

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Budapest, XIV. kerület Mogyoródi út 11-13. sz. és Zászlós
utca 7. sz. alatti ingatlanok tervezett beépítésére
vonatkozóan**



2019. JÚNIUS

TARTALOMJEGYZÉK

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása	5
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	6
1.3. Beépítési terv	15
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	17
1.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására.....	35
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igénye közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	40
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai	45
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége	45

A DOKUMENTÁCIÓT ÖSSZEÁLLÍTOTTA:



Csarkóné Kelemen Ágnes
terület-, és településrendező tervező
TR 01-0760, TT/1 01-0760



Archi-Profil

ARCHI-PROFIL Építész, Tervező Bt.
1191 Budapest, Lehel u. 23.
Tel/fax: 06-1-377-8853
Mobil: +36 20 344-4910
e-mail: archi_profilbt@t-online.hu

Bevezetés

A telepítési tanulmányterv célja, hogy a szóban forgó ingatlanra tervezett épület engedélyezése és megvalósítása a szükséges településrendezési eszközök módosításával biztosíthatóvá váljon.

A tanulmány megfelelő kiindulópontja lehet a tárgyi ingatlanok beépítési feltételei rendezésének és a végleges építészeti program kialakításának, valamint a ZKVSZ-ZKSZT módosítására, illetve új KÉSZ készítésére szolgálat kiindulási alapot.

Jelen tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével készült.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza az érintett területek vizsgálatát és összefoglalja a változtatási szándékokat, ezek várható hatásait annak érdekében, hogy az Önkormányzat felelős döntést hozhasson arról, támogatja-e a kívánt módosításokat.

A tervezett beépítés megvalósításához szükséges kerületi építési szabályzat készítése esetében az együtt tervezendő terület legalább a TSZT-ben meghatározott településszerkezeti egység. A tanulmányterv ezért a Budapest, XIV. ker. Zugló Mogyoródi út – Hungária körút – Tábornok utca – Francia út által határolt területre vonatkozóan, a teljes tömbre készült.

Budapest, XIV. ker. Zugló Mogyoródi út – Hungária körút – Tábornok utca – Francia út által határolt telepítési tanulmánytervben vizsgált terület az alábbi telektömbökből áll:



(forrás: googlemaps.hu)

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása

A tervezett beépítés helyszíne a Budapest XIV. kerület Mogoródi út – Zászlós utca – Tábornok utca - Francia út által határolt területen a 32412/3-4 hrsz.-ú telkek területe.

A jelenleg beépítetlen telkek mérete 6162,61 m².

Korábban a 32412/4 helyrajzi számú telken a Zászlós utca felől egy rossz állapotú és elhanyagolt, négyszintes épület állt, amely a közelmúltban bontásra került. A Francia út felől jelenleg is áll egy földszint +1 szintes épület, melynek bontását tervezik.

A területtől keletre van a Budapest – Cegléd - Szolnok vasútvonal (100a vonal) és Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal (142-es vonal) közös városi szakasza. A vasútvonal a környezetéhez képes kb. 5 méterrel magasabban, rézsű tetején halad, a Mogoródi utat külön szintű csomópontban keresztezi vasúti hídon. A területtől észak nyugati irányba a Francia úton keresztül érhető el Budapest-Zugló vasútállomás.



Tervezett beépítéssel érintett terület a Francia út felől



A szóban forgó, beépítésre javasolt terület a Zászlós utca felől

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

1. tömb

Tábornok utca – Hungária körút – Kerepesi út - Utász utca által határolt tömb a jelenleg hatályos szabályozás szerint L2/1 építési övezetbe sorolt terület.

A tömböt határoló Kerepesi út és Hungáriai körút városkép szempontjából (fővárosi rendelettel) kiemelt útvonal. A Kerepesi út kerülethatár. A Kerepesi út menti területet érinti a metró védelmi zónája.

Városias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület

Az építési övezet hatályos határértékei az alábbiak:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L2/1	800/2000	Z	50	- / 18,0	35	60	3,5



Tábornok utca – Hungária körút – Kerepesi út - Utász utca által határolt tömb

(forrás: googlemaps.hu)



F+5 szintes lakóépületek a Tábornok utca – Utász utca találkozásánál

2. tömb

Tábornok utca – Utász utca – Kerepesi út - Őrnagy utca által határolt tömb a jelenleg hatályos szabályozás szerint L2/1 építési övezetbe sorolt terület.

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

A tömböt határoló Kerepesi út városkép szempontjából (fővárosi rendelettel) kiemelt útvonal. A Kerepesi út kerülethatár. A Kerepesi út menti területet érinti a metró védelmi zónája.

Az építési övezetek hatályos határértékei az alábbiak:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L2/1	800/2000	Z	50	- / 18,0	35	60	3,5



Tábornok utca – Utász utca – Kerepesi út - Őrnagy utca által határolt tömb
(forrás: googlemaps.hu)



Utász utca – Tábornok utca sarkán lévő lakóépület



Őrnagy utca – Tábornok utca sarkán lévő lakóépület



Fotó a Tábornok utca – Utász utca találkozásánál

3. tömb

Tábornok utca – Őrnagy utca – Kerepesi út – Francia utca által határolt tömb a jelenleg hatályos szabályozás szerint I/O2 és I/7 intézményterület építési övezetbe sorolt.

Az I/O1 és I/O2 építési övezetek telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Az építési övezetek területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el. (ZKVSZ 36. § (4) bekezdés)

Az I/1-I/7 építési övezetekben legfeljebb 6.000 m² bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető. (ZKVSZ 36. § (5) bekezdés)

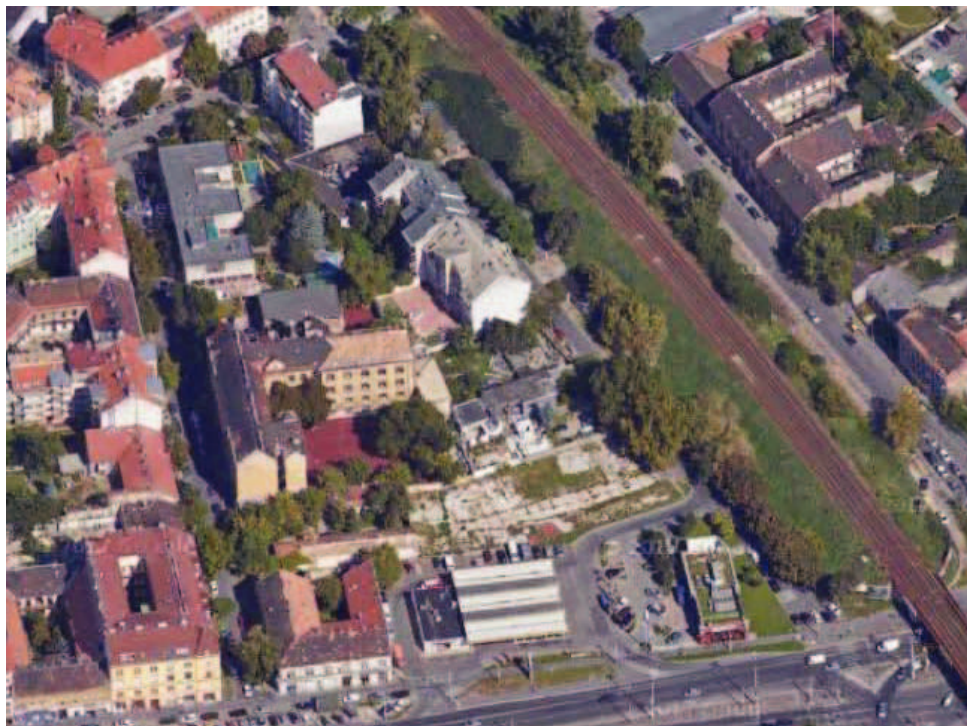
Az építési övezetek hatályos határértékei az alábbiak:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
I/O2	2000/-	K	40	- /18,0	35	45	2,5
I/7	1500/3000	Z	50	- / 18,0	35	50	3,0

A tömböt határoló Kerepesi út városkép szempontjából (fővárosi rendelettel) kiemelt útvonal. A Kerepesi út kerülethatár. A Kerepesi út menti területet érinti a metró védelmi zónája.

Az Őrnagy utca 5. és a 7.-9. szám alatti ingatlanokon helyi (kerületi) védett épület és telke jelölés található.

A településkép védelméről szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 38/2017. (IX. 25.) önkormányzati rendelete 2. melléklet alapján, 63. sorszámmal az Őrnagy utca 5-9. sz. 32444 helyrajzi számú ingatlan részleges védelmi fokozattal (homlokzatok, közösségi terek) helyi egyedi védelem alatt áll.



Tábornok utca – Őrnagy utca – Kerepesi út – Francia utca által határolt tömb
(forrás: googlemaps.hu)



Őrnagy utca (3. tömb)



Tábornok utcai utcakép (3. tömb jobbra)

4. tömb

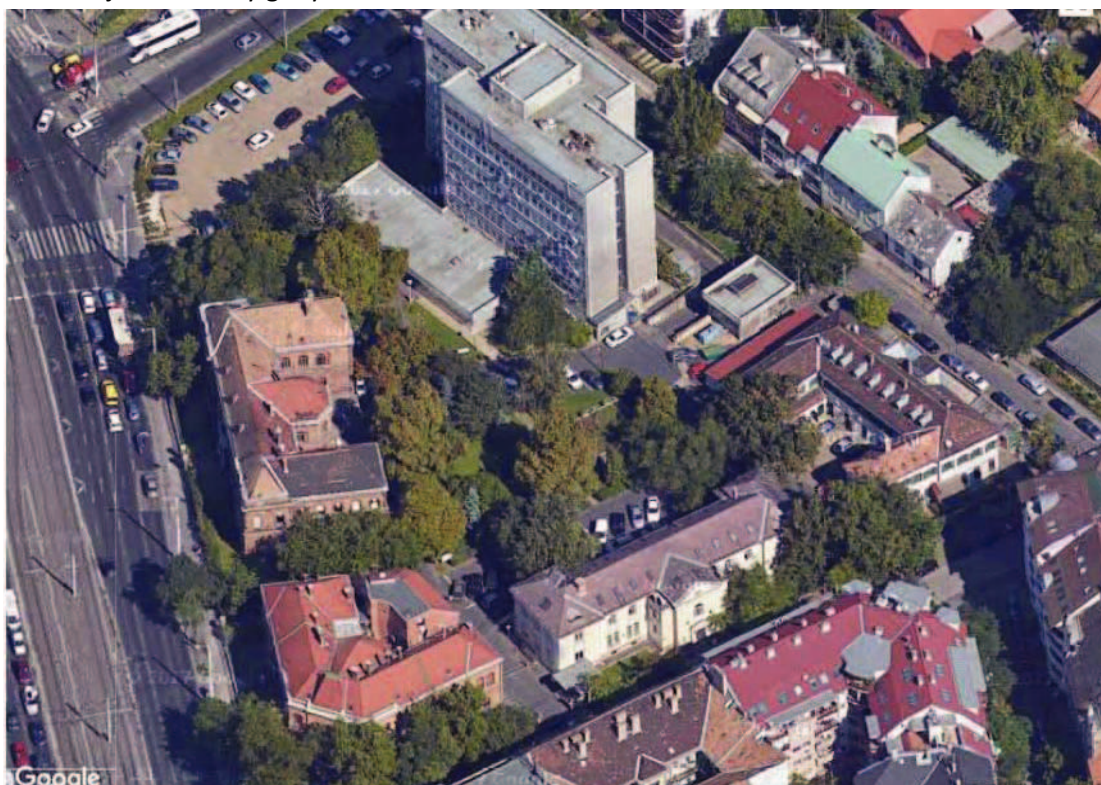
Mogyoródi út – Hungária körút – Tábornok utca – Utász utca által határolt tömb a jelenleg hatályos szabályozás szerint I/O2 építési övezetbe sorolt terület.

Az I/O1 és I/O2 építési övezetek telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Az építési övezetek területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el. (ZKVSZ 36. § (4) bekezdés)

Az építési övezetek hatályos határértékei az alábbiak:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
I/O2	2000/-	K	40	- /18,0	35	45	2,5

A tömböt határoló Hungária körút városkép szempontjából (fővárosi rendelettel) kiemelt útvonal. A tömböt határoló Mogyoródi út városkép szempontjából (kerületi rendelettel) kiemelt útvonal. A tömb városkép szempontjából (fővárosi rendelettel) kiemelt terület. Fővárosi rendeletben védett épület és telke a Hungária körút 21., illetve a Hungária körút 23-31. sz. A Tábornok utca menti ingatlanokat jelentős helyigényű közművezeték védőterülete érinti.



Mogyoródi út – Hungária körút – Tábornok utca – Utász utca által határolt tömb

(forrás: googlemaps.hu)

A szóban forgó tömbben található a MTA Állatorvos-tudományi Kutatóintézete, a NÉBIH Állategészségügyi Diagnosztikai Igazgatósága.



Fotó a Tábornok utca felől



Utász utcai utcakép (4. tömb balra)

5. tömb

Mogoródi út – Utász utca– Tábornok utca – Zászlós utca által határolt tömb a jelenleg hatályos szabályozás szerint L2/A/O ÉS L2/A/5 építési övezetbe sorolt terület.

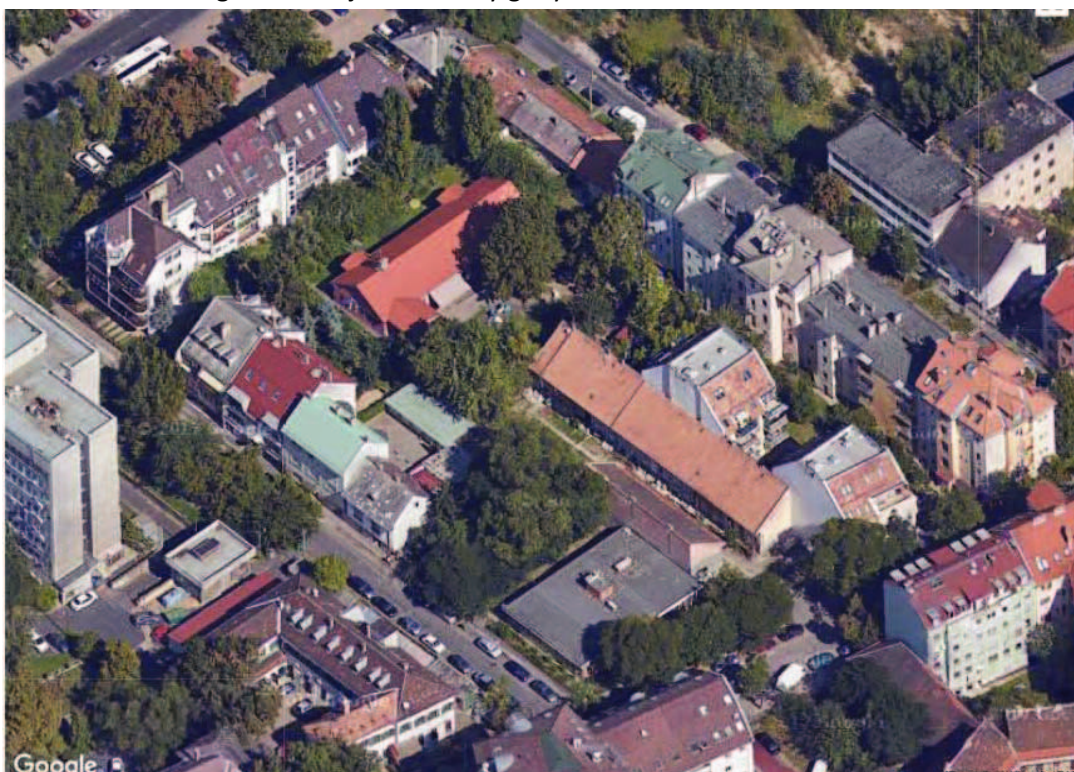
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületek

Az L2/A/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el. (ZKVSZ 28. § (3) bekezdés)

Az építési övezetek hatályos határértékei az alábbiak:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m2]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m2 /m2]
L2/A/5	801/2000	K	50	- / 16,5	35	60	2,5
L2/A/O	2000/ -	K	40	- / 18,0	30	45	2,5

A tömböt határoló Mogoródi út városkép szempontjából (kerületi rendelettel) kiemelt útvonal. A Tábornok utca menti ingatlanokat jelentős helyigényű közművezeték védőterülete érinti.



Mogoródi út – Utász utca– Tábornok utca – Zászlós utca által határolt tömb

(forrás: googlemaps.hu)



Tábornok utca – Utász utca (5. tömb)



Zászlós utca (5. tömb)



Zászlós utca – Tábornok utca (5. tömb)

6. tömb

Mogoródi út – Zászlós utca – Tábornok utca – Francia út által határolt tömb a jelenleg hatályos szabályozás szerint a Mogoródi út és a Tábornok utcai oldalán I/7 intézményterület, a tömb közepén pedig M/1 Munkahelyi terület építési övezetbe sorolt.

Az I/1-I/7 építési övezetekben legfeljebb 6.000 m² bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető. (ZKVSZ 36. § (5) bekezdés)

Az építési övezetek hatályos határértékei az alábbiak:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
I/7	1500/3000	Z	50	- / 18,0	35	50	3,0
M/1	-/1500	K	45	- / 18,0	25	45	2,4

A tömböt határoló Mogoródi út városkép szempontjából (kerületi rendelettel) kiemelt útvonal. A Tábornok utca menti ingatlanokat jelentős helyigényű közművezeték védőterülete érinti.



Mogyoródi út – Zászlós utca – Tábornok utca – Francia út által határolt tömb
(forrás: googlemaps.hu)



Zászlós utca – Tábornok utca (6. tömb)



Tábornok utca (6. tömb)



Francia út menti garázs sor (6. tömb)



Francia út menti parkolók (6. tömb)



Bontásra tervezett épület a Francia úton (32412/4 hrsz.)



A tervezési terület látványa a Francia út felől



Tervezési terület szomszédos meglévő beépítései és a Zászlós utca meglévő utcaképe

1.3. Beépítési terv

Bp. XIV. Mogoródi út 11 – 13 hrsz. 34412/3 és Zászlós u. 7 hrsz. 34412/4 sz. ingatlanok tervezett beépítése.

A beépítési terv szerint a városképi szempontból kiemelt Mogoródi út felől saját (ingatlanon belül) felszíni parkolóval egy nagyobb élelmiszer üzlet-áruház készülne. A földszint további részén gépkocsi parkolók kerülnének kialakításra. A tervezet szerint a beépítés a Zászlós utca felől fésűs elrendezésű, a Francia út felől a szomszédos beépítésig hosszirányú (utcavonallal párhuzamos) zárt beépítés készülne. Az épületszárnyak között a földszinti beépítés felett intenzív zöldtető kialakítása tervezett. A Zászlós u. felőli haránt irányú épületszárnyak emeleti szintjein alapvetően lakások, a Francia út felőli épületszárnyban vegyes rendeltetési egységek valósulnak meg, a vasútra néző oldalon irodák, a belső udvar felől lakások kerülnének kialakításra. A tervezett beépítés szerint földszint és 5-6 emelet, valamint a záró szint felett ún. penthaus tetőszint készülne. A végleges beépítéshez tartozó építészeti tervek parkoló mérlege alapján egy vagy két szint mélygarázs kerülne kialakításra.

Az előzetes egyeztetések alapján a terület beépítése során tervezett épületek kialakításánál és telepítésénél az alábbiakat kell figyelembe venni:

- A Zászlós u. felőli épületszárny tervezett zárt sorú csatlakozása a meglévő Zászlós u. 7 sz. alatti lakóépülethez csak az épület utcafront felőli síkjáig készülhet.
- A tervezett beépítés során kialakuló tűzfalat építészeti szempontból homlokzatként kell kezelni.
- Az épületszárnyak csatlakozásánál vizsgálni és igazolni kell, hogy az OTÉK 86.§-a szerint a benapozás biztosított.
- A tervezett beépítés nem lehet magasabb, mint a tágabb beépítési környezetben már kialakult beépítések (pld. Hétvezér lakópark) legmagasabb pontja, max. 24 m lehet.
- A Mogoródi út felől tervezett nagyobb üzlet-áruház parkolója az áruház szintjén készüljön, mert a tapasztalatok szerint a mélygarázs első szintjét nem fogják majd használni a vásárlók.
- Az üzletek számára elkülönítetten kell kialakítani a parkolót.
- A zöldfelület kialakításához a földszinti beépítés feletti zöldtető földtakarását az OTÉK alapján (cca 50-100 cm) kell meghatározni
- 100 m² nagyságot meghaladó lapostető esetében min. 50 %-ának zöldterületnek kell lennie, a terület másik 50 %-a valamilyen burkolattal ellátott kell, legyen, a szigetelés szabadon nem maradhat.

A telepítési tanulmányterv részeként a beépítési terv az OTTHON Építész Stúdió Kft. által készített építészeti koncepció alapján, és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pont szerinti készült.

A jelenleg beépítetlen telken, a területet egy egységként kezelve egy vegyes funkciójú épületet kívánnak elhelyezni. Az épületben kereskedelmi, iroda és lakó rendeltetés kialakítása tervezett.



1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervekészítés egyik oka az érintett terület tervezett beépítése, valamint a településrendezési jogszabályok, a szabályozási rendszer megváltozása.

A beépítésre tervezett területre vonatkozó hatályos kerületi településrendezési eszközök

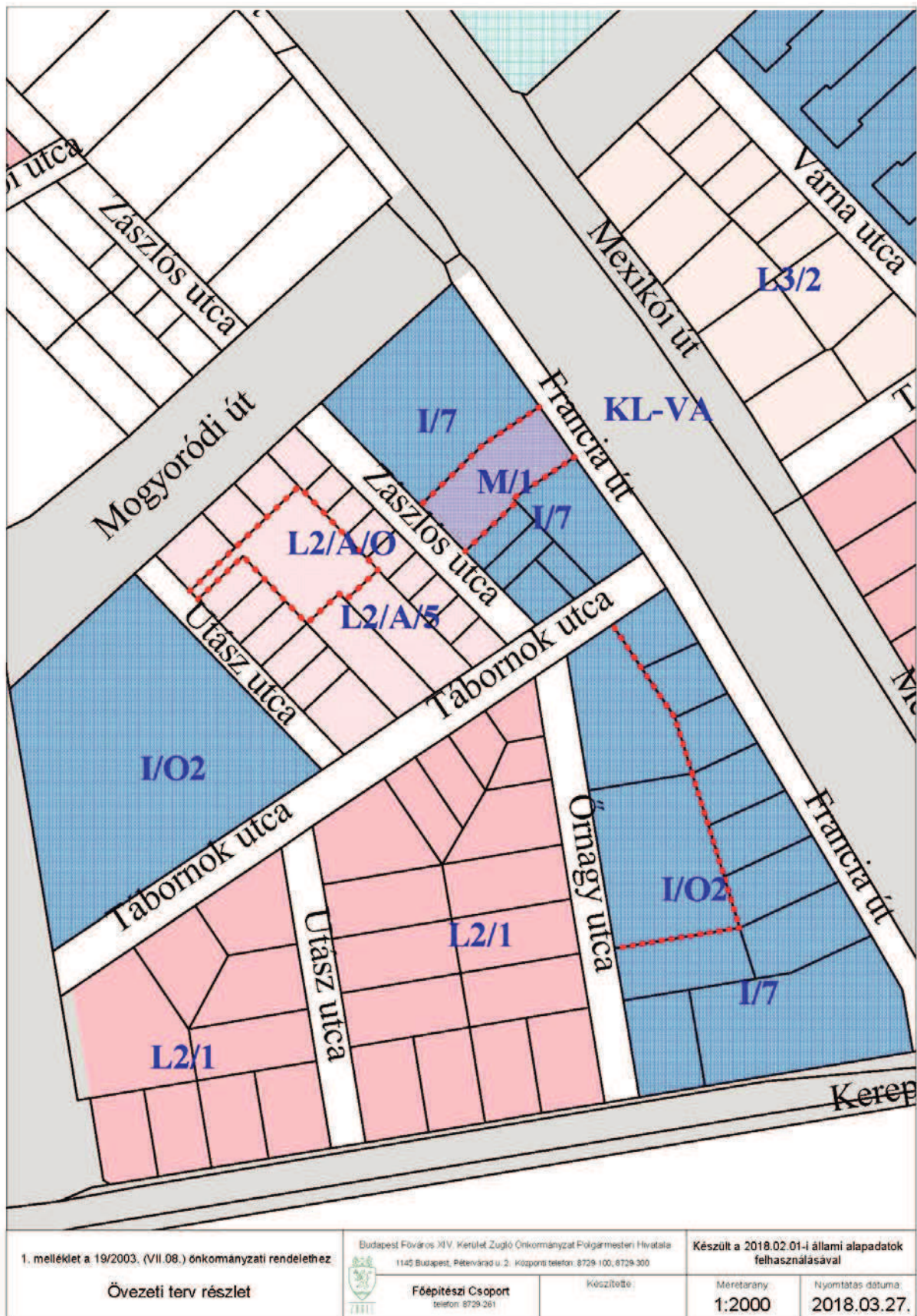
Érintett területek:

Telek helyrajzi száma	Telek területe (m ²)	Övezeti érintettség
32412/3	4410.82	I/7
32412/4	1751.79	M/1

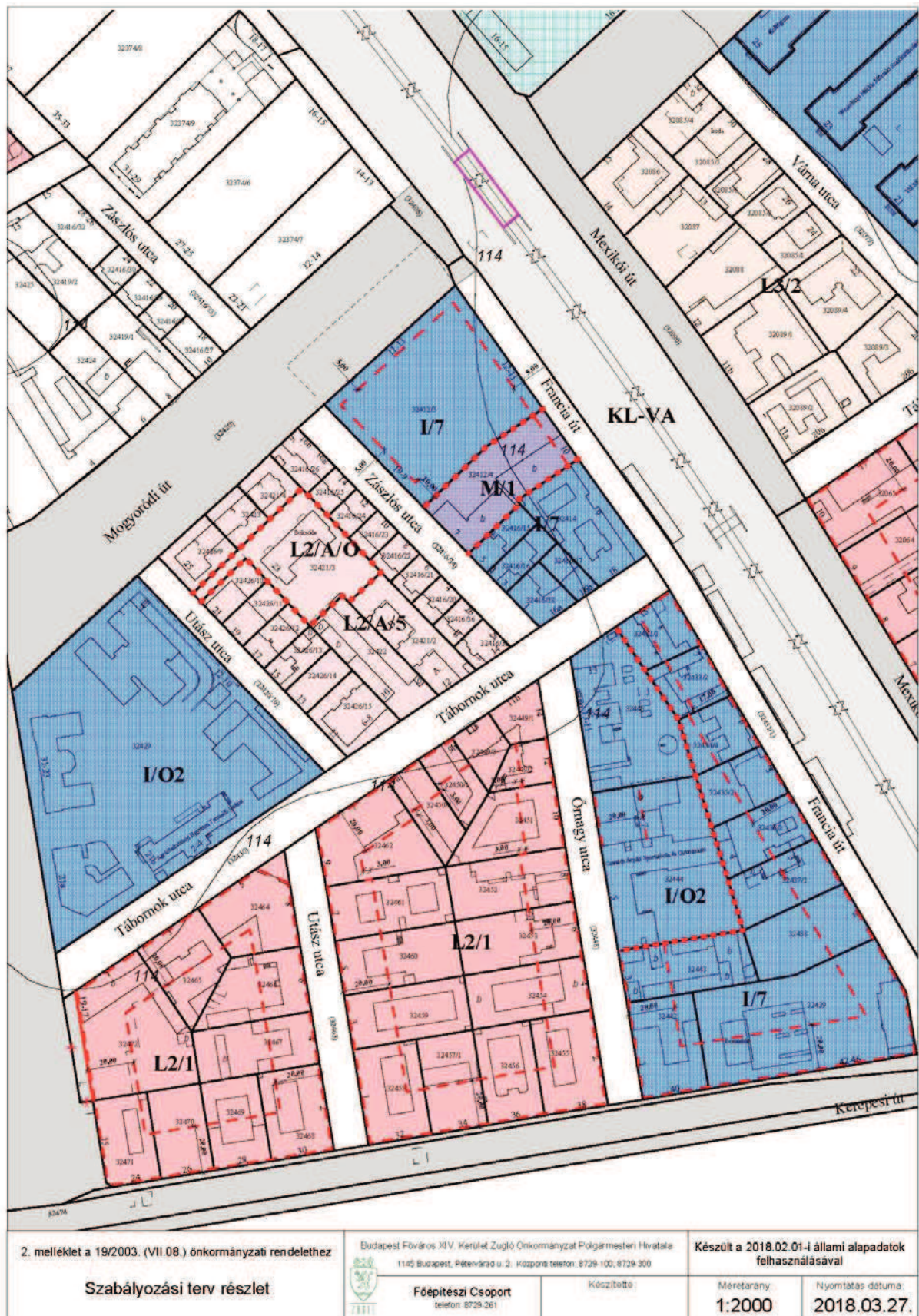
A tervezési területre Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő testületének Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint Zugló Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról szóló 19/2003. (VII. 08.) sz. önkormányzati rendelete, a 2012-es ZKVSZ-ZKSZT állapot a hatályos.

Az építési övezetek hatályos határértékei az alábbiak:

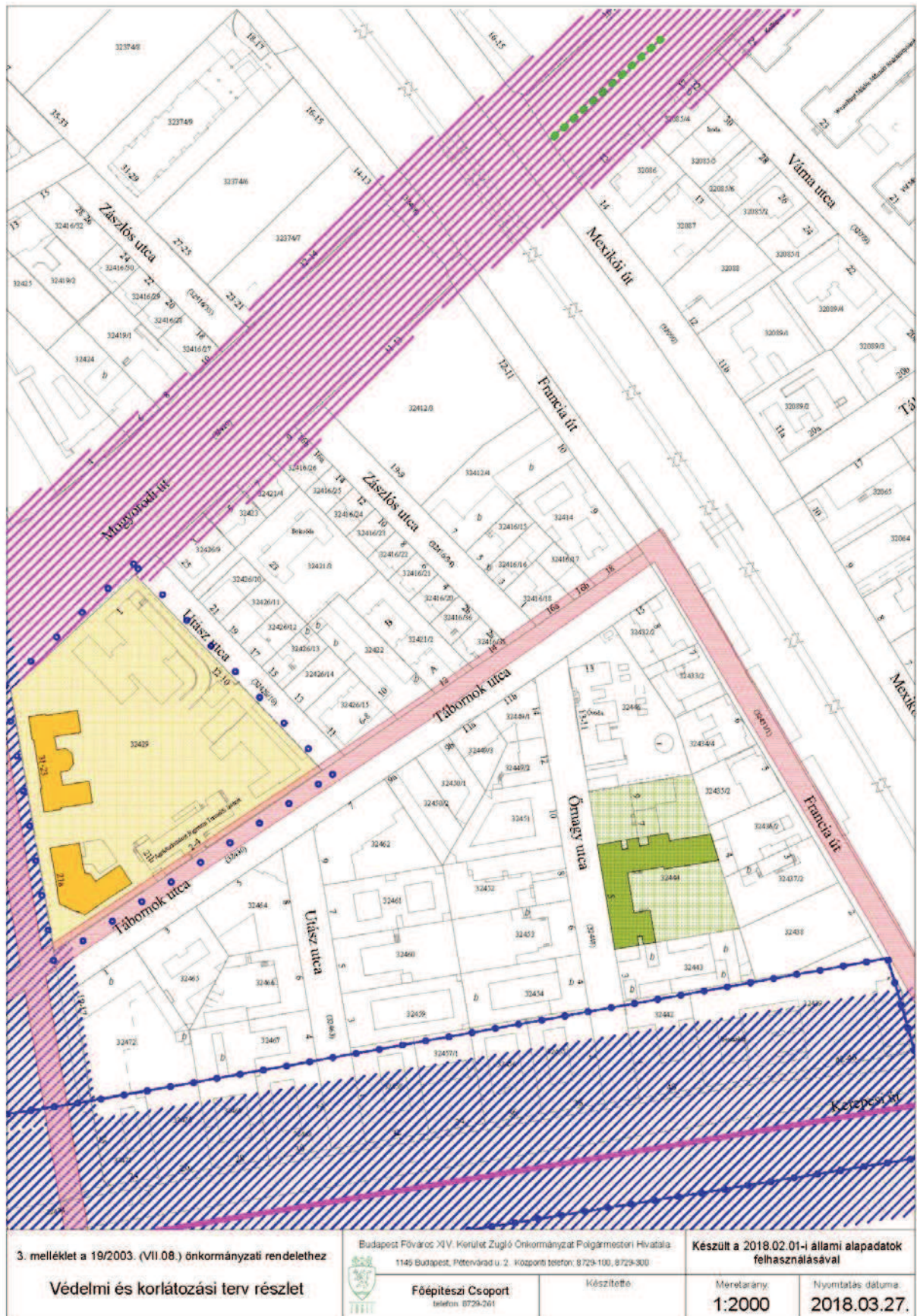
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
I/7	1500/3000	Z	50	- / 18,0	35	50	3,0
M/1	-/1500	K	45	- / 18,0	25	45	2,4



A 19/2003. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 1. melléklet kivonata a vizsgált területre vonatkozóan



A 19/2003. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 2. melléklet kivonata a vizsgált területre vonatkozóan



A 19/2003. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 3. melléklet kivonata a vizsgált területre vonatkozóan

2. melléklet Szabályozási terv jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ELEMEEK
Z-KP, L1 Övezeti, építési övezeti jel Övezeti, építési övezeti határvonal KL-KT terület, határa egyben övezeti, építési övezeti határvonal is Tervezett szabályozási vonal Kötelező megszüntető jel Építési vonal Építési hely határa Metró műtárgy és felépítményei építési hely határa Építési hely kizárólag terepszint alatti beépítés részére Szabályozási szeleség Lakásszám korlátozás Közületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének biztosítása A területen a beépítés feltétele a human infrastruktúra biztosítása L7/K építési övezetek lakótelepi egységeinek lehatárolása: 1. Kacsóh Pongrácz út - Szuglói körvasút sor-Ungvár u.-Rákospatak u. 2. Kacsóh Pongrácz út-Rákospatak-Ungvár u.-Szikszó park 3. Nagy Lajos király útja - Horvát Boldizsár u. - Uzsoki u. - Laky köz - Laky Adolf u.-Amenkai út - Kacsóh Pongrácz út 4. Dorozsmai u.-Erzsébet királyné útja (Laky Adolf u. mentén) 5. Thököly út - Róna u. - Bölcsőde u. - Sztakötő u. 6. Újvilág u.-Újvidék u. - Emilia u. - Törökör u. felett 7. Újvilág u.-Emma köz - Róna u. - Egressy út - Egressy köz - Félhold u. 8. Egressy út - Nagy Lajos király útja-Mogyoródi út - Angol u. 9. Egressy út - Vezér u. - Mogyoródi út - Csémyus u. - Lengyel u.- Répássy Mihály u.-Mogyoródi út 10. Mogyoródi út - Nagy Lajos király útja - Fogarasi út - Bagolyvár u. 11. Fogarasi út - Pillangó park - Pillangó u. 12. Róna u. - Fogarasi út - Kaffka Margit u. - Szerván u. - Bánki Donát u. 13. Róna u. - Bánki Donát u. - Szerván u. - Bolgárkertész u. - Bátorkeszi u. - Bánki Donát u. - Örs vezér tere - Kerepesi út 14. Örs vezér tere - Füredi u. - Szentmihályi út - Kerepesi út 15. Füredi u. - Gvadányi u. - Kerepesi út - Szentmihályi út 16. Füredi úti ltp.: Füredi u. - Vezér u. - Tihany u. - Zsálya u.-Csertő u.
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK
Javasolt telekhatár Javasolt megszüntető jel Irányadó terepszint alatti beépítés határa gépjármű elhelyezésére Bontásra javasolt építmény, építményrész Létesíthető közterületi pavilon helye Közhasználat céljára átadható terület Közforgalom céljára átadható árkád Kerekpáros átjárhatóság Pmin120 Közéllú személygépkocsi parkoló és kapacitása
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK
P+R 300 Közéllú személygépkocsi parkoló és kapacitása Felszín alatti kialakítású közúti gyorsvasút műtárgya Tervezett felszín alatti kialakítású közúti gyorsvasút műtárgya Felüljárók, hidak Geológiai szintvonal és magassága Elbontott, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő építmények Meglévő, földhivatali nyilvántartásban nem szereplő építmény Keretövezetek (FSZKT szerint) L1 - nagyvárosias, jellemzően zártsonú beépítésű lakóterület L2 - városias, jellemzően zártsonú beépítésű lakóterület L2/A - kisvárosias, jellemzően zártsonú beépítésű lakóterület L3 - kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület L4 - intenzív kertvárosias lakóterület L7 - telepszerű lakóterület VK - városközponti terület I - intézményterület IZ - jelentős zöldfelületű intézményterület IP - iparterület M - munkahelyi terület MZ - jelentős zöldfelületű munkahelyi terület K - különleges területek KV - különleges városüzemeltetési területek KL - közlekedési területek Z - zöldterületek E - erdőterületek A szintvonalak a FÖMI 2011. októberi adatszolgáltatása alapján jelölve.

3. melléklet Védelmi és korlátozási terv jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ELEMEEK
elővásárlási joggal terhelt terület határa városkép szempontjából (kerületi rendelettel) kiemelt útvonal kerületi rendelettel védett fasor
MÁS JOGSZABÁLYBAN VAGY NYILVÁNTARTÁSBAN MEGHATÁROZOTT ELEMEEK
MJ - műemléki jelentőségű (világörökségi) terület határa MJP - műemléki jelentőségű (világörökségi) pufferterület határa MK - műemléki környezet határa nyilvántartott régészeti lelőhely régészeti érdekű terület műemlék és telke nyilvántartott műemléki érték és telke fővárosi rendeletben védett épület és telke fővárosi rendeletben védett épületgyűjtemény és telke helyi (kerületi) egyedi védett épület és telke helyi (kerületi) területi védett épületgyűjtemény és telke országos jelentőségű védett természeti terület fővárosi rendelettel védett természeti érték fővárosi rendelettel védett fasor fővárosi jelentőségű védett közpark városkép szempontjából (fővárosi rendelettel) kiemelt terület határa városkép szempontjából (fővárosi rendelettel) kiemelt útvonal FSZKT-ban lehatárolt kiemelt szabályozást igénylő összvárosi érdekű terület (FSZT) vízfolyások, vízfelületek termálviz hálózat termál ill. hidegvízű kút és védőterülete kutak hidrogeológiai "A" védőtávolsága kutak egészségügyi védőtávolsága metró védelmi zónája tervezett metró védelmi zónája felszín alatti kialakítású közúti gyorsvasút védelmi zónája tervezett felszín alatti kialakítású közúti gyorsvasút védelmi zónája felszín alatti kialakítású közúti gyorsvasút műtárgya tervezett felszín alatti kialakítású közúti gyorsvasút műtárgya jelentős helyigényű közművezeték védőterülete az FSZKT Védelmi és Korlátozási tervlapján jelölt védett övezet FSZKT-n jelölt településrendezési célok megvalósításához szükséges területek kerülethatár ökológiai folyosó (Batrt - Rákospatak) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség (Batrt - Városliget) átvitelt befolyásoló 120 KV-os elosztó hálózat (Batrt) térségi ellátást biztosító 120 KV-os elosztó hálózat (Batrt)

5. melléklet Közműépítmények terepszint alatti kialakítása

városképileg védendő területek különleges szabályozást igénylő terület
--

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján megváltozott településrendezési jogszabályi háttér miatt új Kerületi Építési Szabályzat készítése szükséges. Az új KÉSZ készítése során már az új fővárosi terveszközöket (TSZT-FRSZ) kell figyelembe venni. Ennek megfelelően új övezeti rendszer kialakítására van szükség, amely a TSZT területfelhasználási egységei alapján kell, hogy történjen.

AZ 50/2015. (I. 28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ), valamint a 2013 áprilisában elfogadott új hosszú távú városfejlesztési koncepciójában (Budapest 2030) lefektetett célok teljesítése érdekében határoz meg követelményeket, amelyeket a kerületi szabályozás során figyelembe kell venni.

A TSZT és az FRSZ felülvizsgálatára került sor 2017-ben. A módosításokat a Fővárosi Közgyűlés 2017. december 6.-ai ülésén elfogadta. A TSZT esetében a módosításokat a 165/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy határozattal hagyták jóvá, amely 2017. december 06-tól hatályos. Az FRSZ a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy rendelettel került módosításra, amely 2018. január 19.-től hatályos.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)

A 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-ben az Étv. előírásainak megfelelően meghatározásra kerültek

- az egyes területrészekre vonatkozó, differenciált területfelhasználási egységek,
- összhangban a koncepcióval a fejlesztésre kijelölt területek egyrészt a város belső tartalékterületein, másrészt a jelenlegi külterületen, elsősorban az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területként,
- az összvárosi jelentőségű műszaki infrastrukturális elemek.

(forrás: Budapest főváros Településszerkezeti Terve III. kötet)

1. Területfelhasználás

A **TSZT 1. Területfelhasználás** című tervlapja az érintett területet Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület területfelhasználásba sorolja.

A Mogyoródi úton jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület jelölés található.

A Mogyoródi út – Zászlós utca – Tábornok utca – Francia út által határolt terület:

- jelentős változással érintett terület
- új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap –
1. Területfelhasználás- részlet

(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2017)

A tervezési területet érintő területfelhasználási egységek:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK AZ ÉRINTETT TÖMBBEN		
Vi-1	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
KÖu	Közüti közlekedési terület	
KÖk	Kötőpályás közlekedési területek	

Egyéb elemek

Jelentős változással érintett terület	Összhangban a városfejlesztési koncepciójával, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt.
	
Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján	A változással érintett lakó- és intézményterületeken a terv szimbolikusan jelölte azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően a kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet.
	
Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület	A közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében a jelölt területeken magasabb zöldfelületi intenzitás biztosítása indokolt a területhasználat figyelembevételével. Ennek érdekében az út keresztmetszeti kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zóldsávot kell kialakítani. A szerkezeti elem jellemzően út menti területeket érint. A helyi adottságoktól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a kerületi terveszközökben.
	

Zöldfelületi átlagérték – TSZT

A TSZT azon területfelhasználási egységekre ahol az OTÉK a fővárosi jellemzőkhöz képest alacsonyabb zöldfelületi arányt határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg, melyet a KÉSZ készítése során figyelembe kell venni. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben differenciáltan állapítható meg, viszont összességében nem lehet alacsonyabb a területfelhasználási egységre számított, TSZT-ben meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagértéknél. A területfelhasználási egységre való számítás azt jelenti, hogy a meghatározott érték alapján számított zöldterület nagyságot a közterületekre is számítani szükséges. Az övezetben szabályozott minimális zöldfelület mértékét pedig ezt az értéket figyelembe véve kell megállapítani.

Az érintett területfelhasználási egységekre TSZT által meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagértékek és az OTÉK mutatói (kiemelve a területen releváns területfelhasználási egységeket).

Területfelhasználási egység			TSZT	OTÉK
			területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Az építési telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület (%)
Vegyes	Mellékközpont területe	Vt-M	15	10
	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	20	
	Intézményterület városias, intenzív beépítésű része	Vi-1	10	a be nem épített terület 50%-a
	Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	25	
	Intézményterület jellemzően alapellátást biztosító része	Vi-3	20	

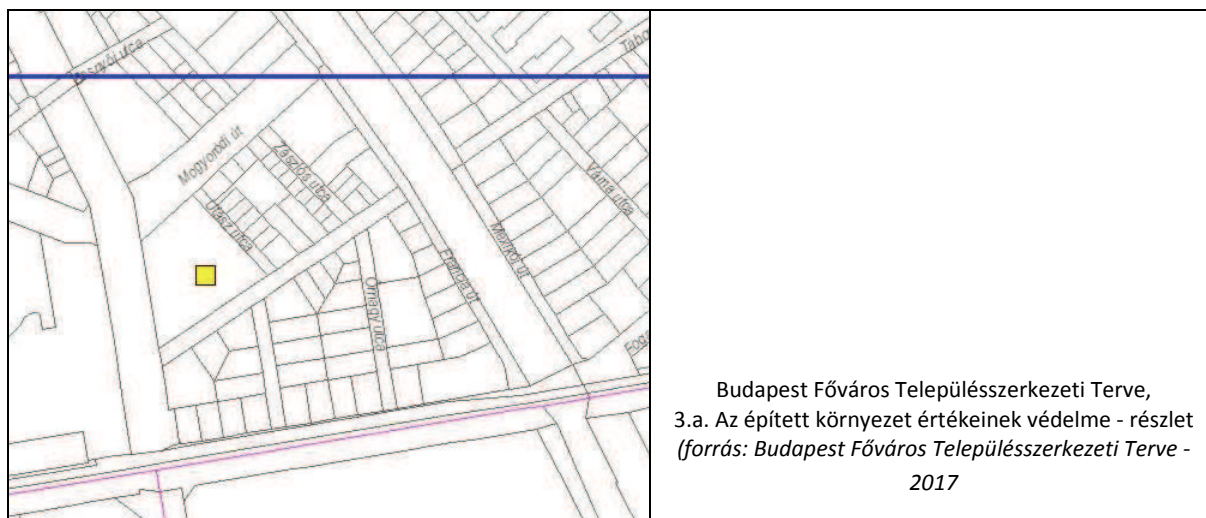
2. Közlekedési infrastruktúra



A vizsgálat célja az érintett területen és közvetlen környezetében a jelenlegi állapot feltárása, az épített és a természeti környezet vizsgálata, megvalósítani kívánt fejlesztések megalapozása.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,
2. Közlekedési infrastruktúra – részlet
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve -
2017)

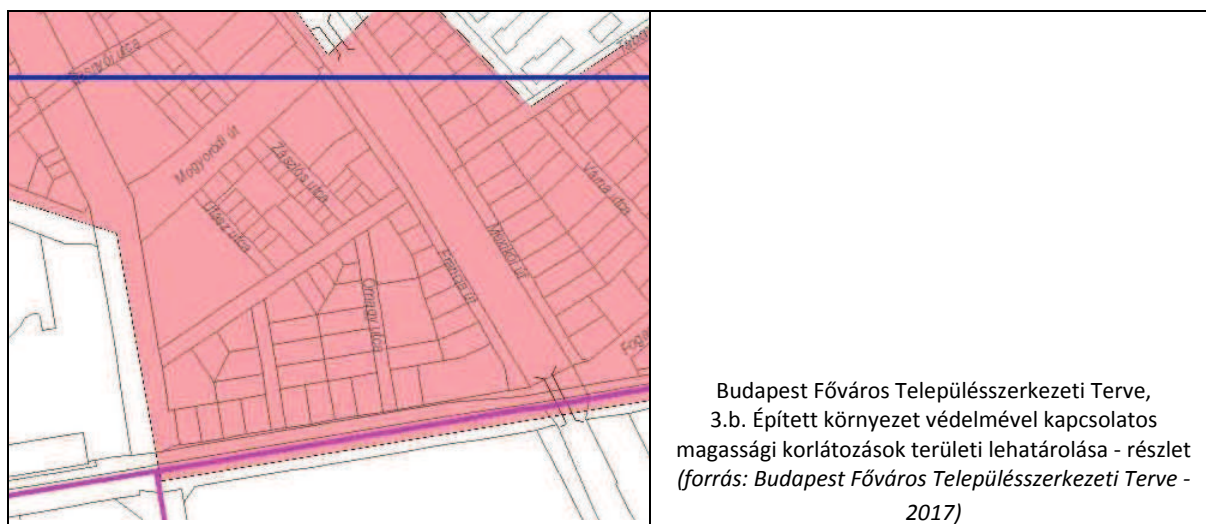
A tervezési területet magába foglaló területfelhasználási egységet érintő elemek:			
Meglévő	Tervezett	A tervezési területet érintő közlekedési infrastruktúra hálózati elemek:	
		I. rendű főút	Hungária körút, Kerepesi út (meglévő elem) – KÖu-2
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút	Mogyoródi út (meglévő elem) – KÖu-4
		Vasútvonal felszínen	Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal (100a vonal) és Budapest-Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal (142-es vonal) közös városi szakasza(meglévő elem)
		Közúti vasút (villamos) vonal felszínen	1-es villamosvonal a Hungária körúton
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala	Kerékpáros nyomvonal a Hungária körúton és a Kerepesi úton (tervezett elem)

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME**3.a Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek****A tervezési területet magába foglaló területfelhasználási egységet érintő elemek:**

Helyi művi értékvédelem	Fővárosi helyi védettségű építmény	
--------------------------------	------------------------------------	--

A TSZT tervlapja elsősorban az örökségvédelemmel kapcsolatos elemeket jelöli, műemlékek telkét és a műemlékek környezet területét, a fővárosi rendelet által védett épületeket és épületegyütteseket, régészeti területeket. A vizsgált területen, a Mogoródi út – Hungária körút – Táborkor utca – Utász utca által határolt tömbben található fővárosi helyi védettségű építmény.

A tervezett új beépítés területén, a Mogoródi út – Zászlós utca – Táborkor utca – Francia út által határolt tömbben sem műemlék, sem fővárosi védelem alatt álló építmény nincs, valamint régészeti terület sem található.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME**3.b. Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása**

A tervezési területet magába foglaló területfelhasználási egységet érintő elemek:	
ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI:	
Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)	
A TSZT leírása alapján azon területek tartoznak ide, ahol a magasság szempontjából nem teljesen kialakult területek találhatók. Ez alapvetően a történeti városmag és az azt körülvevő, zárt sorú beépítésű, jellemzőiben a városmaghoz hasonló karakterű, de az egyes épületek szempontjából kevésbé értékes terület. A szabályok itt kevésbé szigorúak, ugyanakkor a légtérarány tekintetében kedvezőbb, 1,5-1,6 közötti érték kerül meghatározásra. A megengedett legnagyobb párkánymagasság 21,0 méter lehet, ami bizonyos utcaszélesség (közterület átlagos szélessége) felett elérheti a szomszédos meglévő épületét, amennyiben az magasabb, vagy meghatározott főutak mentén a 25 métert. Az épülettömeget befolyásoló ferde sík 60 fokos.	

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



A tervlap elsősorban a táj- és természetvédelemmel kapcsolatos más jogszabályokkal érvényesülő elemeket, s ezen felül egyéb tervi elemeket is tartalmaz.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,
4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem - részlet
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve -
2017)

A tervezési területet magába foglaló területfelhasználási egységet érintő elemek:	
TERVI ELEMOK:	
Településképvédelmi jelentőségű fasor (meglévő/tervezett)	
Ide tartoznak azok a szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes egy- vagy kétoldali fasorok, illetve azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részei. A kijelölt útszakaszok mentén – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembe vétele mellett – biztosítani kell a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret. Ez alapján: • településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorok - Mogyoródi úton • településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor - Hungária körúton	

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



A tervlap jellemzően a környezetvédelemmel kapcsolatos más jogszabállyal érvényesülő elemeket, valamint ezen felül egyéb korlátozással érintett tervi elemeket tartalmaz.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,
5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető
tényezőjú területek - részlet
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2017)

A tervezési területet magába foglaló területfelhasználási egységet érintő elemek:

TERVI ELEMOK – korlátozással érintett területek:

Kibocsátás-csökkentési zóna

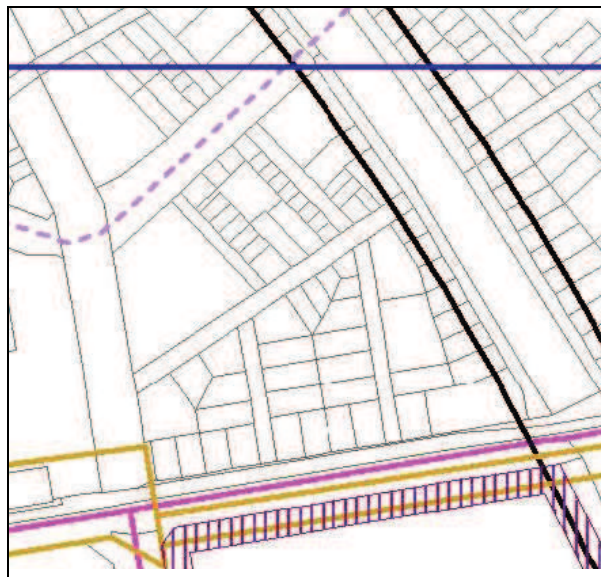


A TSZT-ben lehatárolásra került a környezeti terhelések által leginkább terhelt belvárosi térség, amelyen belül indokolt az elsősorban közlekedési eredetű levegő-, hő-, zaj- és rezgésterhelések csökkentése. Ennek lehetséges eszközei a forgalomszervezés, a térségi forgalomkorlátozás, a közlekedési infrastruktúra (utak, tömegközlekedés) fejlesztése, a konfliktuszónákban az egyes funkciók izolációja biológiailag aktív felületekkel, valamint szükség szerint az „összeférhetetlen” funkciók kitelepítése. Fontos feladat továbbá a zöldfelület növelése, a lokális klíma javítása. A tervezési terület a zóna külső peremén helyezkedik el.

Országos vízminőség-védelmi övezet
Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtő terület
(Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)



6. Védelmi, korlátozási területek



A tervlap elsősorban a főhálózati közmű infrastruktúrák nyomvonalait valamint a közlekedési nyomvonalak védőtávolságait tartalmazza.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,
6. Védelmi, korlátozási területek - részlet
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2017)

A tervezési területet érintő elemek:		
MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMELK:		
	Meglévő	Tervezett
Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997 (XII.20.)Korm. rendelet alapján - OTÉK)		
253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 38. § (10) bekezdése meghatározza a vasútvonalak működése miatt a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét. Ez az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, mely távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel.		
Távhő kooperációs gerincvezeték		

Fővárosi Rendezési Szabályzat

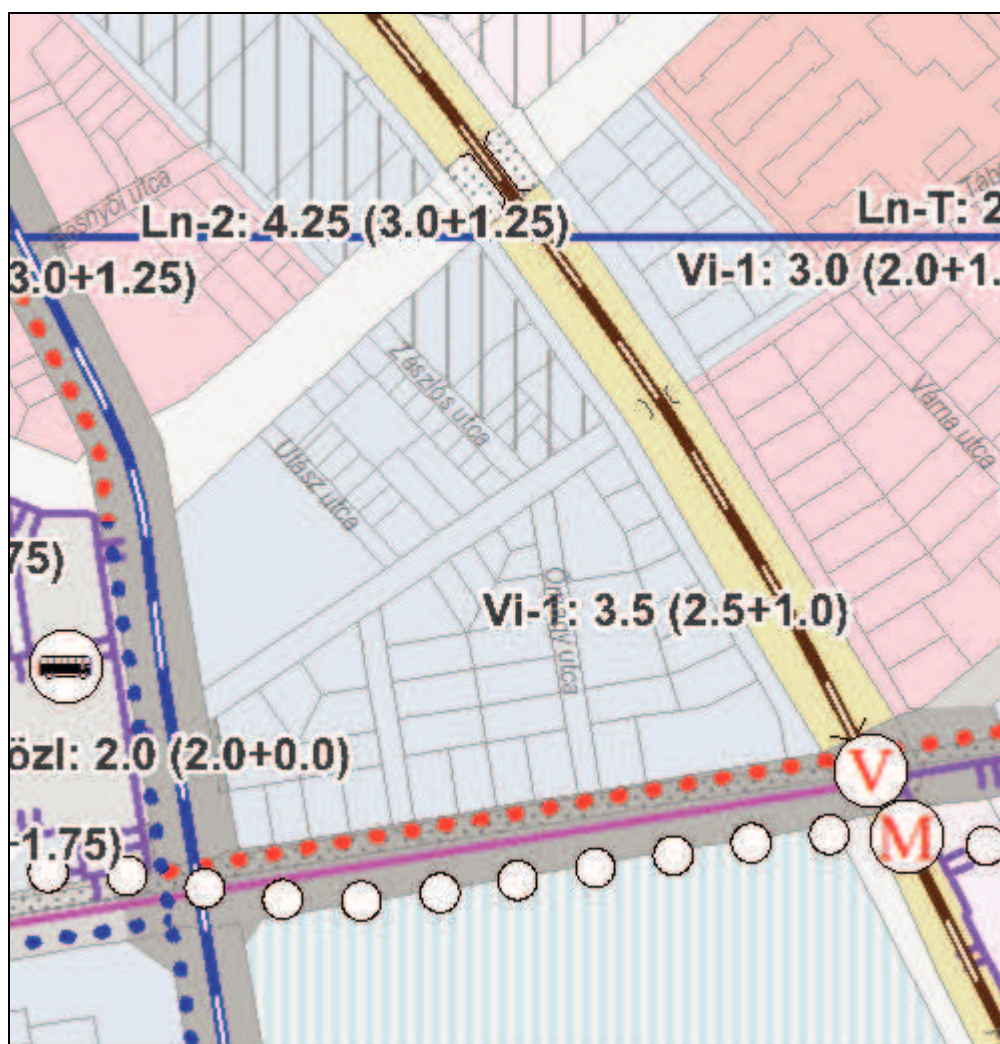
Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK, valamint a TSZT előírásainak megfelelően:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

(FRSZ – 1. melléklet)

Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendelet szinten is rögzít.



Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata,
A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap - részlet
(forrás: FRSZ - 2017)

Az FRSZ elsődleges feladata tehát a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

„Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.” (OTÉK)

Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget **minden építményszintet** számításba véve kell meghatározni, vagyis lakossági tárolók és a garázsszintek is figyelembe veendők. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (**bsá**) érték és,
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**bsp**) terület érték.

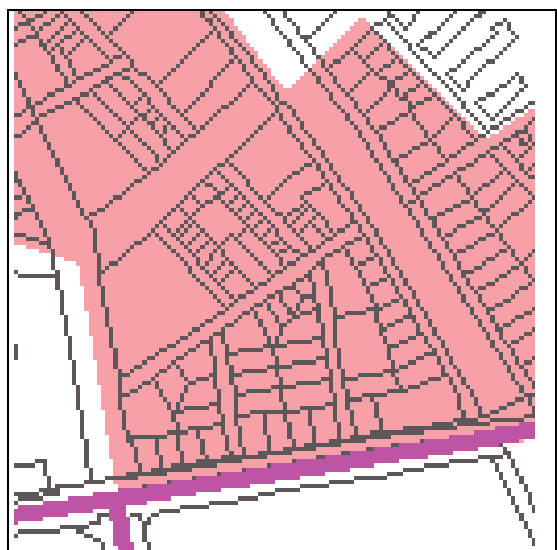
A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

A tervezési területet is tartalmazó Vi-1 területfelhasználási egységen a mérete és a szabályozott beépítési sűrűségek alapján az alábbi össz szintterületig szabályozhat a KÉSZ:

Terület (m2)	Terület- felhasználási egység	Bs	Bsá	Bsp	Beépíthető szintterület (m2)	Beépíthető szintterület (m2)	Beépíthető szintterület (m2)
					(Bs)	(Bsá)	(Bsp)
6162,61	Vi-1	3,5	2,5	1,0	21 569,135	15 406,525	6162,61

Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

(FRSZ – 3. melléklet)

	Az FRSZ (a TSZT-vel párhuzamosan) a beépítések magassági szabályozására vonatkozó elemeket, rendeleti szinten pedig előírásokat tartalmaz, melyeket a KÉSZ tervezésénél figyelembe kell venni. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek (forrás: FRSZ - 2017)
---	--

A tervezési területet magába foglaló területfelhasználási egységet érintő elemek:**KÖTELEZŐ ELEMOK****I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE**

Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)



A tervlapon rögzített elemhez tartozó szabályokat az FRSZ rendelet 6.§-a és 8.§-a tartalmazza (kiemelve a II. párkánymagassági kategóriára vonatkozó részek):

„Az I-II. párkánymagassági kategória területei

6. § (1) Az I-II. párkánymagassági kategóriájú terület rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A legnagyobb párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések figyelmen kívül hagyhatók a 3. mellékleten lehatárolt I-II. párkánymagassági kategóriájú területeken, ha a beépítés

a) 12,5 méternél alacsonyabb beépítési magassággal tervezett, vagy

b) már kialakult szabadonálló, vagy telepszerű jellemzőkkel rendelkezik.

A b) pont esetében az I. párkánymagassági kategóriájú területen a beépítési magasság nem haladhatja meg a 33,0 métert.

(3) Ahol a 3. mellékleten az I. és II. párkánymagassági kategóriájú terület közterületen találkozik, ott a közterület menti egy-egy teleksoron a kettő közül bármelyik párkánymagassági kategóriájú terület szabálya alkalmazható.

(4) Az utcai légtérarányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a közterület átlagos szélességének függvényében a 6. melléklet rögzíti, amelynek keretein belül a KÉSZ meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.

(5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az

adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7)-(8) bekezdések figyelmen kívül hagyásával.

(6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a 6. mellékletben rögzített utcai légtérarányának a szorzata, amely a (7) bekezdés figyelembevétele mellett nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem.

(7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen:

a) az épület párkánymagassága a 6. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;

b) a Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek párkánymagassága nem növelhető, kivéve a 8. § (5) bekezdésben foglalt eseteket.

(8) A (6) bekezdésben meghatározott értéktől a II. párkánymagassági kategóriájú területen eltérni akkor lehet,

a) ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg;

b) ha az adott ingatlan a 3. mellékletben jelölt főút menti egy-egy teleksávban helyezkedik el, ez esetben a főút felé a megengedett legnagyobb párkánymagasság 25,0 méter.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései

8. § (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól

a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és

b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok).

(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge

a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen

aa) legfeljebb 45 fok,

ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok,

b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.

(3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés

a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

(4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében

a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,

b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és

ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,

cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.

(5) Az (1)-(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik."

6. melléklet

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékek és egyes feltételek

	A	B	C	D
1	terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
2		(m)	(m/m)	(m)
3	I. párkánymagassági kategória	sz < 10 m	1,7	16,0
4		10 m _ sz < 12 m	1,6	17,0
5		Pesten: 12 m _ sz	1,5	24,0
6		Budán: 12 m _ sz < 20 m		21,0
7		Budán: 20 m _ sz		24,0
8	II. párkánymagassági kategória	sz < 12 m	1,6	17,0
9		12 m _ sz	1,5	21,0

1.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet meghatározása

Az új szabályozásban az építési övezetet a TSZT területfelhasználási egysége alapján lehet meghatározni, az egyes övezetek ezen belül differenciálhatóak. A tervezési terület esetében ez Vi-1, jellemzően zárt sorú Intézményi terület. A javasolt építési övezet Vi-1-XIV/.., ahol az egységes rendszerbe dolgozás során külön sorszám adható.

Kialakítható legkisebb telek terület

A kialakítható legkisebb telekterületet elsősorban a helyi sajátosságok, a tervezett rendeltetések és a tervezett beépítés alapján állapítható meg. A terület alapvetően intézményi rendeltetésű, a korábbi szabályozás a telek intézményi részén 1500 m²-t szabályozott. Ez az érték a továbbiakban is megtartásra javasolt.

Beépítési mód

Az érintett telket tartalmazó tömbben a jellemző beépítés zárt sorú, melyet a tervezett beépítés is követ. A beépítési módot ezért zárt sorúként javasolt meghatározni.

Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett és terepszint alatt

A beépítési terv alapján a tervezett beépítés maximális mértékének javasolt érték 80%. E mellett az érték mellett az építési övezetben szabályozott többi paraméter is tartható. A javasolt érték az OTÉK 2. számú mellékletében, az intézményi területekre meghatározható legnagyobb értéknek is megfelel, a zöldfelületi minimumot is figyelembe véve. A terepszint alatti beépítés mértéke a beépítési terv alapján 100 %, a földszinti beépítés 80 %, az emeleti szintek beépítése 45 %.

Zöldfelület legkisebb mértéke

A beépítési tervjavaslat alapján a javasolt érték minimum 20% lehet.

Az építési övezetben meghatározandó minimális zöldfelület mértékének megállapításánál figyelembe kell venni a TSZT által megadott zöldfelületi átlagértéket. A Vi-1 területfelhasználási egységen ez az érték 10%, a számításnál azonban az egységen lévő közterületeket is figyelembe kell venni.

A tervezett zöldfelületek

A telken a beépítés mellett jelentős zöldfelületek kialakítása is tervezett. A terepszinten kialakítható teljes értékű zöldfelületek mértéke – a viszonylag magas beépítési mérték ellenére – 20 %. Ezen felül a beépítés második szintjén jelentős, az építészeti koncepcióterv alapján intenzív zöldfelületekkel kialakított tetőkert tervezett. A tetőkert a zöldfelületi mértéket (aktivitást) növeli, és jelentősen csökkenti a városi hősziget-hatás kialakulását. A zöldfelület kialakításához a földszinti beépítés feletti zöldtető földtakarását az OTÉK alapján (cca 50-100 cm) javasolt meghatározni.

100 m² nagyságot meghaladó lapostető esetében min. 50 %-ának zöldterületnek kell lennie, a terület másik 50 %-a valamilyen burkolattal ellátott kell, legyen, a szigetelés szabadon nem maradhat.

Parkolás

A rendeltetésekhez szükséges minimális parkolók számát az OTÉK 4. számú melléklete határozza meg, amennyiben a helyi sajátosságokat figyelembe véve a KÉSZ ettől eltérően nem rendelkezik. A készülő KÉSZ szükséges parkolók kialakítását a lakó rendeltetés esetében nem darabszámra, hanem bruttó alapterület függvényében határozza meg. A továbbtervezés során az alábbiakat kell figyelembe venni:

Új lakás önálló rendeltetési egység esetén a rendeltetésszerű használathoz

- a) 40 m² bruttó alapterület alatt minden lakás után 1 db;*
- b) 40 m² és annál nagyobb, de 80 m²-nél kisebb kisebb bruttó alapterület esetén minden lakás után 1,5 db;*
- c) 80 m² és annál nagyobb bruttó alapterület esetén minden lakás után 2 db*

személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A normatíva alapján számított értékeket telkenként összesítve felfelé kell kerekíteni.

A Mogyoródi út felől tervezett nagyobb üzlet-áruház parkolója az áruház szintjén készüljön, mert a tapasztalatok szerint a mélygarázs első szintjét nem fogják majd használni a vásárlók. Az üzletek számára elkülönítetten kell kialakítani a parkolót.

A KÉSZ RENDELET-TERVEZETÉBE JAVASOLT ELEMOK ÖSSZEFOGLALÁSA:**Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/L...)**

..§ (1) Az Vi-1/L... jelű építési övezetek építési övezetek telkein

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda és
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

- (2) A Vi-1/L... jelű építési övezetben a Francia út felé a lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei, lakószobái nem tájolhatók.
- (3) A földszinti beépítés megengedett legnagyobb mértéke 80 %, az emeleti szintek megengedett legnagyobb beépítése 45 %.
- (4) Az Vi-1/L... jelű építési övezetben a párkánymagasság legnagyobb mértéke max. 21 méter.
- (5) A legutolsó használati szint padló szintje nem lehet magasabb, mint a beépítési magasság.
- (6) A földszint fölött intenzív zöldtető alakítandó ki 50-100 cm földtakarással, legalább gyeper és cserjeszint kialakítással.

Intézményi, jellemzően zárt sorú jellegű terület (Vi-1/L...)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legnagyobb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Beépítési magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-1/L....	1500	6500	Z	80	20	100	4,5	6,0	24,0



Tervezés alatt álló Zugló Kerületi Építési Szabályzat Sz17 melléklete a vizsgált terület jelölésével

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igénye közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Közlekedés

A tervezett beépítés a Mogyoródi út - Zászlós utca – Tábornok utca – Francia út által határolt területen található. A Mogyoródi út településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, a beépítésre tervezett terület egyéb útjai kiszolgáló utak. Az utak jelenleg meglévő szabályozási szélessége a szükséges közlekedési infrastruktúra kiépítéséhez elegendő, az utak telkeinek szélesítése nem szükséges.

A Zászlós utca jelenleg egyirányú, ennek fenntartása a későbbiekben is célszerű.

A tervezett beépítéssel érintett telek gépjárművel való megközelítése a Francia út irányából tervezett. A Francia út 2x1 forgalmi sáv szélességű útpályával, és a tervezett beépítés irányába egy oldali járda és zóldsáv kiépítésével javasolt.

Közműfejlesztés

A tervezési terület és környezete közművekkel jól ellátott, a hálózatok a területet határoló utak mentén többnyire kiépítettek. Az ellátás a Francia út és a Zászlós utca, valamint a Mogyoródi út irányából is megoldható. A hálózatok további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt.

Vízellátás

A vízellátást a területen a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Kiépített vízvezeték van a Mogyoródi úton, a Zászlós utcában és a Francia úton is. A tervezett beépítés egy része a Zászlós utcáról ellátható. A terület észak-keleti oldalának beépítése a Francia úton lévő vízvezetékre csatlakozhat.



Meglévő közműhálózatok

VÍZELLÁTÁS

(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

Vízvezetés

A területen a szennyvizek és csapadékvíz elvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. végzi. Kiépített szennyvízcsatorna van a Zászlós utcában és a Francia úton.



Meglévő közműhálózatok
VÍZELVEZETÉS
(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

Villamosenergia ellátási rendszer

A területen a villamosenergia ellátást és a közvilágítás ellátást az ELMŰ Hálózati Kft. és a Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zártkörűen Működő Részvénytársaság végzi.

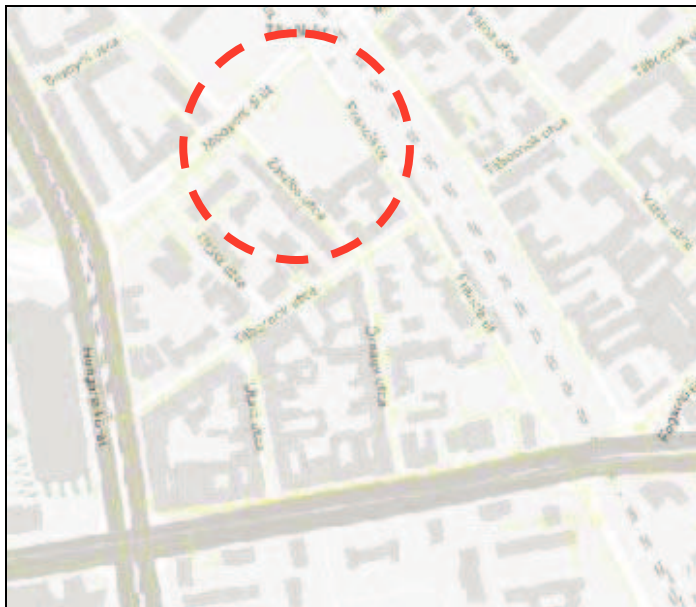
A terület villamosenergia-ellátása a Zászlós utca és a Francia út irányából is megoldható (az érintett egyik telek bekötése a Francia út felől van). Javasolt az esetleges meglévő felszín felett légvezetékkel vezetett szakaszokat javasolt földkábelbe kiváltani.



Meglévő közműhálózatok
VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS
(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

Földgázellátás

A földgáz ellátást a területen a Nemzeti Közművek Földgázhálózati Kft. (NKM Földgázhálózati Kft.) végzi. Az új beépítéssel érintett telek bekötése a határoló utakról megoldható. A terület ellátása így a Zászlós utca és a Francia út felől is kiépíthető.

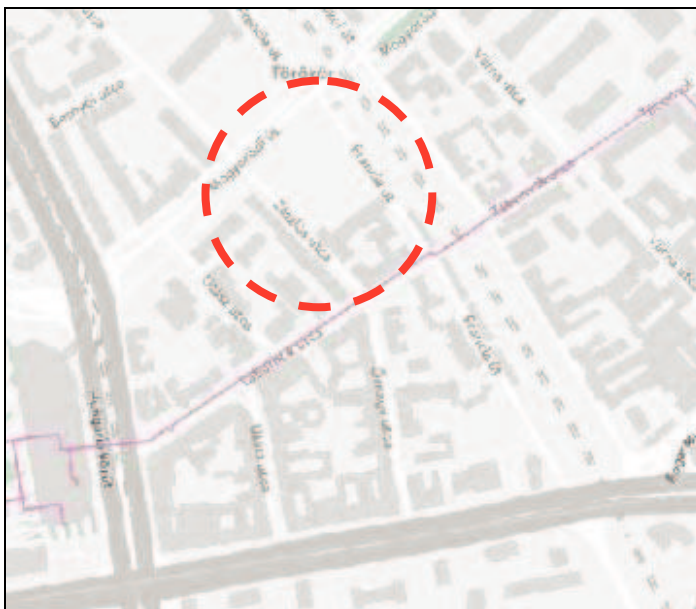


Meglévő közműhálózatok

FÖLDGÁZELLÁTÁS

(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)**Távhő ellátás**

A távhő ellátást a területen a Budapesti Távhőszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság végzi. Kiépített hálózat tábornok utcában van.



Meglévő közműhálózatok

TÁVHŐ ELLÁTÁS

(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

Elektronikus hírközlés

A területen több szolgáltató vezetékai is megtalálhatóak az elektronikus közműnyilvántartás adatai alapján.



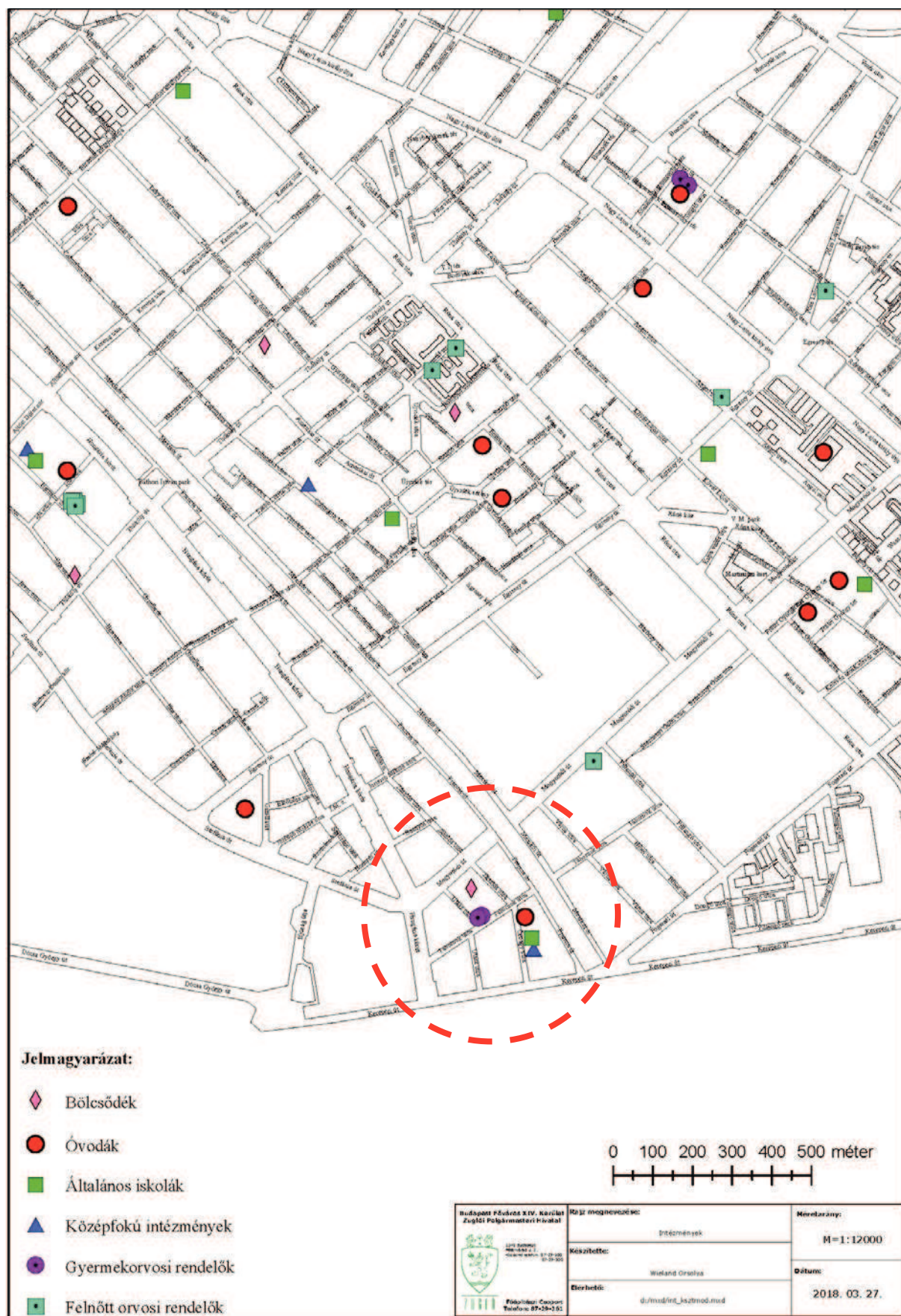
Meglévő közműhálózatok
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS
(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

Humán infrastruktúra

A tervezett beépítéssel érintett tömbben sem alapfokú, sem középfokú intézmény nem található.

A vizsgált területen – a beépítéssel érintett terület szomszédos tömbökben – bölcsőde, óvoda, általános iskola, gyermekorvosi rendelő és középfokú intézmény is megtalálható az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján.

A tervezett beépítés megvalósulásával új lakóegységek kialakításával lehet számolni. A tervezett beépítés vonatkozásában a pontos lakásszám alapján, hosszabb távon humán infrastruktúra fejlesztési igénnyel is számolni lehet a meglévő intézmények vonatkozásában.



1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

Természetvédelmi szempontból:

A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

Tájképvédelmi szempontból:

A tervezett hasznosítás a tájképben, településképpen jelentős változást okoz, mivel eddig beépítetlen terület beépített területté válik, épület jelenik meg az eddigi „zöldterületen”. A tervezett beépítés, a kialakuló új arculat a környező beépítéshez igazodik, alkalmazkodik.

Levegőtisztaság:

A tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár.

Zajvédelem:

A tervezett fejlesztés során az épületek jogszabályokban előírt zajvédelméről gondoskodni kell.

Hulladék:

A területen keletkező, különböző típusú hulladékok elkülönített gyűjtéséről gondoskodni kell.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, műemlék vagy fővárosi rendeletben védett épített érték nem található sem a telken sem a közvetlen környezetében. Régészeti- vagy régészeti érdekű területtel sem érintett, így örökségi érték sérülésének lehetősége nem áll fenn.

A terület beépítése során környezeti érték sérülésével sem kell számolni, környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi területet vagy egyéb környezeti elemet (pl. vízvédelmi területet) a beépítés nem érint.

Az érintett területen ráadásul a fővárosi településrendezési tervek is, mint jelentős átalakulás előtt álló területet jelölnek. Ezek a területek a város tartalékterületei, melyek jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek, beépítésük alapvetően támogatott.

A terület része a TSZT által meghatározott kibocsátás-csökkentési zónának is, ahol fontos feladat a zöldfelület növelése, a lokális klíma javítása, a levegő-, hő-, zaj- és rezgésterhelések csökkentése. A tervezett nagyobb arányú intenzív zöldtető kialakítása, növeli a biológiailag aktív felületeket a városi zónában.

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 38/2017. (IX. 25.) önkormányzati rendelete 2. mellékletében helyi egyedi védelem alatt áll:

63. Őrnagy utca 5-9. 32444 hrsz. védelmi fokozata részleges : homlokzatok, közösségi terek

A helyi védelem alatt álló épületet a tervezett beépítés nem érinti.