

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**BUDAPEST, XIV. GIZELLA ÚT 24-26. SZÁM ALATTI 32559
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLETRE VONATKOZÓAN**



2025. SZEPTEMBER

MEGBÍZÓ:

LINERA

LINERA Mérnöki Iroda Kft.
1094 Budapest, Márton u. 18.,

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET ÖSSZEÁLLÍTOTTA:



Csarkóné Kelemen Ágnes
vezető településtervező
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

2025. SZEPTEMBER

1. ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzatának Képviselő-testülete 160/2022. (V. 26.) önkormányzati határozatával jóváhagyta a Budapest, XIV. kerület Zuglói Gizella út 24-26. szám alatti (32559 hrsz.) ingatlanra tervezett beruházással kapcsolatos városrendezési megállapodás megkötését, mely hozzájárulást tartalmaz 137 lakás megvalósítására, és az 5m széles előkert, 6m széles hátsókert szabadon hagyásával maximum 90 % terepszint alatti beépítésre vonatkozóan.

A tervdokumentációt Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Tervtanácsa 2022. augusztus 12—i ülésén véleményezte (ügyiratszám: 1/7762-8/2022), elfogadásra javasolta az alábbi tervekorrrekciók elvégzése mellett:

- az övezetre vonatkozó min. 35% zöldfelületet biztosítani kell
- a kereskedelmi rendeltetések – 2 db üzlet – utáni parolási szükségletet az OTÉK 4. számú melléklet és ZÉSZ 4. számú melléklet figyelembevételével kell meghatározni és biztosítani.

Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/7762-9/2022 ügyiratszámmal kiadta településképi véleményét, mely szerint a Gizella út 24-26. szám alatti ingatlanon tervezett 137 lakásos társasház és üzletek építése kötelező településképi véleményezésre benyújtott terveit engedélyezésre javasolta, a vonatkozó tervtanácsi véleményben megfogalmazott tervekorrrekciók elvégzése mellett.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/ETDR-2601/7616-28/2023 ügyiratszámú határozatával a Budapest XIV. kerület Gizella út 24-26 szám alatti, 32559 helyrajzi számú ingatlanra új – „A” és „B” épülettömbből álló – 137 lakásos lakóépület építésére, valamint 3 db felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedélyt megadta.

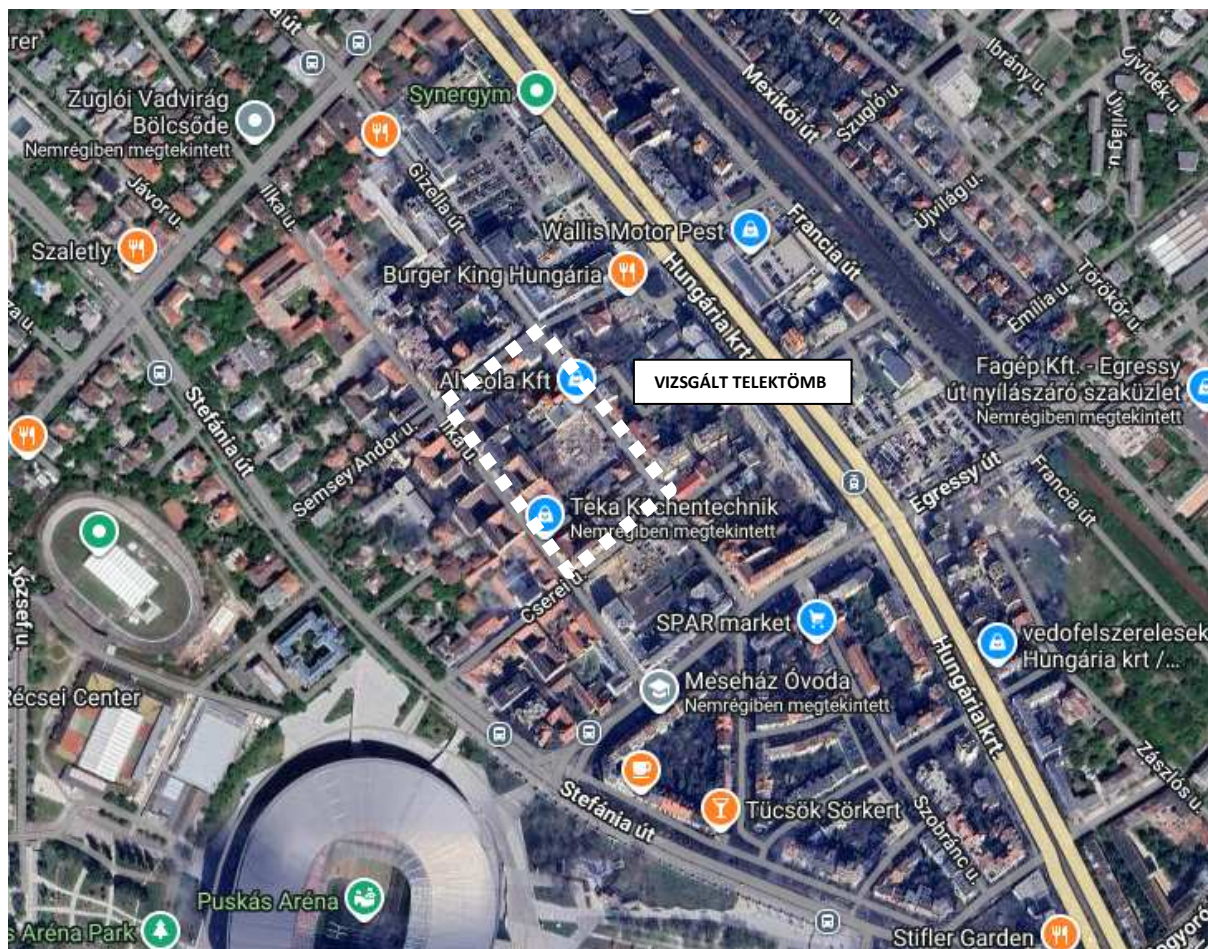
Az ingatlanon 137 lakásos lakóépület tervezett megépítésre. Az épület „A” és „B” épülettömbből áll: egy P+F+5+TT és egy P+F+4+TT szintű magas épületből. Az épület pinceszintjén 155 db parkoló kerül kialakításra. A földszinten kerékpártárolók, hulladéktároló és a hőközpont kerül kialakításra. A pinceszinten gépkocsi beállók és tárolóktervezettek. Az épület a telekhatár mentén tűzfalakhoz zárt sorúan csatlakozik.

A telepítési tanulmányterv az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény. 92. § (1) és (2) bekezdései szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett

A településrendezési szerződés megkötése előtt a Települési Önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról. A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellélete.

[illegible]

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA



A vizsgált terület a Thököly út - Hungária körút - Stefánia út által határolt városrészben található, Belső-Zugló területén, ahol jellemzően nagyvárosias zárt sorú, leginkább keretes a beépítés.

A tervezett társasház beépítéssel érintett terület Budapest, XIV. kerület Zugló területén helyezkedik el a Gizella út – Cserei utca – Ilka utca – Semsey Andor utca által határolt tömbben.

A szóban forgó ingatlan adatai:

Cím:	1143 BP, GIZELLA U. 24-26	Telek területe:	4631 m ²
Helyrajzi szám:	32559	Bfm: Hatályos építési szabályozás:	105,12
Beépítési keretövezet:	Ln-2/1		11/2021. (03.26.)
Beépítés módja:	zárt sorú		

A fentiek szerint lehatárolt tömb két telek kivételével beépített terület. A tömbben túlnyomórészt lakóépületek találhatóak, az Ilka utca mentén jellemzően keretes beépítéssel, a Semsey Andor utca mentén zárt sorú beépítéssel az alábbi légifotókon látható módon.



A tömb épületállománya vegyes képet mutat.



A Semsey Andor utca utcaképe



Az Ilka utca és a Semsey Andor utca találkozásánál 8 szintes panel lakóház található

Az Ilka utcában 4-8 szintes lakóépületek vannak, amelyek építési idejüktől függően különböző építészeti stílust képviselnek





A Cserei utcai beépítés, földszintes és négyszintes épületek találkozása
Cserei utca és Ilka utca saroképülete



A Cserei utca és a Gizella út sarkán tervezett lakóépület (<https://stefaniatowers.com/>)

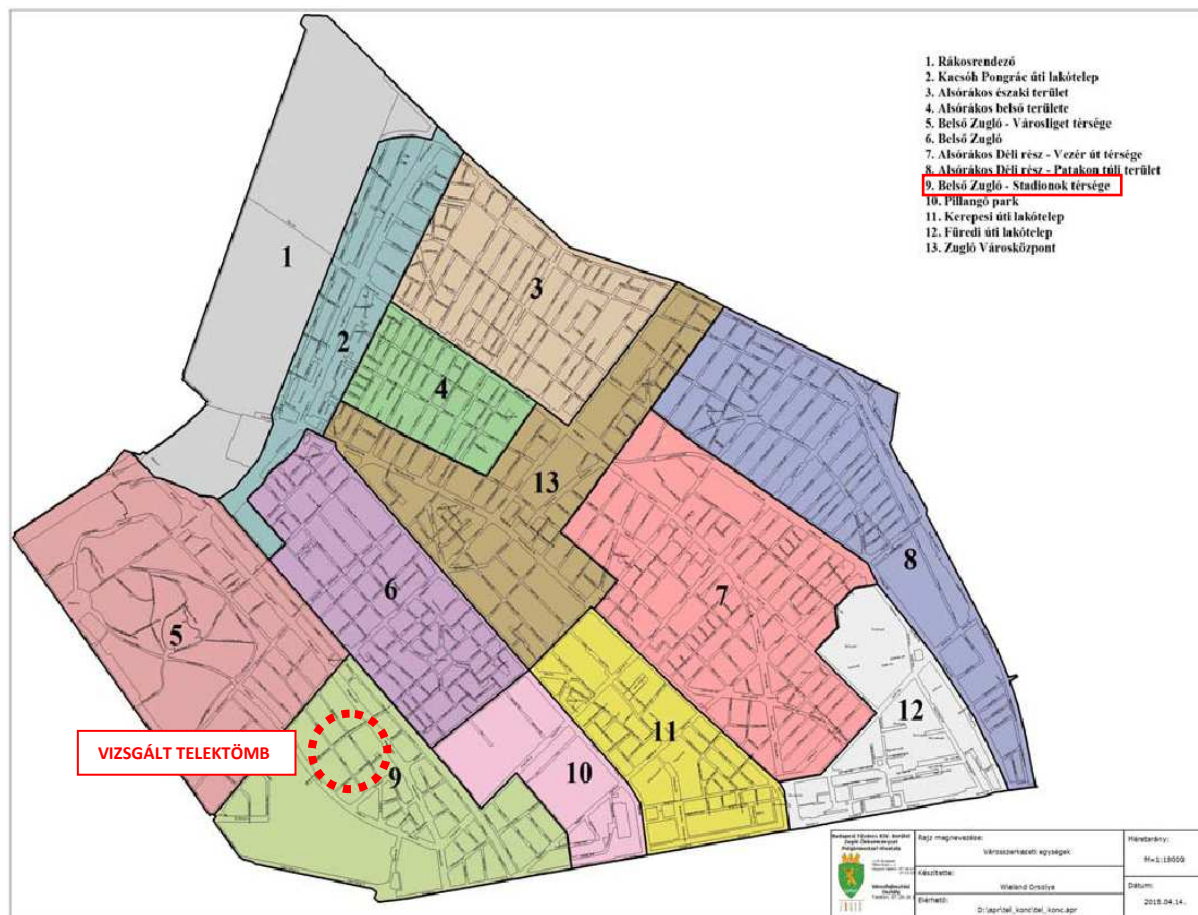


Gizella út - utcaképek



3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA

A kerület településfejlesztési dokumentuma a 381/2015. (IX. 17.) határozattal elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia szerint a tervezett beépítéssel érintett ingatlan, illetve a vizsgált tömb Belső-Zugló - Stadionok térségéhez tartozik



3.5. TELEPÜLÉSRÉSZEK FEJLESZTÉSI CÉLJAI

3.5.9. Belső Zugló - Stadionok térsége

Lehatárolás: Mexikói út – Mogyoródi út – Pillangó utca – Kerepesi út – Dózsa György út – Thököly út.

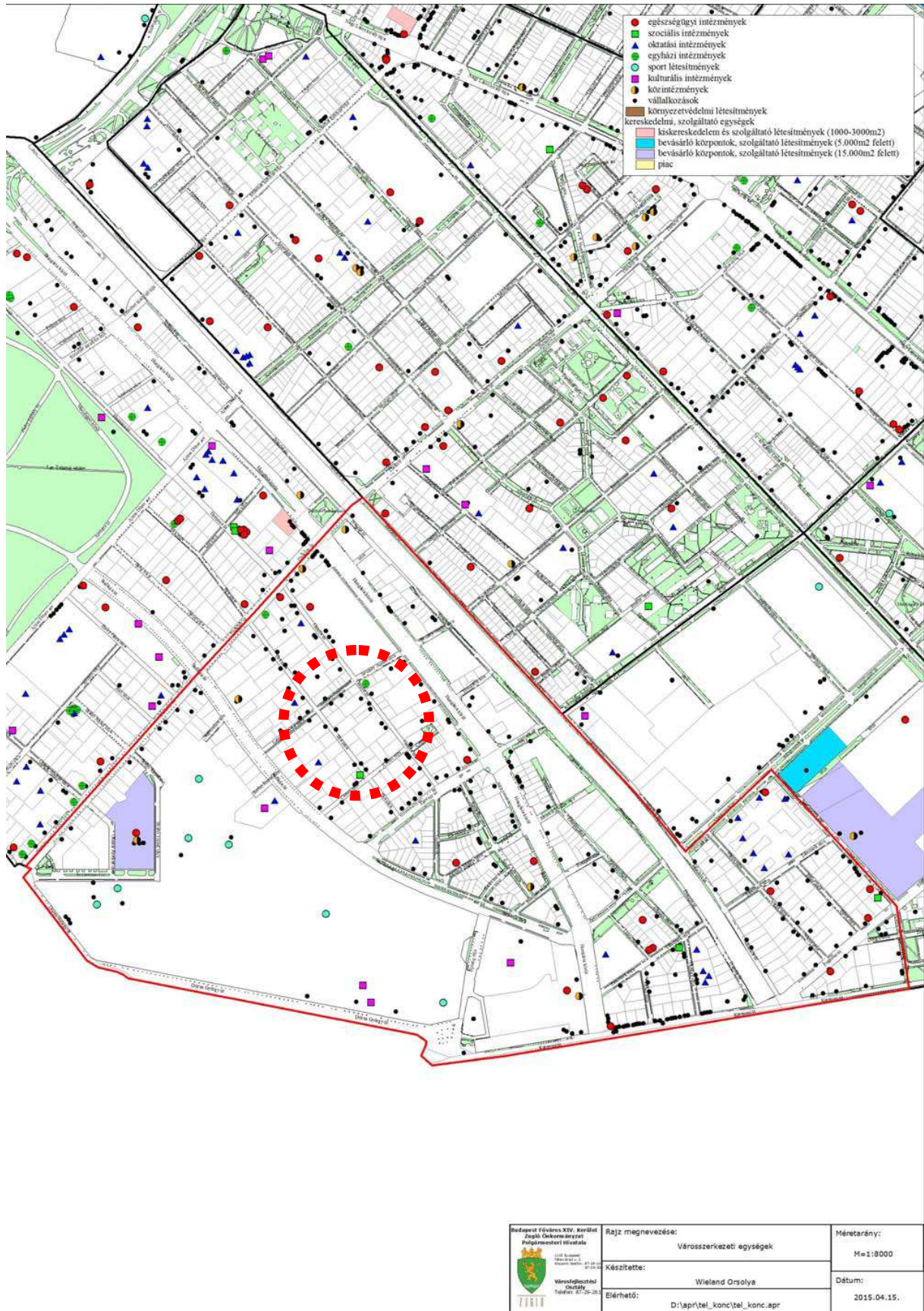
Az Istvánmező területének csaknem felét elfoglalja a Puskás Ferenc stadion és intézményeinek nagyterjedésű sportolási célú területe. Mellette intézményi, szabadonálló beépítésű terület fekszik, múzeummal, felsőoktatási intézménnyel, a Récsei bevásárlóközponttal, a Stadion Szállóval és lakóépületekkel vegyesen beépítve. A Stefánia út – Thököly út keresztezésében lévő fél tömbnyi kisvárosias, főleg villaépületekkel beépült területen kívül jórészt nagyvárosias, zártos, leginkább keretes beépítésű lakóterület jellemző itt.

A Hungária út – vasúti terület között lakó és intézményi terület váltakozik. A városrészben a lakóterületi funkció erősödése figyelhető meg, kis területén lakóterületi, intézményi, ipari funkciók keverednek.

Fejlesztési célok:

- Meg kell építeni az új Puskás Ferenc Stadiont, a hozzá kapcsolódó szállodát, konferenciaközpont, a Magyar Olimpiai és Sportmúzeumot, valamint a sportorvosi háttérrel biztosító diagnosztikai laboratóriumot. Gondoskodni kell a zöldfelületek rekonstrukciójáról, a közterületek arculatát rontó pavilonok elbontásáról.*
- Meg kell őrizni a városrész építészeti karakterét, építészeti értékeit.*
- Meg kell teremteni a lakóépületek homlokzat felújításának támogatási rendszerét.*
- Meg kell tartani a városrész vegyes (vállalkozási, lakóövezeti) funkcióját.*
- Meg kell állítani a területen lévő szegregációs folyamatot, meg kell teremteni az itt élők foglalkoztatását, biztosítani kell a megfelelő lakhatási körülményeket.*
- Meg kell akadályozni a föld, a levegő, a természetes vizek szennyeződését.*
- Javítani kell a városrész szociális, egészségügyi, oktatási célú infrastruktúráját.*
- Fokozni kell a közbiztonságot, közlekedésbiztonságot.*
- Javítani kell a közlekedési kapcsolatokat, javítani kell a közösségi közlekedés szolgáltatásain, biztosítani kell a megfelelő parkolási rendszert.*
- Erősíteni kell a turisztikai funkciót, fejleszteni kell a zöldterületet.*

BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ GIZELLA ÚT 24-26. SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2.1.5. Épített környezet

A kerület városszerkezete jórészt kialakult, azonban jelentős belső tartalékok állnak rendelkezésre. A beépítetlen vagy alulhasznosított területek egy része a kerületen belül elszórtan, jól feltárt helyeken található. Jellegzetesen a körirányú vasútvonalak és a Csömöri út mentén helyezkednek el. Átalakulásuk beindulása illetve folytatódása a megfelelő gazdasági környezet kialakulása esetén várható. A városközpont esetében a kerület szerepvállalása is elengedhetetlen.

A Rákosrendező területe és az M3 autópálya mentén található alulhasznosított zóna egy nagy összefüggő térséget alkot, elhelyezkedéséből adódóan kiváló fejlesztési potenciállal, azonban feltárása megoldatlan és a szükséges tulajdonosi megállapodások, együttműködések hiányoznak.

Az elmúlt időszakban Zugló a fővárosi kerületek közül az egyik legvonzóbb célpontot jelentette a nagy lakásszámú lakófejlesztések számára. Ezt a tendenciát a rendkívül megengedő szabályozási tervi környezet és a szabályok rugalmas kezelése is támogatta. Az így megvalósult lakóparkok, soklakásos épületegyüttesek legtöbbször a települési szövetbe beilleszkedtek, sok esetben meglévő, alulhasznosított gazdasági területek átalakulásával a környezetük felértékelődéséhez is hozzájárultak, noha nagyobb sűrűségükkel és magasságukkal jelentősen megváltoztatták az adott helyen a települési karaktert. A gazdasági nehézségek a lakásépítések leállításához vezettek, és az új szabályozási környezet jelentősen szigorított a lakásépítések feltételein. Azonban a korábban megszerzett építési engedélyek és a félbemaradt beruházások együttesen még a jövőben is jelentős számú lakás építésének lehetőségével bírnak, amennyiben a piaci folyamatok megfelelőek lesznek (Francia út mellett, Paskál környezetében, Öv utca mellett, Dorozsmai utcánál).

A jelenlegi területfelhasználásban (területhasználatban) a lakófunkció dominál. A változatos városképet a nagykiterjedésű kertvárosias, kisvárosias területek, a nagyvárosias zárt sorú beépítések, a lakótelepek és az új, sokszintes társasházak együttesek alkotják. A legtöbb területen jellemző a zöldbeágyazottság, a zöldfelületek magas aránya. A lakóterületek zöme kialakult és beépült, ezeket a fentebb említett, kijelölt, de még be nem épített lakóterületek egészíthetik ki. Az utóbbi évtizedek során elsősorban lakóterületi fejlesztések valósultak meg, ami részben beépítetlen területek beépítésével, részben gazdasági, ipari területek funkcióváltásával valósult meg. Minőségi változást a panelprogram keretében felújított lakótelepi házak megújulása jelentett.

Zugló épített környezetének és szolgáltatásainak jövőképe

Zugló épített környezetének és szolgáltatásainak jövőképét 2030-ra az alábbiak jellemzik:

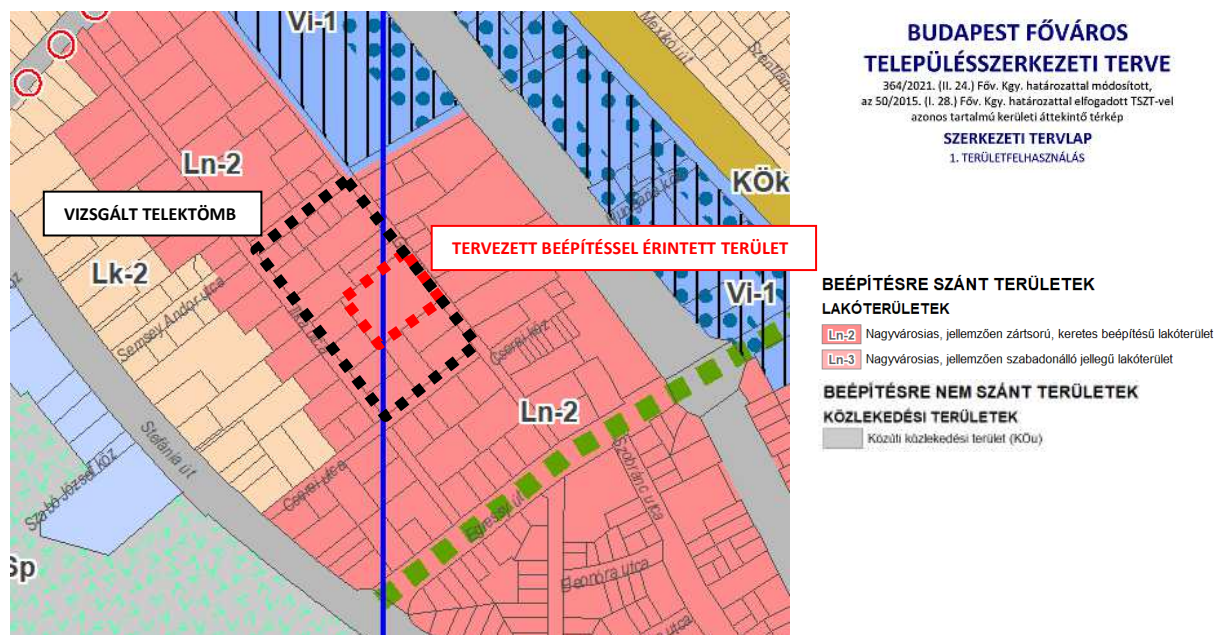
- Zugló új, közszolgáltatást biztosító, integrált Kerületközpontot épített.
- Zuglóban a lakóterületek élhetőek és fenntarthatóak, a lakóterületek épületeit energetikai szempontok szerint is rehabilitálták.
- Zugló összetett eszközrendszerrel megszüntette a szegregációval érintett területeket.
- Zugló biztosítja az igényekhez alkalmazkodó lakásstruktúra kialakítását, lakásmobilitást.
- Zugló lakossága egészséges környezetben él.
- Zugló környezete tiszta, rendezett, épített környezete esztétikus, harmonikus, a közterület arculatát rontó pavilonokat elbontotta.
- Zugló közúti kapcsolatai, közúti közlekedése, a kerékpár és gyalogosforgalom létesítményei megfelelnek a kor színvonalának, elvárásainak.
- Zugló védi helyi épített értékeit.
- A kerület az értékes épületeit megtartotta, felújította.

4. A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

4.1. Településszerkezeti tervvel való összhang

TSZT 1. Területfelhasználás

A területre hatályos fővárosi településrendezési eszközök: 364/2021. (II.24.) Főv.Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros településszerkezeti terv (TSZT)

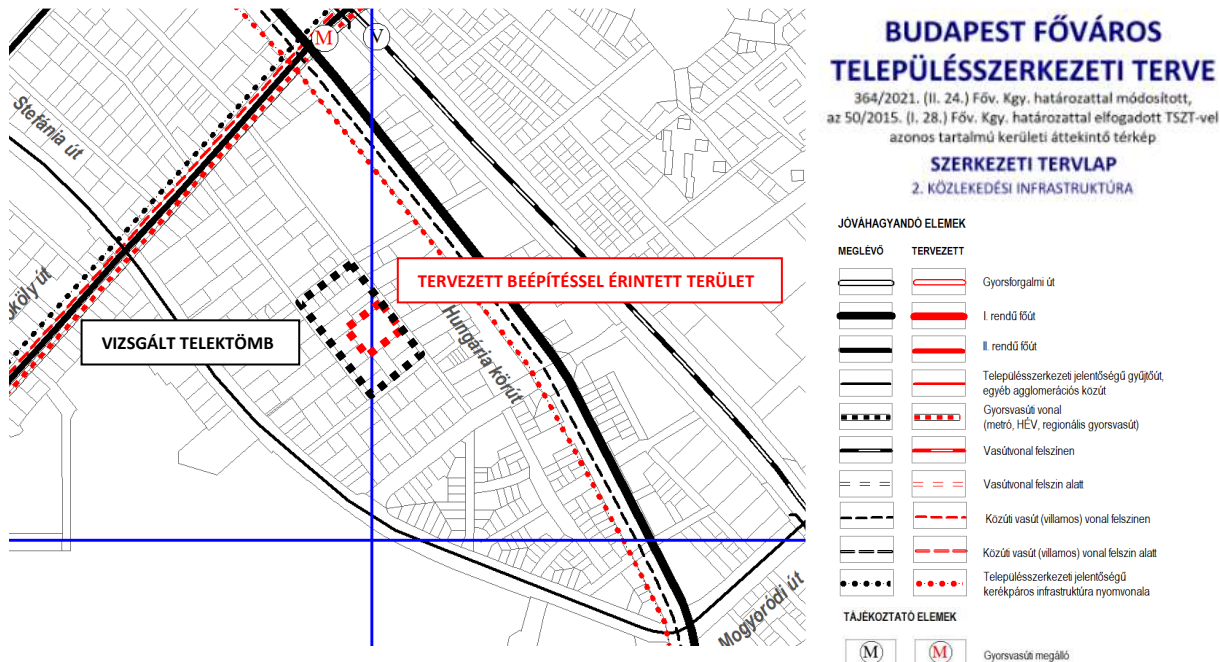


Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás - részlet a tervezési terület jelölésével (Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 364/2021. (II.24.) Főv.Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép)

A vizsgált tömb teljes területe a TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja szerint Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület. Így a Gizella út 24-26. szám alatti tervezett lakóház beépítéssel érintett terület területfelhasználását tekintve szintén Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület. A tervezett lakóház megvalósításához Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének módosítására nincs szükség.

TSZT - 2. Közlekedési infrastruktúra

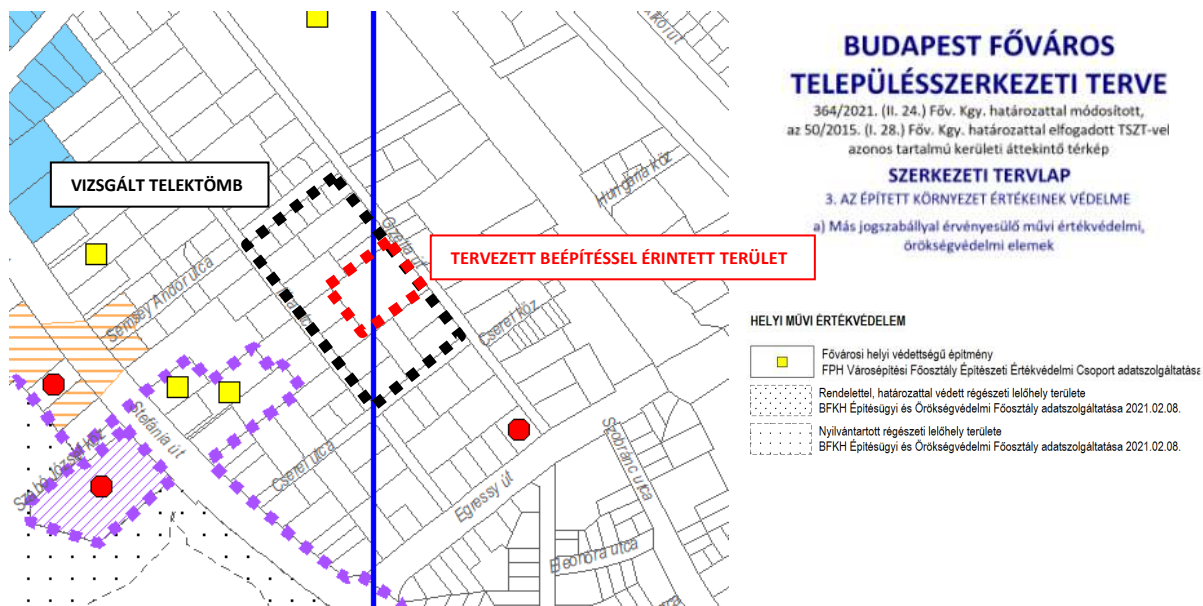
A vizsgált telektömb területét Budapest Főváros Településszerkezeti Terve közlekedési infrastruktúra elemei nem érintik. Így a tervezett beépítéssel érintett ingatlant sem érinti településszerkezeti infrastruktúra elem.



TSZT - 3. Az épített környezet értékeinek védelme

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

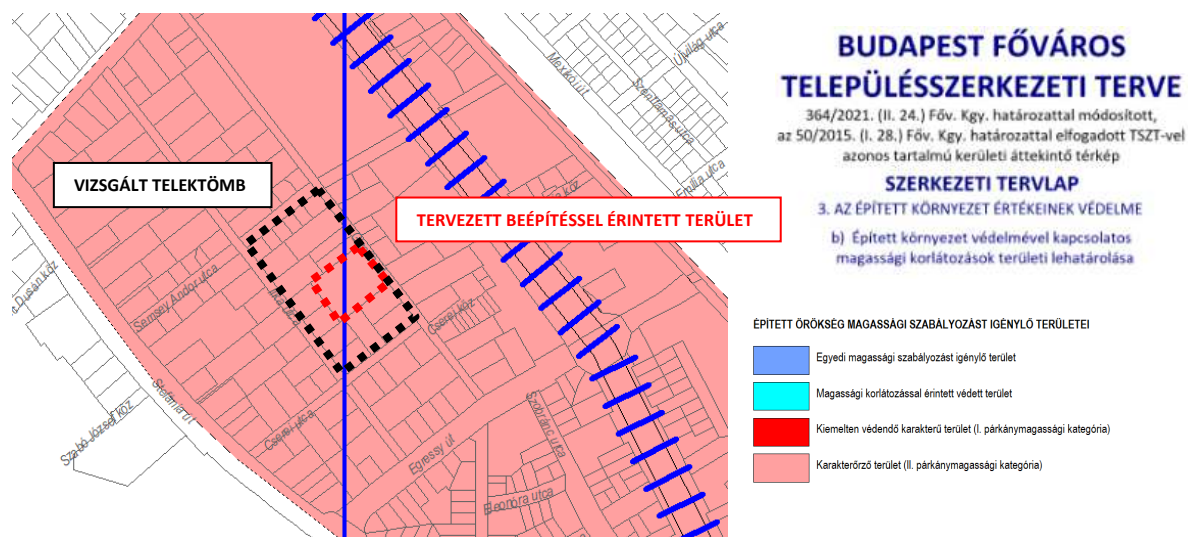
A vizsgált telektömböt és a tervezett beépítéssel érintett ingatlant sem érinti más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elem.



TSZT - 3. Az épített környezet értékeinek védelme

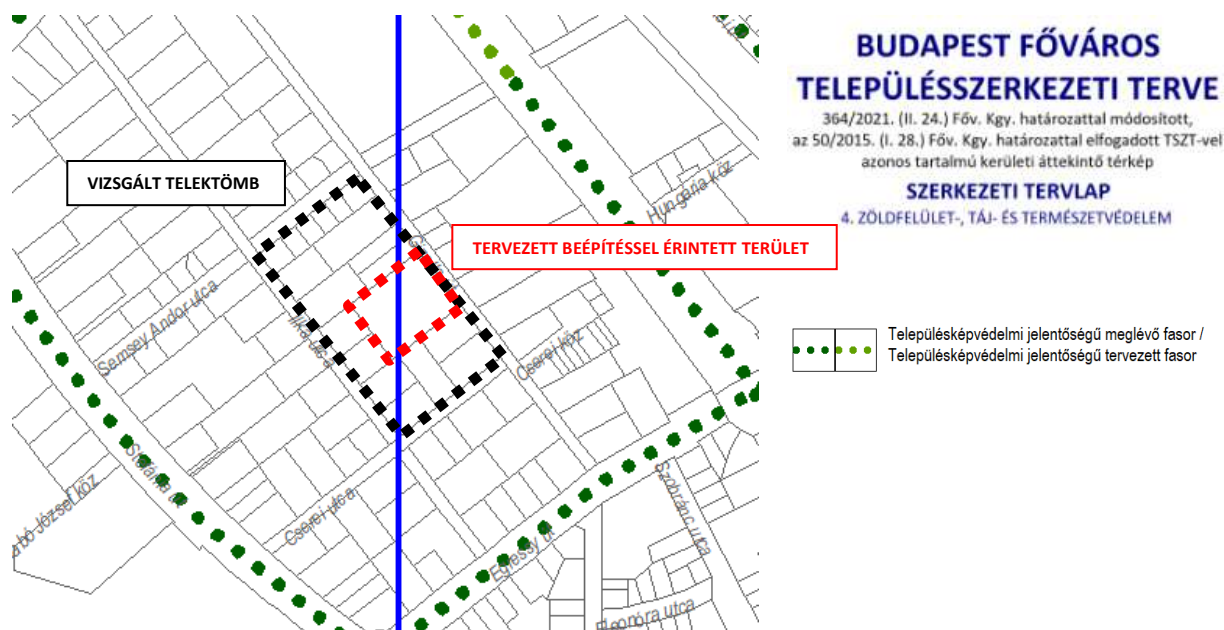
b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

A vizsgált telektömb és a tervezett beépítéssel érintett terület az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása szerint az Épített örökség magassági szabályozást igénylő területeihez tartozik, "Karakterörzítő terület (II. párkánymagassági kategória)"



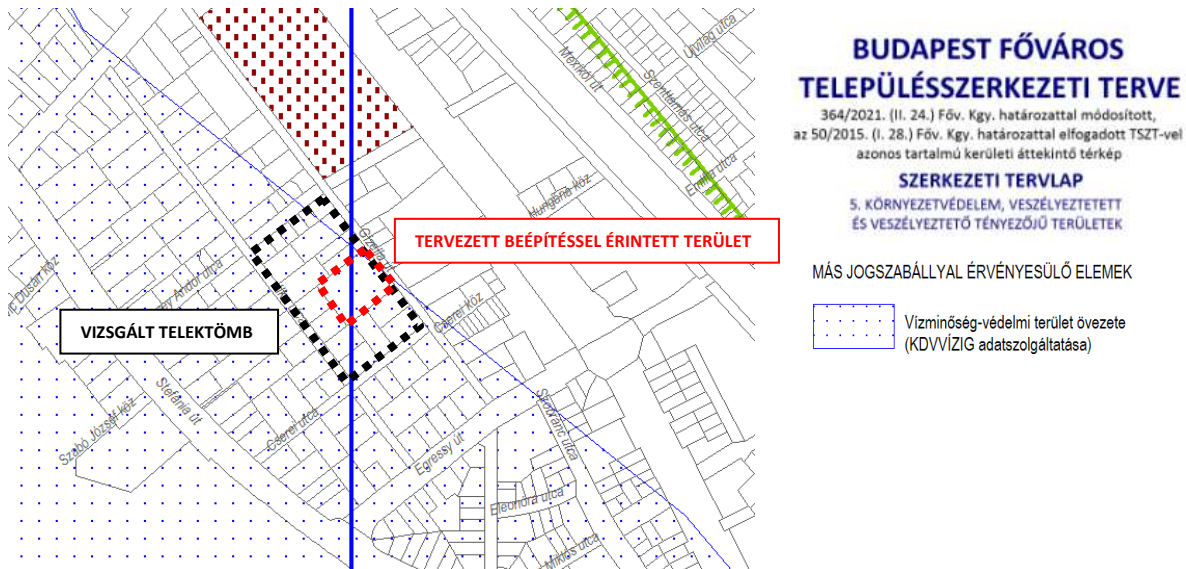
TSZT - 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A vizsgált területfelhasználási egység területén értékes zöldfelületi elem jelenleg nem található. A vizsgált területet határoló utak, utcák mentén mentén nem jelölt településképvédelmi jelentőségű meglévő és tervezett fasor sem.



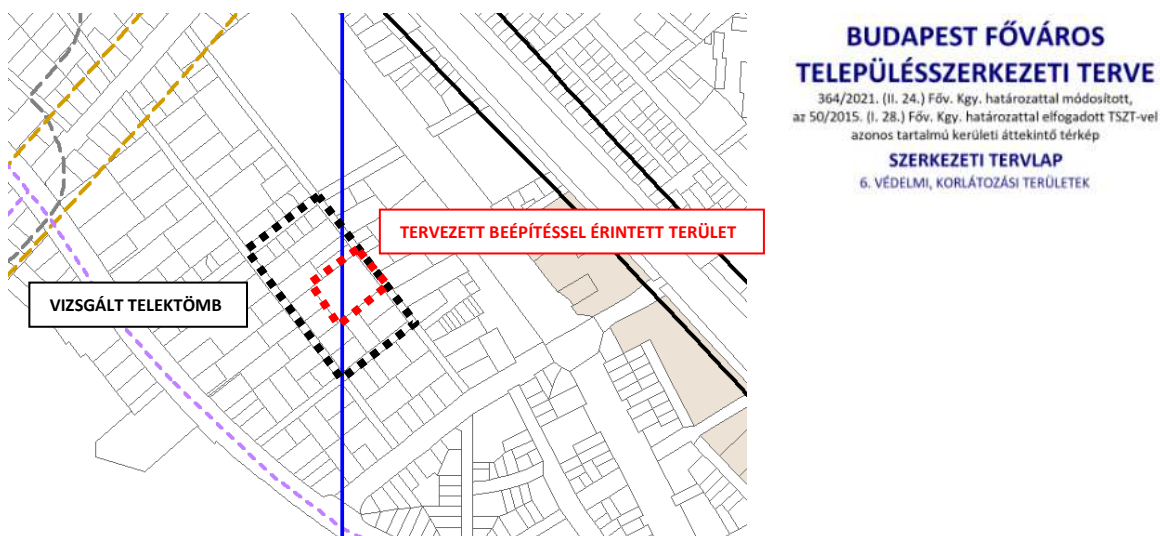
TSZT - 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

A vizsgált területet a KDVVÍZIG adatszolgáltatása alapján szinte teljes egészében érinti a Vízminőség-védelmi terület övezete

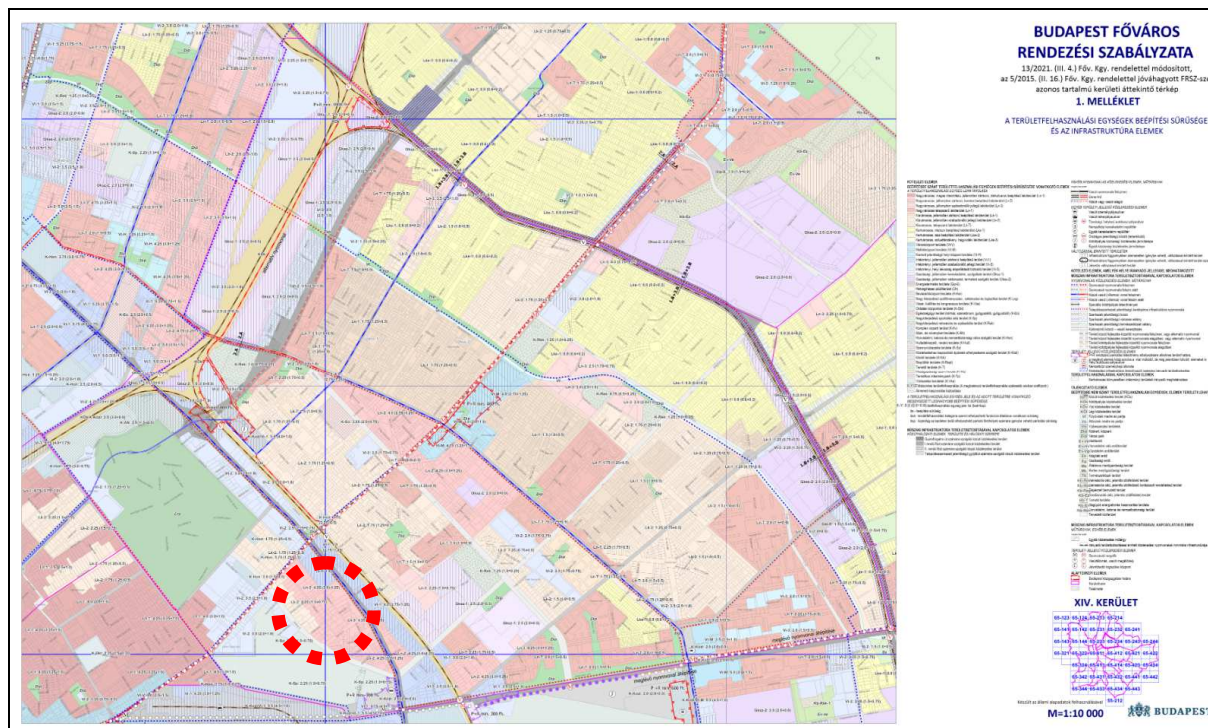


TSZT – 6. Védelmi, korlátozási területek

A vizsgált területet és a tervezett beépítéssel érintett területet sem érinti védelmi, korlátozási terület.

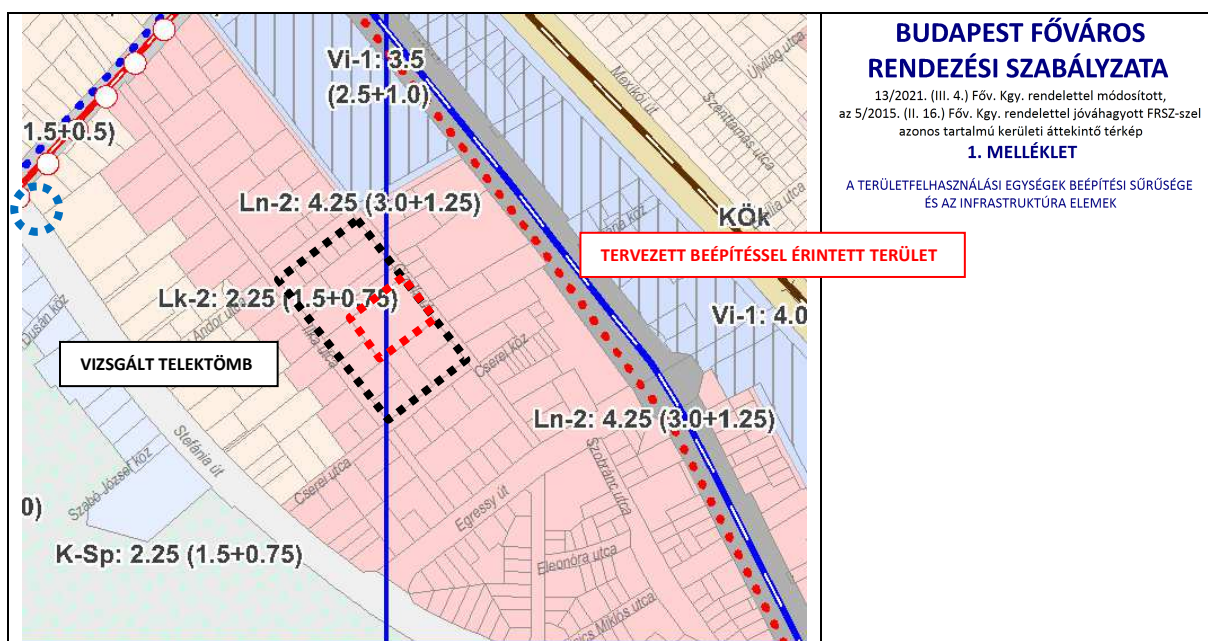


4.2. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata

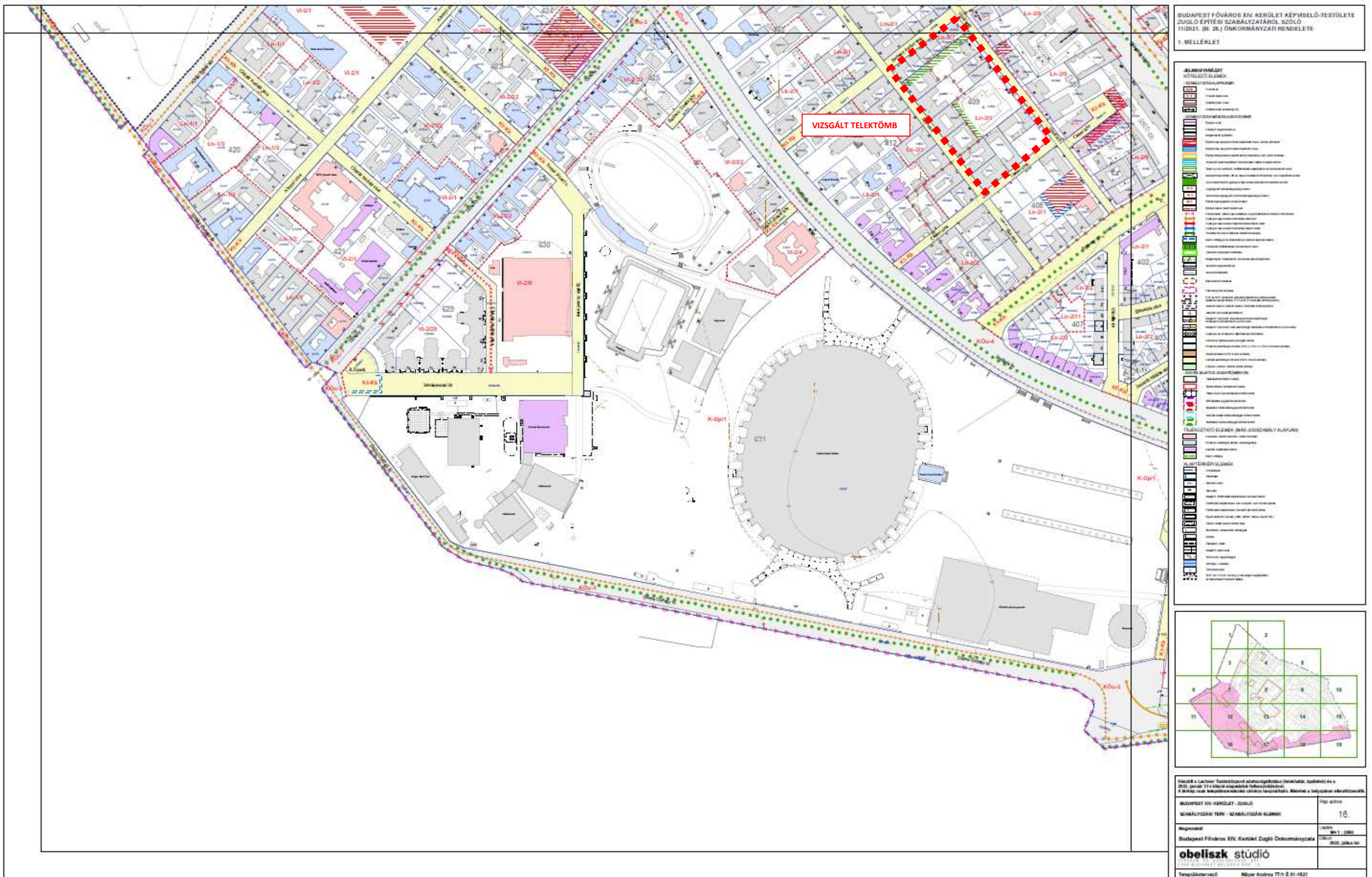


Budapest Főváros Rendezési Szabályzata – 1. melléklet A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúrális elemek (Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)

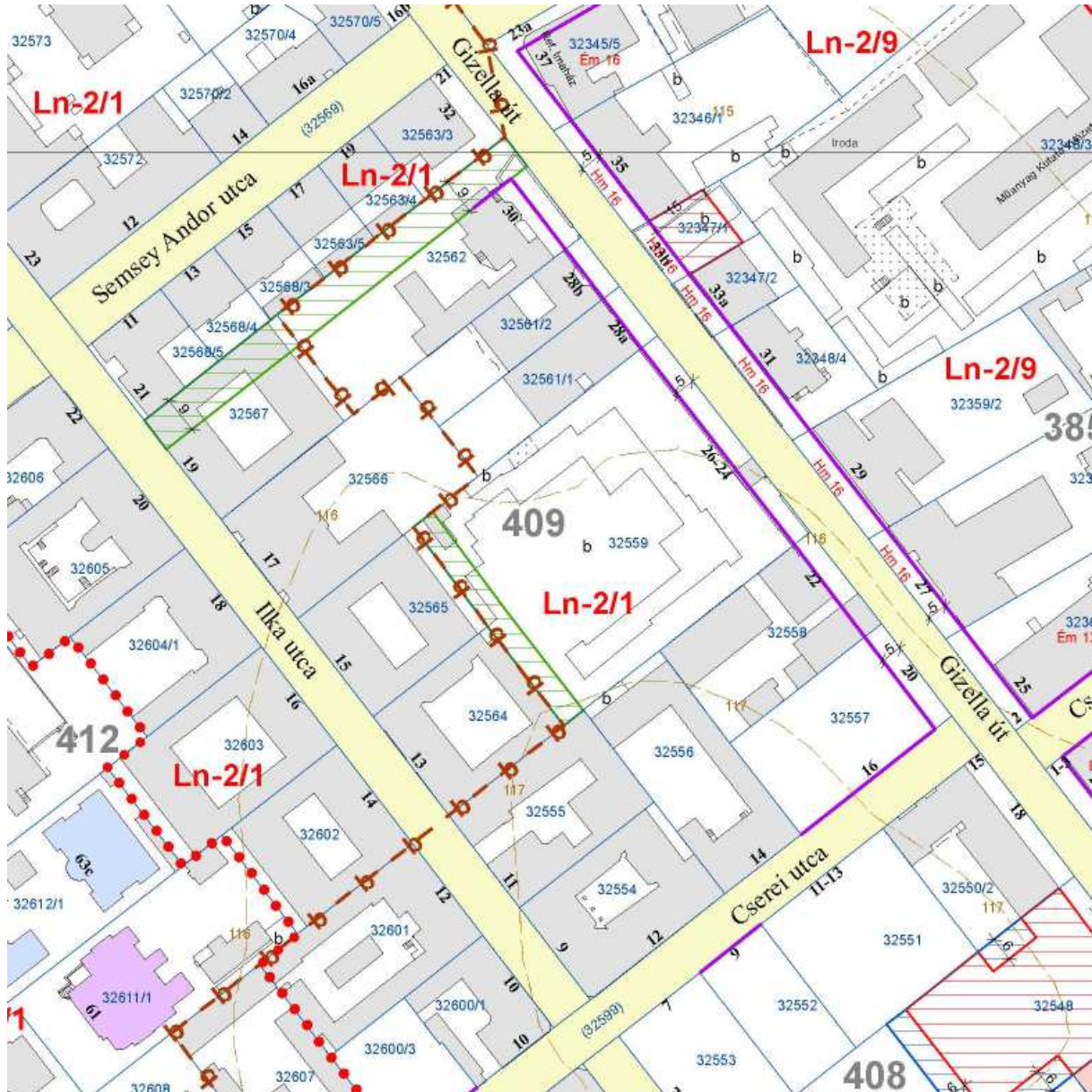
A hatályos Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) tárgyi ingatlant és környezetét Ln-2 nagyvárosias jellemzően zártosrú, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználású övezetbe sorolta. A 13/2021. (III. 04.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet, azaz a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) Ln-2 övezetbe sorolta, max. 3,0 bruttó szintterület, és 1,25 parkolási szintterületi mutatókat meghatározva.



4.3. A Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete



BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ GIZELLA ÚT 24-26. SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



JELMAGYARÁZAT

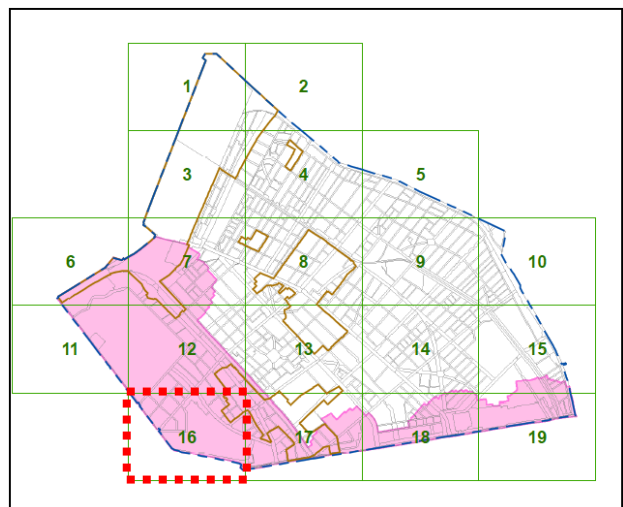
KÖTELEZŐ ELEMEL

- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség (m)

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületkőz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Terepszint alatt beépíthető közhasználat céljára szolgáló terület
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Barnamezős területek



A Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján tárgyi ingatlant is magába foglaló 409 jelű, Gizella út – Cserei utca – Ilka utca – Semsey Andor utca által határolt tömb övezeti besorolása Ln-2/1 (nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület).

A szabályozási terven a található kötelező szabályozási elemek:

- Ln-2/1 övezeti jel

A szabályozási terven található szabályozás másodlagos elemei:

- építési vonal a Gizella út mentén, amely érinti a tervezett beépítésre jelölt 32559 helyrajzi számú telket is
- telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része, amely érinti a tervezett beépítésre jelölt 32559 helyrajzi számú telket is
- barnamezős területek jelölése, amely érinti a tervezett beépítésre jelölt 32559 helyrajzi számú telket is

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete
Zuglói építési szabályzatáról**

VIII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

31. Nagyvárosias lakóterület

43. § Lakóterületen belül nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) alövezetei: Ln-1/1, Ln-1/2 és Ln-1/3.

44. § (1) Lakóterületen belül nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) alövezetei: Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/3, Ln-2/4, Ln-2/5, Ln-2/6, Ln-2/7, Ln-2/8, Ln-2/9, Ln-2/10, Ln-2/11, Ln-2/12, Ln-2/13, Ln-2/14 és Ln-2/15.

Részlet a hatályos építési szabályzatból az Ln-2/1 építési övezetre vonatkozó előírásokról – 2.
melléklet - Elhelyezhető rendeltetések:

2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések

A rendeltetés a 16. § (1) a) pont szerint elhelyezhető: „✓”, illetve nem helyezhető el: „-”
[számérték] 16. § (3), (4) a) (6) és (7) szerint „SZL” 16. § (4) b) pont szerint
[számérték] „%”, „db” 16. § (1) c)-d) pontok szerint „K” 16. § (4) c) pont szerint
„*” kizárólag kiszolgáló, kiegészítő rendeltetesként helyezhető el, a 16. § (1) b) pont szerint
„♦¹” e rendelet 53. § (2) bekezdéssel együtt kell alkalmazni (Vt-M/1)
„♦²” e rendelet 55. § (1) bekezdésben meghatározott (Vi-1/3)
„♦³” e rendelet 59. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni (Vi-2/14)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezeti jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 16. §(4) a) pont szerint)	lakásszám engedményes érték (m ² /db) (e rendelet 16. §(7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. §(3) bek. szerint)	kereskedelmi engedményes érték (m ²) (e rendelet 16. §(6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitelteli	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
2	Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)																						
3	Ln-1/1	30	15	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Ln-1/2	100	50	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Ln-1/3	SZL	SZL	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)																						
7	Ln-2/1	50	25	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Ln-2/2	40	20	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Ln-2/3	80	40	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Ln-2/4	80	40	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Ln-2/5	50	25	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Ln-2/6	120	60	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Ln-2/7	40	20	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Ln-2/8	40	20	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

Részlet a hatályos építési szabályzatból az Ln-2/1 övezetre vonatkozó előírásokról – 3. melléklet - Övezeti jellemzők:

3. melléklet – Övezeti jellemzők

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók:

SZ szabadon álló,
Z zárt sorú,
K kialakult.

A táblázatban található jelzések:

„-” Nincs megállapított határérték.
** A szabályozási határértékei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott módon a telekkel érintett övezet területére vonatkoznak.
F1 Megengedett legnagyobb mérték az első emelet fölötti szinteken 65 % (Ln-2/15).
F2 Megengedett legnagyobb mérték az első emelet fölötti szinteken 25 % (Vi-1/3).
i Kizárólag intézmény épület esetén 20 m a megengedett érték (Vt-M/8, Gksz-1/7).
s Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Területszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szinterületi mutató 29. §(3) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató 29. §(4) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)										
3	Ln-1/1	1 500	Z	60	80	15	-	-	-	-	20,0
4	Ln-1/2	800	K	30	40	55	-	-	-	-	16,5
5	Ln-1/3	2 000	K	40	45	35 ^s	-	-	-	-	18,5
6	Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)										
7	Ln-2/1	1 000	Z	50	60	35	-	-	-	-	18,5
8	Ln-2/2	800	K	50	60	35	-	-	-	-	16,5
9	Ln-2/3	300	Z	50	60	35	-	-	-	-	8,5
10	Ln-2/4	300	K	50	60	35	-	-	-	-	12,5
11	Ln-2/5	K	Z	50	70	35	-	-	-	-	20,0
12	Ln-2/6	300	Z	50	70	35	-	-	-	-	8,0
13	Ln-2/7	2 000	Z	60	80	20	-	-	-	-	18,5
14	Ln-2/8	800	K	50	60	35	-	-	-	-	16,5
15	Ln-2/9	K	Z	50	60	35	-	-	-	-	18,5
16	Ln-2/10	2 000	K	40	50	30 ^s	-	-	-	-	18,5
17	Ln-2/11	2 000	K	40	45	35 ^s	-	-	-	-	12,5

BUDAPEST XIV. KERÜLET
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

JELMAGYARÁZAT

Területhasználat

Kertvárosias lakóterületek	Sport- és szabadidős területek
Kisvárosias lakóterületek	Zöldterületek
Nagyvárosias lakóterületek	Lakótelepek közterületei
Lakótelepek	Közközlési területek
Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és irodaterületek	Vasúti területek
Településüzemeltetési területek	Vízgazdálkodási területek
Intézmények területei	Alulhasznosított területek
	Használaton kívüli területek



(Forrás: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálat 2018.-
kiegészített (saját szerkesztés)

http://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2018/05/Megalapozo_vizsgalat.pdf

A területhasználat alapján a vizsgált telektömbben túlnyomórészt nagyvárosias lakóterület, valamint egy telken gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és irodaterület található, valamint két "használaton kívüli terület"

A tervezett beépítéssel érintett ingatlan a területhasználat vizsgálata szerint jelenleg beépítetlen, használaton kívüli terület.

BUDAPEST XIV. KERÜLET
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA

JELMAGYARÁZAT

- Zártsona
- Oldalhatáron álló
- Ikeres
- Szabadon álló
- Telepszerű
- Beépíthető telkek

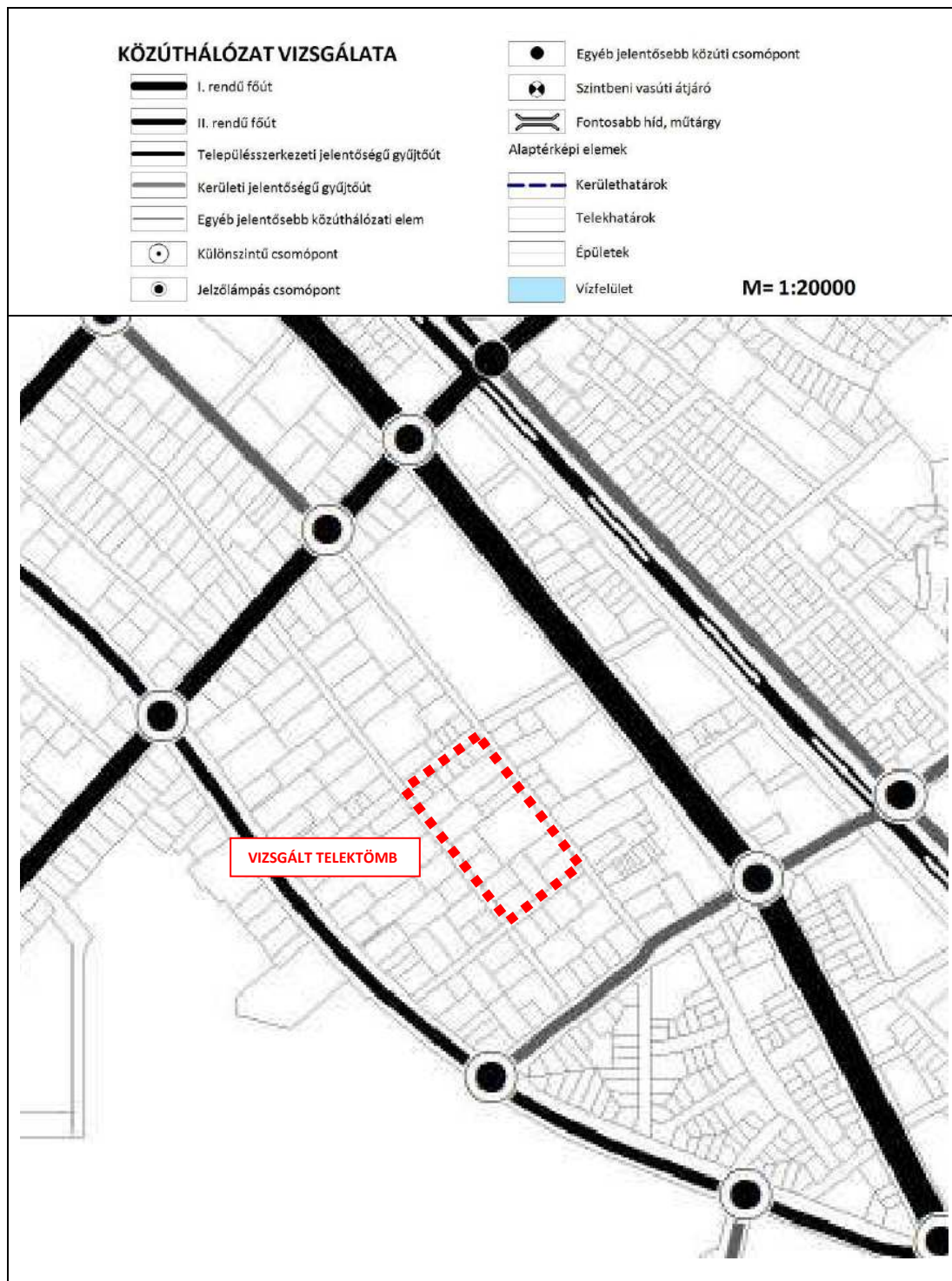
Alaptérképi elemek

- Kerületi határok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület
- Közfürdő



(Forrás: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálat 2018.
kiegészített (saját szerkesztés)

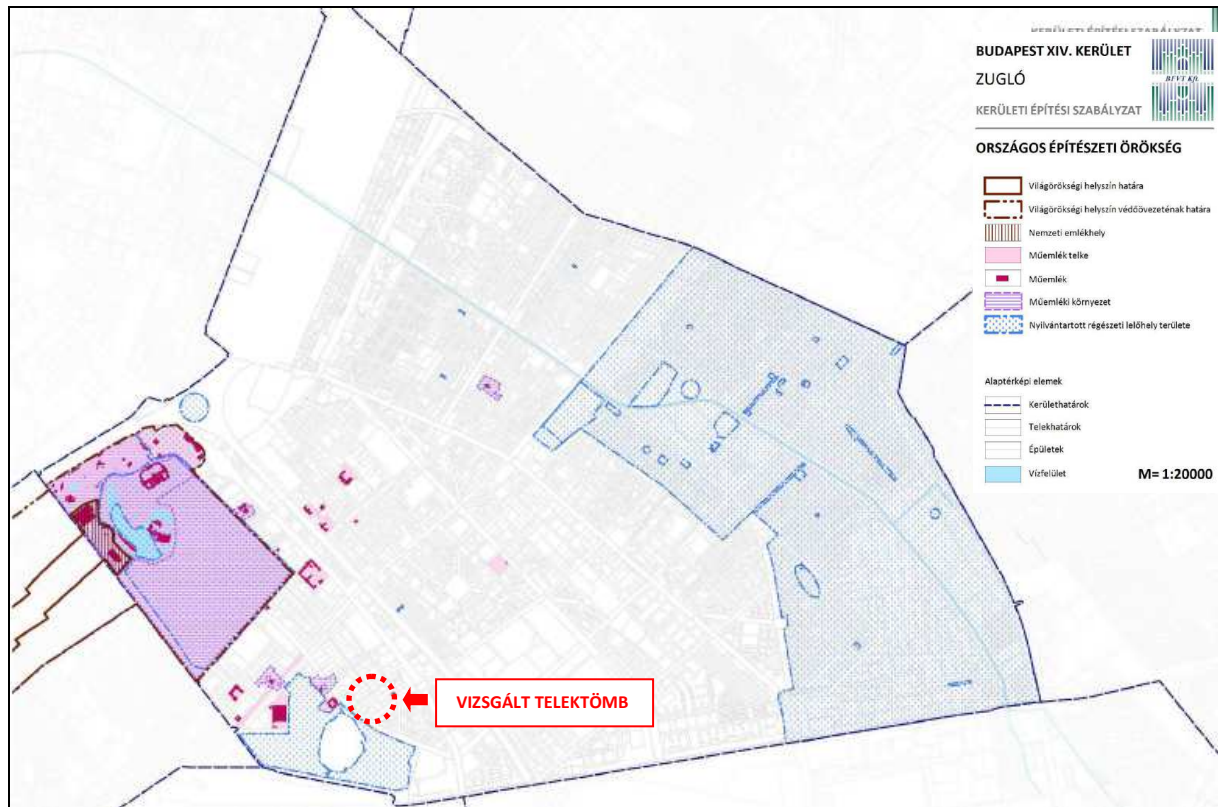
http://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2018/05/Megalapozo_vizsgalat.pdf



(Forrás: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálat
http://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2018/05/Megalapozo_vizsgalat.pdf)

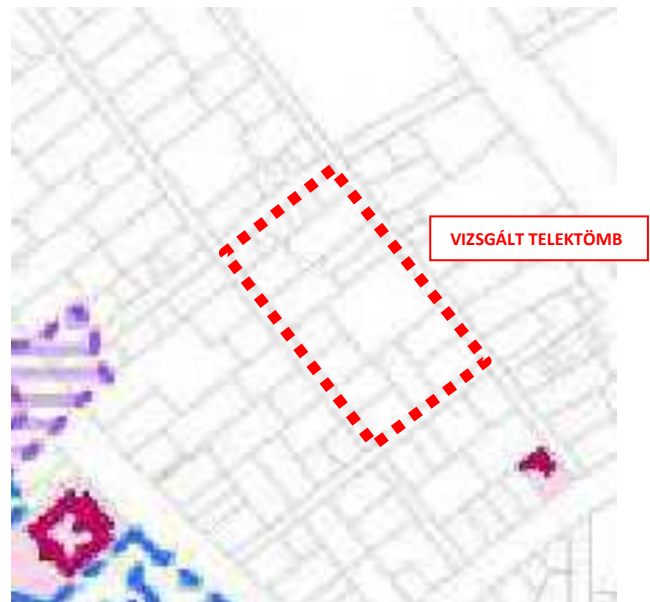
A tervezési területet határoló utak: Gizella út, Cserei utca, Ilka utca – Semsey Andor utca nem tartoznak a közúthálózat jelentős közúthálózati elemei közé.

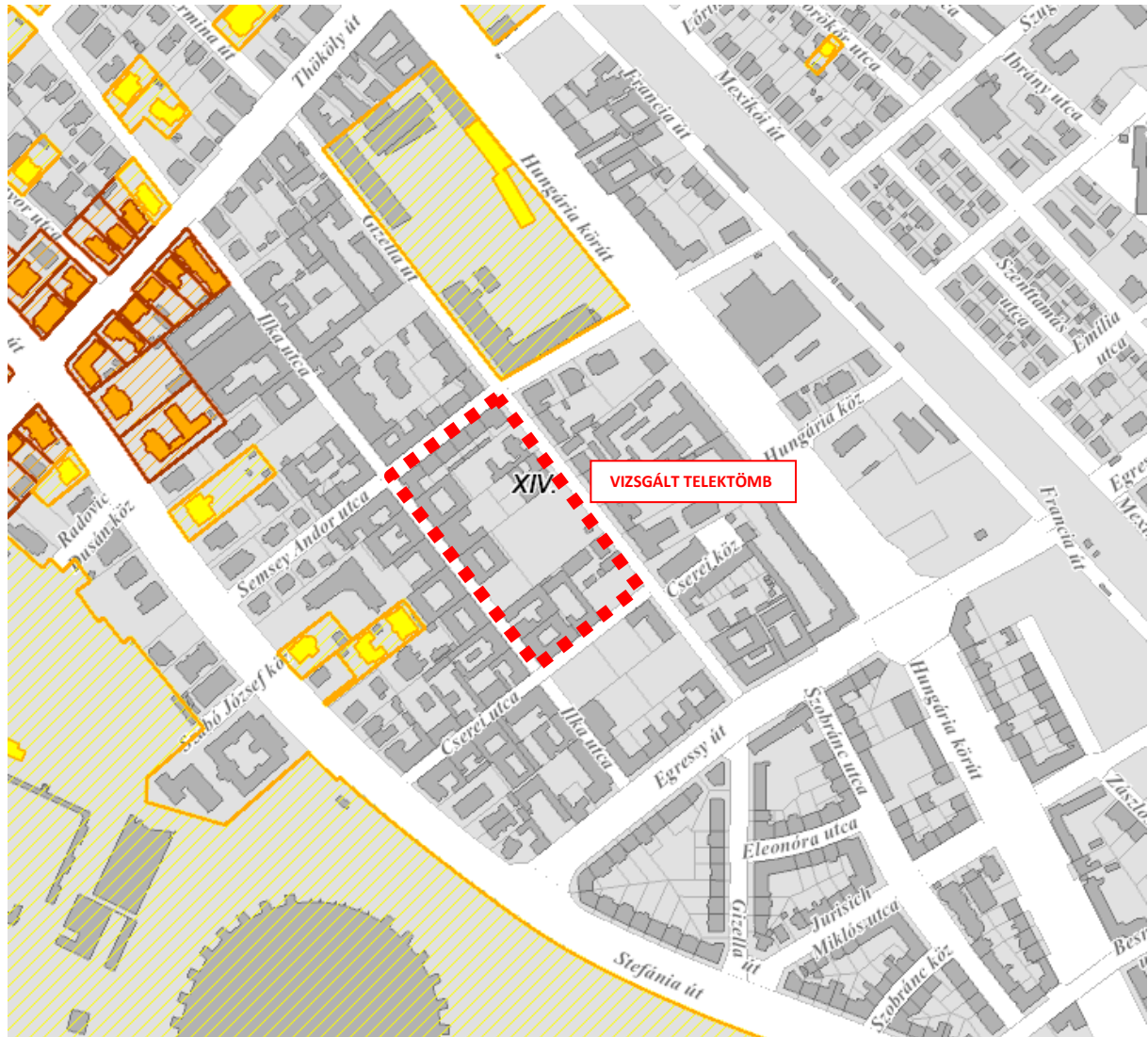
Az építészeti örökség vizsgálata



(Forrás: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálat
http://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2018/05/Megalapozo_vizsgalat.pdf)

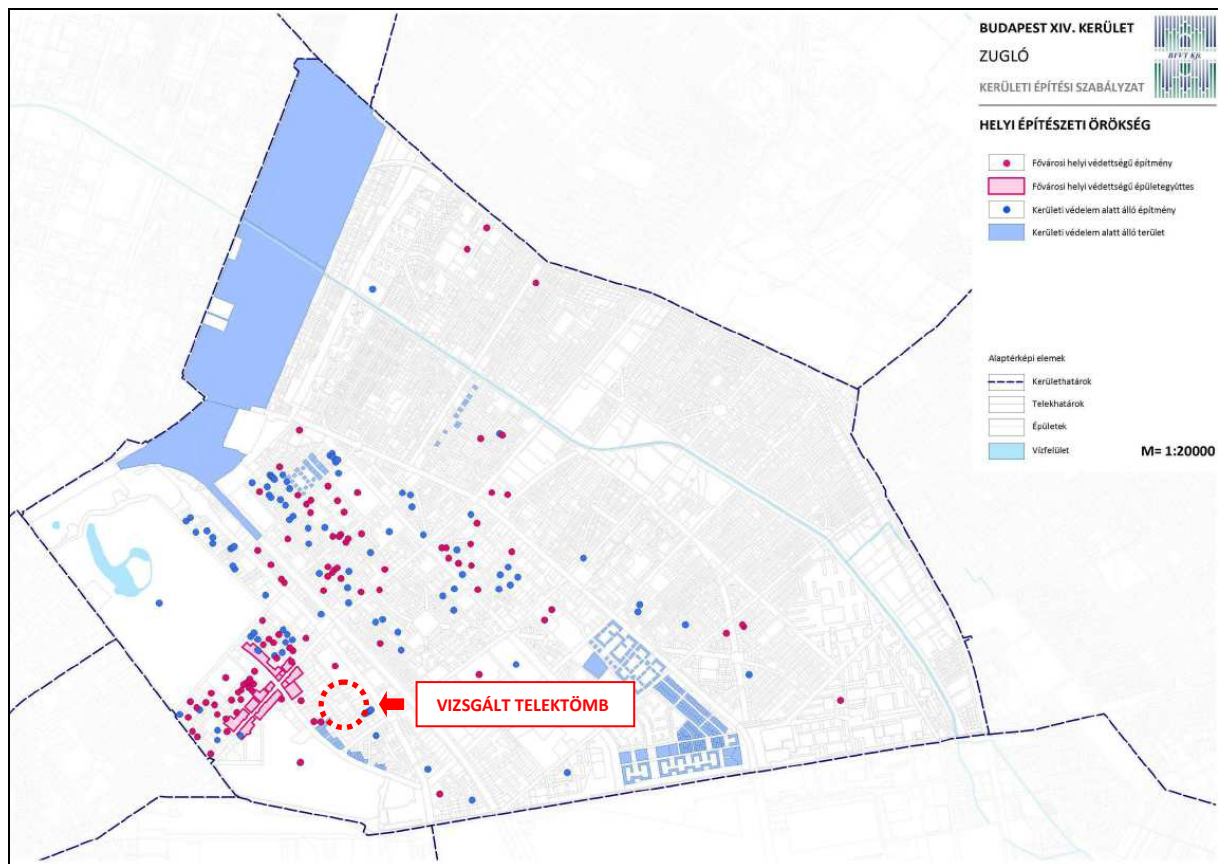
A vizsgált területen világörökségi helyszín, nemzeti emlékhely, műemlék, műemléki környezet és nyilvántartott régészeti lelőhely, nem található, így a tervezett beépítéssel érintett területen szintén nincs nyilvántartva országos építészeti örökségi elem.



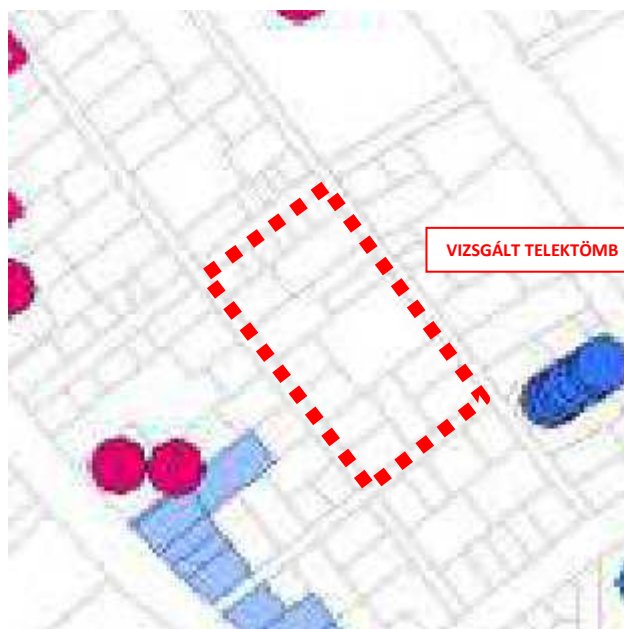


[\(https://geoportal.budapest.hu/alkalmazasok/epiteszeti-ertekvedelem/fovarosi-helyi-vedelem/\)](https://geoportal.budapest.hu/alkalmazasok/epiteszeti-ertekvedelem/fovarosi-helyi-vedelem/)

A vizsgált terület nem szerepel a településkép védelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklete – szerinti Egyedi védelem alatt álló építészeti örökségek jegyzékében.



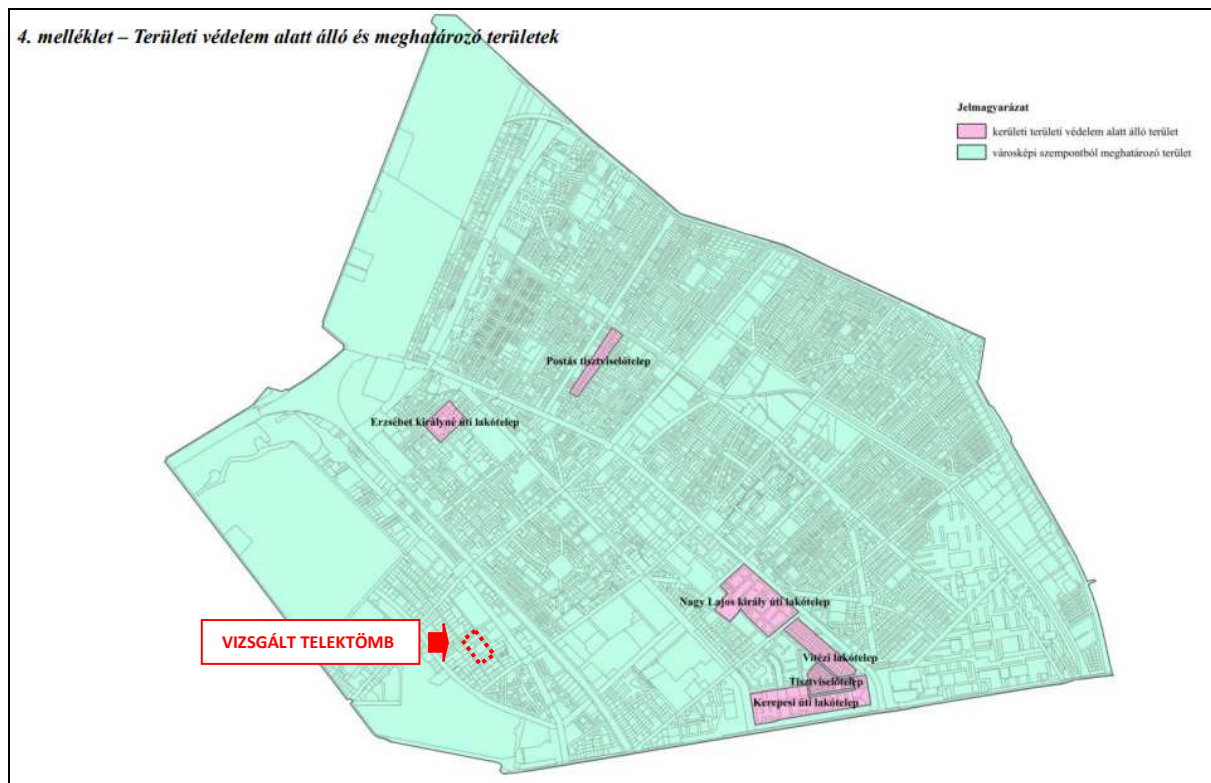
(Forrás: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálat
http://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2018/05/Megalapozo_vizsgalat.pdf)



A vizsgált területen nem található, így a tervezett beépítéssel érintett területen sem található országos építészeti örökségi elem fővárosi helyi védettségű és kerületi védelem alatt álló épület, építmény sem.

Városképvédelem

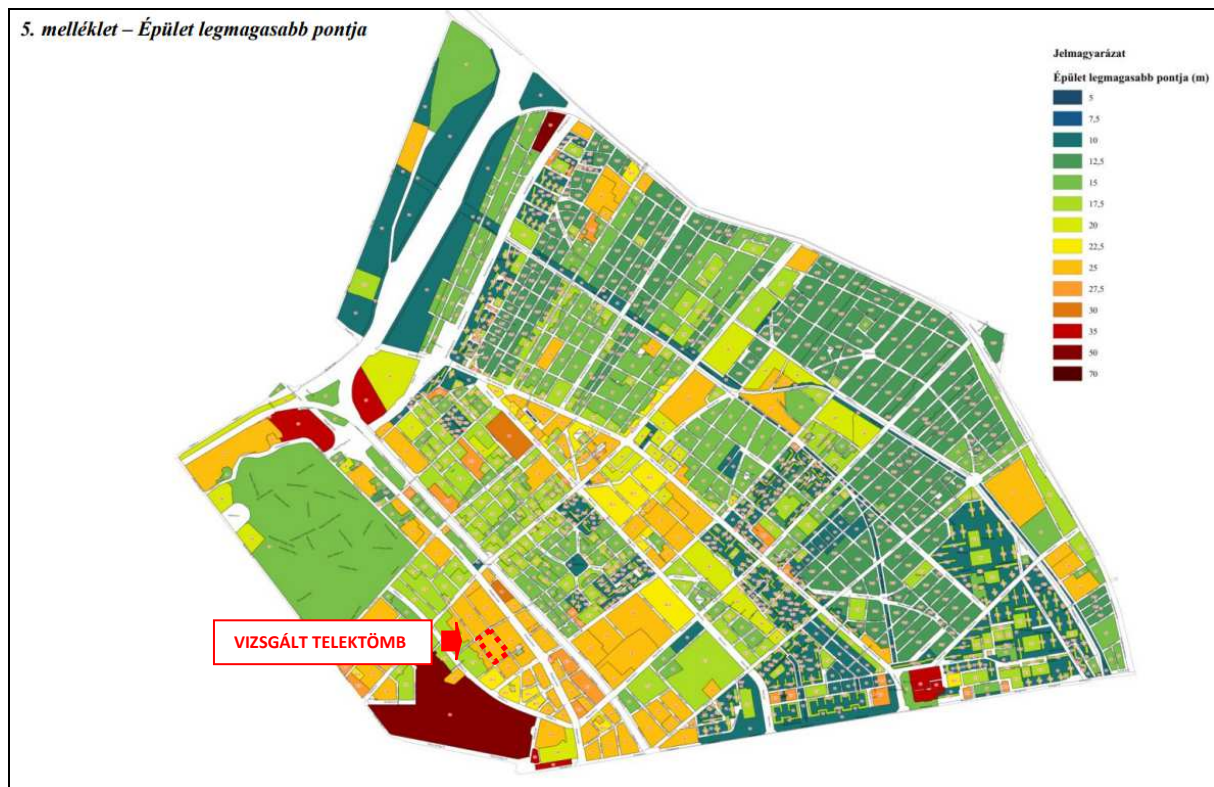
A tervezett beépítés, a kialakuló új arculat a környező beépítéshez igazodik és alkalmazkodik, valamint meg kell felelnie a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében elfogadott vonatkozó előírásoknak.



A településképi védelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a tervezési terület jelölésével

A tervezési terület városképi szempontból meghatározó területen található, de nem tartozik kerületi területi védelem alatt álló területhez.

A tervezett lakóépület külső megjelenése diszkréten modern felfogású, a benne foglalt funkcióval összhangban lévő, és a környezetében található – és mértékadónak tekinthető – épületekkel harmonizáló kialakítású lesz. A felhasznált homlokzati anyagok tekintetében a tervezett épület visszafogott, a környékre jellemző, kerületi lakásépítési hagyományokat tiszteletben tartó szemléletet fog képviselni, ill. a későbbiekben megépülő csatlakozó épületek közé – a maga nagyvárosias méretével - szervesen illeszkedik majd.



A településkép védelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a tervezési terület jelölésével



A településkép védelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet 5. melléklete alapján a tervezési területen az épület legmagasabb pontja 25 m.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI, INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSA

5.1. Táj- és természetvédelem

- A vizsgált terület országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet vagy értéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelent ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, puffterület övezet, az MATrT és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet, értéket nem érint.
- A tervezett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.
- A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.
- A jelenlegi állapot, vagyis a gondozatlan, elhanyagolt üres foghíjtelek megszüntetésével, és helyette lakóépület elhelyezésével az alacsony zöldfelületi intenzitás az ingatlanra vonatkozóan jelentősen megnő, valamint a tömbre vonatkozóan is kedvező irányba változik. A beépítési paraméterek megtartása mellett a zöldfelület mértéke nő, ezért a beépítés a jövőben kedvező irányba mozdíthatja a kerületi zöldfelületi rendszerfejlesztést.

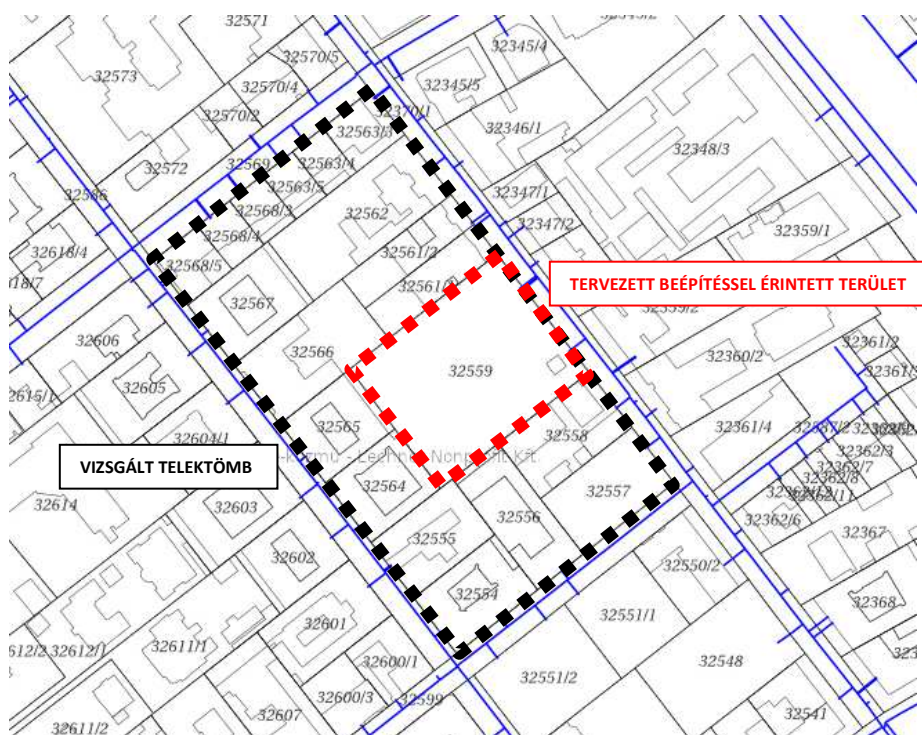
5.2. Közműellátás

A tervezési területen a teljes közműellátás biztosított, kiépült a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia-ellátás, a gázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere.

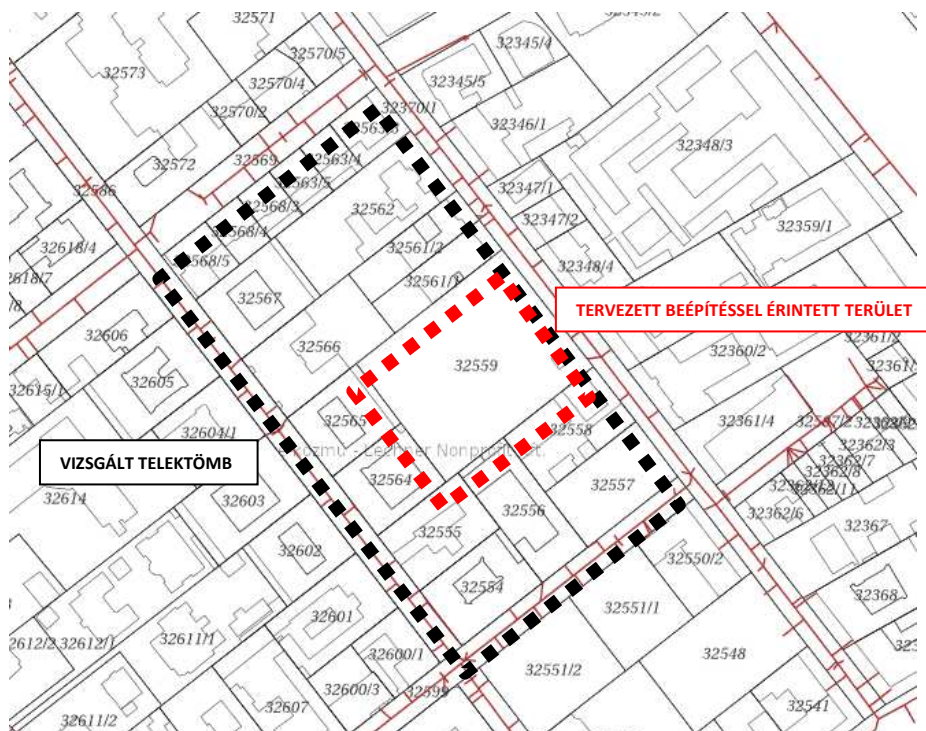
A tervezett épület megvalósításához a teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a tervezési területet határoló utcák meglévő közművezetékei rendelkezésre állnak. A közműigényeket a területet határoló közterületi utcák nyomvonalán kiépített meglévő közművezetésekről lehet kielégíteni.

Az épülettömb összközműves, valamennyi bekötés (víz, csatorna, gáz, áram) rendelkezésre áll, a kapacitások mérete elegendő új lakóépület ellátásához.

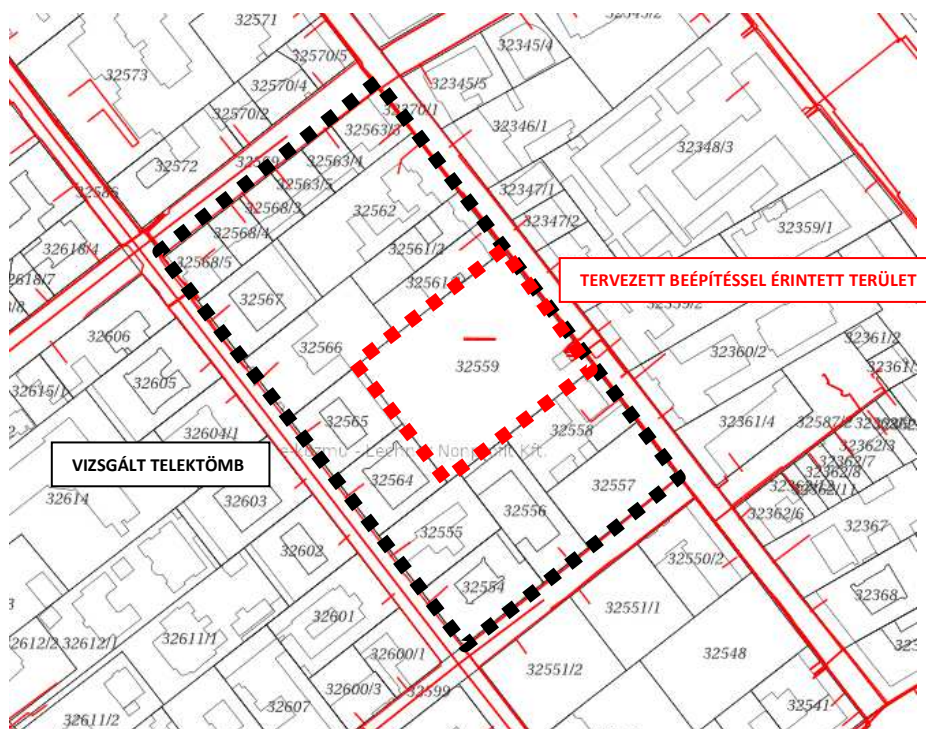
A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik. A hálózatok esetleges további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt.



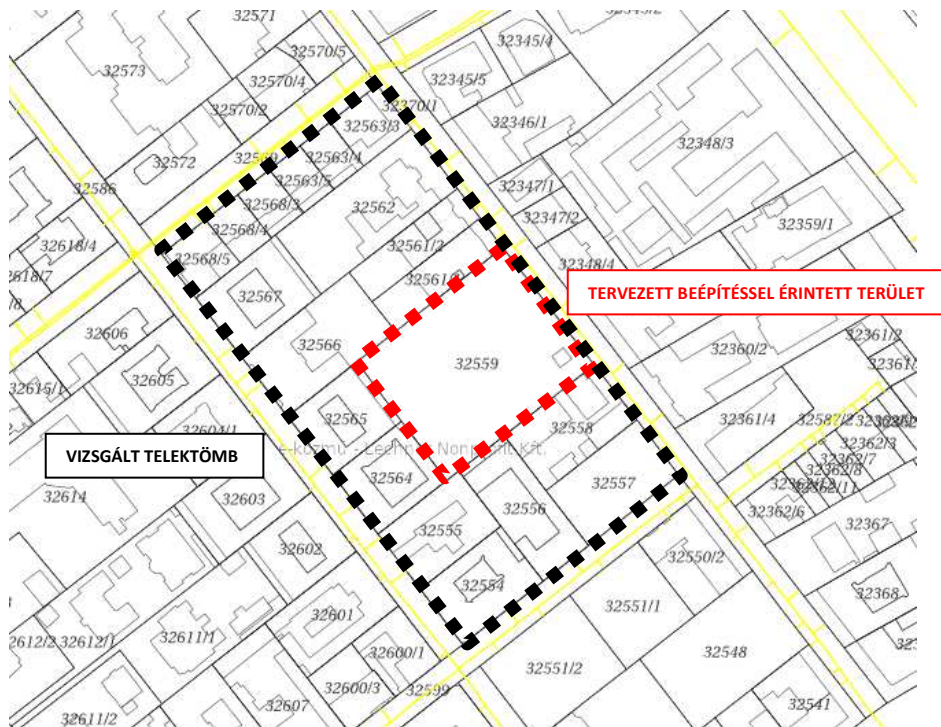
A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata - vízellátás
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>



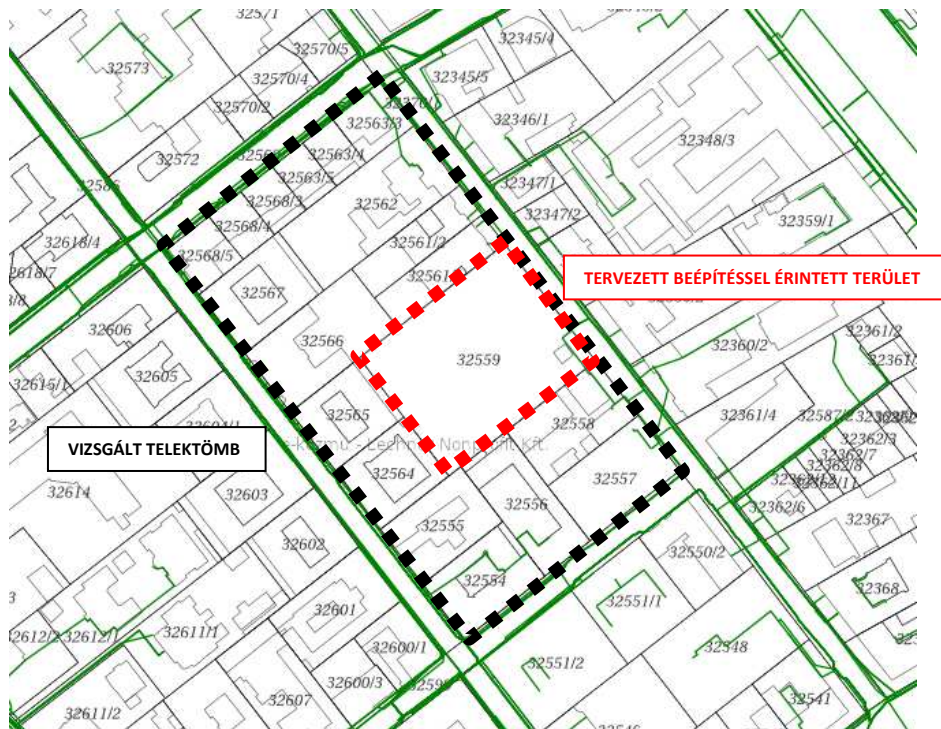
A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata - vízvezetés
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>



A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata – villamosenergia-ellátás
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>



A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata – gázellátás
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi>



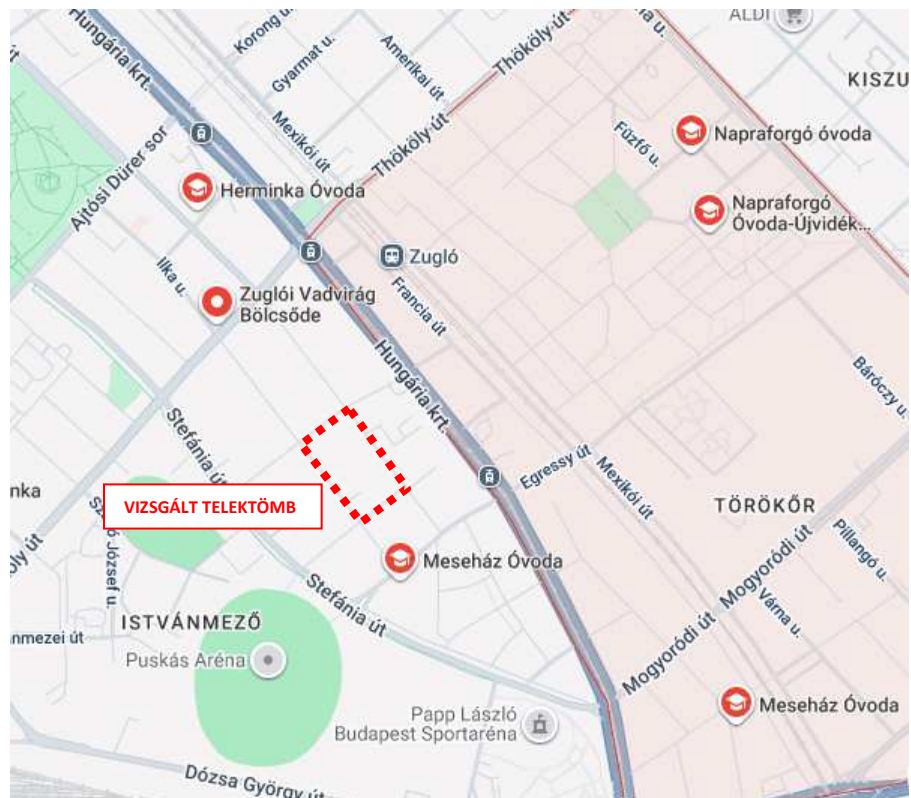
A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata – hírközlés
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi>

5.3. A humán infrastruktúra elemei a vizsgált terület környezetében

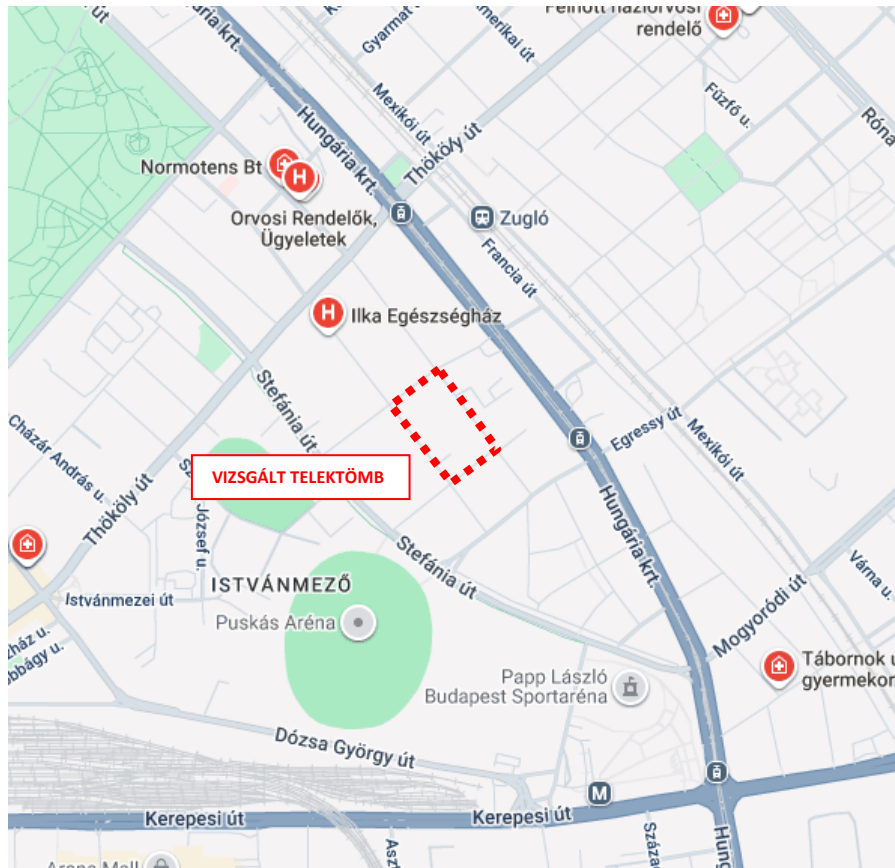
Általános iskolák



Óvodák, bölcsődék



Orvosi rendelők



6. JAVASOLT BEÉPÍTÉS ÉS KÖVETELMÉNYEI

A megvalósítandó létesítmény a Budapest, XIV. kerület Gizella út 24-26. alatti telekre tervezett lakóépület, összesen 154 db lakással. A földszinten kerékpártárolók, hulladéktároló és a hőközpont kerül kialakításra. A pincszinten gépkocsi beállók és tárolók tervezettek.

A tervezett beruházással érintett ingatlan Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint Ln-2/1 építési övezetben helyezkedik el. Az építési övezetben, annak beépítési paramétereiben változás nem tervezett.

A tervezett módosítás a kerület területrendezési és településrendezési terveinek zöldfelületi rendszerét nem érinti. A lakásszám engedményes értéken belüli növekménye következtében az ingatlan beépítettsége nem növekszik, a térszínen kialakítandó zöldfelület mértéke nem változik. Az épület tetején extenzív zöldterület kialakítása tervezett, így a telken a zöldfelület mértéke ezzel is növekszik.

Új bépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az adott építési övezeten belül egy foghíj telek beépítésére kerül sor.

A tervezett lakóépület az építési engedély szerinti beépítéssel valósul meg. A beépítési paraméterek, az utcai homlokzatok, az épület építészeti kialakítása az építési engedélyezési tervhez képest nem változnak.

A ZÉSZ 16. §-ban lehetőséget ad azonban a lakásszám engedményes értékének kihasználására az alábbiak szerint:

12. Elhelyezhető rendeltetések

16. § (1) A 2. melléklet és jelen alcím – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – határozza meg az egyes övezetek vagy építési övezetek telkein a rendeltetések és az önálló rendeltetési egységek számának és elhelyezésének szabályait. A táblázatban alkalmazott jelölések jelentése:

- a) A „P” jelölés esetén elhelyezhető, a „-” jelölés esetén nem helyezhető el a rendeltetés.
- b) A „*” jelölés esetén a rendeltetés kizárólag a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésként helyezhető el, ha azt nem zavarja.
- c) Ha számérték után „%” jelölés szerepel, akkor a telken létesített épület általános szintterületének a számértéknek megfelelő százalékán létesíthető legfeljebb a rendeltetés.
- d) Ha számérték után „db” jelölés szerepel, akkor a telken – a rendeltetés szerinti – önálló rendeltetési egység legfeljebb a számértéknek megfelelő darabszámban létesíthető.

(4) Ha a 2. mellékletben a lakásszám oszlopaiban:

- a) számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken;

b) „SZL” jelölés szerepel, akkor lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetésként a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy – a telken elhelyezett összes hasznos alapterület legfeljebb 10 %-át kitevő, de legalább 60 m² és legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű – szolgálati lakás önálló rendeltetési egységet;

c)¹³ „K” jelölés szerepel, akkor új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak, kivéve, ha a telekre vonatkozóan a lakások összes száma nem változik.

d)¹⁴ az engedményes értéként számérték van megadva, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább két – lakás helyezhető el engedményesen a telken.

Az érintett telken a ZÉSZ alapján az engedményes lakásszám:

$$4631 : 25 = 185 \text{ db lakás}$$

Beruházó a korábban engedélyezett épület kontúrjain belül a helyiségcsoportok belső átalakításával +17 db lakás, azaz összesen 154 db lakás megvalósítását tervezi, ami kevesebb mint a megengedett engedményes lakásszám.

Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal 1/780-6/2025 ügyiratszámú Főépítési szakmai véleményében a Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám, 32559 hrsz. alatti ingatlanon építési engedéllyel rendelkező 137 lakásos épületben lakásszám eltérésre irányuló terveit +17 lakás kialakítására vonatkozóan eltérést adó szakmai konzultáció keretében támogatta.

A műszaki leírás szerint a tervezett parkolók száma az épületben 155 db, így a 154 db lakás számára a parkolási szükséglet rendelkezésre áll. Ez megfelel a ZÉSZ 4. melléklete által meghatározott értéknek.

A tervezett épületre vonatkozóan a lakásszám módosításához (engedményes érték) nem szükséges a ZÉSZ módosítása, a telepítési tanulmányterv a településrendezési Szerződés mellékletét képezi.



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-872 9337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/780-6/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám,
32559 hrsz. alatti ingatlanon építési engedéllyel
rendelkező épületben lakásszám eltérést kérő szakmai
konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Bodó Balázs tervező (9231 Máriakálnok Rozmaring u. 67.) EPAPIR-20250122-1254, 20250122-1254, 20250129-13150, és 20250201-217 azonosító számú kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám, 32559 hrsz. alatti ingatlanon építési engedéllyel rendelkező 137 lakásos épületben lakásszám eltérésre irányuló terveit + 17 lakás kialakítására vonatkozóan eltérést adó szakmai konzultáció keretében

támogatom.

INDOKOLÁS

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése, valamint a ZVR 78. §-a alapján szakmai véleményt adok.

Előzmények:

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján a Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám alatti, 32559 hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) övezeti besorolása Ln-2/1, nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület, ahol a lakásszám megengedett alapértéke 92 db, míg az engedélyezett érték 185 db.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének 160/2022. (V. 26.) sz. határozatán alapuló városrendezési megállapodás értelmében a beruházó az alapértéken felül 45 db lakással több, engedélyesen összesen 137 db lakás megvalósításához kapott hozzájárulást. Beruházó az épület megvalósítására építési engedélyt kapott.

A beruházó 2024. február 12-én kelt levelében – az elhúzó OÉT véleményezés, engedélyeztetés és megváltozott gazdasági környezet indokán – az engedélyezett épület kontúrjain belül a helyiségcsoportok belső átalakításával + 17 db lakás, azaz összesen 154 db lakás megvalósítását kérte.

Az 1/4083-3/2024 számú tájékoztatóban felhívtam a figyelmet a ZÉSZ 16.§ (7) bekezdésre, miszerint a lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre,

a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedményes mértékéig el lehet térni.

A korábbi, 1/4083-8/2024 számú konzultációs főépítési szakmai véleményemben megfogalmazottak alapján az EPAPIR 20240710-12874, és 20240710-12934 ügyiratszámú kérelem nem volt támogatható a ZÉSZ 16. § (7) bekezdés szerinti beadott munkarészek hiánya és a jogszabályoktól való eltérések miatt, amelyek a ZÉSZ 4. sz. melléklet szerinti parkoló számot és a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: ZVR) 20. § (1) bekezdése szerinti lakó és a szállás jellegű rendeltetés önálló rendeltetési egysége alapterületét érintették.

Jelenlegi konzultáció (azonosító: EPAPIR-20250122-1254, 20250122-1254, 20250129-13150 és 20250201-217)

A tervek áttanulmányozása során az alábbiakat állapítottam meg:

- A dokumentáció tartalmazza az eltérés lehetőségének megítéléséhez szükséges ZÉSZ 16. § (7) bekezdés szerinti vizsgálati munkarészt, környezet vizsgálatot.
- A konzultációra benyújtott dokumentációban az eltérés engedélyezésének kérése szöveges munkarészben került kifejtésre. A dokumentáció az engedélyezett tervek és az ahhoz készült műszaki leírás mellett két szint (2. és 3. emeletek) módosított alaprajzait és a módosított helyiségcsoportokat (lakások) is mutató teljes épületre vonatkozó helyiségkimutatást tartalmazza. A benyújtott tervek szerint a tervezett összes lakásszám 154 db – „A” jelű épületrészben 111 db, „B” jelű épületrészben 43 db.
- Az előző konzultáción kifogásolt B16, B25, B07, B34 sz. tervezett lakásokat érintő emeletek alaprajza módosítva lett, a kialakuló lakások alapterülete meghaladja a ZVR 20. § (1) bekezdése szerinti 30 m² értéket, amely a lakó és a szállás jellegű rendeltetés önálló rendeltetési egység legkisebb alapterülete. Ezáltal megfelelnek a kialakuló lakások a ZVR szerinti jogszabályoknak.
- A műszaki leírás szerint a tervezett parkolók száma az épületben 155 db. A dokumentáció szerinti összesen 154 db lakás számára a parkolási szükséglet rendelkezésre áll. Ez megfelel a ZÉSZ 4. melléklete által meghatározott értéknek.

A konzultációra benyújtott tervek – az előzőekben beadott tervdokumentáció módosítása és kiegészítése által – a hatályos jogszabályoknak megfelelnek, ezért a lakásszám engedményes értékének kérését támogatom.

Az engedményes lakásszám városrendezési megállapodás megkötése mellett alakítható ki.

Budapest, „időbélyeg szerint”

Tisztelettel:

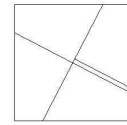

Binó Beáta
főépítész



Kapja:

Bodó Balázs

elektronikusan



Alapadatok:

Telekerület:	4631 m2
Helyi építési szabályzat: (03.26.)	11/2021.
Szabályozási terv:	ZÉSZ
Beépítési keretezővázlat:	Ln-2/1
Beépítési módja:	zártkörű
Terepszint alatti max. beépítettség:	60 %
Terepszint feletti max. beépítettség:	50 %
Szintterület max.:	-
Épületmagasság max.:	18,50 m
Zöldterületi mutató min.:	35 %
Szükséges parkolók száma:	141

Tervezett:

Terepszint alatti beépítettség:	84,12 %
Terepszint feletti beépítettség:	42,69 %
Szintterület:	-
Épületmagasság:	18,32 m
Zöldterületi mutató	37,57 %
Parkolók száma:	155

±0,00 = #####

1143 BP, GIZELLA U. 24-26

LAKÓÉPÜLET

hesz.	32559
-------	-------

1142 RB. CIZELLA U. 24.26

AS/485: ONEGA INGAZANEE #537

	OMEGA INGATLANFESZLESI
	LAGOSI EGYETEM KÖNYVTÁRA

1025 BUDAPEST, VERECKE C.

BODO BALAZS

DARVAS KÁZMÉR

[illegible]

KURTYÁK ZSOLT

MORÉ MIHÁLY

KONDOR JENŐ

12 VÉGH FERENC

880 of 12/2022 10:17

000_0110/2020: 10: 17:	
insediato:	misurando:

Aspirin	1:500	EC

2023.10.17.	
-------------	--

tervező: **ÉPÍTÉSZET**

192

HELYSZINRAJ.

SZICET-MA 2004

tervezőiroda

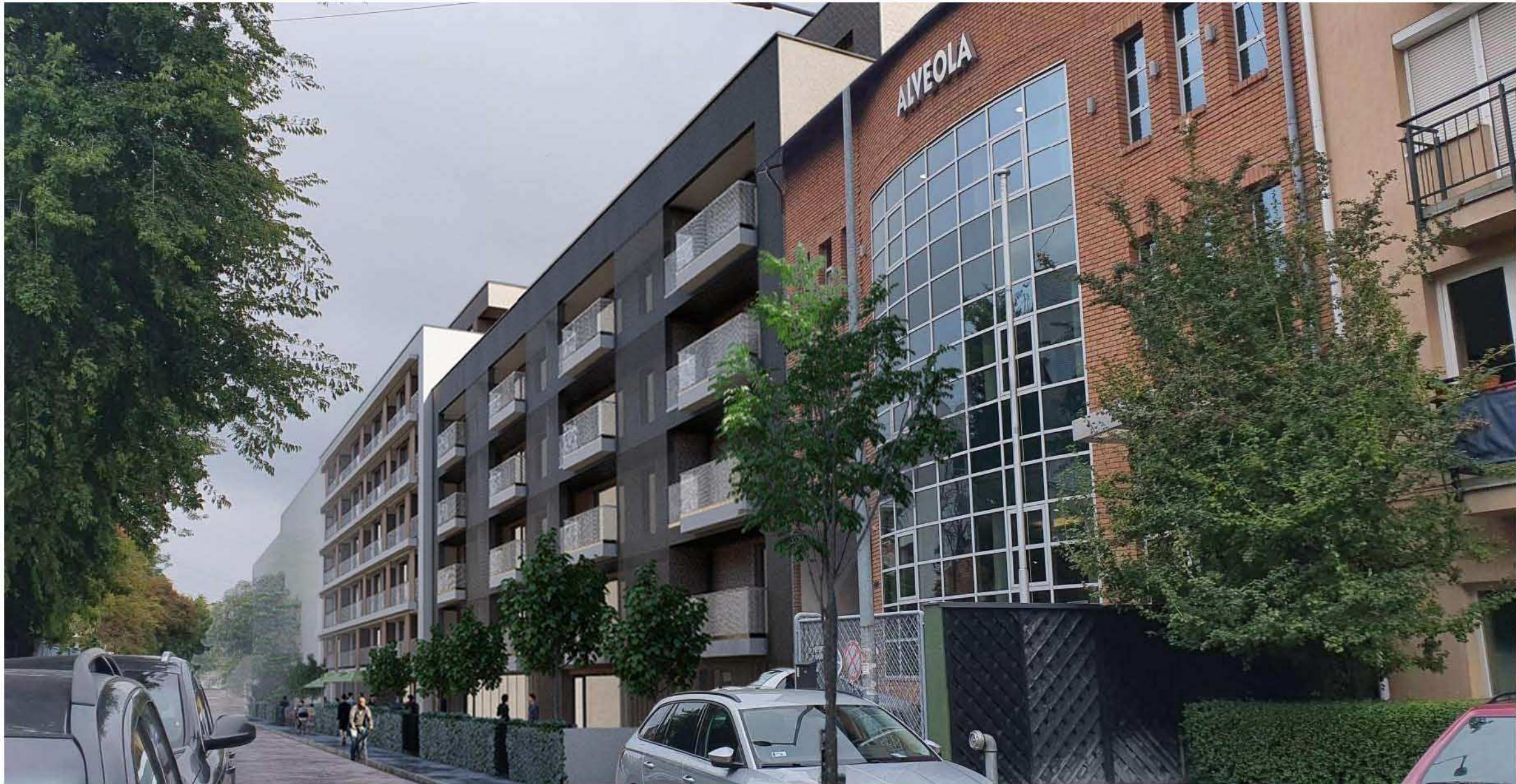
Bodó Balázs, E 08-0569

+36 30 901 5759

9321 Máriakálnok, Rozmaring u. 6



ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR



ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

rajzszám	H3	rajz	LÁTVÁNYTERV	cím	1143 BP, GIZELLA U. 24-26	ir.sz.	32569	nyelvi	M	dátum	2023. 11. 09.
----------	----	------	-------------	-----	---------------------------	--------	-------	--------	---	-------	---------------



ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR



ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Gizella 24/26

LÁTVÁNYTERV

megrendelő: 1143 BP, GIZELLA U. 24-26/32559
OMEGA INGATLANFEJLESZTŐ ZRT.
1025 BUDAPEST, VERECKE ÚT 108.
tervezőiroda: SZIGET-MA 2004 KFT.
9231 MÁRIAKÁL/NOK, ROZMARING U. 67.
építész: BODÓ BALÁZS É 08-0569
DARVAS KÁZMÉR

dátum: 2023. 10. 17.



ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR



ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Gizella 24/26

LÁTVÁNYTERV

megrendelő: 1143 BP, GIZELLA U. 24-26/32559
OMEGA INGATLANFEJLESZTŐ ZRT.
1025 BUDAPEST, VERECKE ÚT 108.
tervezőiroda: SZIGET-MA 2004 KFT.
9231 MÁRIAKÁL/NOK, ROZMARING U. 67.
építész: BODÓ BALÁZS É 08-0569
DARVAS KÁZMÉR

dátum: 2023. 10. 17.

Gizella 24/26

LÁTVÁNYTERV

megrendelő: 1143 BP, GIZELLA U. 24-26/32559
OMEGA INGATLANFEJLESZTŐ ZRT.
1025 BUDAPEST, VERECKE ÚT 108.
tervezőiroda: SZIGET-MA 2004 KFT.
9231 MÁRIAKÁL/NOK, ROZMARING U. 67.
építész: BODÓ BALÁZS É 08-0569
DARVAS KÁZMÉR

dátum: 2023. 10. 17.