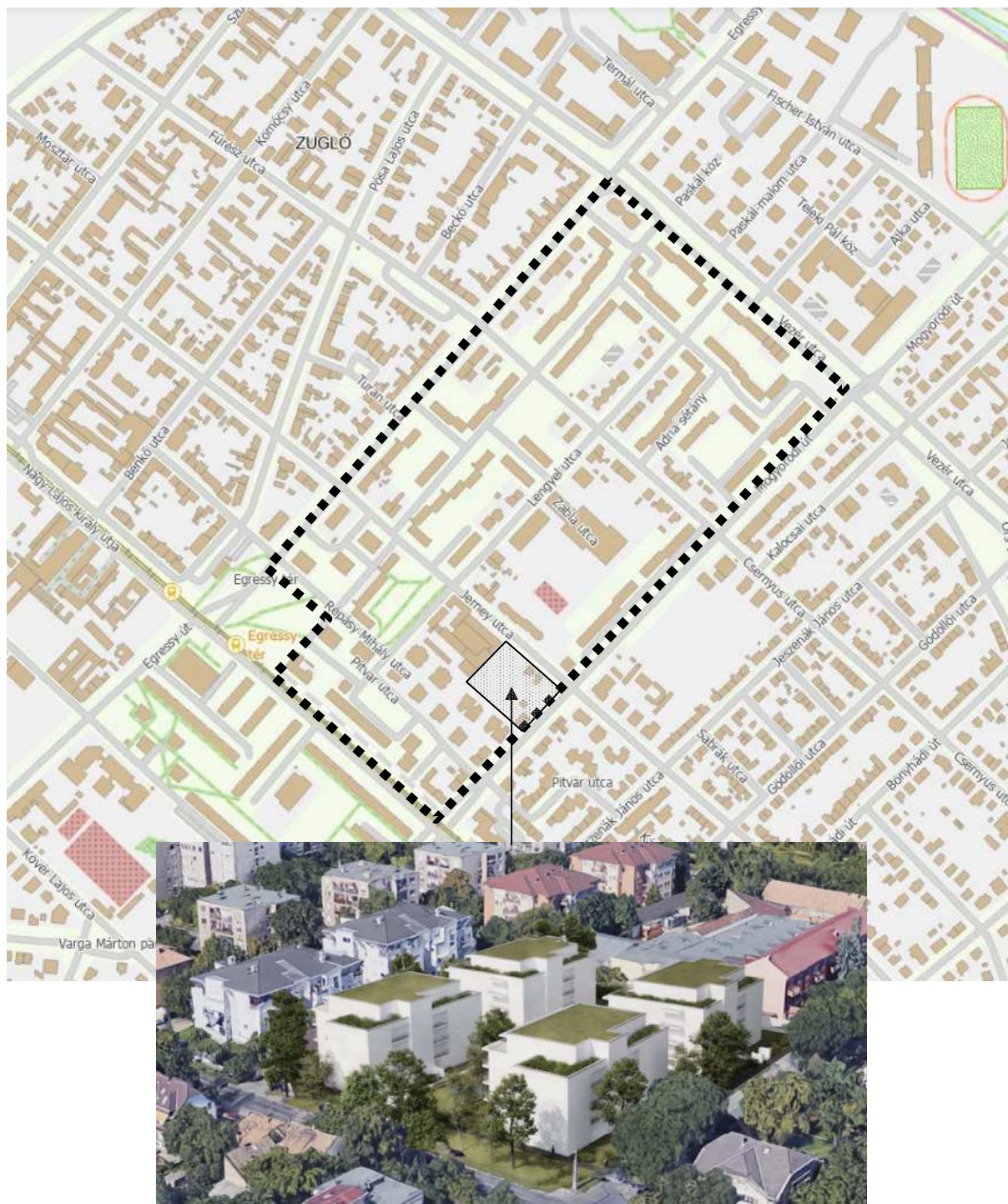


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST, XIV. KER. MOGYORÓDI ÚT – NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA – EGRESSY TÉR - EGRESSY ÚT – VEZÉR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN



2025. OKTÓBER

MEGBÍZÓ:

B5 GARDEN Kft.

1143 Budapest, Zászlós u. 26-28.

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. OKTÓBER

1. ELŐZMÉNYEK

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 építészettről 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 telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)

A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés melléklete.

Jelen telepítési tanulmányterv egyrészt abból a célból készült, hogy településrendezési szempontból megvizsgálja a tervezett beépítés illeszkedését a városszerkezethez, illetve a távlati városfejlesztési tervekhez.

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete, valamint az 1/12545-5/2025 ügyiratszámú Főépítési feljegyzésben foglaltak figyelembevételével készült.

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 Magyoródi út – Nagy Lajos király útja – Egressy tér - Egressy út - Vezér utca által határolt területre vonatkozóan, a teljes tömbre készült.

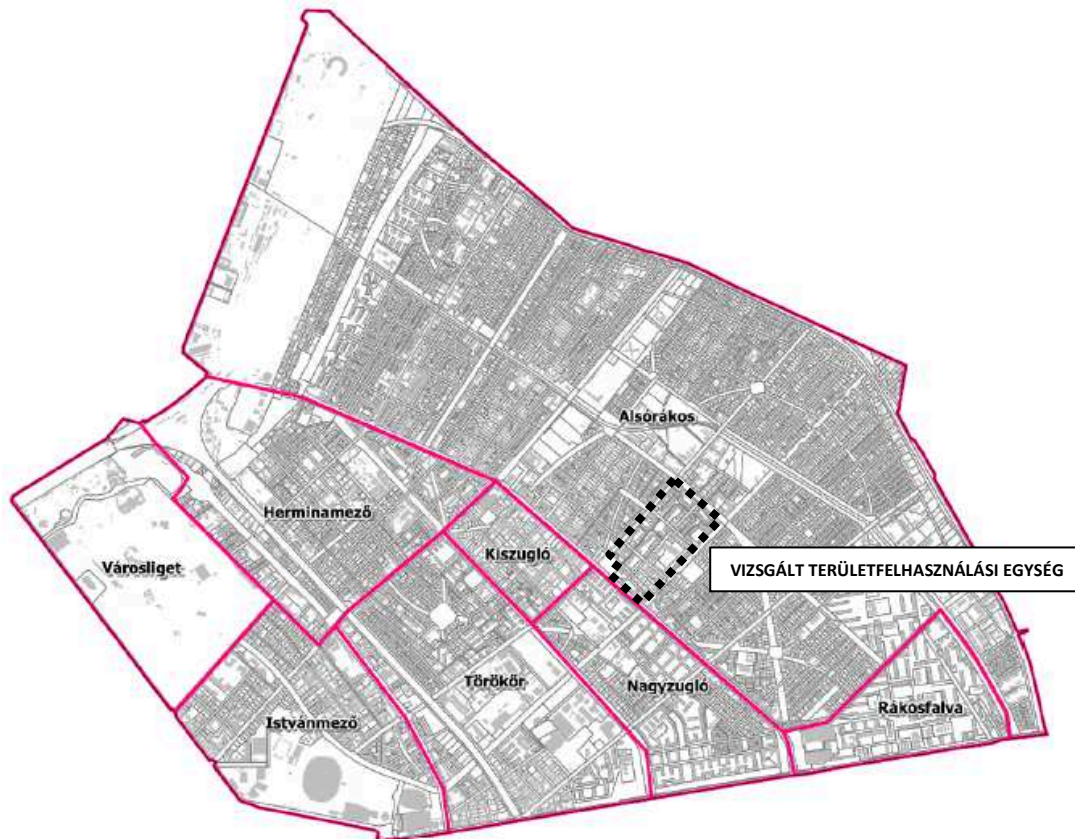
A tervezés célja

Jelen telepítési tanulmányterv egyrészt abból a célból készült, hogy településrendezési szempontból megvizsgálja a tanulmányterv szerinti tervezett beépítést és telepítést, valamint bemutassa, hogy a tervezett övezeti átminősítés városrendezési szempontból milyen következményekkel jár.

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.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A vizsgált terület - a tervezett beépítéssel érintett területet tartalmazó területfelhasználási egység - a Mogyoródi út – Nagy Lajos király útja – Egressy tér – Egressy utca – Vezér utca által határolt városrészben található.



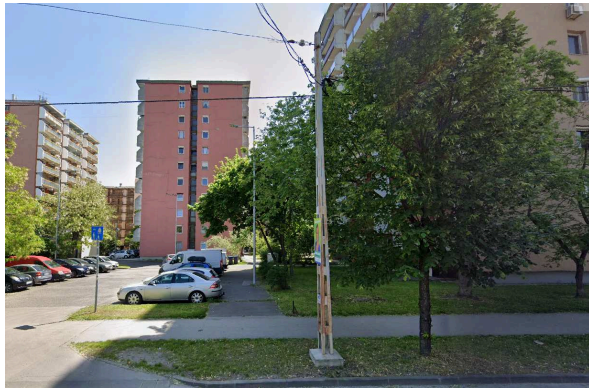
A kerület jellegzetes területi egységei
(Forrás: ZÉSZ módosítás – 2020 Alátámasztó munkarészek)

Az érintett terület Budapest, XIV. kerülete, Zugló Alsórákos elnevezésű területi egységén, jelentős városszerkezeti kapcsolatot betöltő és nagy forgalmat lebonyolító Mogoródi út – Nagy Lajos király útja – (Egressy tér) – Egressy út – Vezér utca által határolt területen helyezkedik el. Fekvése következtében a terület több irányból könnyen megközelíthető.

A vizsgált terület beépítési mód, a beépítés intenzitása és az épületállomány szempontjából is vegyes és színes képet mutat.

A Mogoródi úton F+4 emeletes lakóépületek, míg a Vezér utca felőli oldalon F+2-3 emeletes épületek helyezkednek el. A vizsgált tömbben intenzív beépítésű területek az ún. Mogoródi – Jerney lakótelep lakóépületei, melyek földszint + 4 emeletes, szabadon álló panel lakóépületek.

A tervezési területen, a Lengyel utcában található a Budapest XIV. ker. Németh Imre Általános Iskola és a Cseperedő Óvoda. A Csernyus utcában, a Lengyel utcában és az Egressy út mentén földszintes, földszint + tetőtérbeépítéses családi házak is találhatóak.



Egressy út F+10 szintes lakóházak



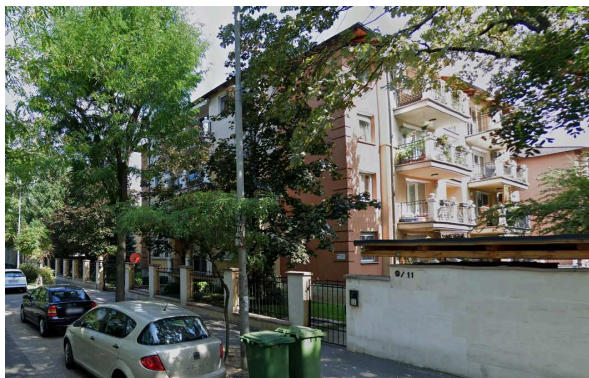
Vegyes beépítés az Egressy u. mentén



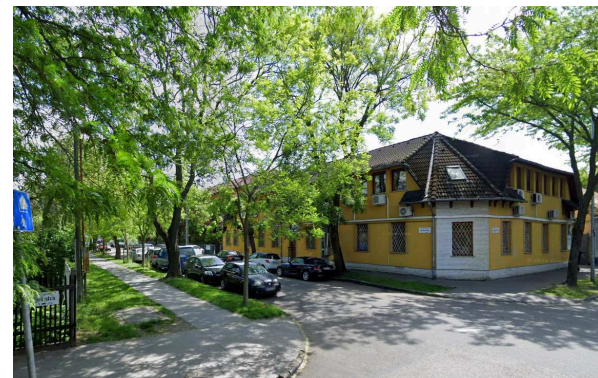
Egressy út – Csernyus utca sarok



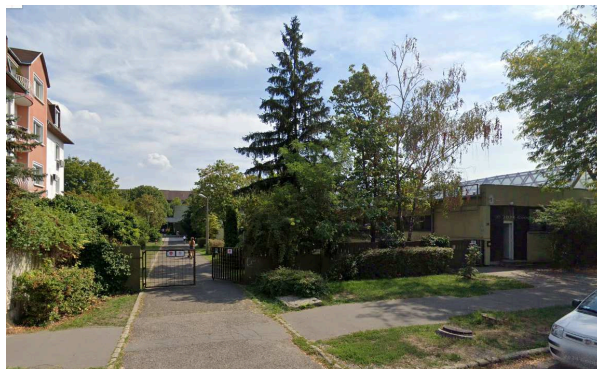
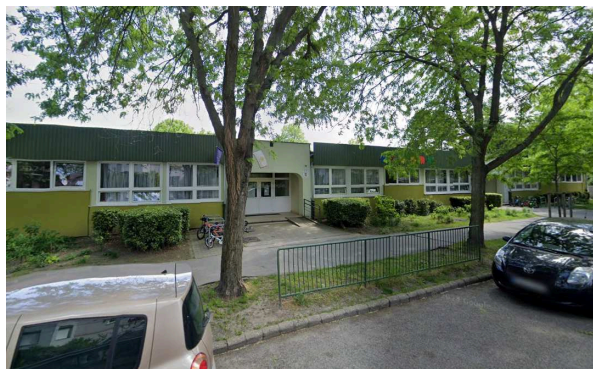
Lakótelep beépítése a Jeney utcában



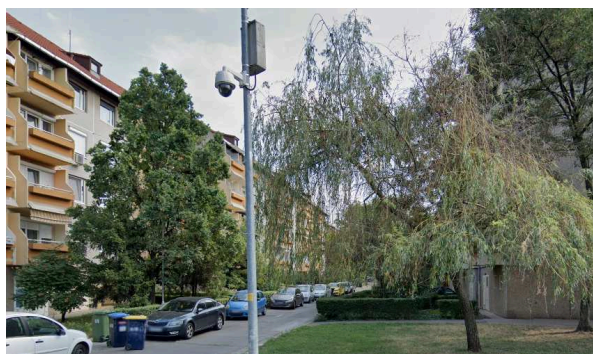
Lengyel utcai beépítés



Lengyel utca – Jerney utca sarok



Az óvoda és az iskola a Lengyel utcában

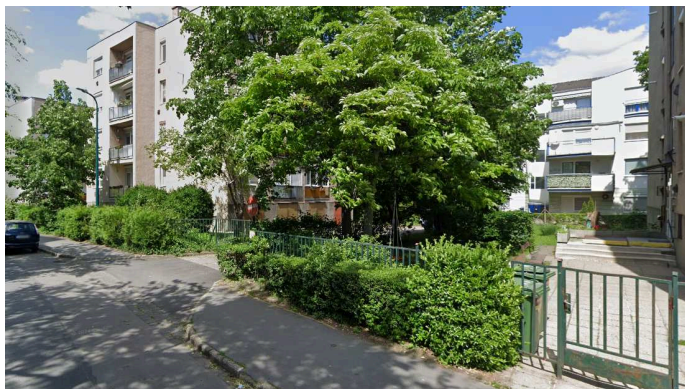


A Mogyoródi – Jerney lakótelep épületei

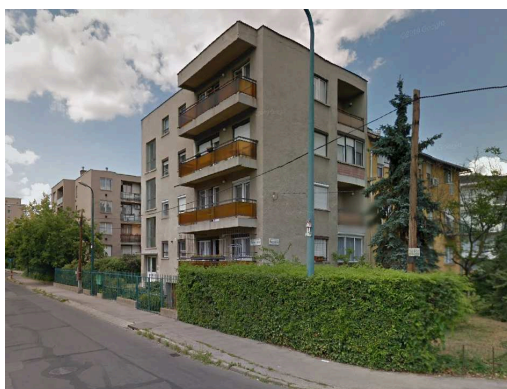
Az érintett ingatlan és a környezet bemutatása

A tervezett beépítéssel érintett terület a Mogyoródi út – Jerney utca – Lengyel utca – Nagy Lajos Király útja által határolt tömbbe esik, és az 5 db tárgyi telekből kialakítandó, síknak tekinthető, egységes tulajdonú, téglalap alakú, két közterületi telekhatárral bíró, összesen 6509 m² méretű, leendő belterületi saroktelek, melyen jelenleg raktárként, illetve cégközpontként használt, átlagos állapotú, többféle méretű 1-2 szintes kiszolgáló építmények találhatók. A Mogyoródi úti sáv kötelező közterületi leszabályozása után a fennmaradó telekterület 5806 m² nagyságú lesz. Az 569-es számú tömb jobbára lakó-, ill. vegyes (raktározás, kereskedelem cégtelephely, stb...) funkcióval, néhol jelentős mértékben beépített, kevés zöldfelületi aránnyal rendelkező terület. A tömb nagy részén a funkcióváltás évtizedek óta zajlik, a korábbi üzemi és gazdasági területek helyett új lakóépületek épültek, vagy épülnek a főváros településszerkezeti tervében meghatározott nagyvárosias területfelhasználásnak megfelelően.

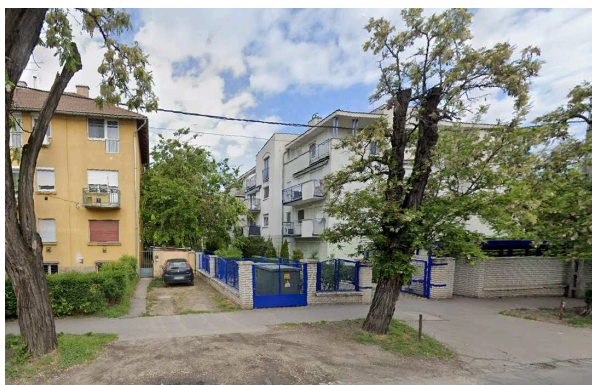
A vizsgált ingatlan tágabb környezetében, (A Jerney utca 58-62 sz. alatti, kereskedelmi/raktározási, termelési funkcióval rendelkező telket leszámítva) többnyire többszintes társasházak, lakó-, oktatási – ill. irodaépületek találhatók. A csatlakozó ingatlanok közül a Mogyoródi út 80-82. szám alatt egy P+F+III szintes, újszerű építésű lakóépület található, szabadonálló módon, 12,5 m-es épületmagassággal, a Jerney u. 58 sz. felől pedig egy F+I szint kialakítású, hagyományos szerkezetű, kereskedelmi/üzemépület együttes áll 79 %-os beépítettséggel, az udvari szakaszon elhelyezkedő, kiszolgáló/raktár funkciójú földszintes épületszárnyakkal kiegészítve.



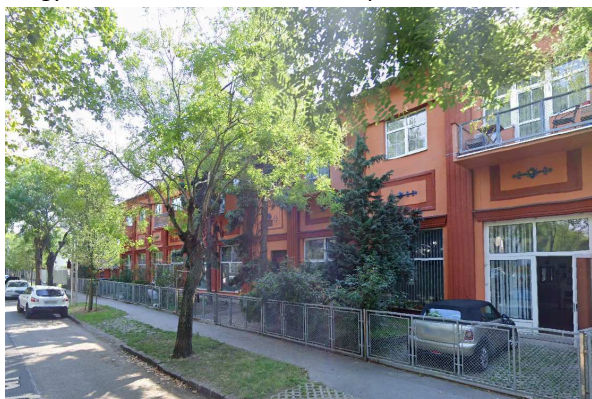
Pitvar utcai négyszintes lakóházak



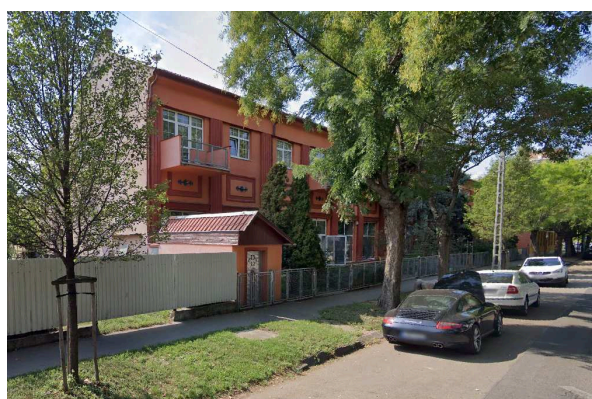
Pitvar utca – Mogyoródi út sarok



Mogyoródi út – szomszédos lakóépületek



Jerney utcai szomszédos beépítés



Jerney utca szemben lévő oldal

BUDAPEST, XIV. KER. MOGYORÓDI ÚT – NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA – EGRESSY TÉR - EGRESSY ÚT – VEZÉR UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

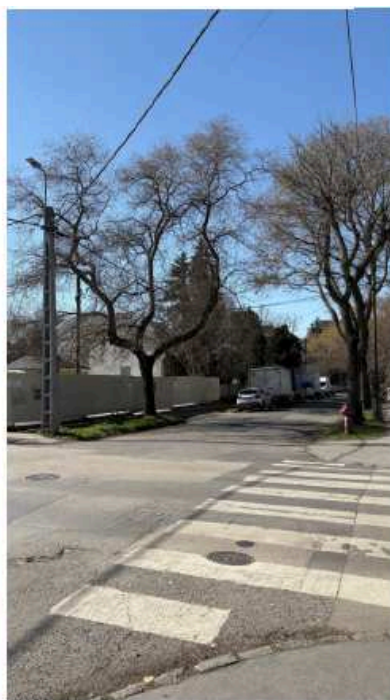




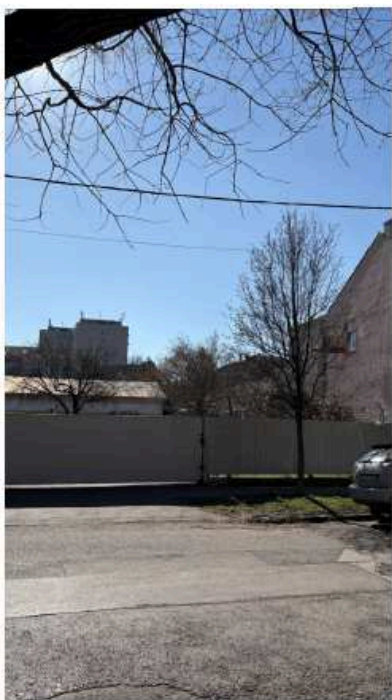
Mogyoródi út utcakép



Mogyoródi út utcakép



Jerney utca felőli utcakép



Jerney utca felőli utcakép



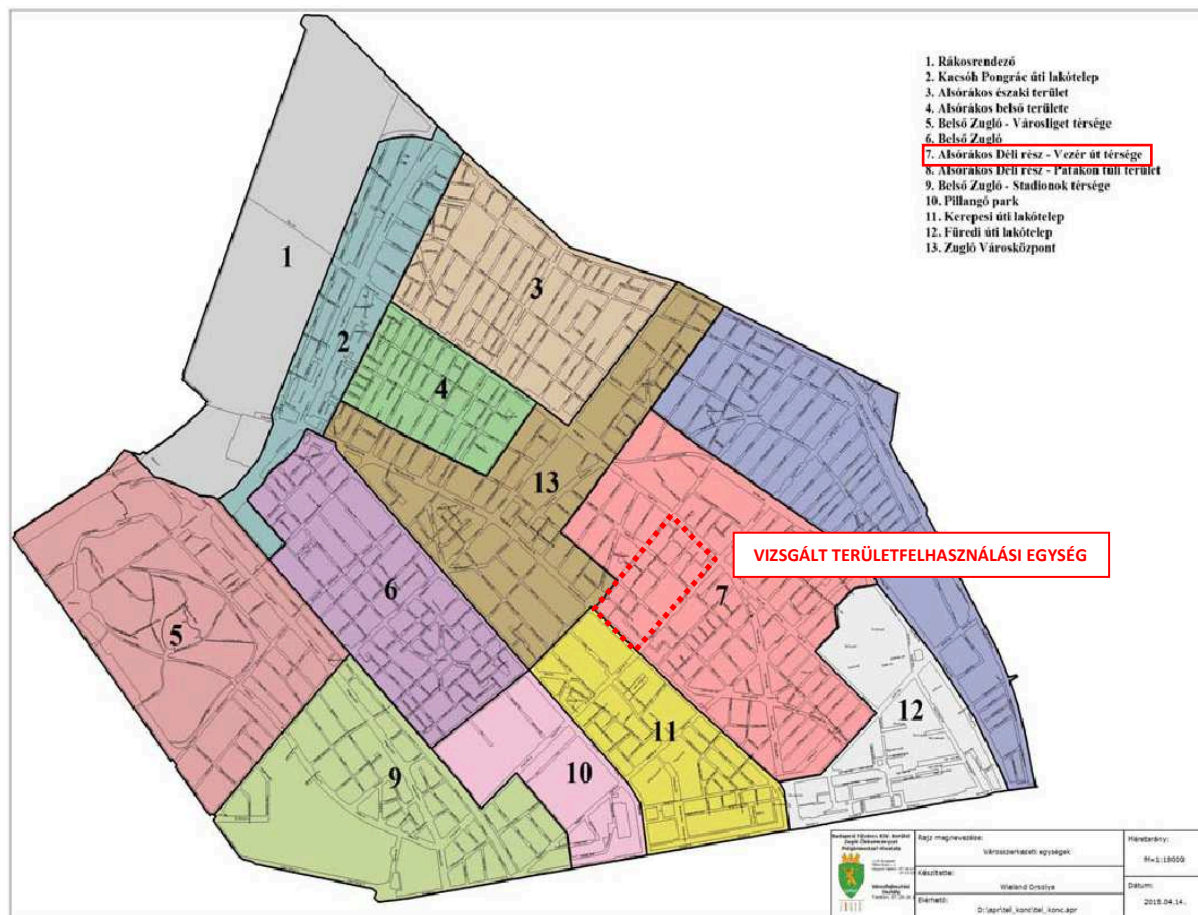
Tervezési terület állapota



Tervezési terület állapota

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 ingatlanok, illetve a vizsgált terület Alsórákos Déli rész – Vezér út térségéhez tartozik



3.5. TELEPÜLÉSRÉSZEK FEJLESZTÉSI CÉLJAI (részlet a településfejlesztési dokumentumból)

3.5.7. Alsórákos Déli rész - Vezér út térsége

Lehatárolás: Miskolci utca – Gvadányi utca – Zsálya utca – Tihany utca – Vezér utca – Füredi utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út – Lőcsei út – Szugló utca.

Jellemzően kisvárosias, szabadonálló, részben zárt sorú beépítésű lakóterület, melybe a Mogyoródi út – Egressy út között egy nagyvárosias telepszerű lakóterület és a Paskál strand tömbje ékelődik. A Paskál strand mellett az elmúlt évtizedben új, nagyvárosias szabadonálló jellegű lakóterület épült, melyek egy része időskorúak otthonaként, apartman lakásokkal funkcionál. A városrészben hátrányos helyzetű lakosság jelenléte nem mutatható ki. A terület patakon túli déli része kertes, családi házas övezet, megkezdődött az iparterületek egy részének átalakulása intenzívebb beépítésű lakóterületekké. A Mogyoródi út és Egressy

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:

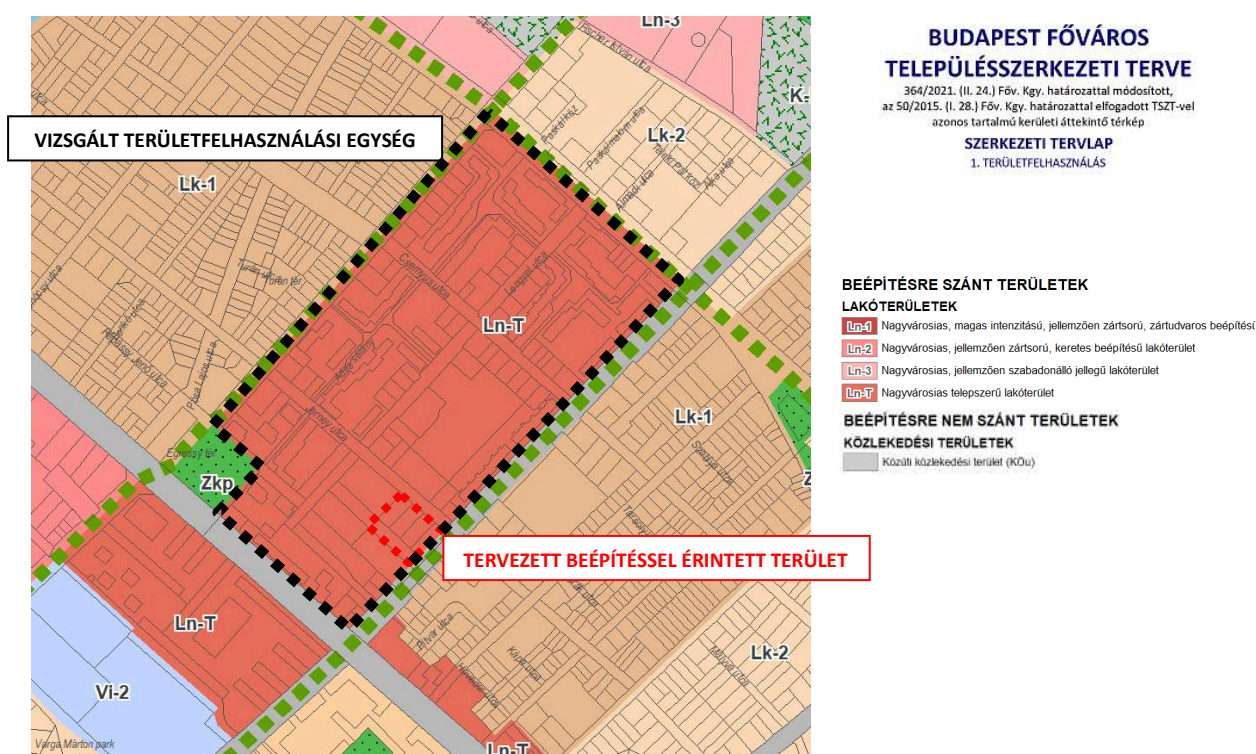
- Zugló új, közszolgáltatást biztosító, integrált Kerületközpontot épített.
- Zuglóban a lakóterületek élhetőek és fenntarthatóak, a lakóterületek épületeit energetikai szempontok szerint is rehabilitálták.
- Zugló összetett eszközrendszerrel megszüntette a szegregációval érintett területeket.
- **Zugló 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)

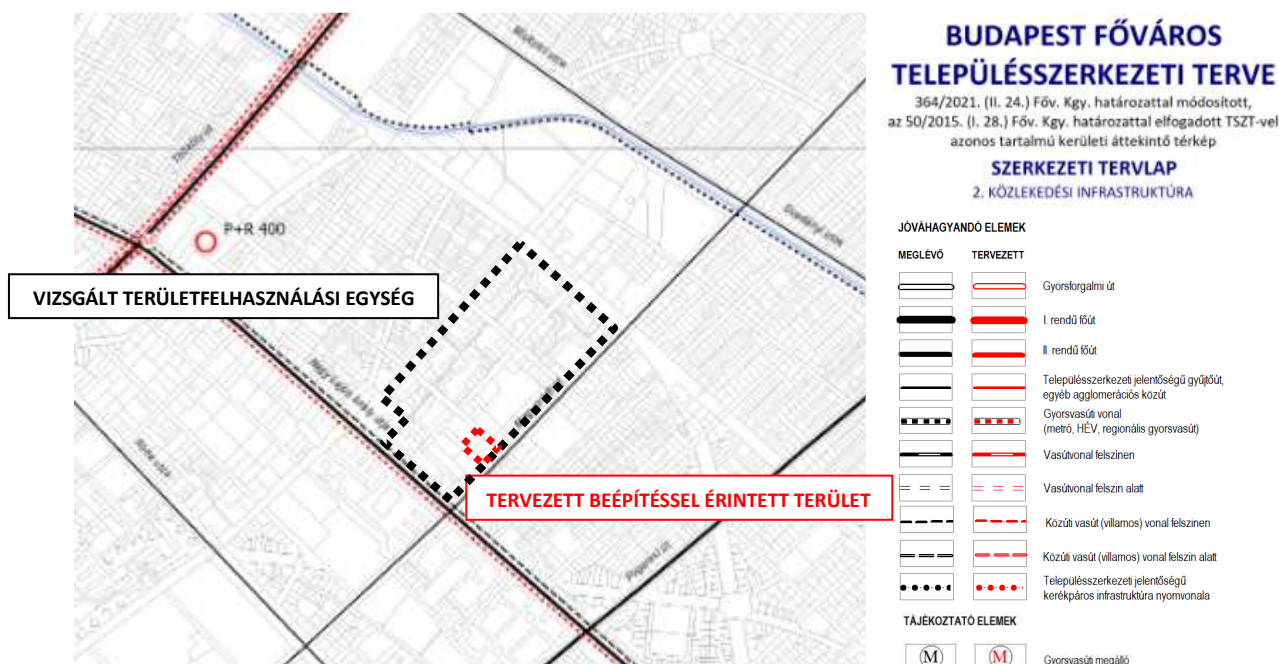


Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás - részlet a tervezési terület jelölésével (Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 364/2021. (II.24.) Főv.Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel azonos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

A vizsgált területfelhasználási egység a TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja szerint Ln-T nagyvárosias telepszerű lakóterület. Így a Mogyoródi út 84-86. - Jerney u. 50-56. szám alatti ingatlanokra tervezett lakóházak beépítésével érintett terület területfelhasználását tekintve szintén Ln-T nagyvárosias telepszerű lakóterület.

A tervezett lakóházak megvalósításához Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének módosítására nincs szükség.

TSZT - 2. Közlekedési infrastruktúra



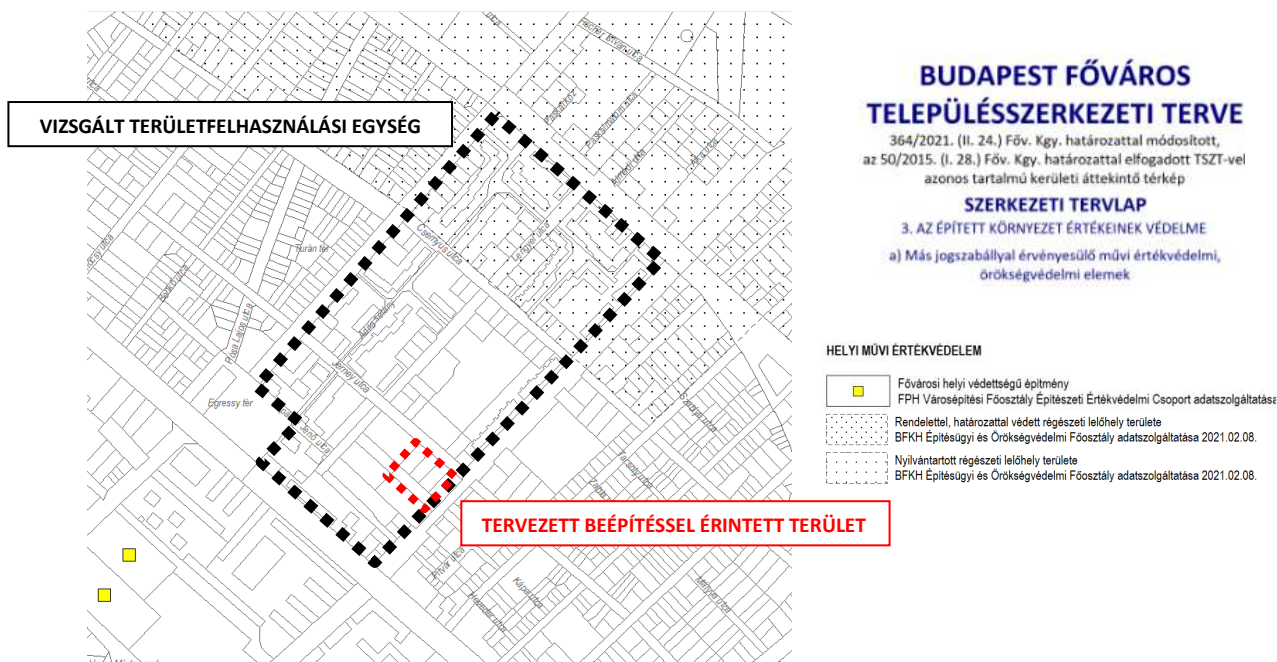
A vizsgált területfelhasználási egységet Budapest Főváros Településszerkezeti Terve közlekedési infrastruktúra elemei közül a következők érintik:

1. Nagy Lajos király útja
 - II. rendű főút
 - meglévő közúti vasút (villamos) vonal felszínen
 - tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
2. Mogoródi út – településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút

A tervezett beépítéssel érintett ingatlant a Mogoródi út – mint településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút érinti.

TSZT - 3. Az épített környezet értékeinek védelme

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

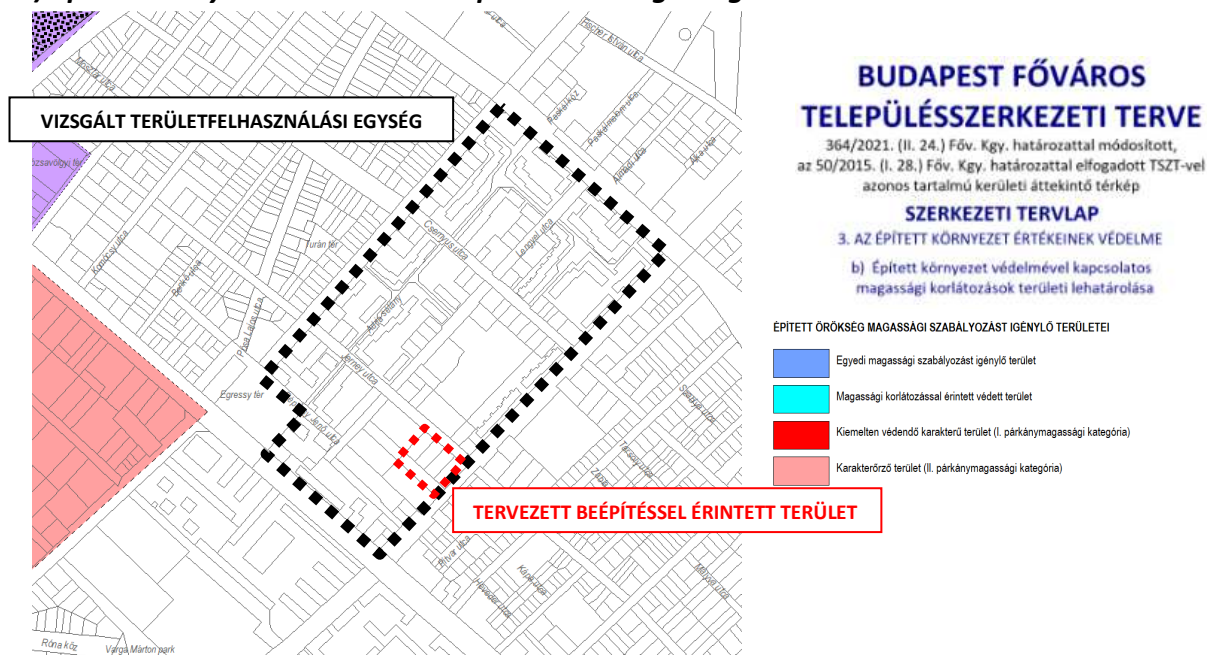


A vizsgált területfelhasználási egységet a Vezér utca – Mogyoródi út – Csernyus utca - Egressy út által határolt területen nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti.

A tervezett beépítéssel érintett ingatlant nem érinti más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elem.

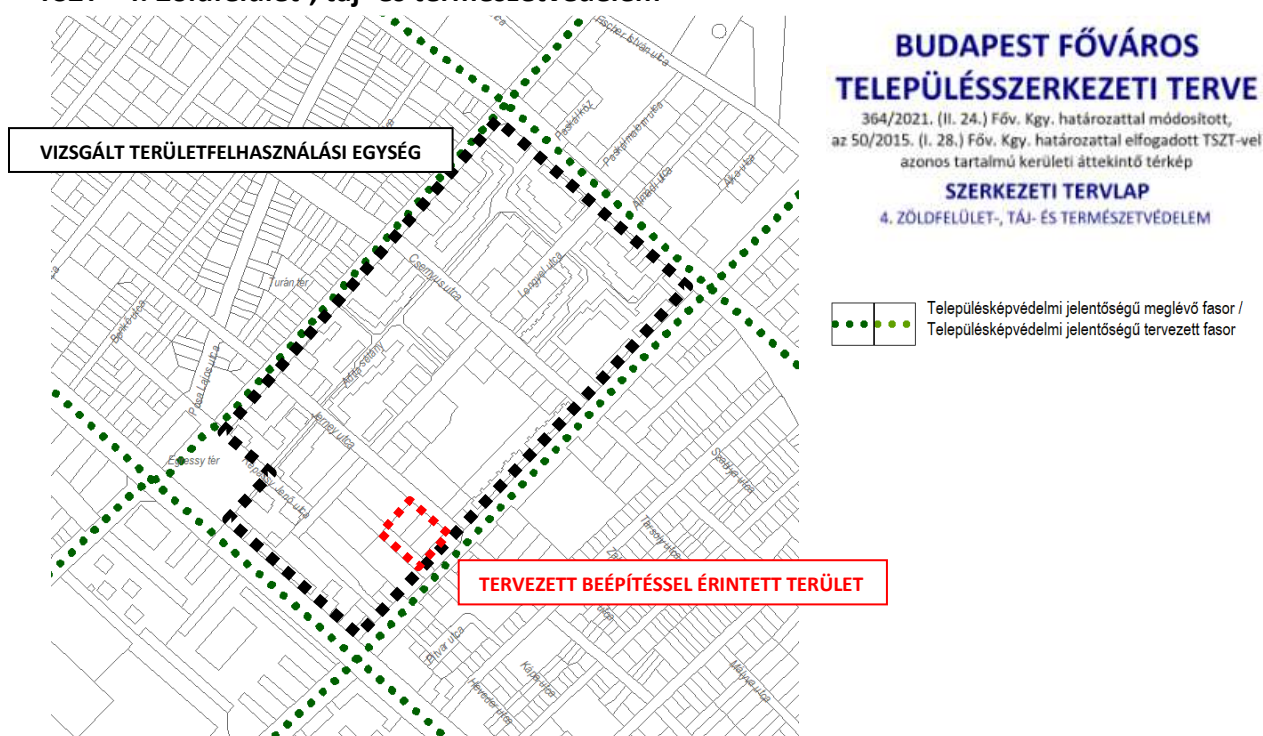
TSZT - 3. Az épített környezet értékeinek védelme

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



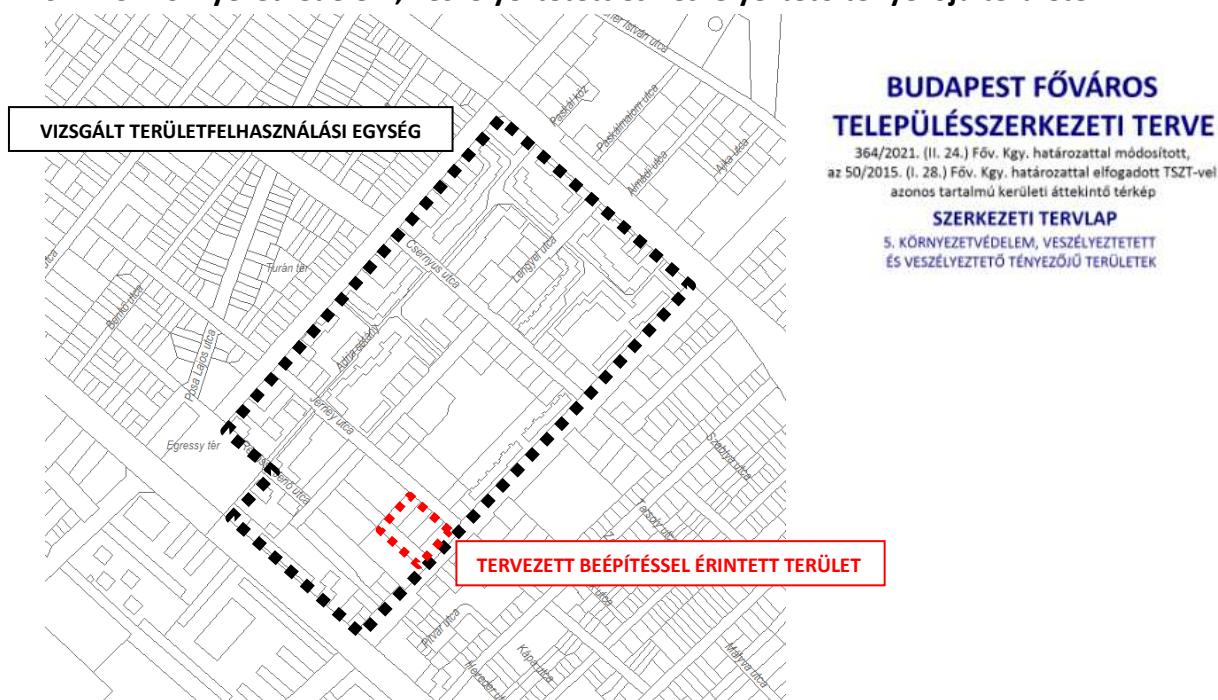
A vizsgált területfelhasználási egységet és a tervezett beépítéssel érintett területet az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása nem érinti.

TSZT - 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



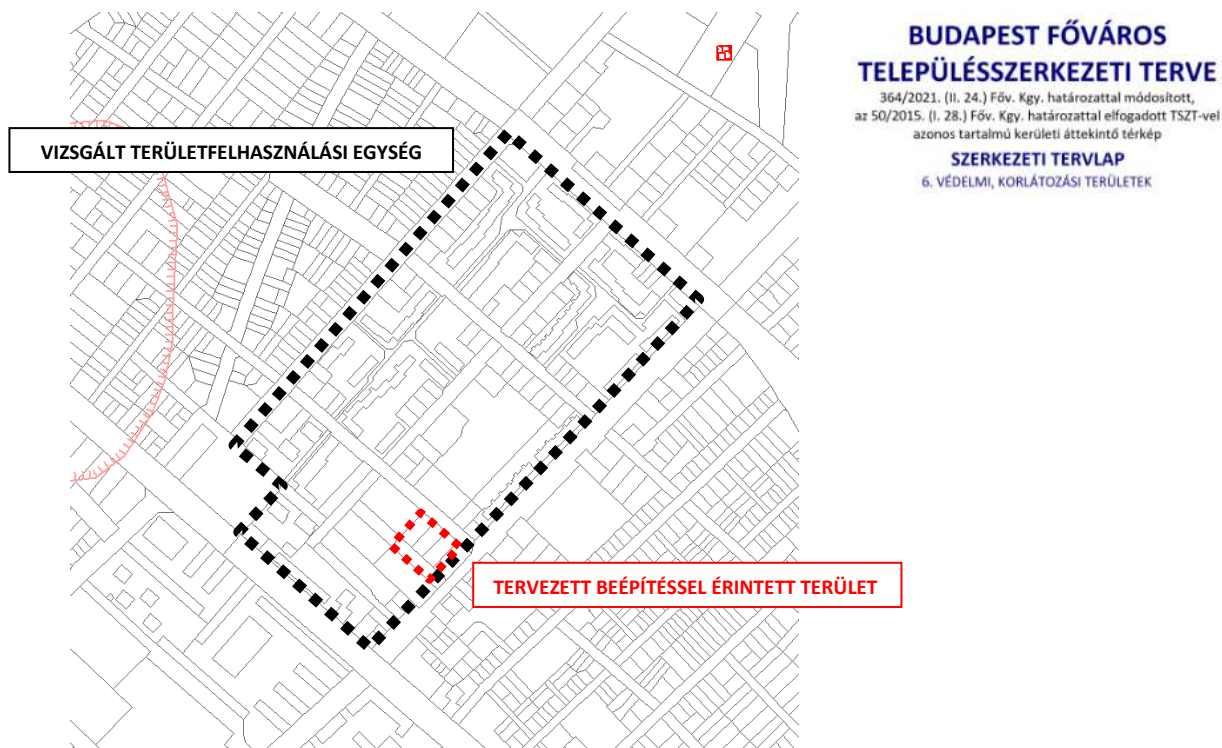
A TSZT-4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap a vizsgált területfelhasználási egységet határoló utak - az Egressy út, Vezér utca és a Nagy Lajos király útja – mentén, valamint a tervezett beépítéssel érintett területet is határoló Mogyoródi útra vonatkozóan településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor jelölést tartalmaz.

TSZT - 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek



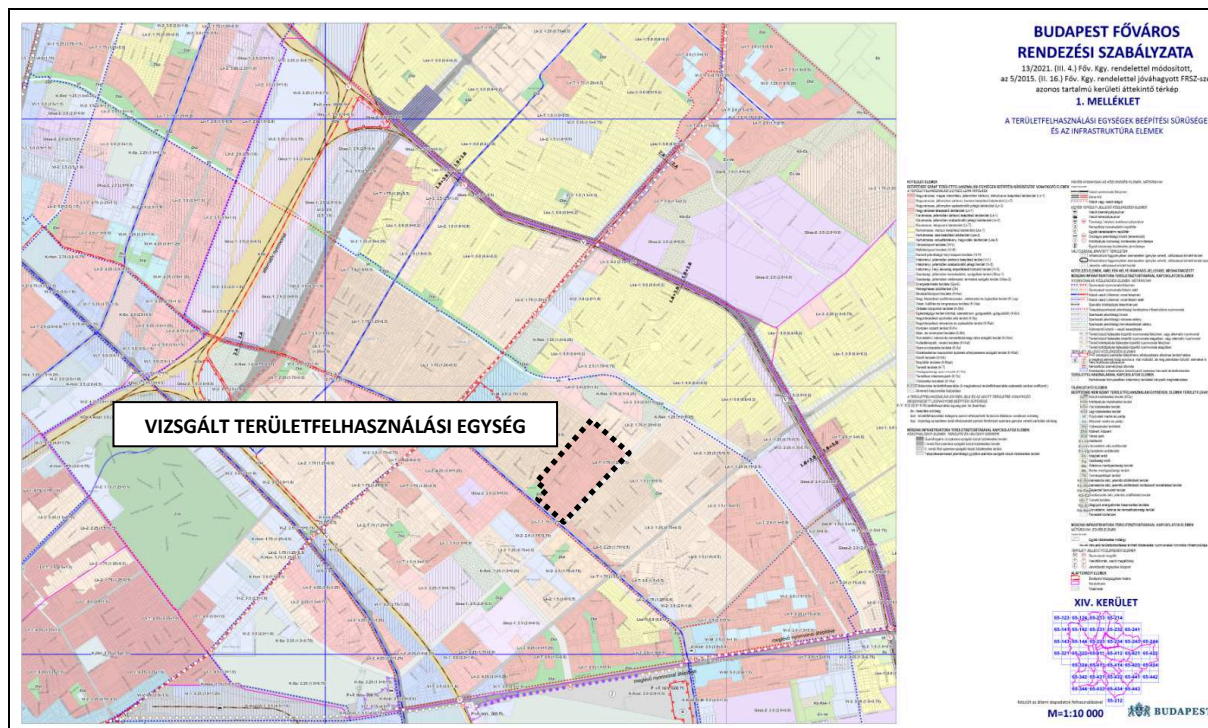
A vizsgált területfelhasználási egységet és a tervezett beépítéssel érintett területet környezetvédelmi szempontból veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű terület nem érinti.

TSZT – 6. Védelmi, korlátozási területek



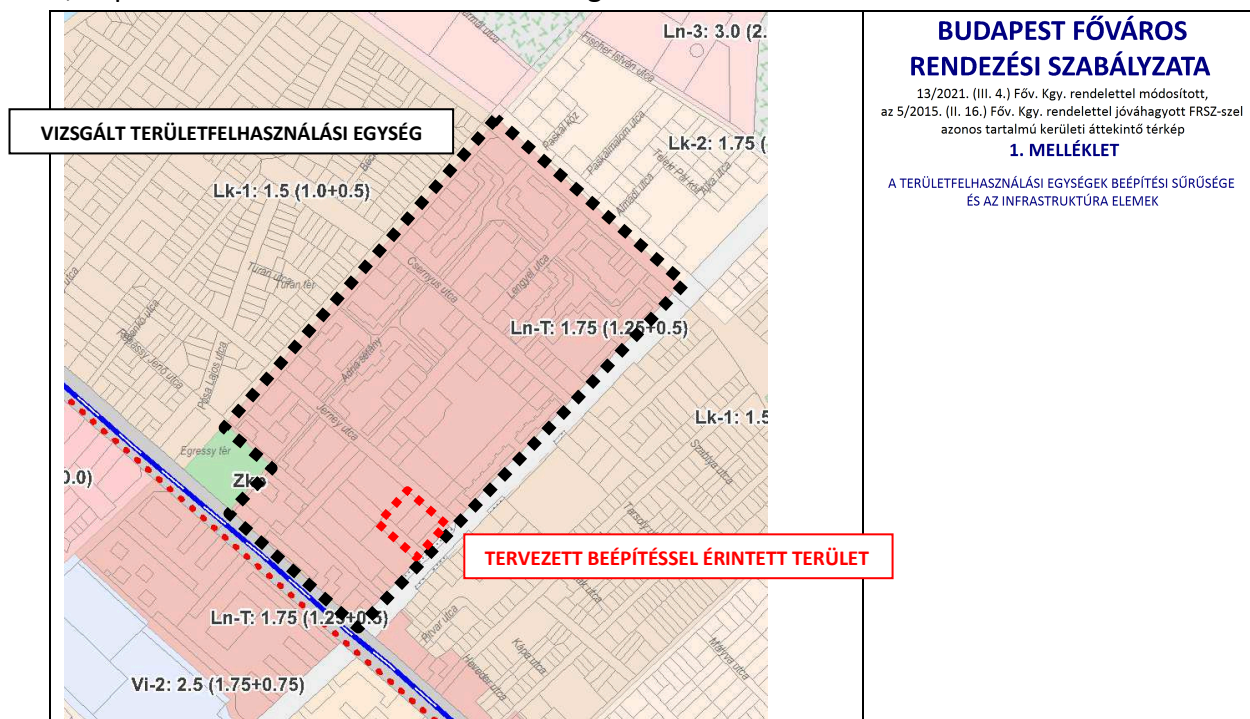
A vizsgált területfelhasználási egységet és a tervezett beépítéssel érintett területet sem érinti védelmi, korlátozási terület.

4.2. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata

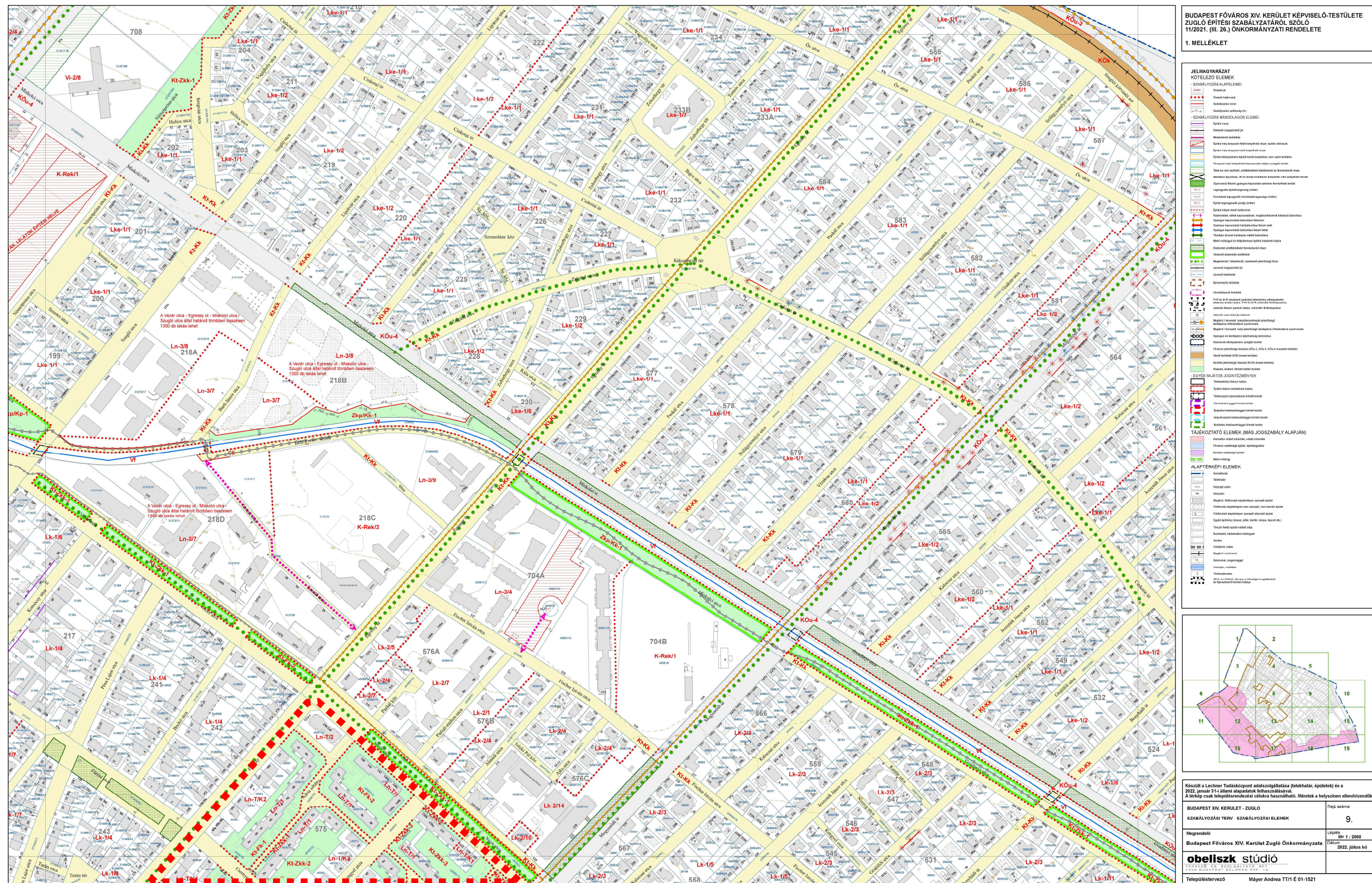


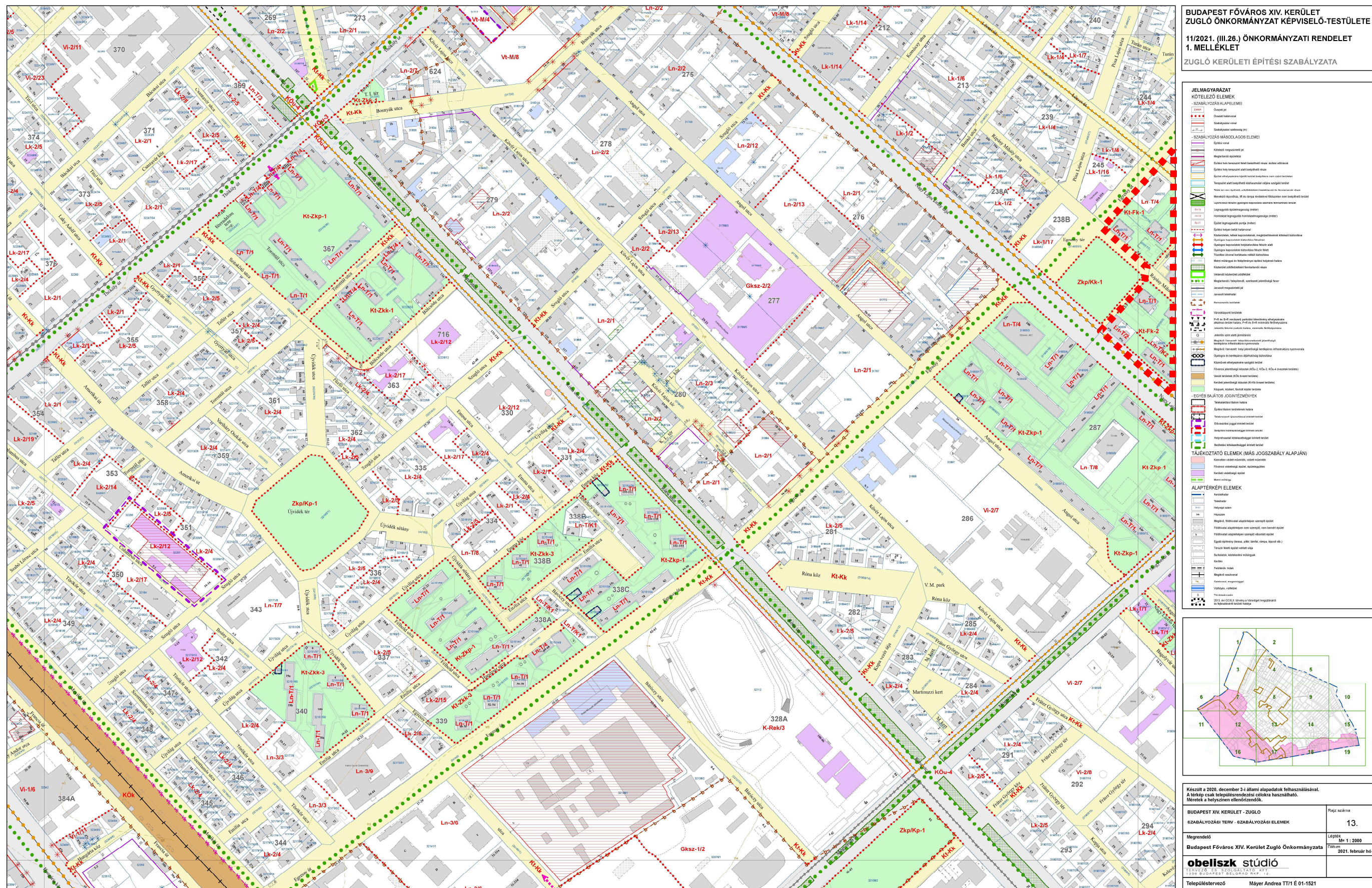
Budapest Főváros Rendezési Szabályzata – 1. melléklet A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúrális elemek (Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)

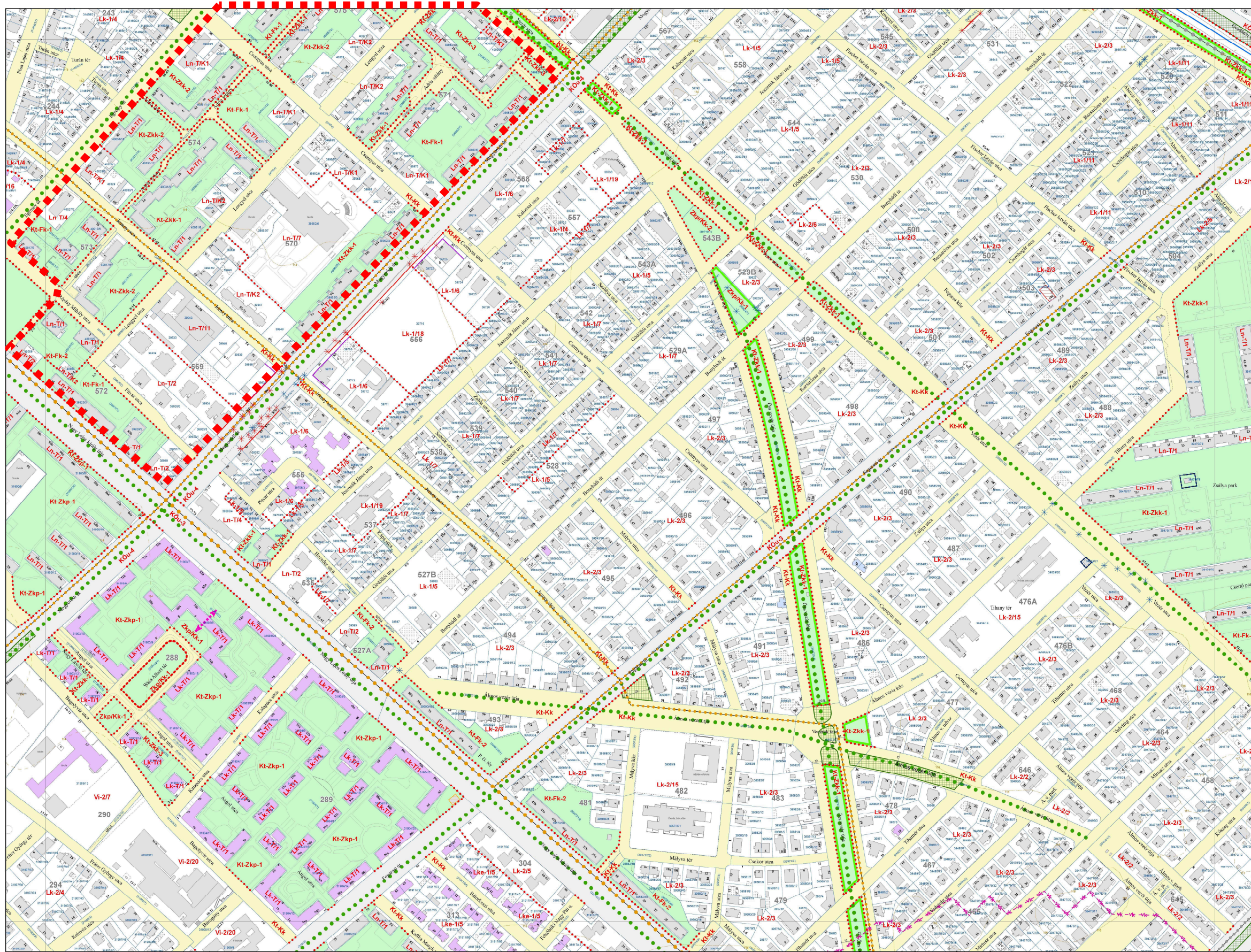
A hatályos Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) tárgyi ingatlant és környezetét Ln-T nagyvárosias teleszerű lakóterület területfelhasználású övezetbe sorolta. A 13/2021. (III. 04.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet, azaz a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) Ln-T övezetbe sorolta, max. 1,75 bruttó szintterület, és 1,25 parkolási szintterületi mutatókat meghatározva.

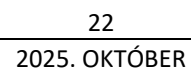


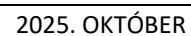
4.3. A Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete

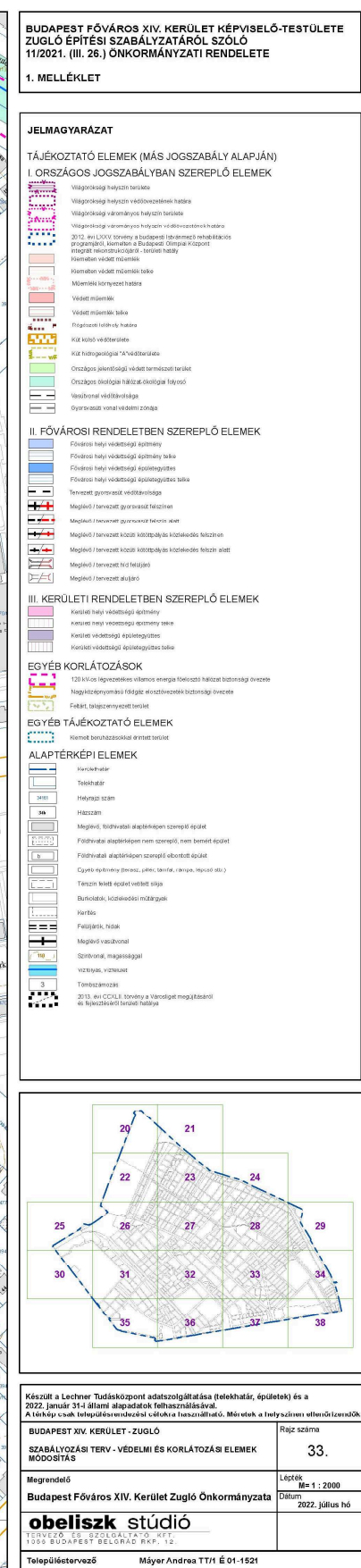












A szabályozási terven található kötelező szabályozási elemek:

- Ln-T/11 és Ln-T/2 övezeti jel

A szabályozási terven található szabályozás másodlagos elemei:

- kötelező szabályozási vonal érinti a Mogyoródi út felől a 39936 és 39937 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a 39934 helyrajzi számú ingatlant
- építési vonal érinti a 39937 helyrajzi számú ingatlant a Mogyoródi út és a Jerney út felől is

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

VIII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

31. Nagyvárosias lakóterület

47. § (1) Lakóterületen belül nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) alövezetei: Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Ln-T/4, Ln-T/5, Ln-T/6, Ln-T/7, Ln-T/8, Ln-T/9, Ln-T/10, Ln-T/11, Ln-T/12, Ln-T/13, és Ln-T/14.

(2) Az Ln-T/1 és az Ln-T/2 jelű építési övezetben új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

(3) Az Ln-T/1, Ln-T/2 és az Ln-T/3 jelű építési övezetben az épületek hosszhomlokzatával párhuzamosan 6 - 6 méter széles, a keskenyebb véghomlokzatok esetében 2 - 2 méter széles sáv vehető figyelembe építési helyként

a) lakás bővítésére,

b) földszinti lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység céljára, kizárólag abban az esetben, ha a bővítés mértéke eléri az érintett homlokzati felület legalább 35 %-át, és az önálló rendeltetési egységek száma nem növekedik, valamint

c) felvonó és az épület akadálymentes megközelítését biztosító építmény létesítésére.

(4) Az Ln-T/1, Ln-T/2 és az Ln-T/3 jelű építési övezetben a meglévő épületeken további használati szint emelet-ráépítéssel vagy magastető létesítésével nem létesíthető.

(5) Az Ln-T/10 jelű építési övezetben az önálló rendeltetési egységek száma nem növelhető.

A hatályban lévő, Budapest-Zugló Képviselő-testületének 11/2021. (III.26.) sz. rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) alapján a tárgyi ingatlan az Ln-T/11 jelű, nagyvárosias telepszerű övezetbe tartozik. Az építési övezetben jellemzően kulturális, sport, egészségügyi, vendéglátó, hitéleti rendeltetések helyezhetők el, melyre a rendelet 2. sz. melléklete alapján (az 1 db szolgálati lakást kivéve) lakó funkció nem tervezhető. A Mogyoródi út mentén a 39936 és 39937 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a 39934 helyrajzi számú (Mogyoródi út 80-82.) szomszédos ingatlant a Mogyoródi út 76-78. sz. alatti ingatlanok telekhatáraival egyvonalban szabályozási vonal érinti, amely jelenleg még nincs végrehajtva.

Részlet a hatályos építési szabályzatból az Ln-T 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, övezet 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	hitéleti	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
32	Nagyvárosias teletszerű lakóterület (Ln-T)																						
33	Ln-T/1	K	K	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
34	Ln-T/2	K	K	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
35	Ln-T/3	K	K	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
36	Ln-T/4	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	Ln-T/5	SZL	SZL	-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	Ln-T/6	SZL	SZL	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Ln-T/7	SZL	SZL	500	500	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	Ln-T/8	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	Ln-T/9	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	Ln-T/10	SZL	SZL	800	800	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
43	Ln-T/11	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Ln-T/12	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Ln-T/13	SZL	SZL	800	800	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
46	Ln-T/14	SZL	SZL	800	800	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Ln-T/K1	109	73	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Ln-T/K2	120	80	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

Részlet a hatályos építési szabályzatból az Ln-T/11 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
1 [3] A táblázat 1. sorát módosította a 7/2023. (II. Építési övezet, övezet jele		Telek kialakítható legkisebb területe (m2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m2/m2)	Általános szinterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Parkolási szinterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m2/m2) ⁶⁵	Parkolási szinterületi mutató 24. §(4) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
32	Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)										
33	Ln-T/1	400	K	80	100	10	K	K	K	K	12,5
34	Ln-T/2	400	K	75	85	20	K	K	K	K	20,0
35	Ln-T/3	400	K	75	85	20	K	K	K	K	20,0
36	Ln-T/4	1 000	K	60	65	10	K	K	K	K	10,5
37	Ln-T/5	2 000	K	40	45	35 S	K	K	K	K	12,5
38	Ln-T/6	2 000	SZ	35	35	50	K	K	K	K	10,5
39	Ln-T/7	2 000	K	35	45	50 S	K	K	K	K	12,5
40	Ln-T/8	1 500	SZ	40	45	15 S	K	K	K	K	12,5
41	Ln-T/9	1 500	K	40	40	40 S	K	K	K	K	12,5
42	Ln-T/10	-	SZ	60	60	30	K	K	K	K	12,5
43	Ln-T/11	800	K	40	40	40	K	K	K	K	12,5
44	Ln-T/12	1 000	K	60	65	10	K	K	K	K	10,5
45	Ln-T/13	800	SZ	100	100	0	K	K	K	K	7,5

BUDAPEST XIV. KERÜLET
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

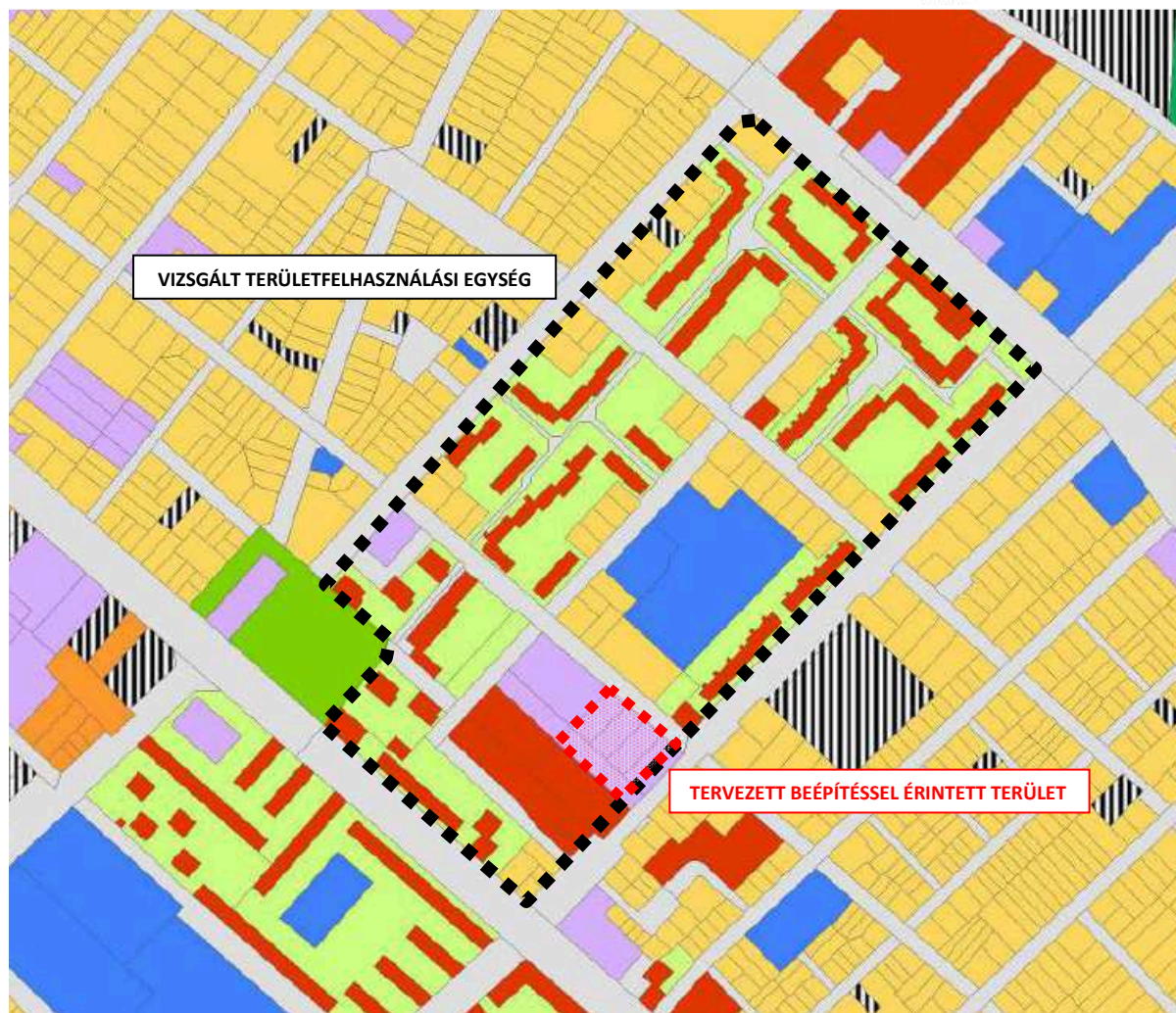
TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA



JELMAGYARÁZAT

Területhasználat

Kertvárosias lakóterületek	Sport- és szabadidős területek
Kisvárosias lakóterületek	Zöldterületek
Nagyvárosias lakóterületek	Lakótelepek közterületei
Lakótelepek	Közeledési 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 területfelhasználási egység területén túlnyomórészt lakótelep, lakótelepek közterületei, kisvárosias lakóterületek, intézményterület, valamint gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és irodaterület található, továbbá "használaton kívüli terület".

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

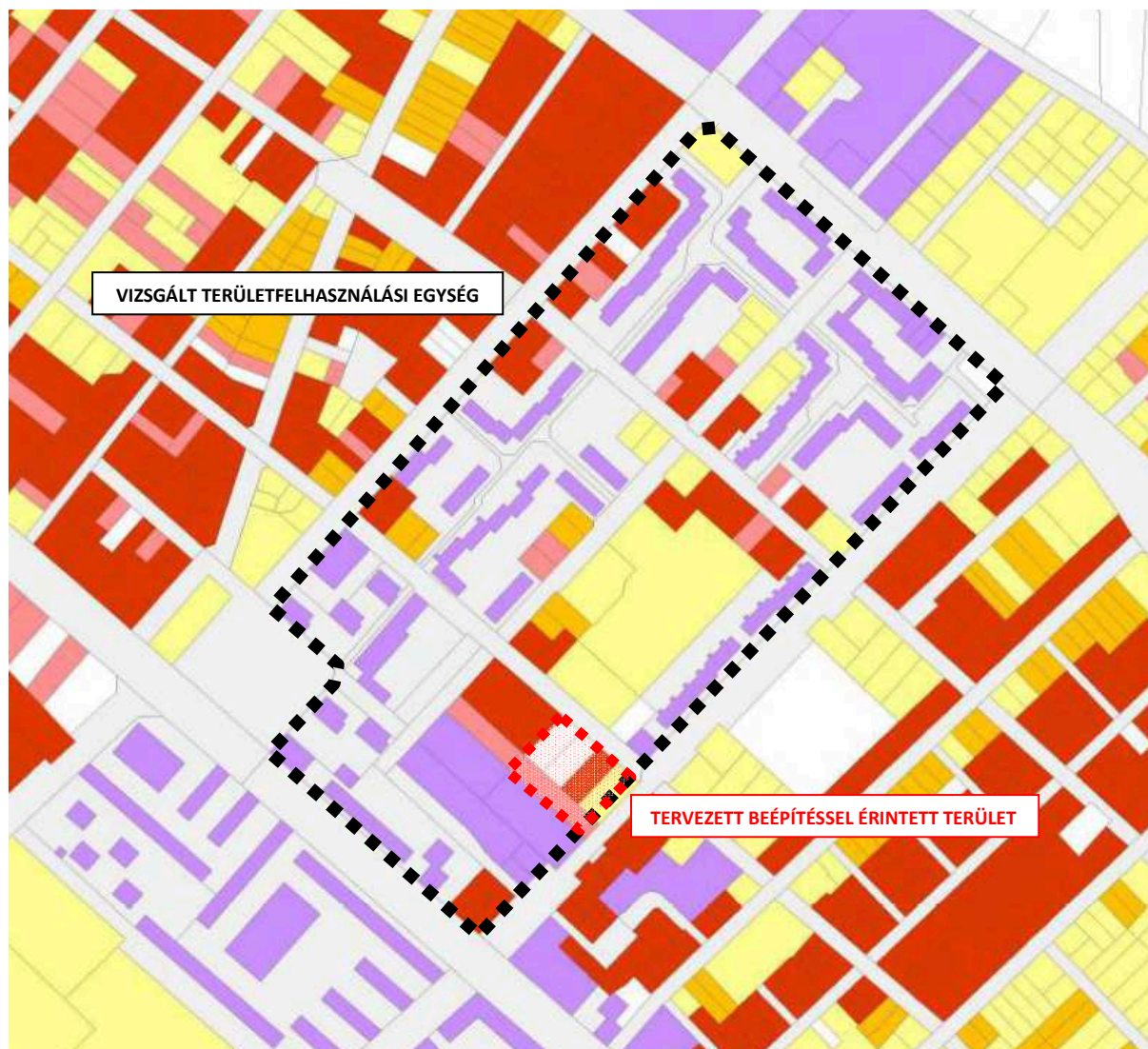
BUDAPEST XIV. KERÜLET
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA

JELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Oldalhatáron álló
- Ikeres
- Szabadon álló
- Telepszerű
- Beépítetlen telkek
- Alaptérképi elemek
- Kerülethatárok
- Telkhatárok
- Épületek
- Vízfelület
- Köztérületek



(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 vizsgált területfelhasználási egység területén mindegyik beépítési mód megtalálható néhány telken, de nagyrészt a telepszerű beépítési mód a jellemző.

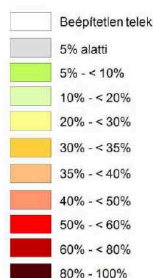
A beépítéssel érintett terület részben beépítetlen, beépített részei pedig vegyesen zárt sorúan, szabadonállóan, illetve oldalhatáronállóan beépítettek. Az érintett telkek szomszédos lakóterületei telepszerű beépítésűek, a szomszédos gazdasági terület zárt sorúan beépített.

**BUDAPEST XIV. KERÜLET
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

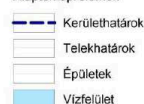


BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA

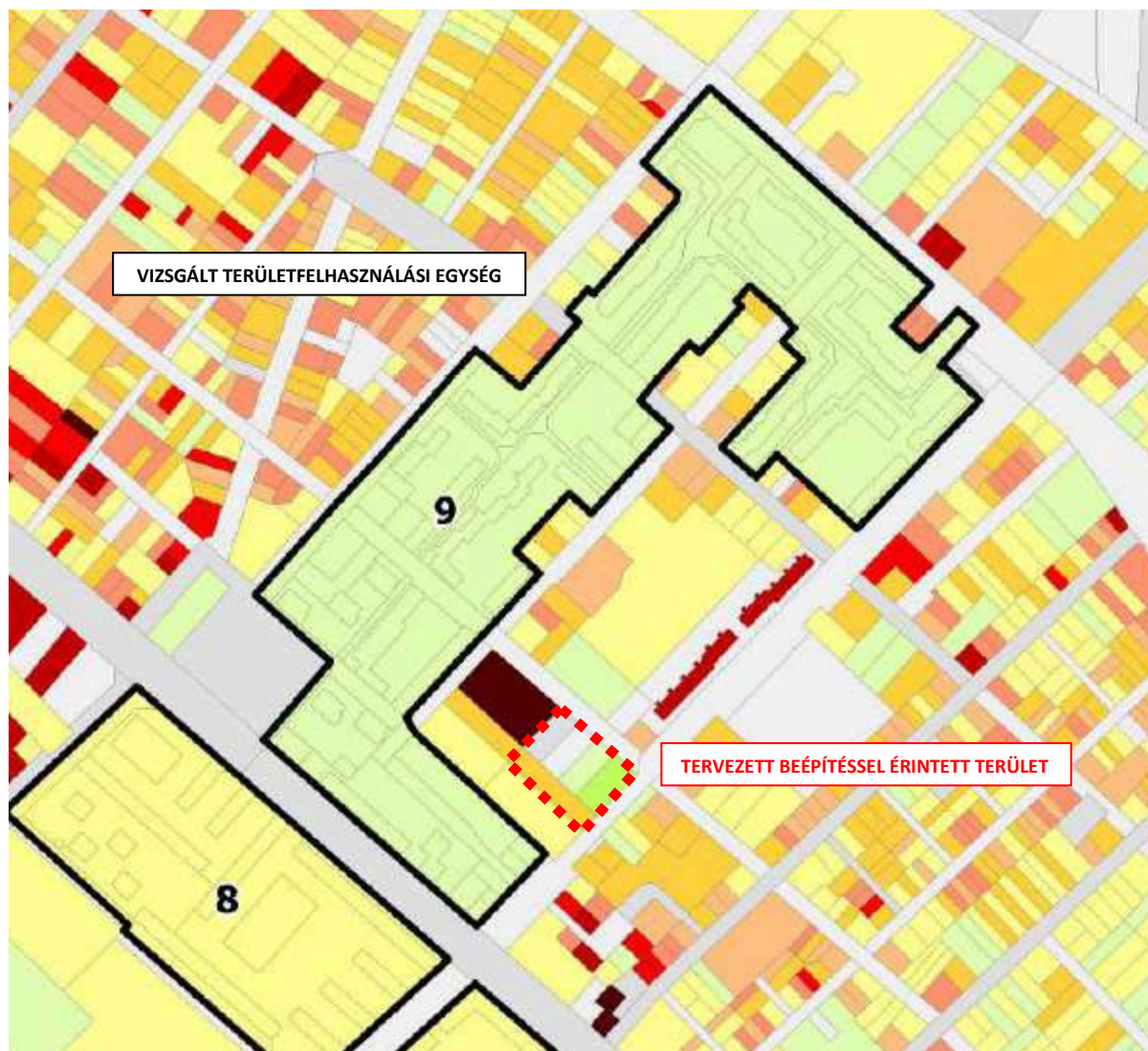
JELMAGYARÁZAT



Alaptérképi elemek



1 Lakótelepi egységek + számuk
(a beépítés mértéke a lakótelepi egységre vonatkozik)



(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

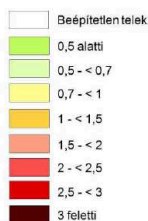
A vizsgált területfelhasználási egység nagy részén lakótelep található, mely területre sz beépítési mértéke 10% - < 20%. A tervezett beépítéssel érintett terület telkei vegyesen 5% alatti - < 40% beépítési mértéket mutatnak. Az érintett terület közvetlen környezetében a szomszédos lakóterület 20% - < 30%, a szomszédos gazdasági terület viszont a legmagasabb beépítési mértékű területként szerepel a vizsgálatban.

**BUDAPEST XIV. KERÜLET
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

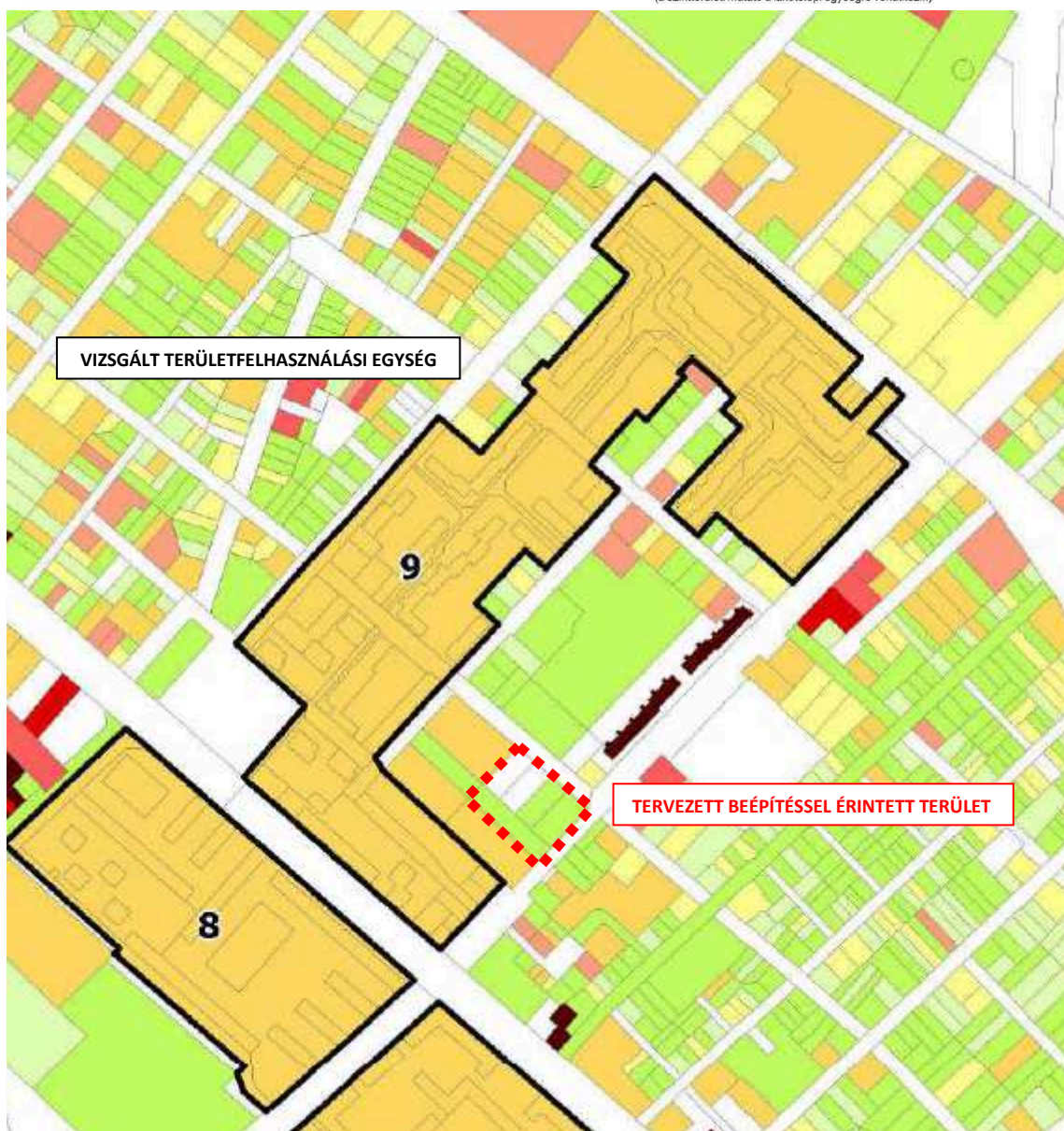


SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA

JELMAGYARÁZAT

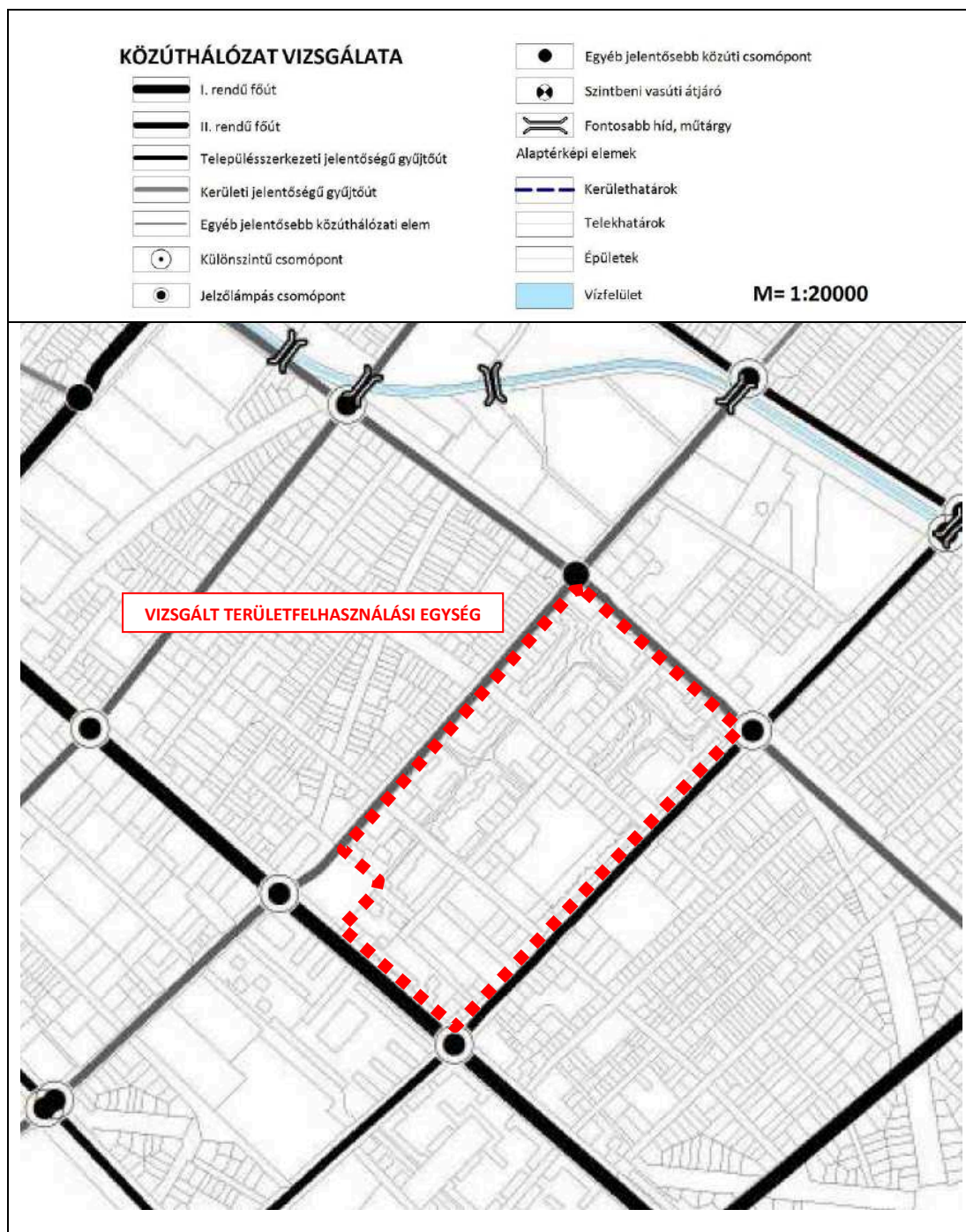


1 Lakótelepi egységek + számuk
(a szintterületi mutató a lakótelepi egységre vonatkozik)



(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 területfelhasználási egység nagy részén 1 - <1,5 a szintterületi mutató értéke.
A tervezett beépítéssel érintett területen sem javasolt a szintterületi mutató magasabb értéke.



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

A vizsgált területet a kerület közúthálózatát meghatározó hálózati elemek határolják. A határoló utak közül a Nagy Lajos király útja II. rendű főút, a Mogoródi út településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, a Vezér utca és az Egressy út kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőút.

BUDAPEST XIV. KERÜLET

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

-  Autóbusz-viszonylat útvonala
-  Trolibusz-viszonylat útvonala
-  Közös autóbusz- és trolibusz útvonal
-  Autóbusz, trolibusz végállomás, forduló
-  Autóbusz, trolibusz-megállóhely



BUDAPEST XIV. KERÜLET

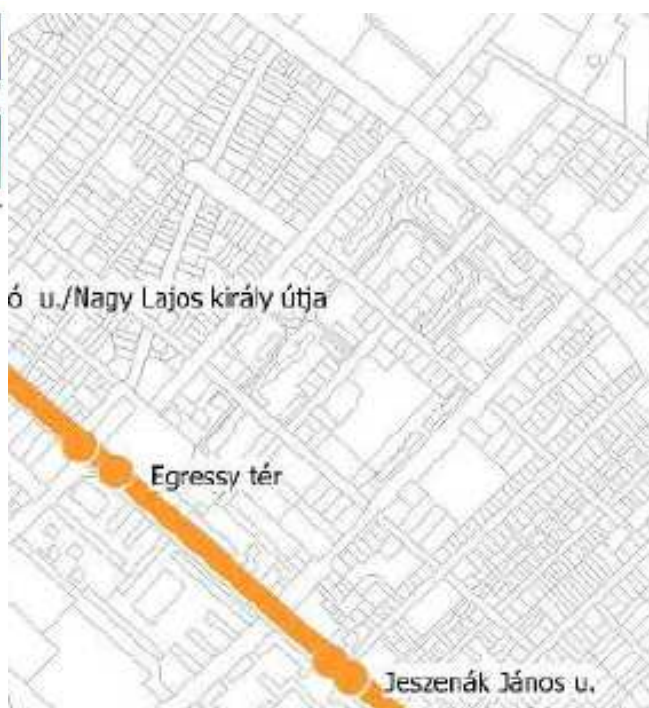
ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

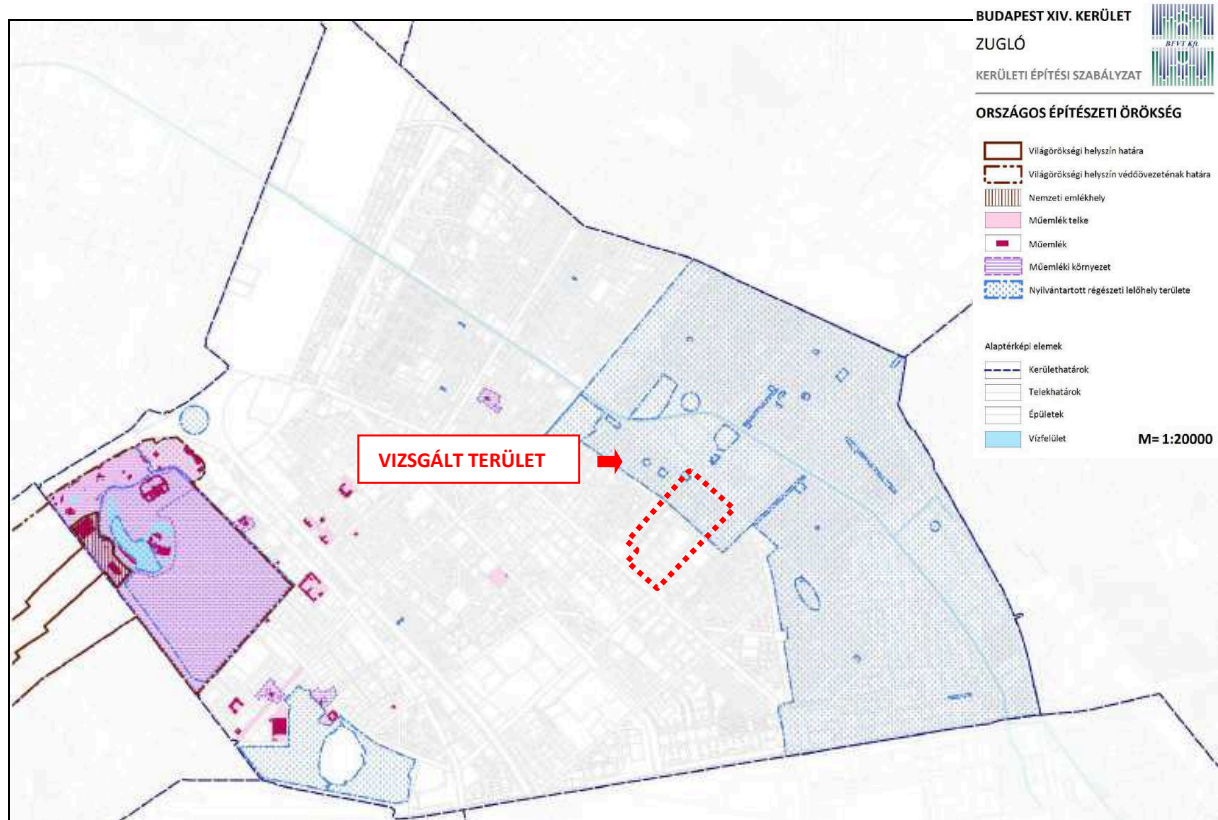


KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

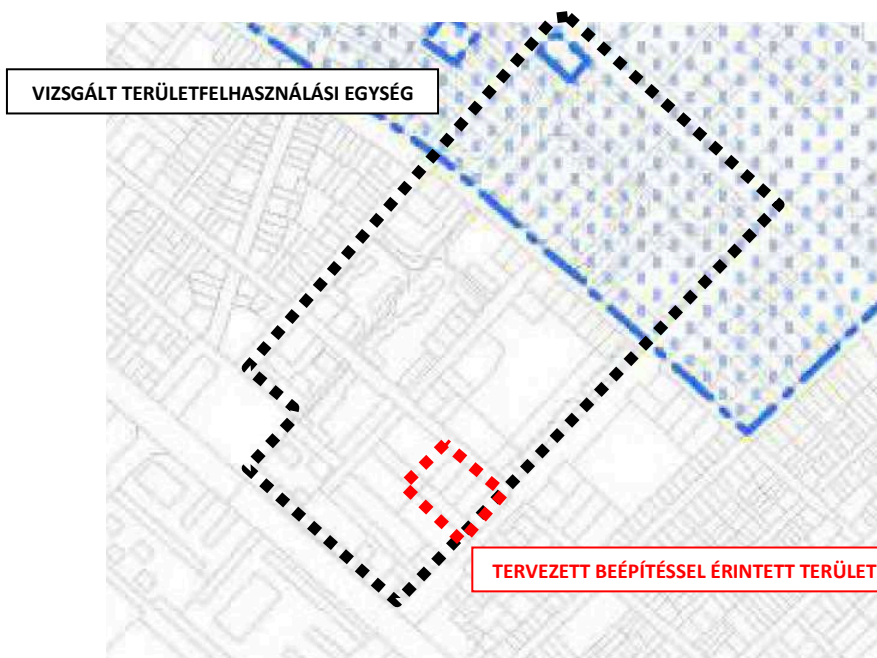
-  Vasútvonal
-  Elővárosi gyorsvasút (HÉV)
-  Városi gyorsvasút (metró)
-  Közúti vasút (villamos)
-  Vasútállomás, vasúti megállóhely
-  Megállóhely HÉV vonalon
-  Metróállomás
-  Villamosmegálló



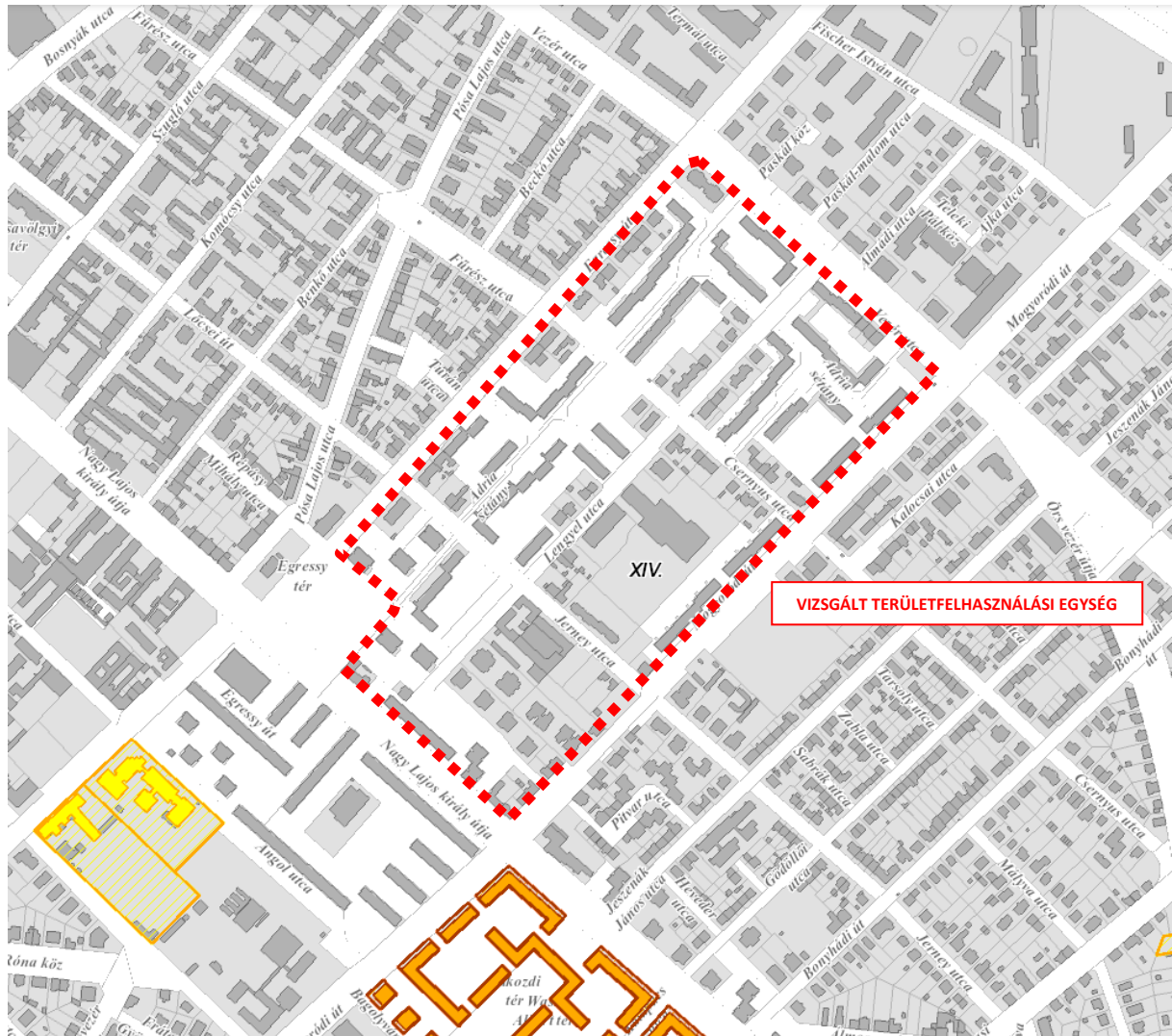
Az építészeti örökség vizsgálata



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

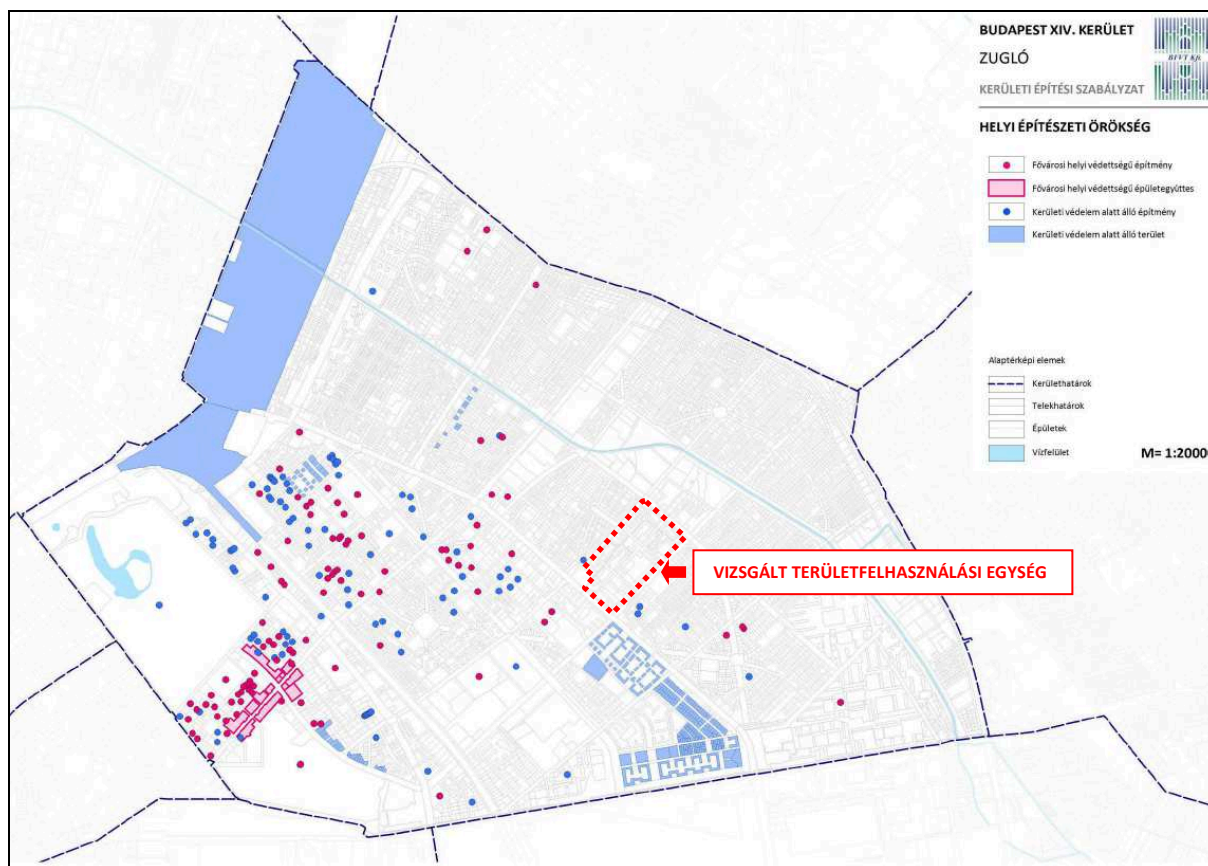


A vizsgált területen világörökségi helyszín, nemzeti emlékhely, műemlék, műemléki környezet nem található. Nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a vizsgált területfelhasználási egység észak-keleti részét. A tervezett beépítéssel érintett területen azonban szintén nincs nyilvántartva országos építészeti örökségi elem.



(<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 Zuglói 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.

Beépítési sűrűség megfelelése

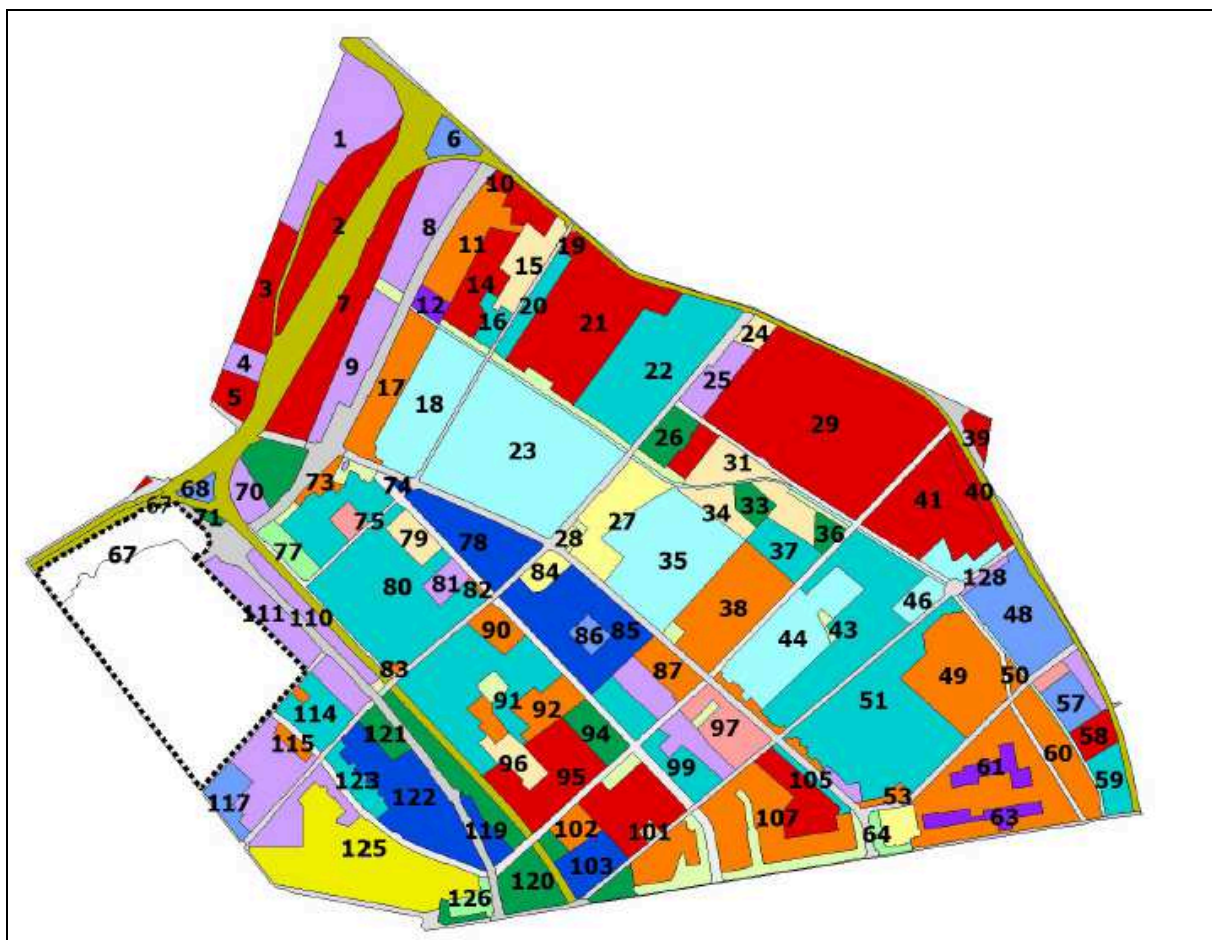
Az FRSZ-ben meghatározásra került minden egyes területfelhasználási egységben a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke (bs), ami két részre tagolódik, az általános célú beépítési sűrűsége (bsá) és a kizárólag épületen belüli parkolás céljára igénybe vehető beépítési sűrűsége (bsp).

Az FRSZ 1. melléklete szerint az alábbi beépítési sűrűség értékeket kell figyelembe venni:

$$Ln-T: 1,75 (1,25+0,5)$$

Az FRSZ az 1. mellékletében rögzíti a beépítési sűrűséget az Ln-T jelű területfelhasználási egységre vonatkozóan, amelyet az FRSZ 4. § (1) bekezdésének megfelelően a megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen ne haladja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

(Forrás: ZÉSZ módosítás 2020 – Alátámasztó munkarészek, készítette: OBELISZK Stúdió Kft.)



A kerületi tömbök számozása a tervezési terület jelölésével (Forrás: ZÉSZ módosítás 2020 – Alátámasztó munkarészek, készítette: OBELISZK Stúdió)

SORSZÁM	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		FRSZ					
			MEGHATÁROZOTT			SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M ²)		
	JELE	TERÜLET (M ²)	BS	BSÁ	BSP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES
38	Ln-T	250221,31	1,75	1,25	0,50	312776,63	125110,65	437887,29

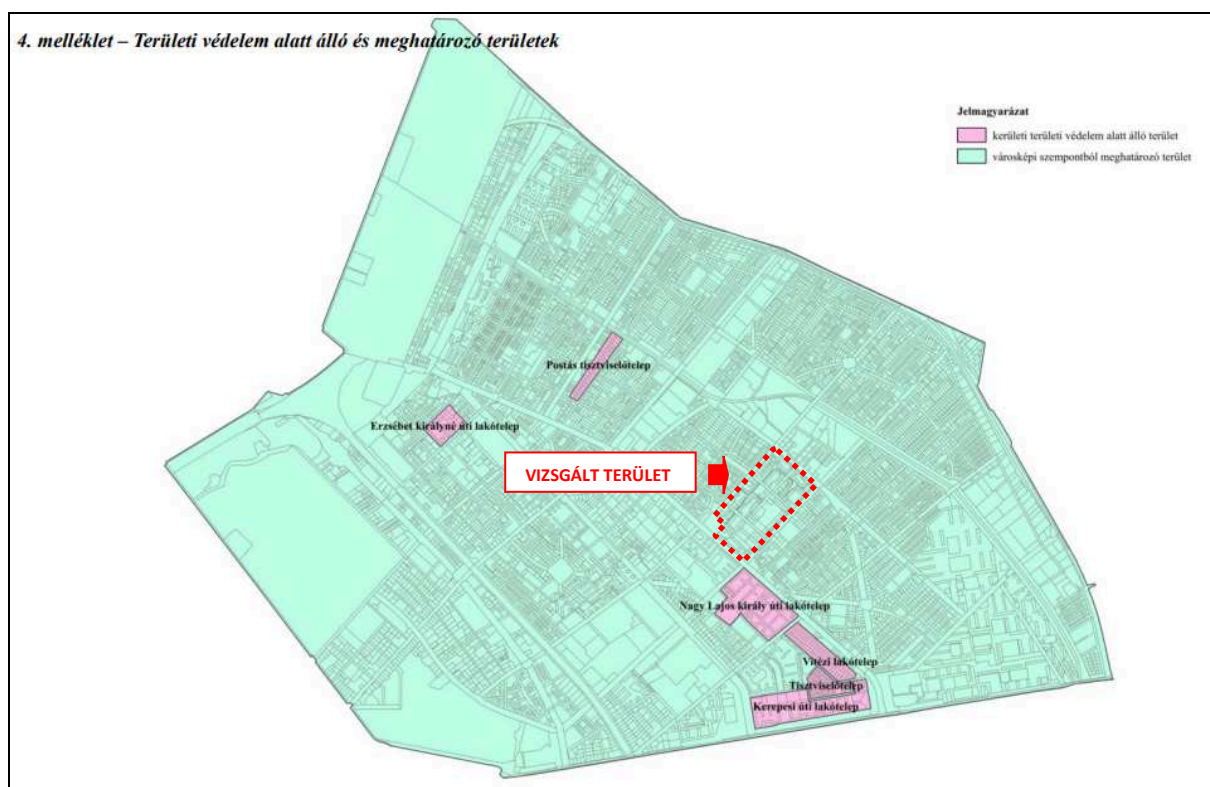
			KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT				beépítési sűrűség értéke megfelel
BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNÉM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M ²)			SZTMÁ/SZTMP	SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET			
ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES		ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	
259200,08	101690,42	360890,50	K/K	K	K	K	✓

Fenti táblázatban szereplő kiindulási adatok (38 sorszámú sor értékei) a ZÉSZ módosítás 2020 – Alátámasztó munkarészek (készítette: OBELISZK Stúdió Kft.) tervdokumentációban található, a beépítési sűrűség megfeleléséhez készült táblázat részlete.

4.4. Városképvédelem

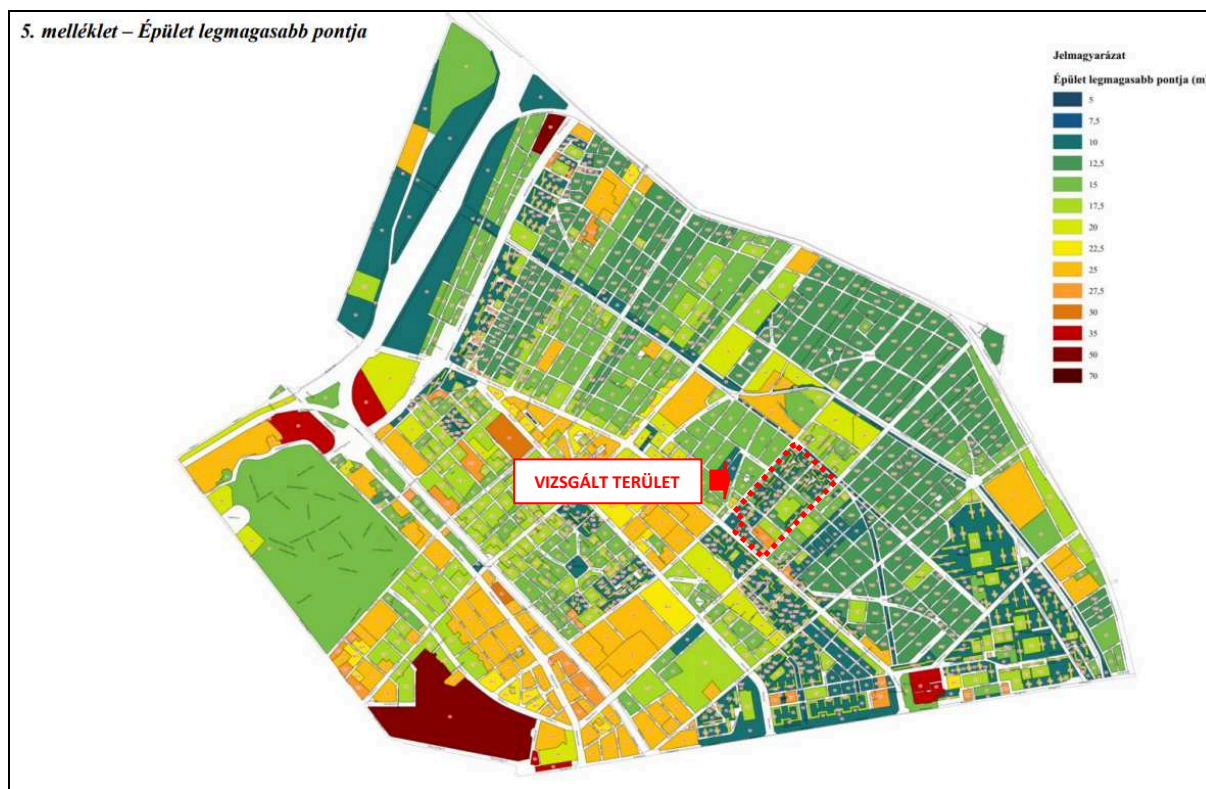
A tervezett beépítés, a kialakuló új arculat a környező beépítéshez igazodik és alkalmazkodik, valamint meg kell felelnie a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében elfogadott vonatkozó előírásoknak.

A tervezett lakóépület(ek) 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.

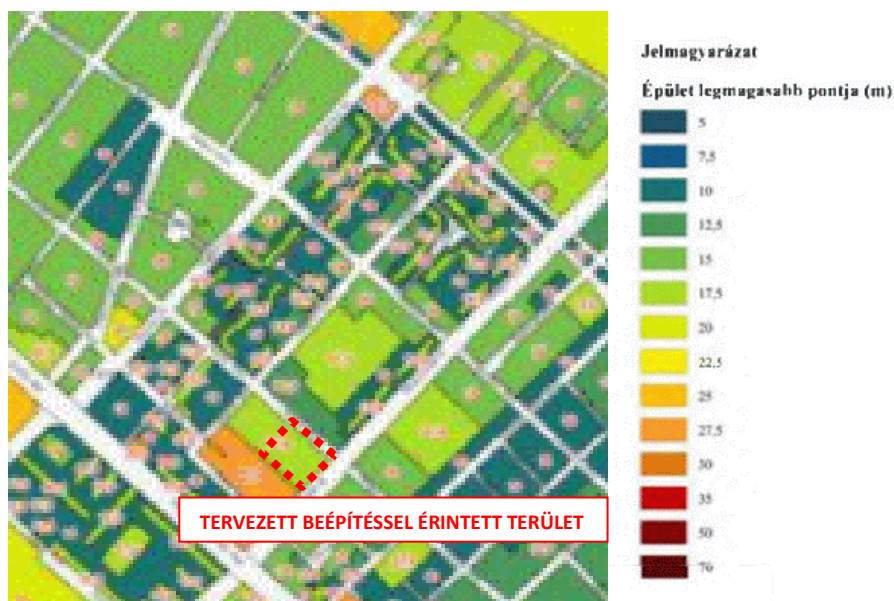


A településképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a tervezési terület jelölésével

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



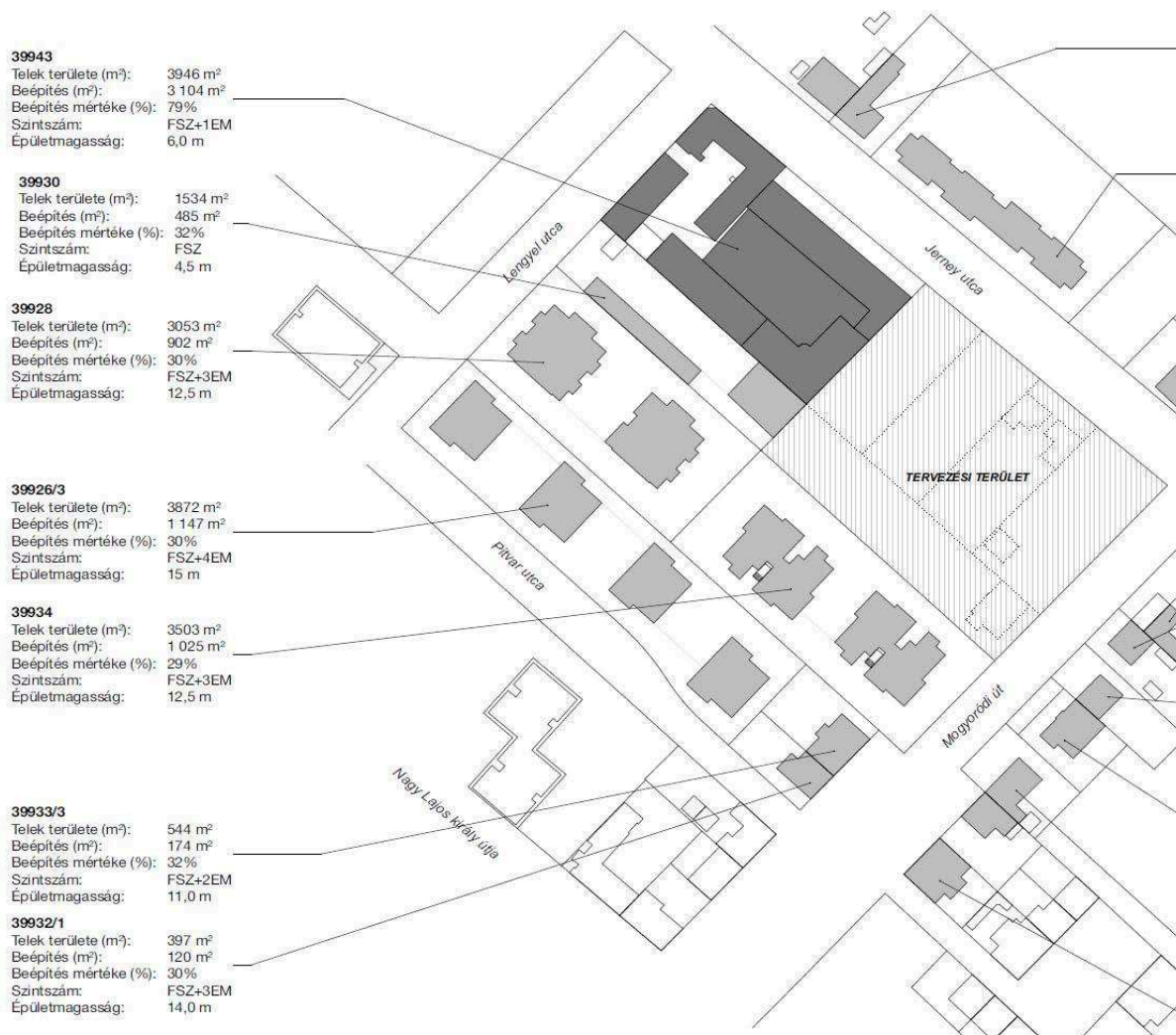
Zugló városképvédelméről szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (Hatályos: 2025. 03. 04.) 5. melléklete a tervezési terület jelölésével



Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet 5. melléklete alapján a tervezett beépítéssel érintett területen az épület legmagasabb pontja 17,5 m.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció kialakításához, a tervezet beépítéssel érintett terület övezeti paramétereinek és övezeti jelének megfelelő kiválasztásához mindenképpen szükséges megvizsgálni a szomszédos ingatlanok jelenleg meglévő beépítését.



A terület beépítése esetén a szabályozás célja, hogy az új épület szabadonálló beépítéssel legyen elhelyezhető, a Mogoródi útra előkert nélküli, utcafrontos csatlakozással, illetve a tömbbelsőben - jó téarányú, kedvezően tájolható, középfolysós rendszerű épületszárnyakat elhelyezve - összefüggő zöldfelület alakulhasson ki.

Javasolt átsorolás utáni / tervezett előzetes / beépítési adatok:

Beépítéssel érintett telek területe utcafronti leszabályozás előtt: 6509 m², utána: 5806 m²

- telek beépítettsége : 2024 m²/ 5806 m² = 34,86 %
- terepszint alatti terület : 3292 m²/ 5806 m² = 56,69 %
- zöldfelület : 2638 m²/ 5806 m² = 45,44 %
- lakásszám mutató : 5806 m² / 110 db = 52,78 m² / 1 db lakás

A beépítés módja: szabadonálló

Parkolás (-1 szt) : 1db /lakás ,* 110 db Megfelel

*a lakás nettó min. alapterületek: 30 m²

ZÉSZ 3. § (4) szerint: "Az építési telek- közterület növelését célzó – szabályozással érintett területre az építési telek telekméretébe beszámítható, ha azt településrendezési szerződés rögzíti."

Ez jelen esetben azt jelenti, hogy a Mogyoródi út mentén leszabályozott rész területe (703 m²) beszámítható az össz. telekméretbe, ha ez a településrendezési szerződésben rögzítése kerül.

Ez azért fontos, mert ha a (fenti esetben) az eredeti 5 telekből összevont, teljes telekterületre (6509 m²) vetítjük a tervezendő övezeti paramétereket (beép: 34,86 %, ta.: 56,69%, zöldter. 45,44 %), akkor ezek a mutatók csökkennek/nőnek és a következőképpen alakulnak:

- telek beépítettsége : 2024 m²/ 6509 m² = 31,09 %
- terepszint alatti terület : 3292 m²/ 6509 m² = 50,58 %
- zöldfelület : 2638 m² + 703 m² = 3341 m² / 6509 m² = 51,33 %
- lakásszám mutató : 6509 m² / 110 db = 59 m² / 1 db lakás

Mindez azt jelenti, hogy a beépítési intenzitás, illetve a lakásszám egy relatíve alacsony paraméter értéken maradna.

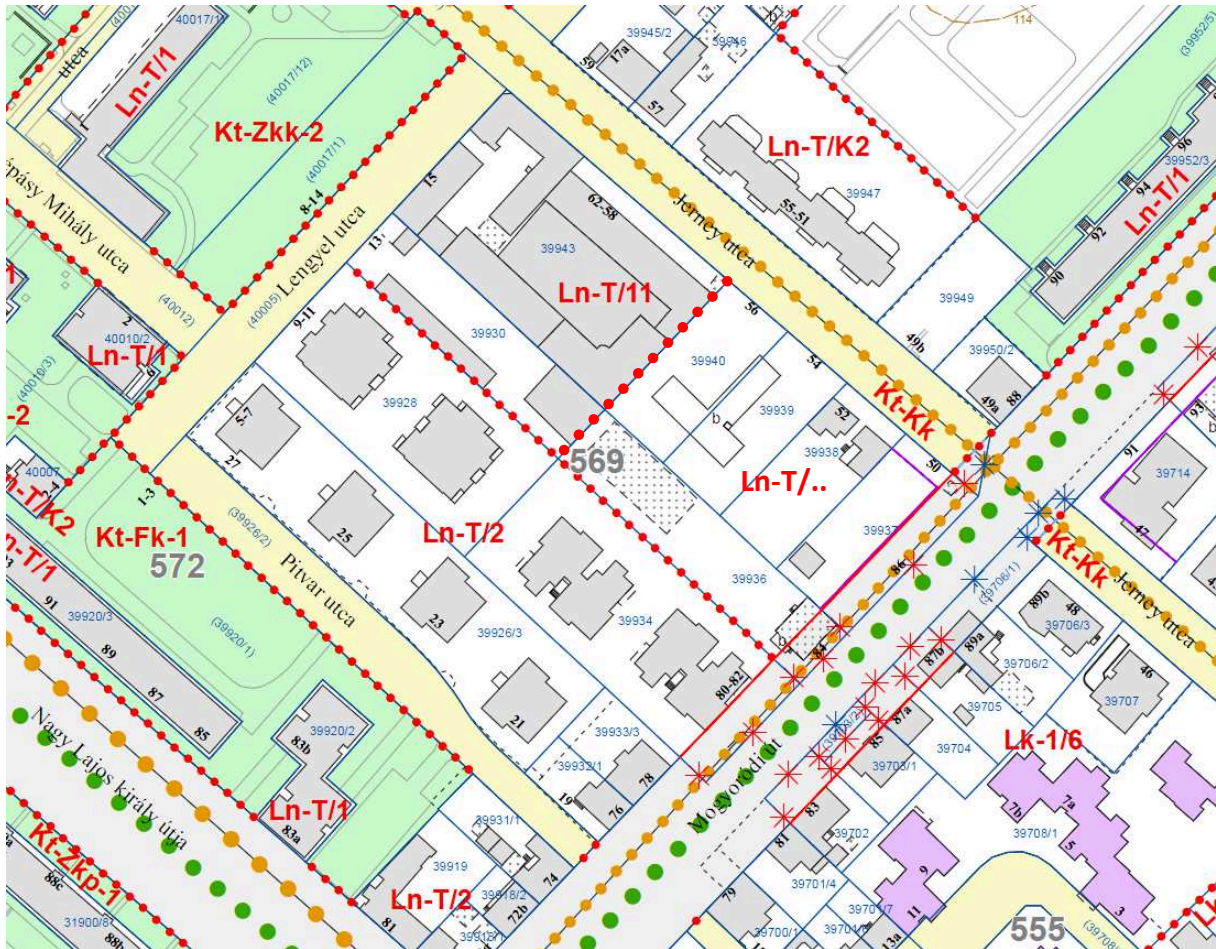
A lakásszám tekintetében javasolt 110 db elhelyezését a településrendezési szerződésben is rögzíteni, hogy nincs lehetőség engedményes érték alapján több lakás elhelyezésére.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1 [3] A táblázat 1. sorát módosította a 7/2023. (II.) Építési övezet, övezet jele		Telek kialakítható legkisebb területe (m2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m2/m2)	Általános szinterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Parkolási szinterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m2/m2) ⁶⁵	Parkolási szinterületi mutató 24. §(4) szerinti en- gedményes értéke (m2/m2)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
32	Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)										
33	Ln-T/1	400	K	80	100	10	K	K	K	K	12,5
34	Ln-T/2	400	K	75	85	20	K	K	K	K	20,0
35	Ln-T/3	400	K	75	85	20	K	K	K	K	20,0
36	Ln-T/4	1 000	K	60	65	10	K	K	K	K	10,5
37	Ln-T/5	2 000	K	40	45	35 S	K	K	K	K	12,5
38	Ln-T/6	2 000	SZ	35	35	50	K	K	K	K	10,5
39	Ln-T/7	2 000	K	35	45	50 S	K	K	K	K	12,5
40	Ln-T/8	1 500	SZ	40	45	15 S	K	K	K	K	12,5
41	Ln-T/9	1 500	K	40	40	40 S	K	K	K	K	12,5
42	Ln-T/10	-	SZ	60	60	30	K	K	K	K	12,5
43	Ln-T/11	800	K	40	40	40	K	K	K	K	12,5
44	Ln-T/12	1 000	K	60	65	10	K	K	K	K	10,5
45	Ln-T/13	800	SZ	100	100	0	K	K	K	K	7,5
	Ln-T/..*	2500	SZ	35	55	50	-	-	-	-	12,5

A tervezett lakóépületek elhelyezhetősége érdekében a tervezett beépítéssel érintett terület hatályos szabályozási terv szerinti építési övezeti besorolásának módosítása fentiek szerint javasolható.

Az Ln-T/.. övezetben tervezett beépítési paraméterek településrendezési szerződésben történő rögzítése ajánlott.

*A ZÉSZ módosítás során vagy önálló övezet vagy egy meglévő övezetben egyedi paraméterek kerülnek meghatározásra.



A Szabályozási Terven javasolt módosítások övezetmódosítás esetén:

1. Övezethatár jelölése a 39930-39943 hrsz. ingatlanok és a 39936-39940 hrsz. ingatlanok közös telekhatárán.
2. Övezeti jel feltüntetése a 39936, 39937, 39938, 39939 és 39940 helyrajzi számú ingatlanok területén

BUDAPEST, XIV. KER. MOGYORÓDI ÚT – NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA – EGRESSY TÉR - EGRESSY ÚT – VEZÉR UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

CROSS-GLOBE Kft.
2600 Vác, Kötő utca 3. 4. lph. IV/15.
e-mail: cross-globe@cross-globe.hu
Munkaszám: W25-238-CG

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

T-91807

Budapest XIV. ker.
belterület

a 39936, 39937, 39938, 39939 és 39940 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról

Adatszolg. iktatószáma: 7206/1705/2025

M= 1:800



Hrsz.	Psz.	Y	X
39936/2	1	655847	241135
	2	655874	241139
	3	655881	241130
	4	655870	241102
	5	655862	241085

Változás előtt						Változás után					
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha m2	AK		Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
39936	-	Kivett iroda	0.1754	-	(39936/1)	-	Kivett közút (közterület)	-	0.0703	-	Bejegyzett határozat, érkezési idő: 39617/3/2011/11.03.08 Vezetékgig 9 m2 területre, a VMB-140/2010. számú vezetékjogi engedély alapján Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST, Váci út 72-74
39937	-	Kivett egyéb épület	0.1412	-	39936/2	-	Kivett lakóház, udvar, iroda, egyéb épület	-	0.5806	-	-
39938	-	Kivett lakóház, udvar	0.1131	-							
39939	-	Kivett beépítetlen terület	0.1114	-							
39940	-	Kivett beépítetlen terület	0.1098	-							
Összesen:			0.6509						0.6509		

A változás akarataunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Készítette: Vác, 2025. október 13.

Szabó Gábor
Földmérő (lg.szám: 7302)

Kónya József
minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.: 2171/2010,
Terv.jog.: 0D-T/13-14197

P.H.

A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas!

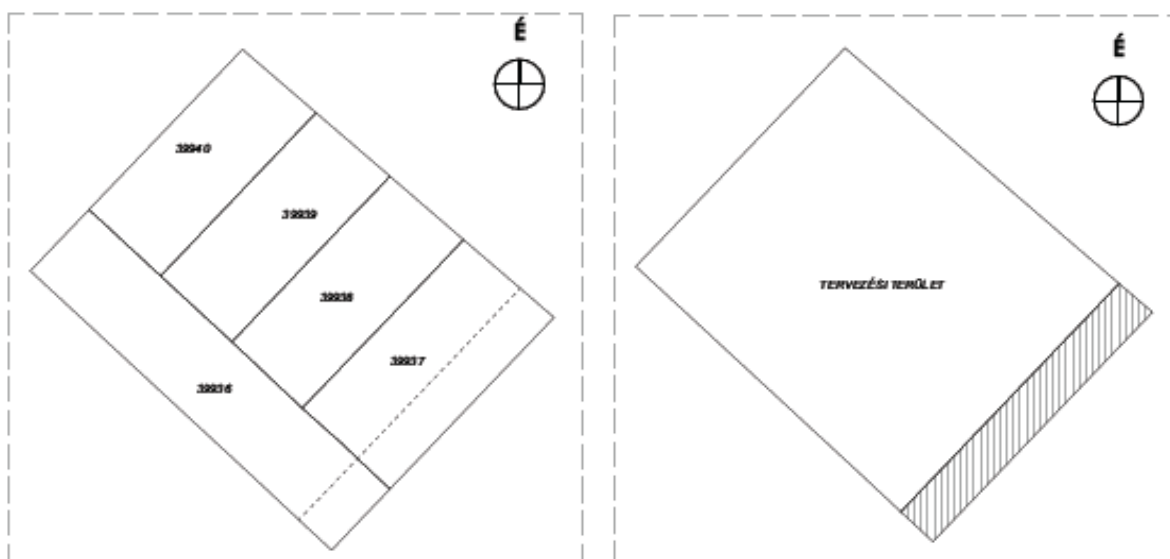
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2025.....

.....
záradékoló

P.H.

Ing.rend.min.sz.:



Jelenlegi telekosztás, kiindulási állapot

Hrsz 39336: 1754 m²
Hrsz 39337: 1412 m²
Hrsz 39338: 1131 m²
Hrsz 39339: 1114 m²
Hrsz 39340: 1098 m²

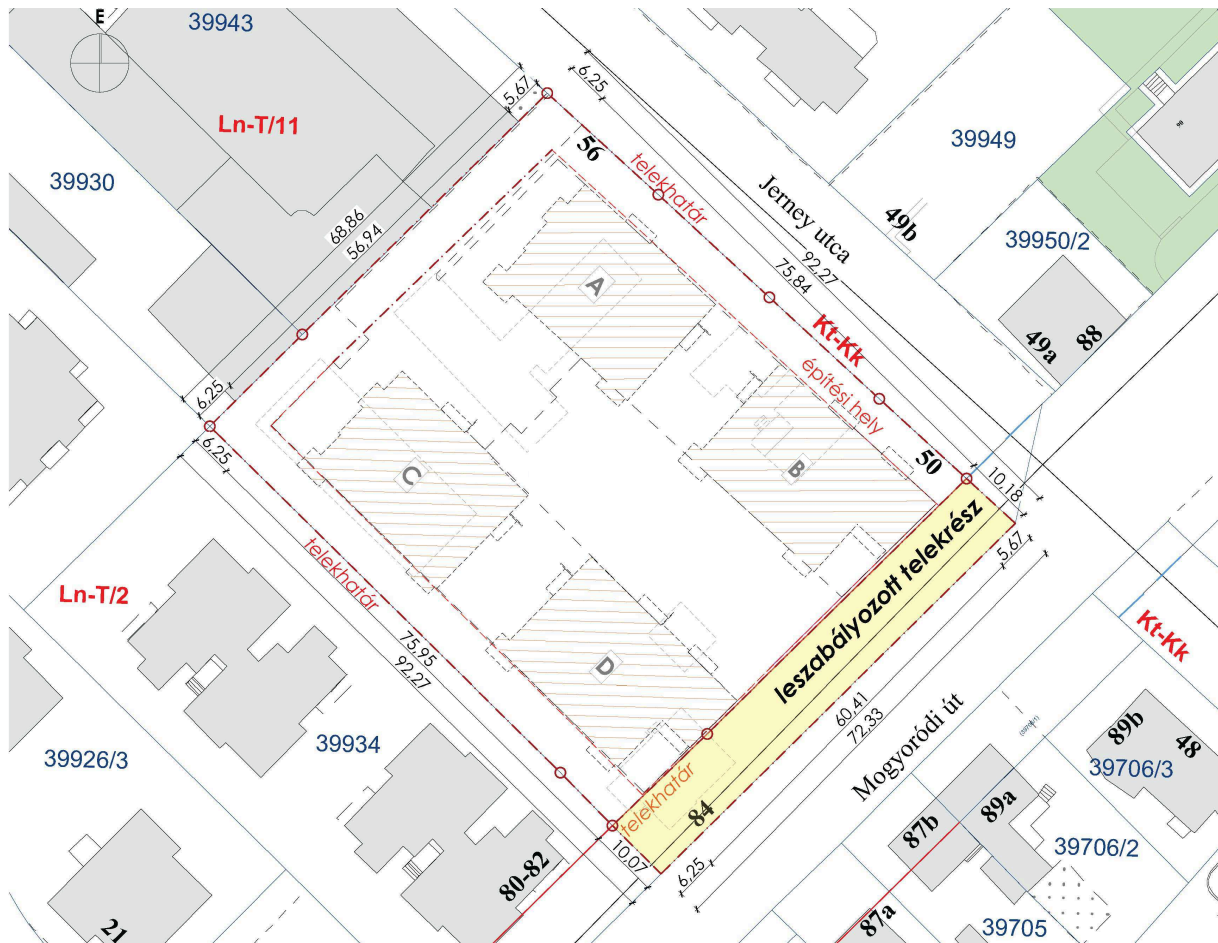
Teljes telek területe: 6509 m²

Tervezett telekalakítás

Teljes telek területe: 6509 m²
Leadott terület: 703 m²

Megmaradt tervezési terület: 5806 m²

A változási vázrajz alapján tervezett az érintett - 39936, 39937, 39938, 39939 és 39940 helyrajzi számú - telkek összevonása, valamint a hatályos szabályozási terven - a Mogyoródi út tervezett szélesítése érdekében - jelölt szabályozási vonal alapján tervezett telekalakítás megvalósítása.



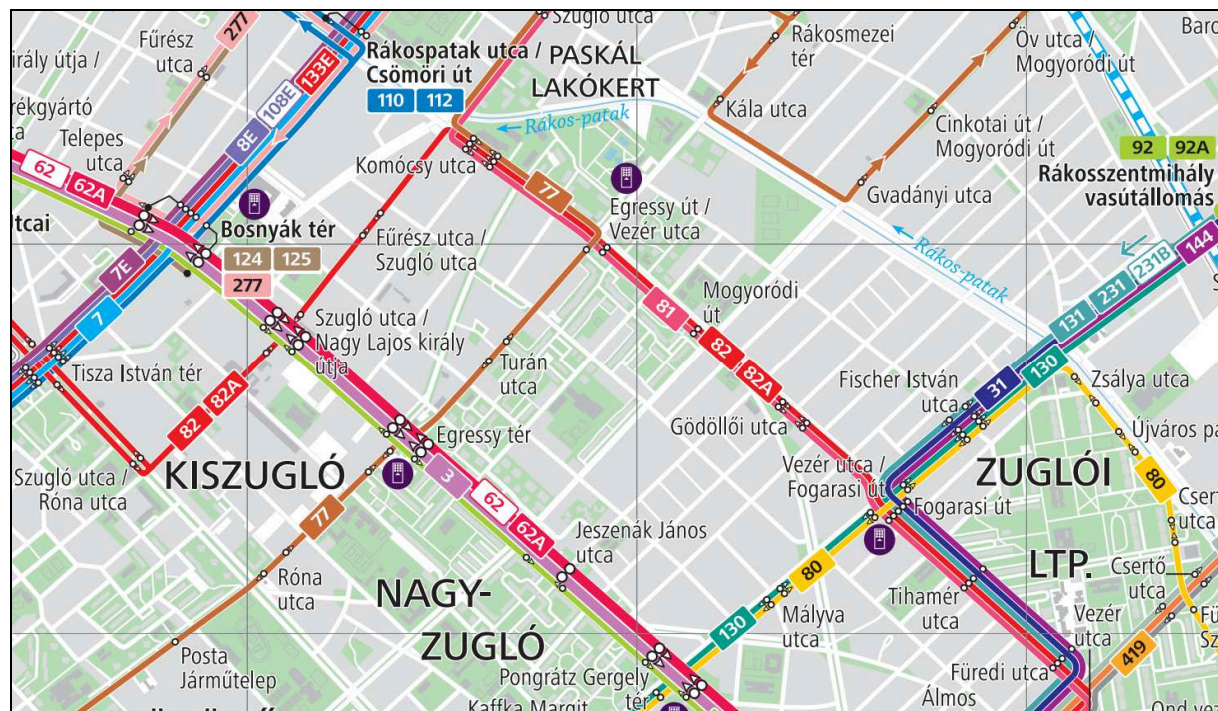
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI, INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSA

6.1. 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 földrészekről 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.

6.2. Közlekedés

A vizsgált terület főúthálózati kapcsolata a Nagy Lajos király útja, mint II. rendű főút, a Mogyoródi út településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, az Egressy út és a Vezér utca kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőút, a területen meglévő többi utca kiszolgáló út. A vizsgált terület közösségi közlekedés szempontjából ellátott.



Budapest nappali közösségi közlekedése (<https://bkk.hu/downloads/map/171/>)

A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra című tervlapja szerint tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala halad a tervezési terület Nagy Lajos király úti határán, amelynek helyigényét a közterület-szabályozás során biztosítani kell.

A tervezett új létesítmények megközelítési lehetőségeit a forgalombiztonsági követelmények figyelembevételével kell megtervezni, tekintettel a Mogyoródi út – Jerney utca meglévő útcsatlakozására.

Új útcsatlakozás, kapubehajtó a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozását”-ról szóló útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint alakítható ki.

Új építés, épületbővítés vagy funkcióváltás esetén a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok és a kerületi parkolási rendelet szerinti parkolási igényeket telken belül kell biztosítani, lehetőség szerint törekedve a közterületek parkolás alóli felszabadítására.

6.3. Közműellátás

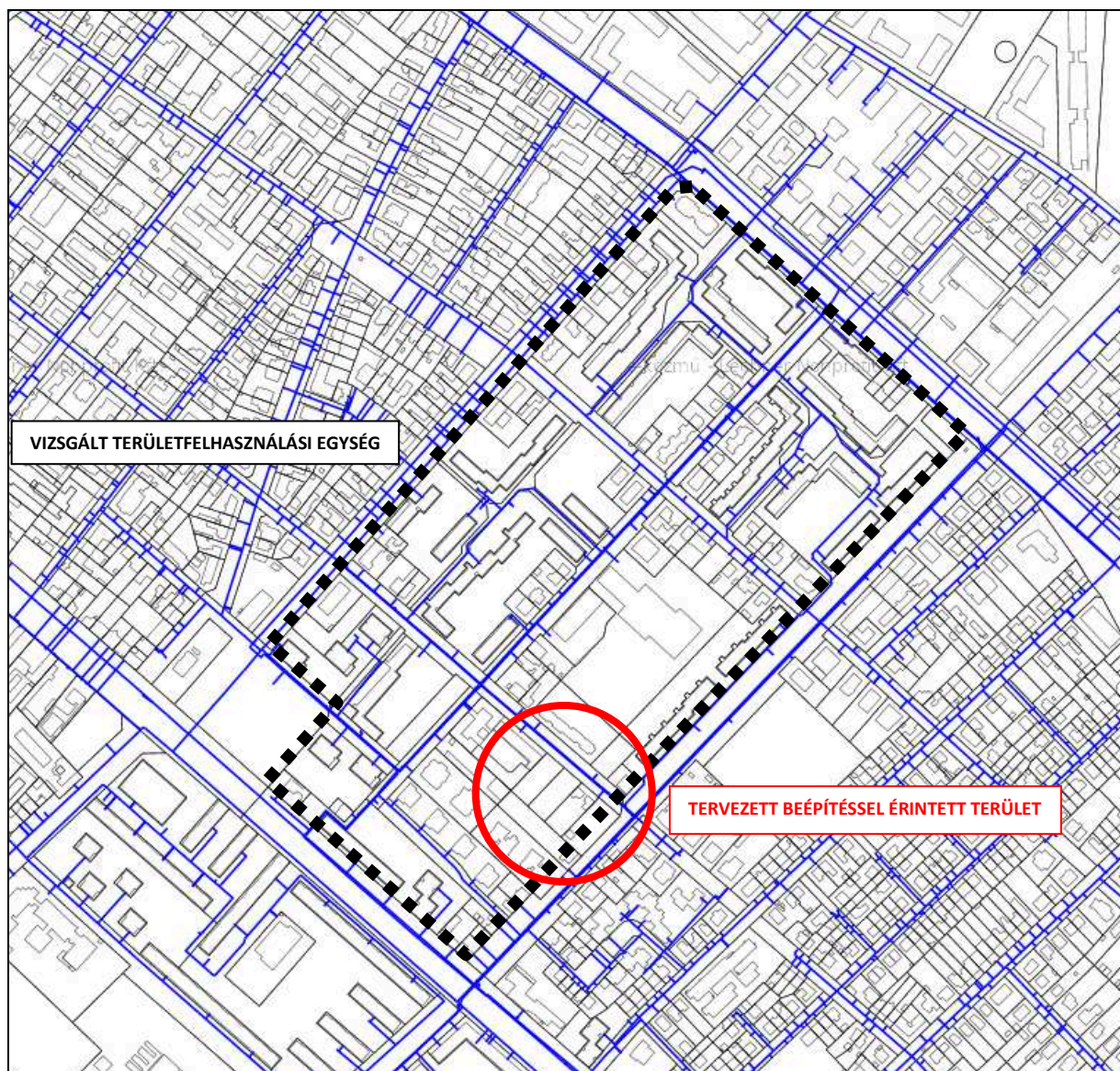
A tervezési területen a teljes közműellátás biztosított, kiépült a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia-ellátás, a gázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere.

A tervezett épületek 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.

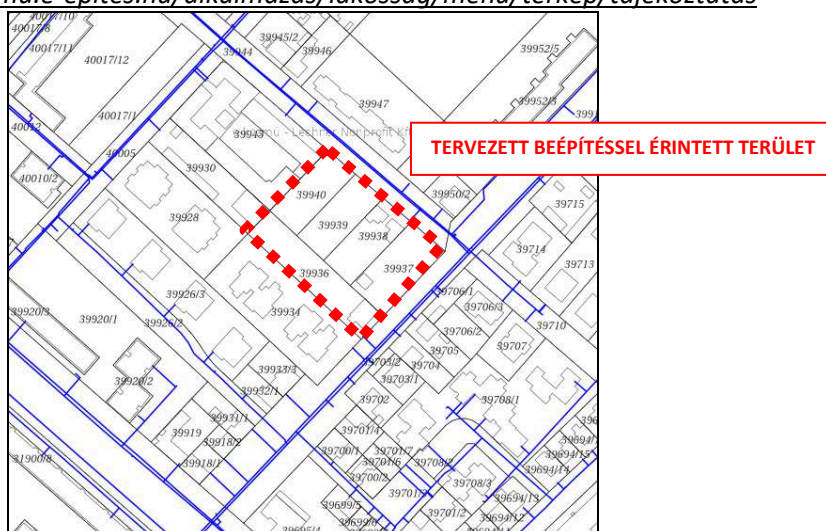
Az épülettömbök összközművesek, valamennyi bekötés (víz, csatorna, gáz, áram) rendelkezésre áll, a kapacitások mérete elegendő az új lakópark ellátásához. Az építménybe az modern lakóházaknál szokásos gépészeti és elektromos berendezések és az általános háztartási eszközök kerültek betervezésre. Egyéb, különleges technológia alkalmazására nem merült fel igény. A lapostetőkre déli tájolással napelemes rendszer kerülhet telepítésre.

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.

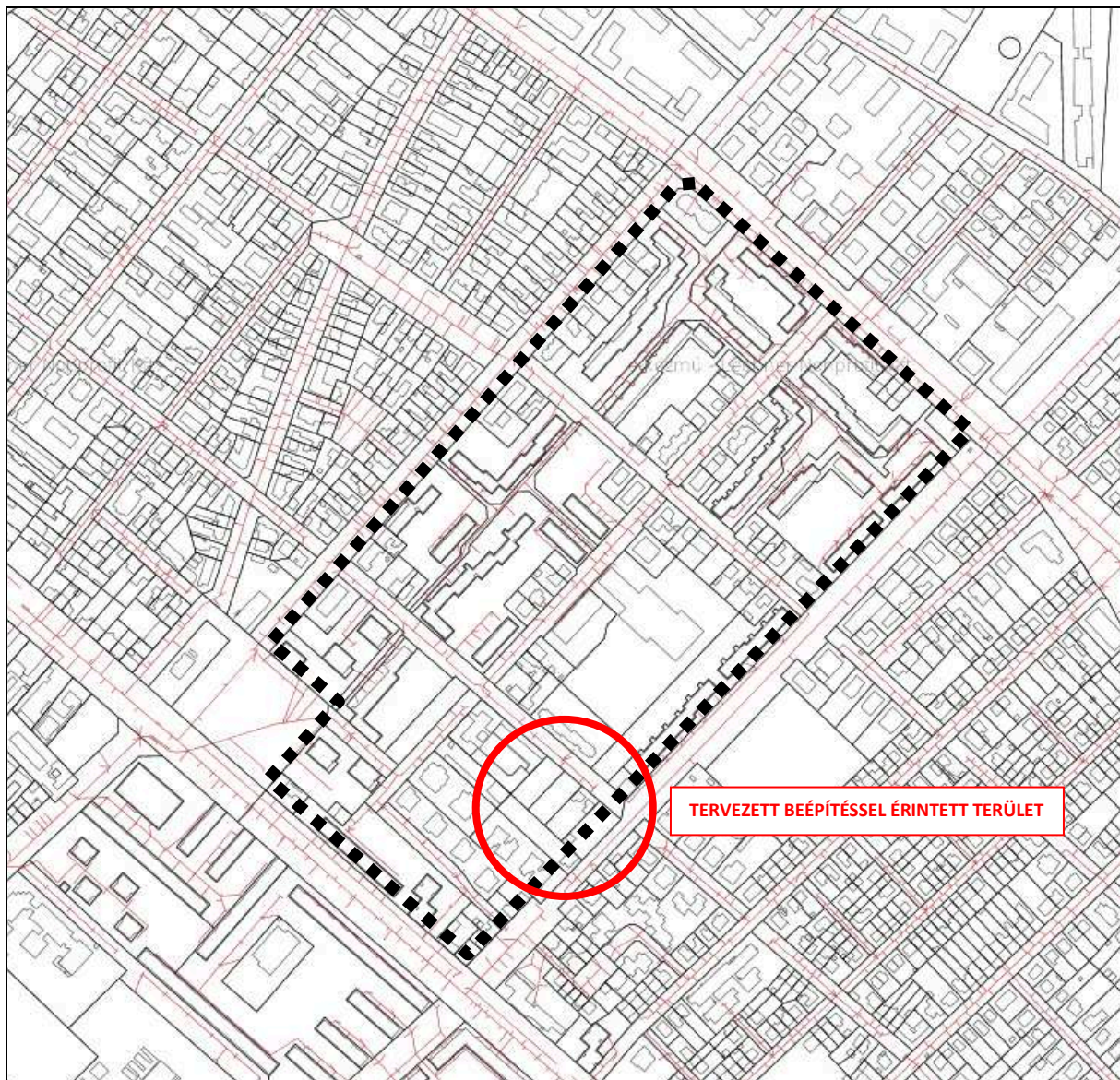
Vízellátás



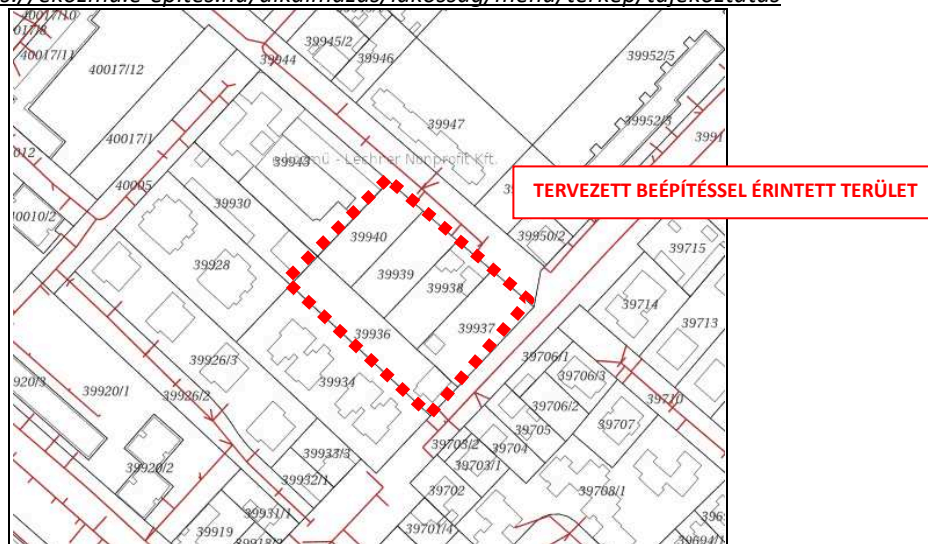
A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata - vízellátás
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatras>



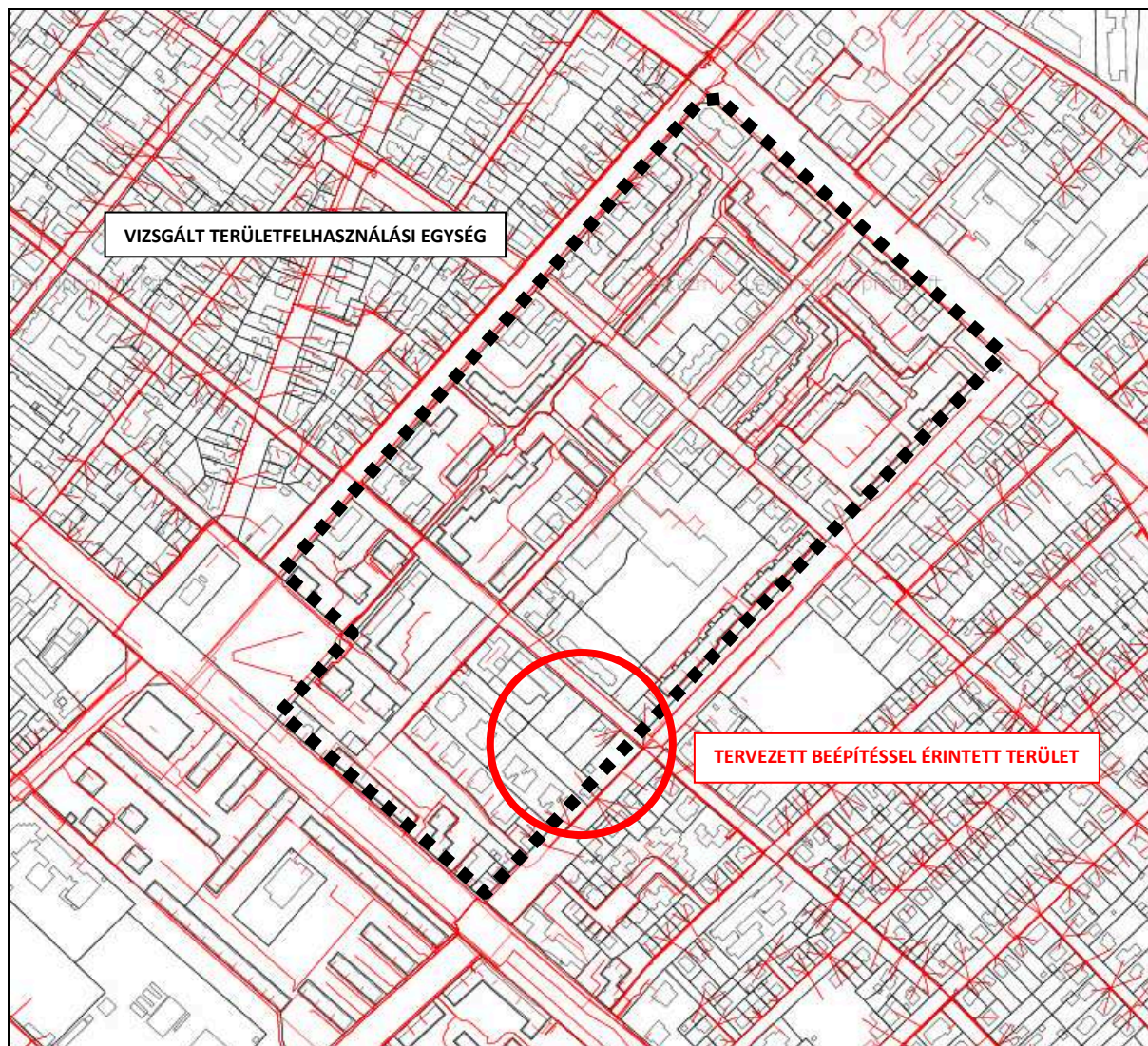
Vízvezetés



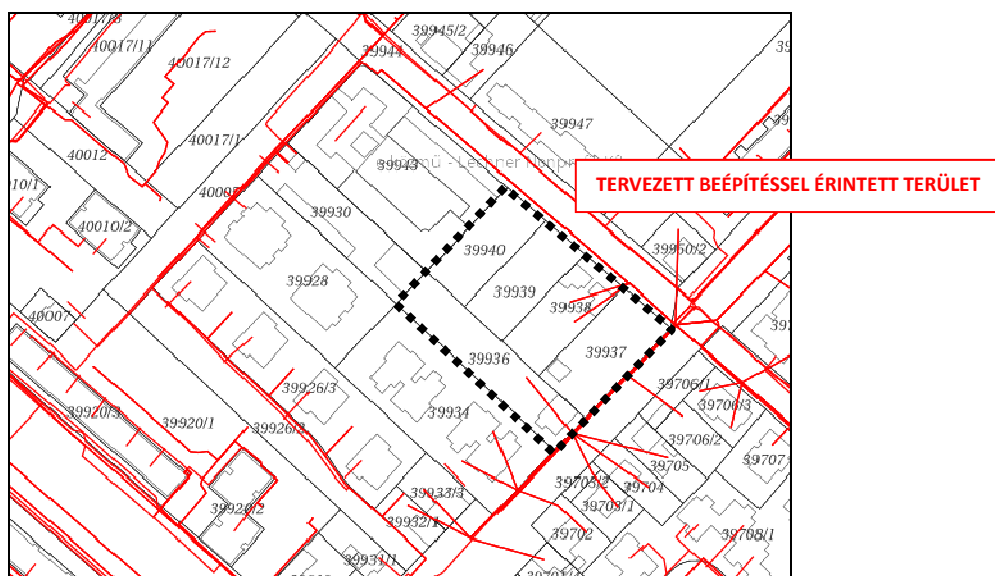
A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata - vízvezetés
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi>



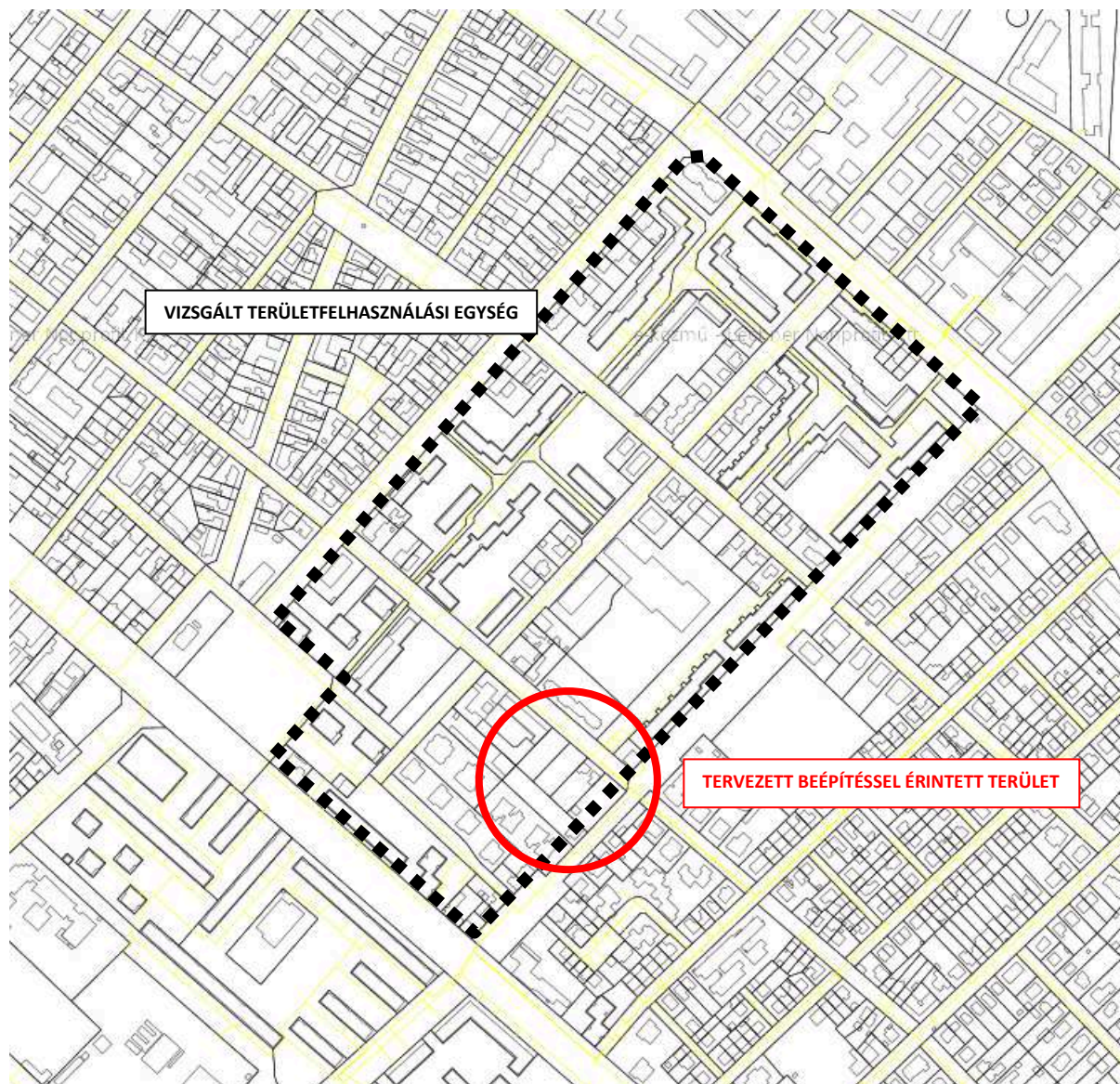
Villamosenergia-ellátás



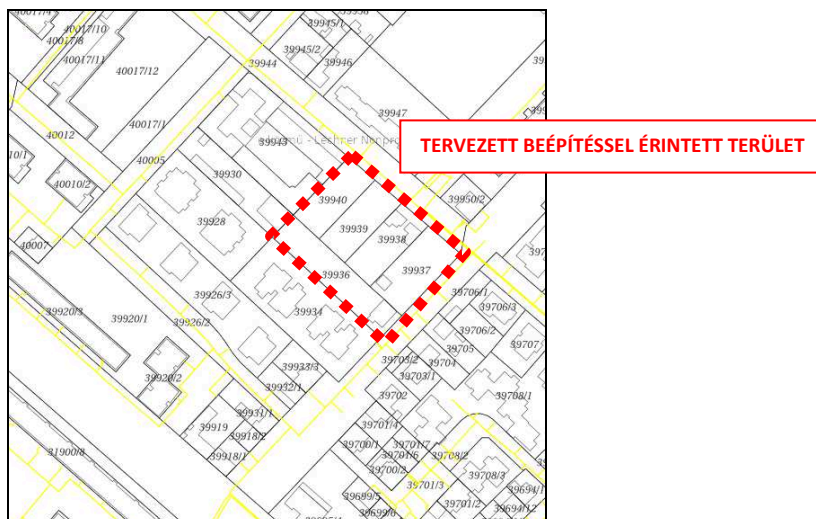
A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata – villamosenergia-ellátás
<https://ekoizmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>



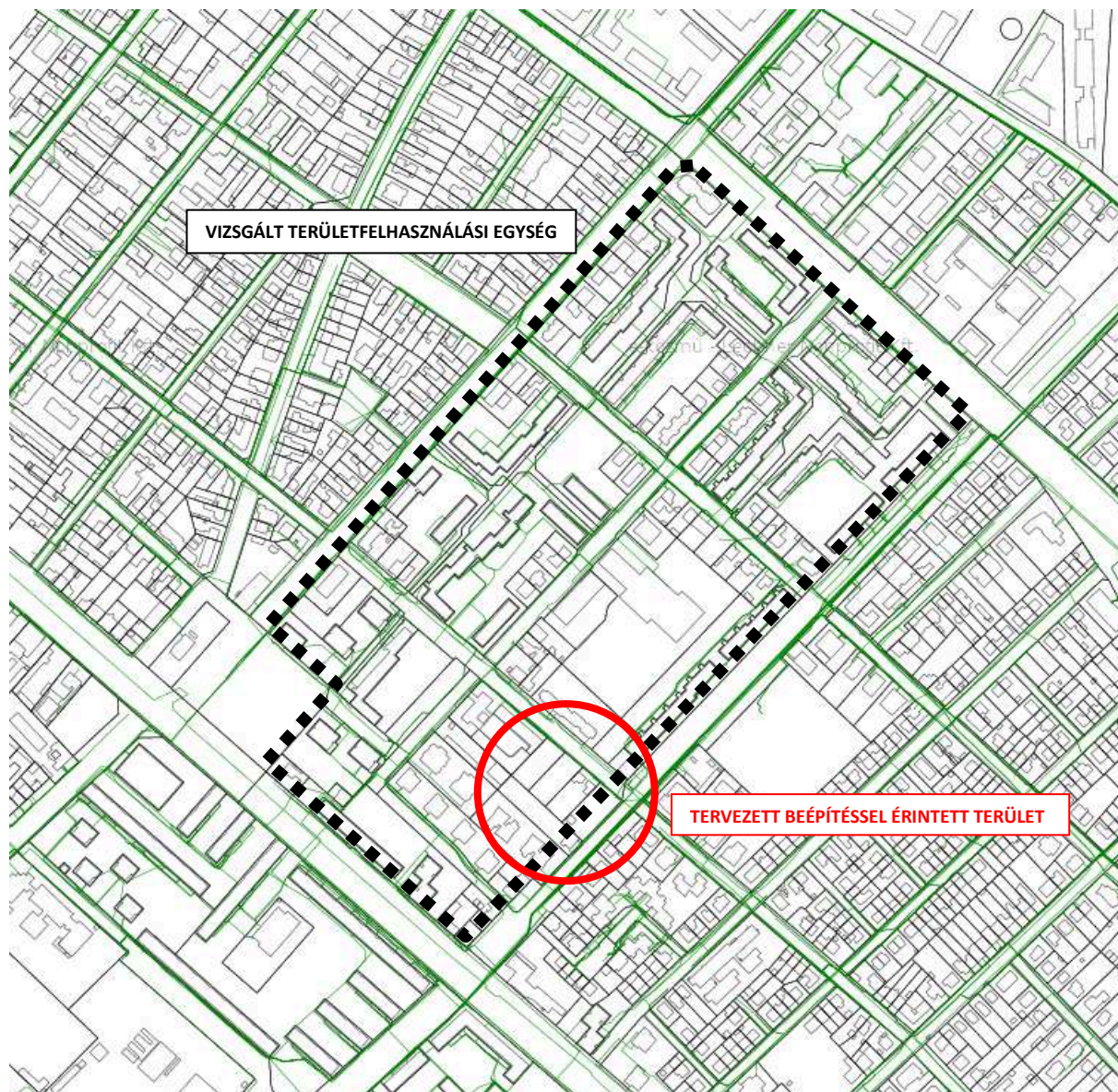
Gázellátás



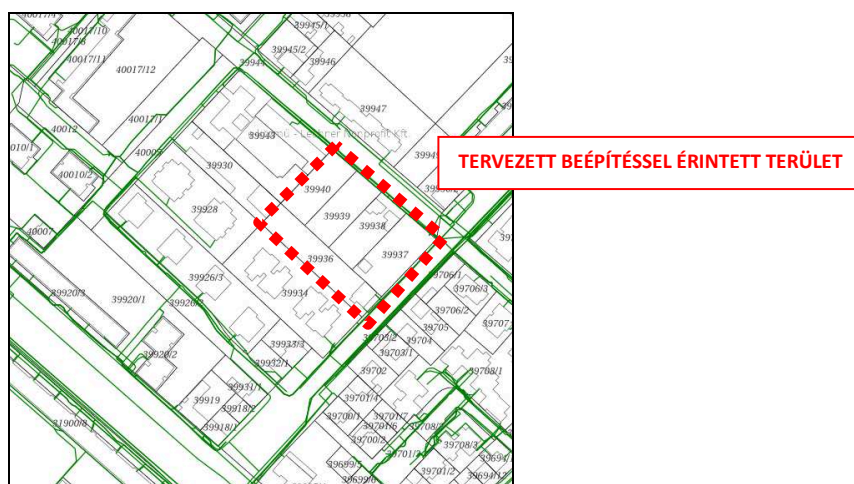
A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata – gázellátás
<https://ekoizmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi>



Hírközlés

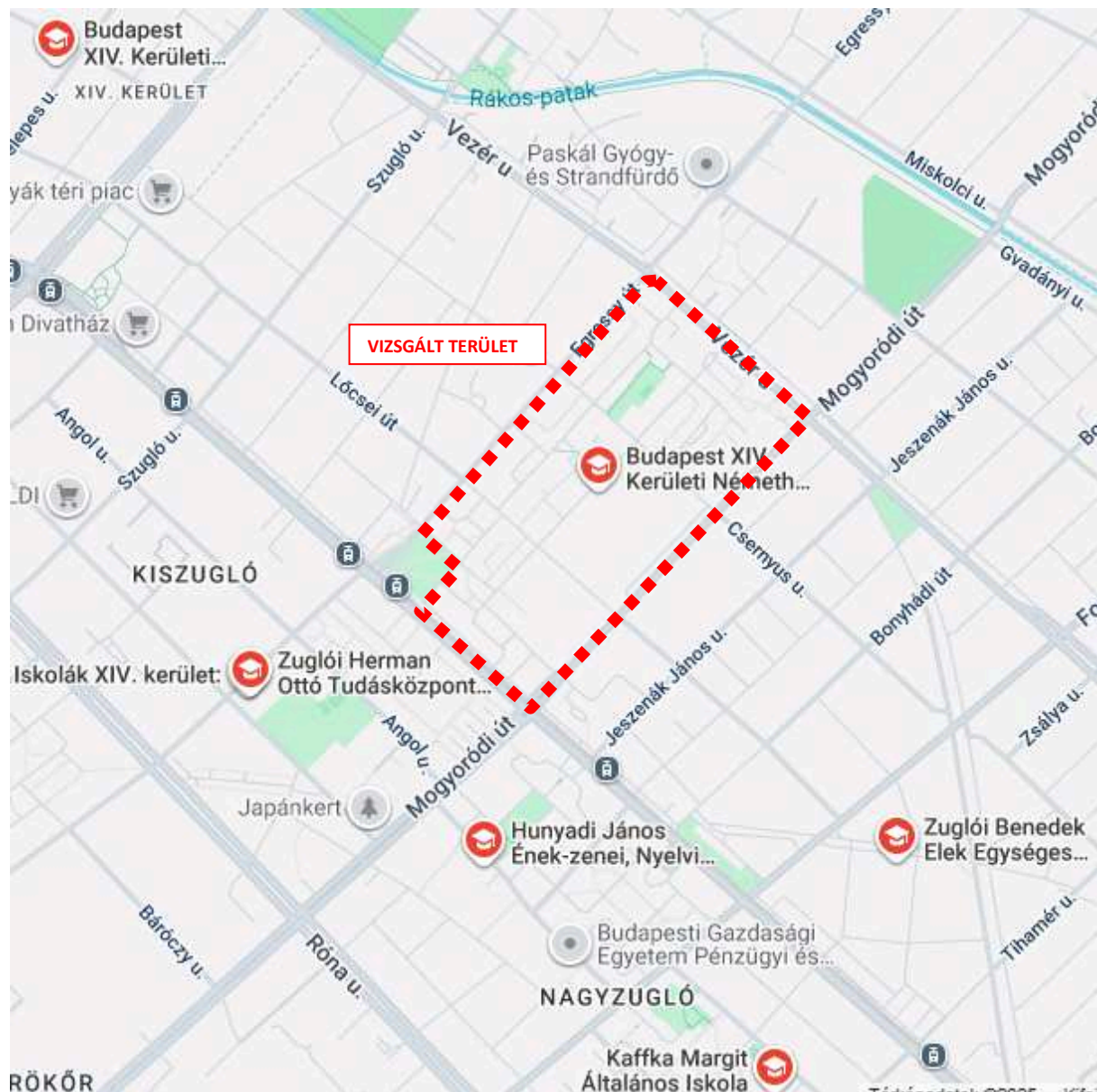


A vizsgált terület környezetének meglévő közműhálózata – hírközlés
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi>

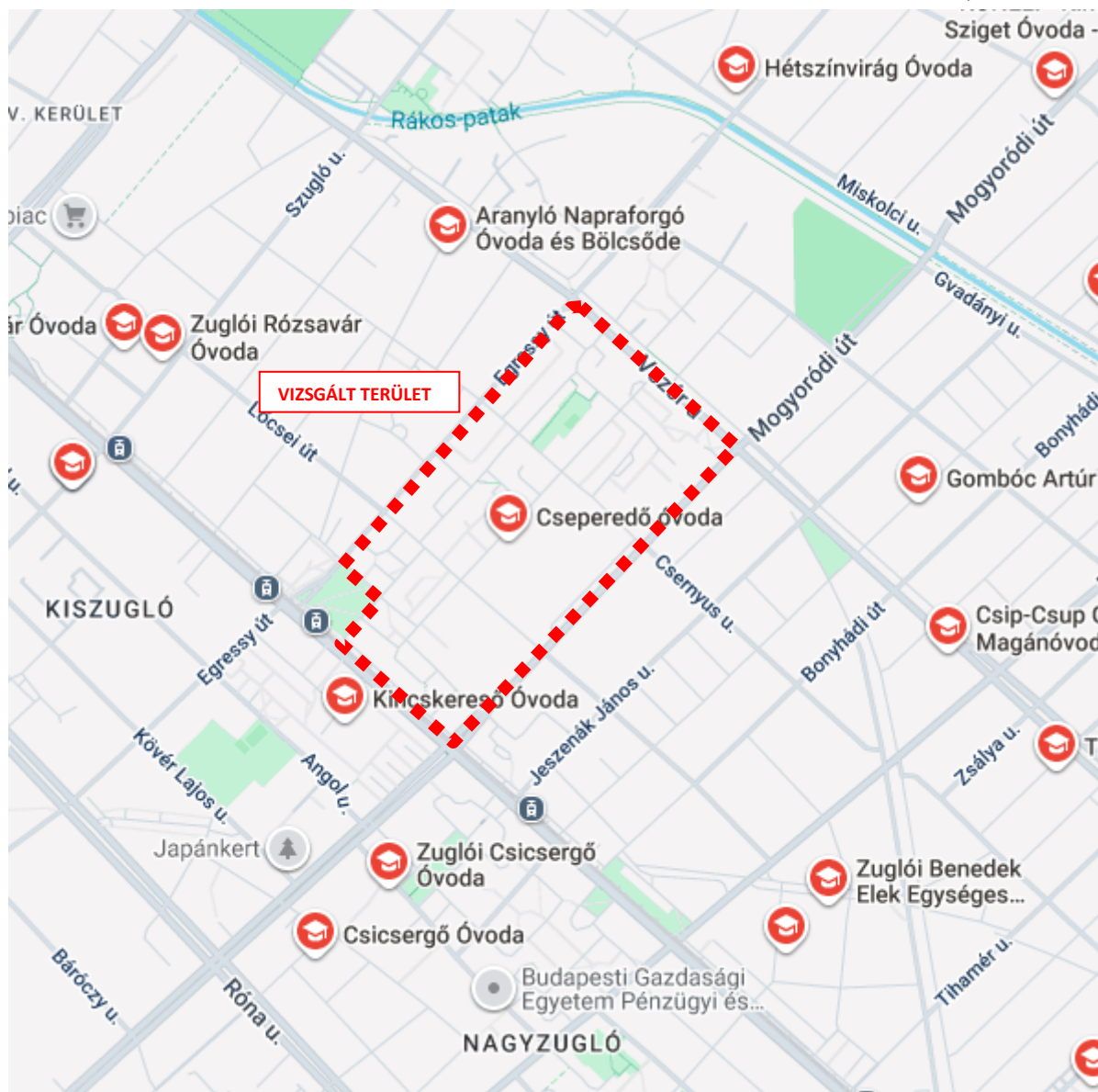


6.4. A humán infrastruktúra elemei a vizsgált terület környezetében

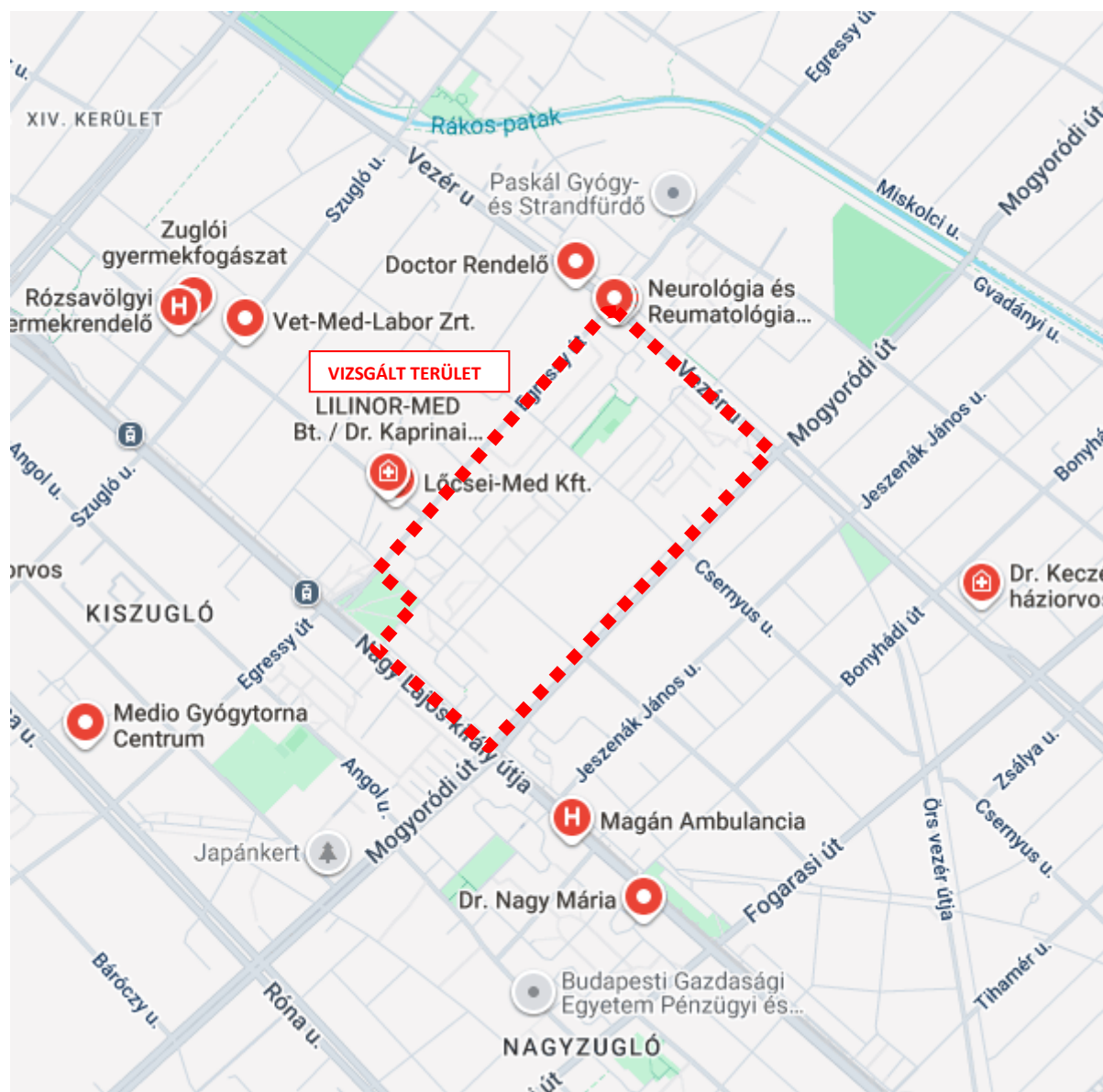
Általános iskolák



Óvodák, bölcsődék



Orvosi rendelők



6.5. Környezetvédelem

Vízvédelem

- A terület „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint előzetes lehatárolás alatt álló, előzetesen lehatárolt, kijelölés alatt álló vagy kijelölt vízbázis védőterületet vagy védőidomot nem érint.
- Budapest XIV. kerülete „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település.
- A területet érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, a víztestek jó állapotba hozásával, illetve jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések a „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozata és melléklete szerint.
- A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

Levegőtisztaság-védelem:

A tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár. A tervezési területen várható változás alapján a beépítésre szánt területre történő váltás megoldható a jelenlegi környezeti levegőminőség romlása nélkül. E feltételrendszer teljesülését biztosítja a magasabb rendű jogszabályi előírások betartása.

Zajvédelem:

A tervezési területen várható változás a jelenlegi környezeti zajhelyzet romlása nélkül.

A tervezett fejlesztés során a tervezett épület jogszabályokban előírt zajvédelméről gondoskodni kell.

Hulladék:

A területen javasolt új területhasználat várhatóan szilárd települési hulladék kezelésével jár. A területen keletkező, különböző típusú hulladékok elkülönített gyűjtéséről gondoskodni kell. A területen a szervezett szemetshozzávitel folytonosságának biztosítása megoldható.

A módosítással érintett területre vonatkozóan a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában jelentős kedvezőtlen változás nem várható.

Fentiek alapján a tervezett módosítás kedvezőtlen környezeti hatást várhatóan nem okoz a tervezési területen meglévő környezeti állapotban.

7. JAVASOLT BEÉPÍTÉS ÉS KÖVETELMÉNYEI

Tárgyi ingatlanon 4 db szabadonálló, két-két (azonos méretű) épülettömböt magába foglaló, P+F+IV szint kialakítású, penthouse-os tetőszinttel ellátott épületből álló, többlakásos társasház építését tervezzük, egy szintes mélygarázzsal.

Építtetői igények alapján a meglévő üres telekingatlanon a lehetőség szerinti optimális mennyiségű, egészséges méretű, kedvezően tájolt, korszerű, igényes kialakítással rendelkező lakás, valamint a hozzájuk tartozó pincegarázs megtervezése a fő célkitűzés.

A koncepcióterv alapján a javaslat szerint a 110 lakásos, P+F+IV szint kialakítású (visszahúzott legfelső terasz-szinttel ellátott), A, B, C, D lépcsőházakból/tömbökből álló, középfolysós rendszerű lakótömb a Mogyoródi úti közterületre (a kijelölt építési vonalra állítva) zárva, előkert nélkül, a Jerney úti szomszéd felőli telekhatár felé oldalkerttel (a szomszédos, megmaradó tűzfalat tűzfalképpel, illetve növényzettel ellátva) csatlakozik. Az A, B épület személybejárata, illetve a pincegarázs lejárója a Jerney utcáról nyílik, a C, D épületek pedig a Mogyoródi útról megközelíthetőek.

Az elképzelés lényege, hogy a telek közepén, a belső szárnyak között (tágas méretű) légtérarányt hagyva, kedvező benapozású, jól tájolható, szellős kialakítású, korszerű lakásokat helyezünk el (a pincegarázs szinten összekötve az egyes blokkokat), miáltal optimális diszpozícióval rendelkező alaprajzok jöhetnek létre, amelyek magas életminőséget biztosíthatnak a beköltöző használóknak.

Tervezett nettó területek (közelítő, becsült értékek)

Lakások: 6225 m²

Erkélyek, teraszok, loggiák: 1271 m²

Tárolók: 357 m²

Gépkocsi parkolók: 1468 m²

Főépítési konzultáció



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: 1/12545-3/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út 84-86 =
Jerney u. 50-56. szám alatti területre készített
konceptiótervvel kapcsolatos szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A B5 GARDEN Kft. (1143 Budapest, Zászlós u. 26-28.) által megbízott Bagoly Lajos tervező a Budapest XIV. kerület, Jerney utca 50-56. szám = Mogyoródi út 84-86. szám alatti 39936, 39937, 39938, 39939 és 39940 hrsz.-ú telkek összevonásával létrejövő, összesen 6509 m² nagyságú beruházási terület szabályozási határértékeinek módosítására „beépítési tanulmányterv övezeti átminősítéshez” (a továbbiakban: koncepcióterv) dokumentációval kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

- A koncepciótervben bemutatott beépítés funkciójában, épület-elhelyezésben, tömegében illeszkedik környezetéhez, azonban megvalósításához Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) módosítása szükséges.
- A ZÉSZ módosításához szükséges telepítési tanulmányterv készítés, településrendezési szerződés kötés eljárási és tartalmi szabályai tekintetében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §., és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419 Kr) 19. § és 56/A. § szabályai szerint kell eljárni. A tervezett építési övezet és annak előírásai a jogosultsággal rendelkező településtervező által készített telepítési tanulmánytervben pontosítható.

A főépítési szakmai vélemény kizárólag a tervezett beépítésnek a környezeti illeszkedése igazolására szolgál, a ZÉSZ módosítás jogszabályok szerinti partnerségi, képviselő-testületi döntéshez kötött folyamatainak sikerességét nem garantálja.

INDOKOLÁS

A beruházási terület ingatlanjai a ZÉSZ szerint az Ln-T/11 építési övezetbe tartoznak, ahol elhelyezhető rendeltetések: szolgáltató, vendéglátó, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási; és azokon az alábbi szabályozási értékek érvényesek:

Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T/11)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m ²)	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m ² /m ²)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	I/I	800	K	40/40	40	K/K/K/K	12,5

A lakásszám oszlopban „SZL” jelölés szerepel.

ZÉSZ 16. § (4) b) szerint, ha a lakásszám oszlopaiban „SZL” jelölés szerepel, akkor lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetesként a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy (60-120 m² hasznos alapterületű) szolgálati lakás önálló rendeltetési egységet.

Beruházó a telkek összevonásával, szabályozási tervlap szerinti kötelező szabályozási vonalak figyelembevételével kialakuló 5788 m² telken terepszint felett 4 épületből álló (épületenként 31 lakást tartalmazó), összesen 124 lakásos épületegyüttes megépítését tervezi.

A beruházás megvalósításához a telekre jellemző övezeti szabályozási értékek módosítása szükséges a lakás kialakíthatóság, és terepszint alatti beépíthetőség vonatkozásában.

A tervező az Ln-2/2 övezet beépítési paramétereire illeszkedő beépítettséggel készítette el a koncepciótervet, és javasolja ennek az övezetnek az alkalmazását a meglévő Ln-T/11 helyett.

A ZÉSZ szerint az Ln-2/2 építési övezetben elhelyezhető rendeltetések: lakás, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, sport; szabályozási értékek:

Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/2)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m ²)	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m ² /m ²)	Legnagyobb épületmagasság (m)
40/20	2000/2000	800	K	50/60	35	-/-/-	16,5

A koncepcióterv szerint a tervezett 5788 m² telek területével számolva, a lakásszám alapértéket adó osztószám 40 m²/db lenne, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 20 m²/db. A lakásszám alapértéke 144 db, míg az engedményes érték 289 db lenne az összevont telekterületre vonatkozóan. A tervezett 124 db lakáshoz az engedményes értéket nem kellene igénybe venni. A tervezett lakások hasznos alapterületének átlaga: 6150 m²/124 db = 49,59 m².

A ZÉSZ 3. § (4) bekezdése szerint az építési telek- közterület növelését célzó – szabályozással érintett területrésze az építési telek telekméretébe beszámítható, ha azt településrendezési szerződés rögzíti. Amennyiben a teljes telekterületre (6509 m²) vetítjük a tervezendő övezeti paramétereket (beép: 35 %, terepszint alatti beép.: 64 %, zöldfelület: 41 %), akkor ezek a mutatók változnak, és a következőképp alakulnak:

- telek beépítettsége: 2039 m²/ 6509 m² = 31 %
- terepszint alatti terület: 3700 m²/ 6509 m² = 57 %
- zöldfelület: 2382 m² + 721 m² = 3103 m² / 6509 m² = 48 %

A koncepcióterv szerint a leendő 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 koncepciótervben javasolt Ln-2/2 övezet leírása szerint „nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű övezet” a tervezett beépítési mód nem felel meg ennek. Javasolt inkább a terület szomszédságában lévő Ln-T/2 **telepszerű beépítési módhoz igazodni**, esetleg a környezetben lévő Ln-T/1 övezet paramétereit alapul véve pld. az érintett telkekre speciális előírásokat alkalmazni a ZÉSZ módosítása során.

A fenti övezetek szerinti kialakult lakásszám (K) vizsgálata alapján a környező beépítés adatai összevetve a tervezett beruházással:

- A szomszédos Mogyoródi út 80-82. számú (3503 m² területű Ln-T/2) telken a Térinformatikai adatbázis szerint két 24-24 db lakást tartalmazó épület áll, telek/lakás arány: $3503/48 = 73$ m² telek/lakás.
- A szomszédos Pitvar utca 21-27. számú (3872 m² területű Ln-T/2) telken a Térinformatikai adatbázis szerint négy épület áll, egyenként 16-16 db lakással, a telek/lakás arány: $3872/64 = 60,5$ m² telek/lakás.
- A szomszédos Lengyel utca 9-11. számú (3053 m² területű Ln-T/2) telken a Térinformatikai adatbázis szerint két épület áll, egyenként 24-24 db lakással, a telek/lakás arány: $3053/48 = 63,6$ m² telek/lakás.
- A telekalakítás után létrejövő beruházási területen a Mogyoródi út 84-86. számú telken ez az arányszám $5788 \text{ m}^2/124 = 46$ m² telek/lakás, míg a ZÉSZ 3.§ (4) bekezdés érvényesítése esetén a teljes területre vonatkozóan $6509 \text{ m}^2/124 = 52,5$ m² telek/lakás

A koncepciótervben bemutatott beépítés tehát funkciójában, épület-elhelyezésben, tömegében illeszkedik környezetéhez, megállapítható, hogy a tervezett terepszint feletti beépítés mértéke kisebb, mint a jelenlegi Ln-T/11 övezetben megengedett érték, és a telek m²/lakás arány csak kis mértékben haladja meg a szomszédos területek hasonló arányszámait.

Az Méptv. 92. § (3) bekezdés szerinti jogosultsággal rendelkező szakember által elkészített telepítési tanulmányterv a 419. Kr 7. melléklet 1. e) pontja alapján tartalmazza a beruházási terület tervezett építési övezete tekintetében a településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Budapest, 2025. június 25.

Tisztelettel:

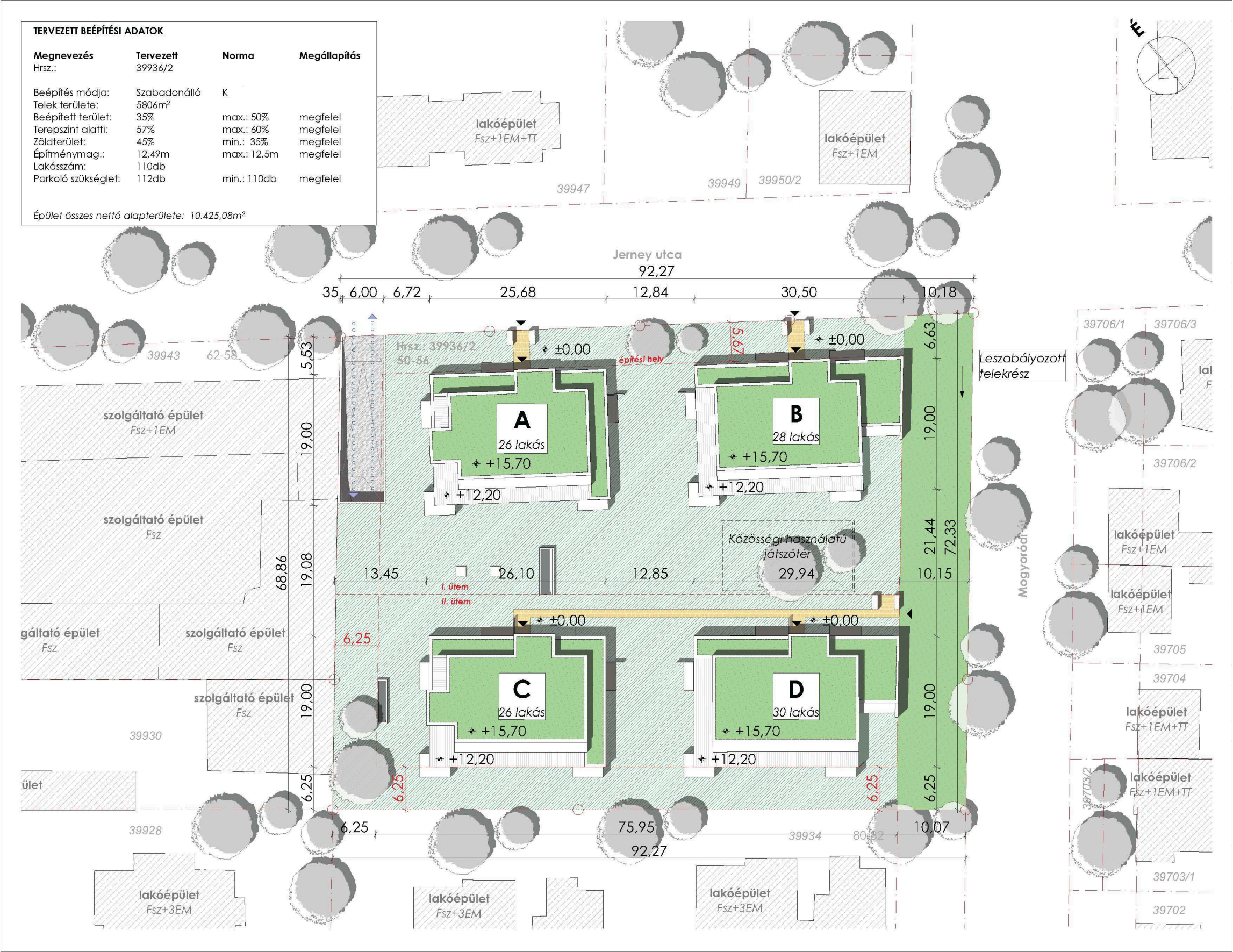


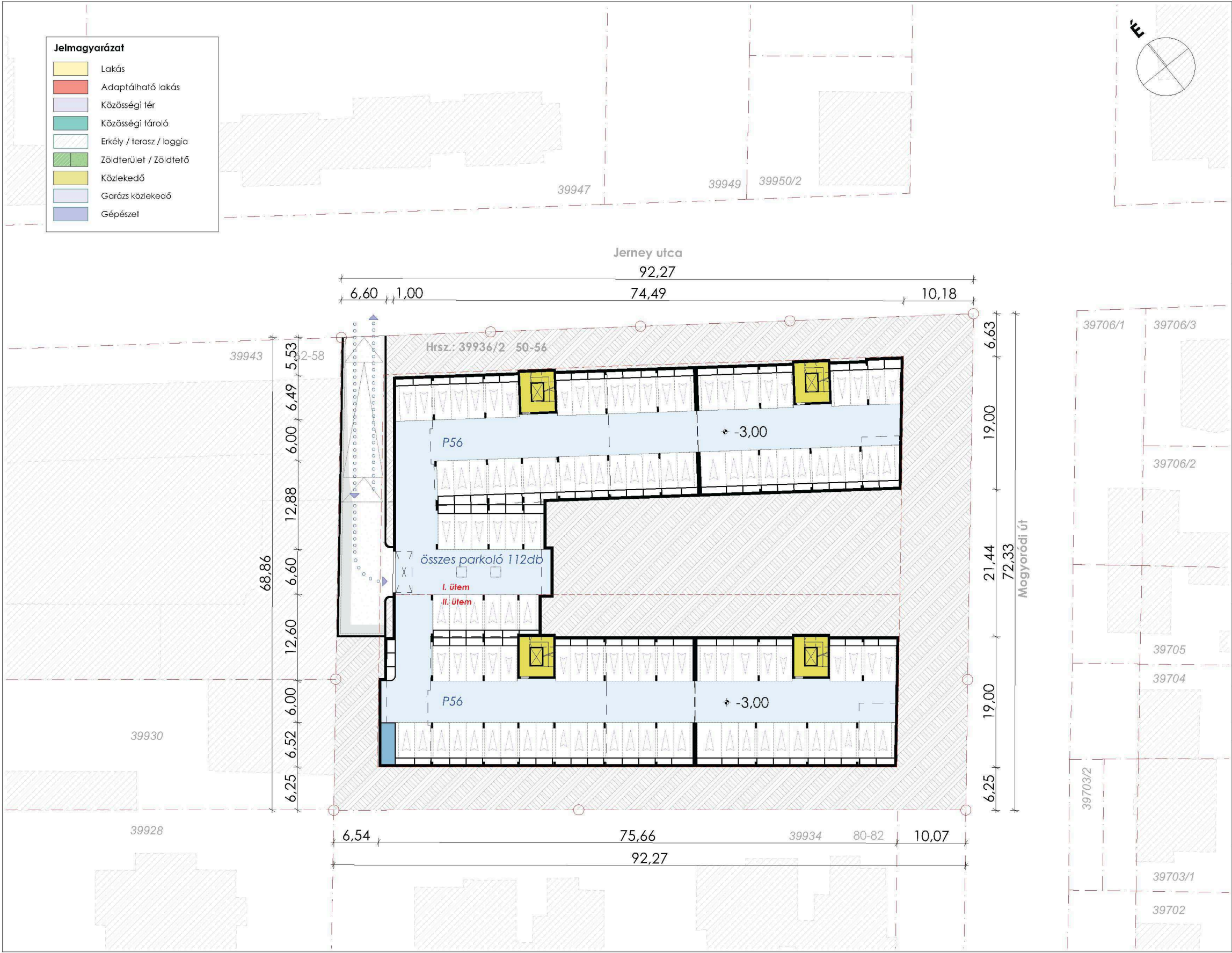
Binó Beáta
Főépítész

Kapja:

Bagoly Lajos tervező

planit@t-online.hu





PINCESZINTI ALAPRAJZ



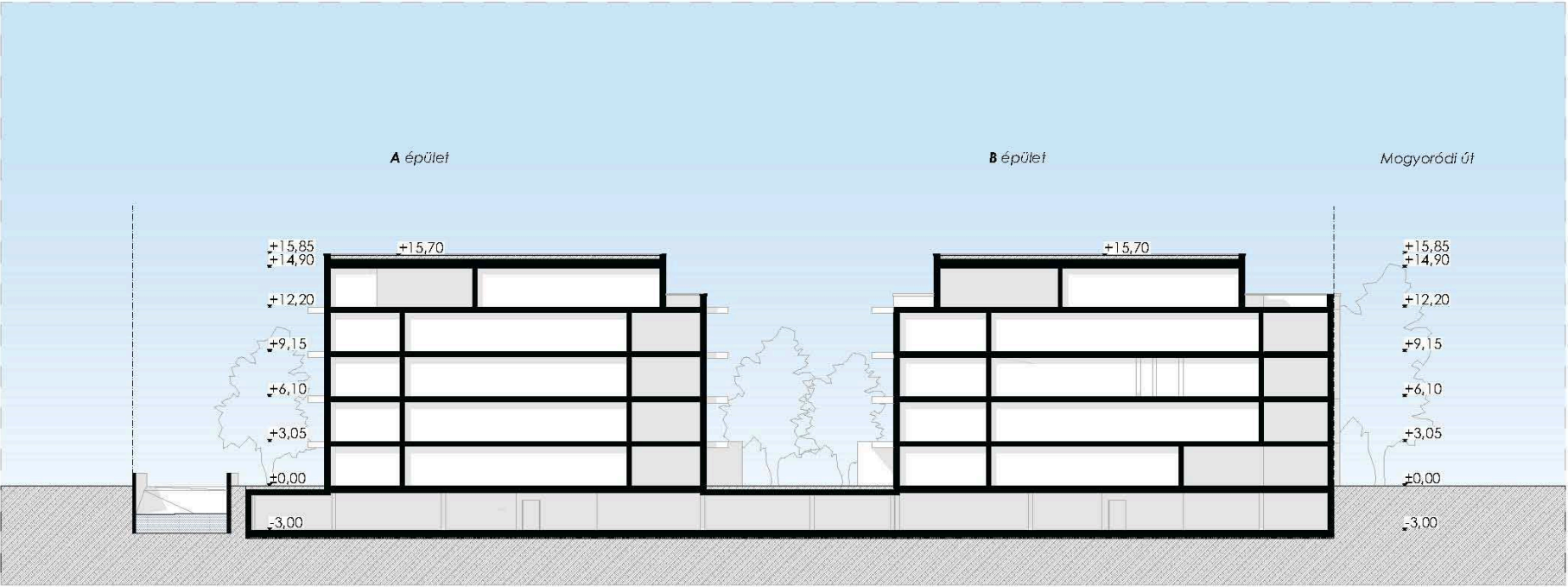


ÁLTALÁNOS EMELETI ALAPRAJZ (1-3)

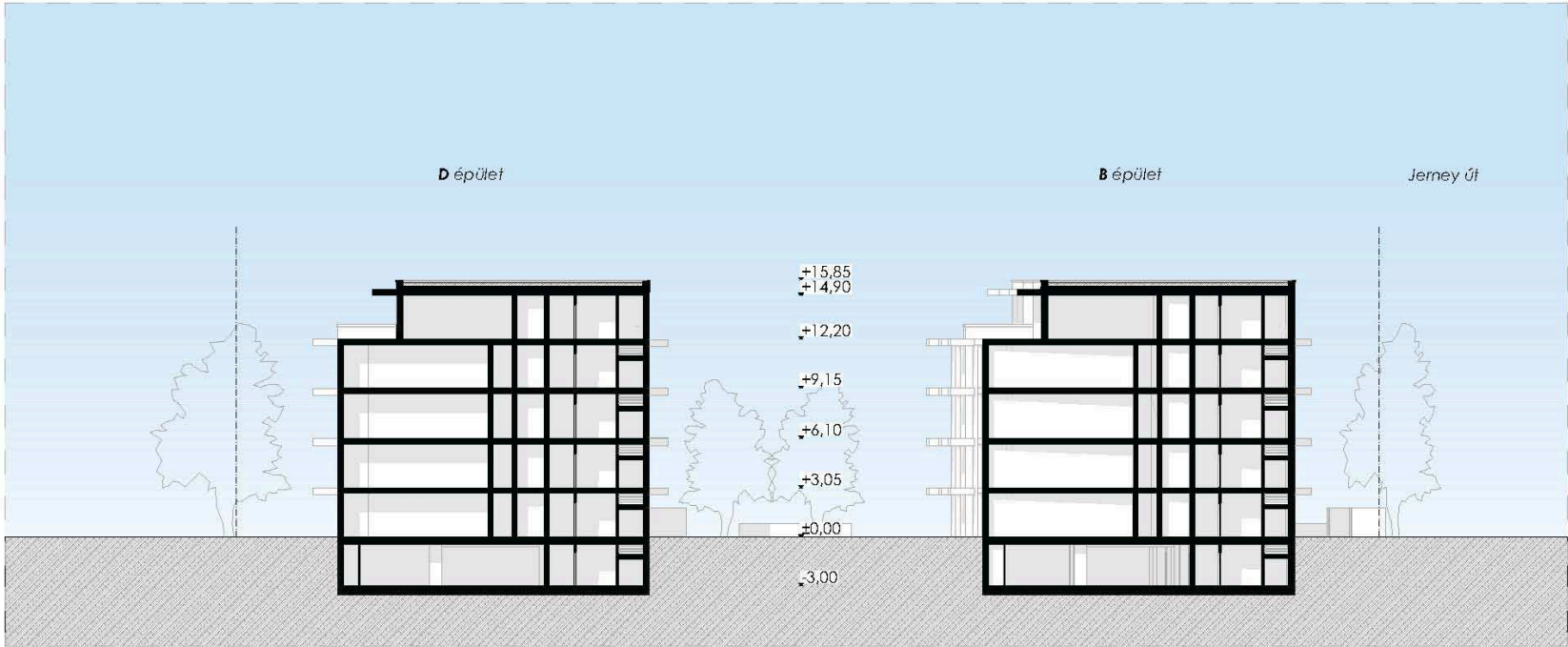


TETŐSZINTI ALAPRAJZ

ÉNY - DK IRÁNYÚ HOSSZMETSZET



ÉK - DNY IRÁNYÚ KERESZTMETSZET



Tervezett állapot madártávlati képe K-i irányból



NYUGATI IRÁNYBÓL



DÉLI IRÁNYBÓL (MOGYORÓDI ÚT FELŐL)



ÉSZAKI IRÁNYBÓL (JERNEY UTCA FELŐL)



KELETI IRÁNYBÓL (JERNEY - MOGYORÓDI ÚT KERESZTEZŐDÉS FELŐL)

