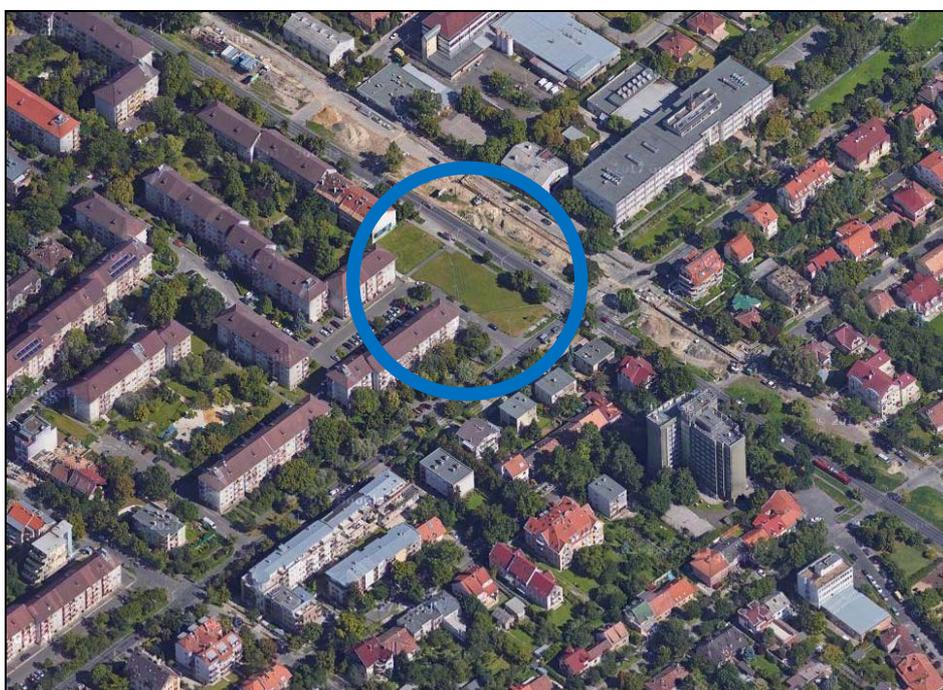




Budapest XIV. Kerület, Zugló
Vezér utca – Mogyoródi út - Nagy Lajos Király útja – Egressy
út által határolt területre vonatkozó
Kerületi Építési Szabályzat módosítása



ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. számú mellékletében meghatározott államigazgatási szervek, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a környezet védelméért felelős szervek, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok részére

BUDAPEST, 2020. FEBRUÁR

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	3
1.1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA	3
1.2. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS	4
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	6
2.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLAN BEMUTATÁSA	8
2.3. A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	9
3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS	14
3.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	14
3.2. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS	16
3.3. A RENDEZÉS CÉLJA	17
3.4. A RENDEZÉS VÁRHATÓ HATÁSA	17

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A Budapest XIV. kerület Zugló Vezér utca – Mogyoródi út – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt területre (a továbbiakban: tervezési terület) jelenleg hatályban lévő Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének Zugló Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosításának célja a Budapest XIV. kerület, Vezér utca 120-126. számú, 39982/10 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés és telepítési tanulmányterv alapján tervezett beruházás megvalósítása lehetőségének biztosítása.

A jelenlegi településrendezési eljárás célja, hogy a Budapest, XIV. ker. Vezér utca 120-126. szám alatti ingatlanra tervezett diák/ifjúsági szálló megvalósítása a szükséges településrendezési eszközök módosításával biztosítható legyen.

A tervezett beépítési javaslat nem ellentétes a jelenleg hatályos Budapest Településszerkezeti Tervével (a továbbiakban: TSZT), a területre érvényes nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) területfelhasználás megfelel, annak módosítása nem szükséges.

A tervezett beépítés megvalósításához szükséges kerületi építési szabályzat készítése/módosítása esetében az együtt tervezendő terület legalább a TSZT-ben meghatározott településszerkezeti egység. A KÉSZ módosítása ezért a Budapest, XIV. ker. Zugló Vezér utca – Mogyoródi út – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt területre vonatkozóan, a teljes tömbre készül.

A tervezett KÉSZ módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet) előírásai és tartalmi követelményei, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet jelenleg hatályos előírásainak alkalmazásával készül.

A településrendezési eszköz egyeztetése – a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján – teljes eljárás szerint történik.

A tervezett szabályozás megalapozására a tervezett módosítással érintett ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat kérésének megfelelően a tervezési területre vonatkozóan telepítési tanulmánytervet készített, amelyet a Képviselő-testület 166/2019. (IV. 29.) önkormányzati határozatával fogadott el, az abban foglalt szabályozási koncepcióval együtt.

A jelenlegi tervezési feladat, a vonatkozó önkormányzati határozattal elfogadott szabályozási koncepció alapján a KÉSZ módosítás elkészítése.

A tervezési területen egyéb módosítási igény a jelenleg hatályos KÉSZ jóváhagyása óta nem jelentkezett, ezért a Vezér utca 120-126. területen tervezett övezetmódosításon kívül a terv egyéb részein a hatályos KÉSZ szerinti szabályozás érvényes marad továbbra is.

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

1.2. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 166/2019. (IV. 29.) önkormányzati határozata a tervezési területre készített telepítési tanulmányterv és a kerületi szabályozási terv koncepciójának elfogadásáról:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2019. április 29-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

17./ A Budapest XIV. kerület, Vezér utca 120-126. sz. alatti (39982/10 hrsz.-ú) ingatlanra tervezett beruházás kapcsán készített telepítési tanulmányterv

Előterjesztő: Karácsony Gergely polgármester

Előterjesztés sorszáma: 123-307/2019

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete

166/2019. (IV. 29.) önkormányzati határozata

a Budapest XIV. kerület Vezér utca – Mogyoródi út – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt területre készítendő kerületi építési szabályzat koncepciójáról, településrendezési szerződés kötéséről Fülöp Tibor Józseffel

1. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XIV. kerület Vezér utca 120-126. sz. alatti (39982/10 hrsz.-ú) ingatlanra tervezett beruházás kapcsán készített, az előterjesztés 2. mellékletében szereplő telepítési tanulmánytervet és ezzel együtt a Budapest XIV. kerület Vezér utca – Mogyoródi út – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt területre készítendő kerületi építési szabályzat koncepcióját elfogadja.

Határidő: az ügyfél tájékoztatására 2019. május 10.

Felelős: Karácsony Gergely, polgármester (Főépítész Csoport)

2. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete Fülöp Tibor Józseffel a Budapest XIV. kerület Vezér utca - Mogyoródi út - Nagy Lajos király útja - Egressy út által határolt területre vonatkozó – az előterjesztés 3. mellékletében szereplő – alábbiak szerint módosított településrendezési szerződést megkötö, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására. *A módosítás értelmében felek megállapodnak, hogy a szerződés aláírását követő 3 banki munkanapon belül a Beruházó ügyvédi letétbe helyez az Önkormányzat javára 40 000 000 Ft, azaz negyvenmillió forint összeget. Az ügyvédi letét költsége a Beruházót terheli.*

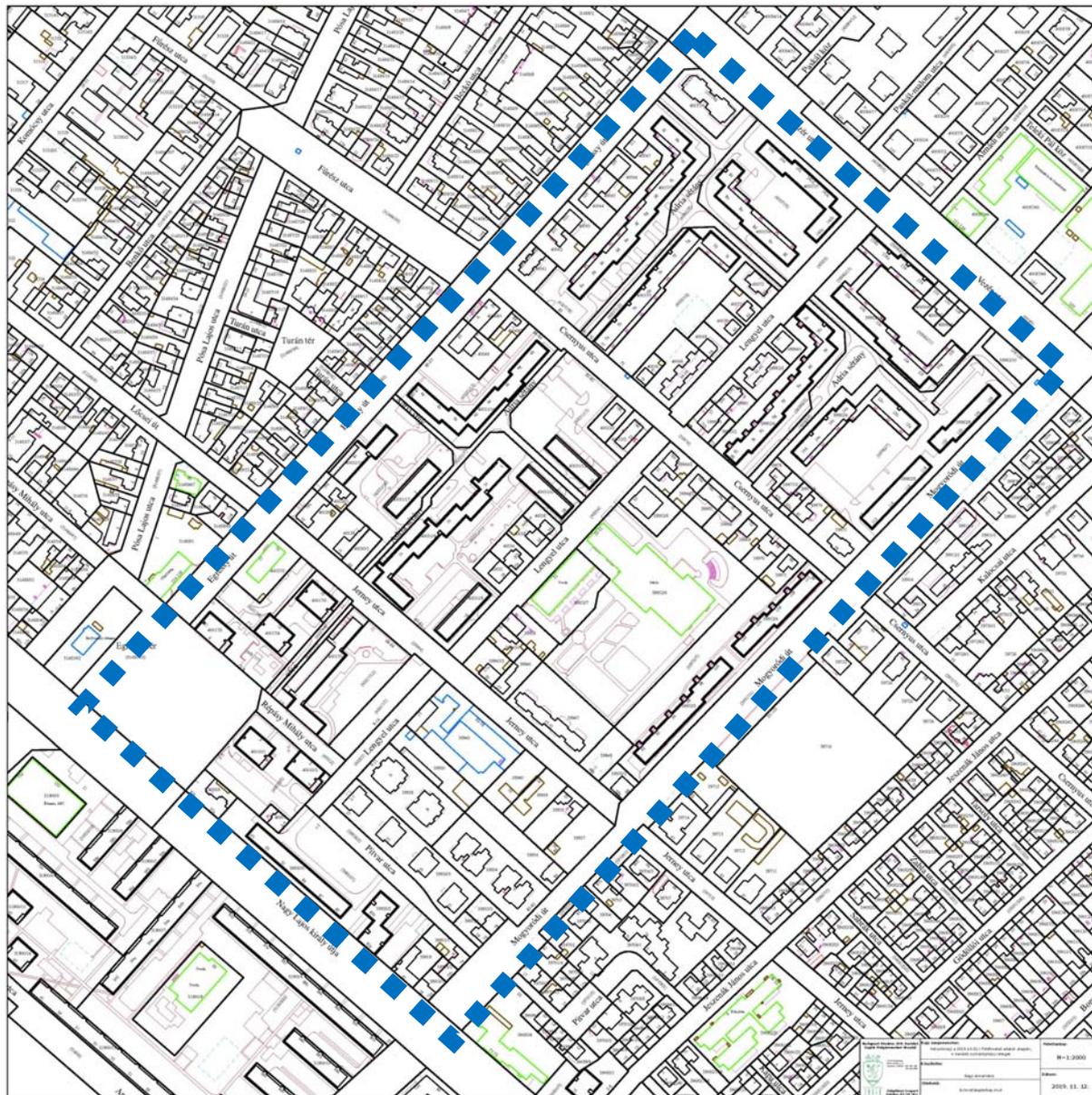
Határidő: a szerződés aláírására 2019. május 31.

Felelős: Karácsony Gergely, polgármester (Főépítész Csoport)

Karácsony Gergely s.k.
polgármester

dr. Papp Imre s.k.
jegyző

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG



tervezési terület



Budapest XIV. ker. Zugló Vezér utca – Mogyoródi út – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt területre vonatkozó helyszínrajz a tervezési terület jelölésével

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

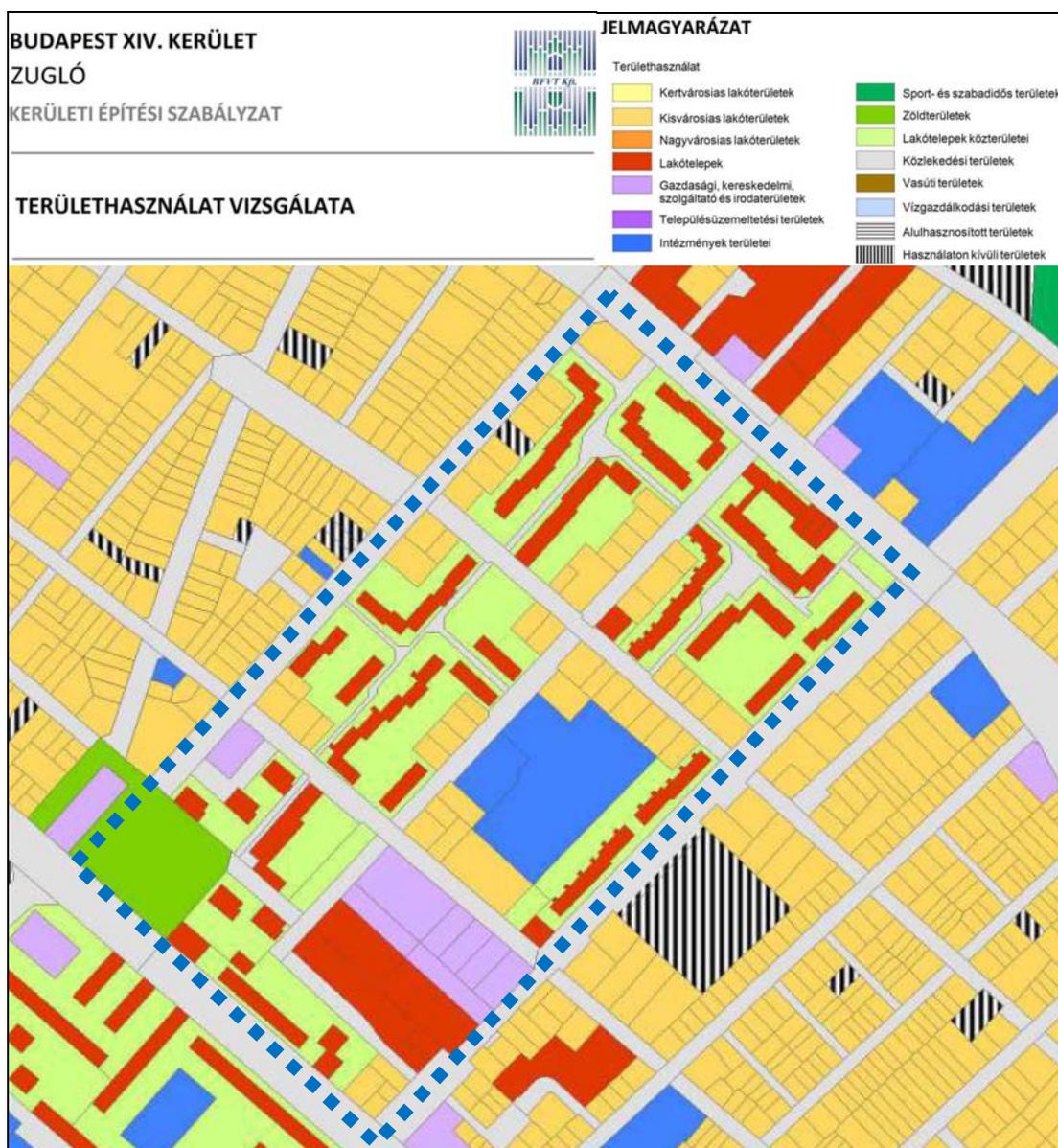
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület Budapest XIV. ker. Zugló városrészben az Egressy út – Nagy Lajos király útja - Mogyoródi út – Vezér utca által határolt területfelhasználási egység területe.

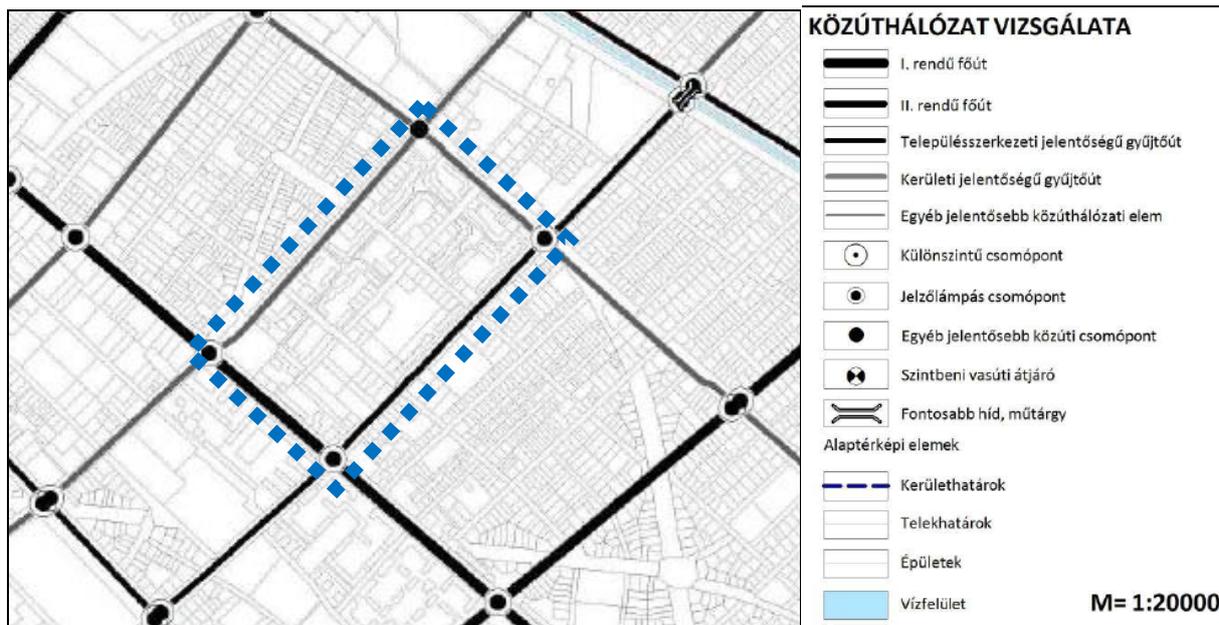
A Mogyoródi úton F+4 emeletes lakóépületek, míg a Vezér utca felőli oldalon F+2-3 emeletes épületek helyezkednek el. A vizsgált tömbben intenzív beépítésű területek az ún. Mogyoródi – Jerney lakótelep lakóépületei, melyek földszint + 4 emeletes, szabadon álló panel lakóépületek.

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 akadnak.



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

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG



tervezési terület



(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:

- II. rendű főút: Nagy Lajos király útja
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőtű: Mogyoródi út
- Kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőtű: Egressy út és a Vezér utca

A vizsgált területfelhasználási egység területén értékes zöldfelületi elem az Egressy tér, a Nagy Lajos király útja és az Egressy út találkozásánál. A határoló utak mentén településszerkezeti jelentőségű fasorok találhatóak.

A tervezési területen nincs sem fővárosi helyi védettség alatt álló épület, épületegyüttes sem, valamint kerületi védelem alatt álló terület és kerületi védelem alatt álló építmény sem.

A tervezési területet „Nyilvántartott régészeti lelőhely területe” érinti:

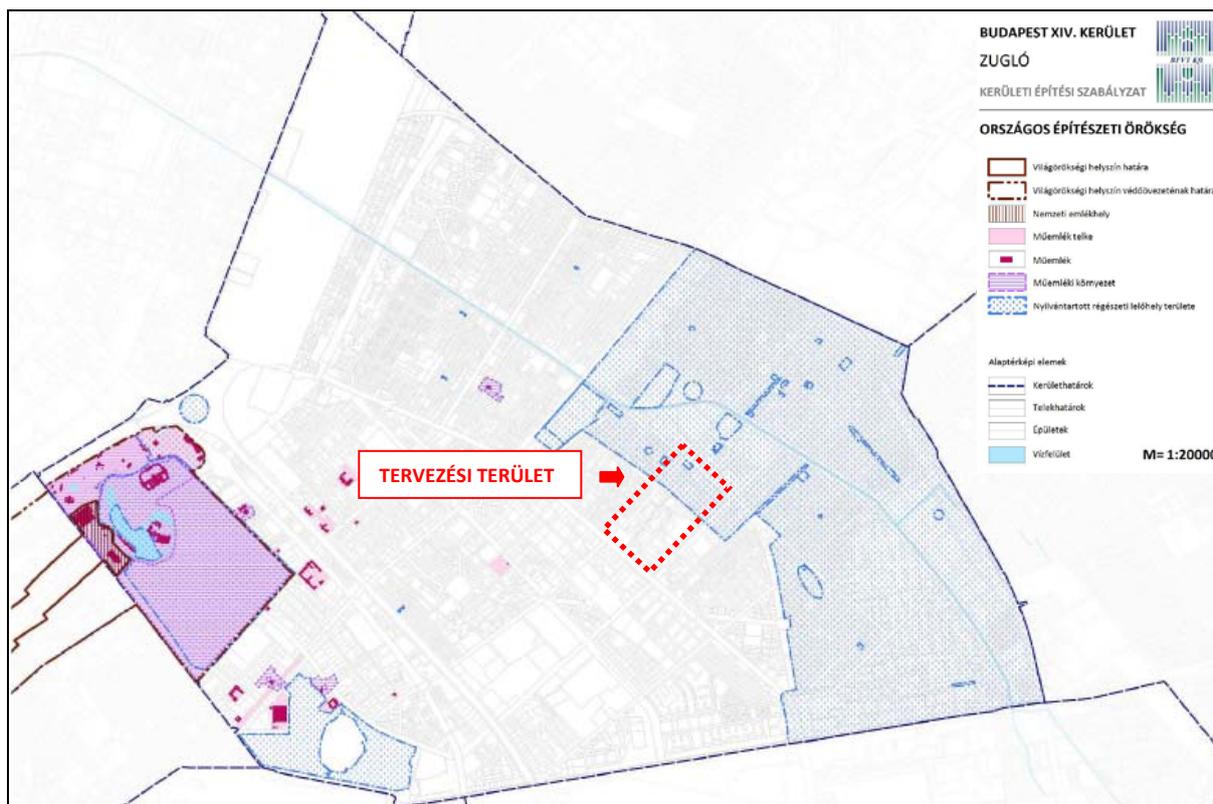
az Egressy utca – Csernyus utca – Mogyoródi út – Vezér utca által határolt területen

Régészeti örökség

azonosító	lelőhelyszám	név	védelem
15198	31	Városligeti tó	szakmai
15199	32	Vezseny utca 2.	szakmai
15200	33	Vezér utca 72-74.	szakmai
15201	34	Vezér utca - Egressy út sarok	szakmai
15202	35	Alsórákos, Vízakna utca 41/b-43-45.	szakmai
40836	36	Vezér utca 148-150.	szakmai
41845	37	Beckó utca 15-19	szakmai

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

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG



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

2.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLAN BEMUTATÁSA

A tervezett módosítással érintett 39982/10 helyrajzi számú ingatlan részben kisvárosias, részben nagyvárosias beépítésű környezetben helyezkedik el az Egressy út – Nagy Lajos király útja - Mogyoródi út – Vezér utca által határolt területen.

A szóban forgó (39982/10 helyrajzi számú) ingatlan Zugló Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) alapján jelenleg Kt-Zkk-3 övezetbe tartozik, beépítetlen füves terület.

Környezetében megtalálhatóak családi házak, lakótelep, lakópark is vegyesen.

A terület jelenleg magántulajdonban van, környezete rendezett, az ingatlan jelenleg bekerítetlen. A tárgyi ingatlanon épületek, építmények nem találhatók.

A szóban forgó beépítetlen ingatlant (39982/10 hrsz.) északnyugati és délnyugati oldalról az Adria sétány (39982/5 hrsz.), északeleti oldalról a Vezér utca (40083 hrsz.), délkeleti oldalról a Mogyoródi út (39917/1 hrsz.) határolja.

Környezetében nincs meghatározó jellegű karakteres épület. A szomszédos területeken található épületek tömegformálása vegyes, van lapostetős, illetve magastetővel kialakított épület is.

A beruházó célja a tulajdonában álló beépítetlen ingatlan hasznosítása.

Megépíteni és gazdaságosan üzemeltetni egy mind külső megjelenésében, környezetébe illően, mind anyaghasználatában, mind használati értékét illetően értékálló XXI. századhoz méltó épületet.

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG



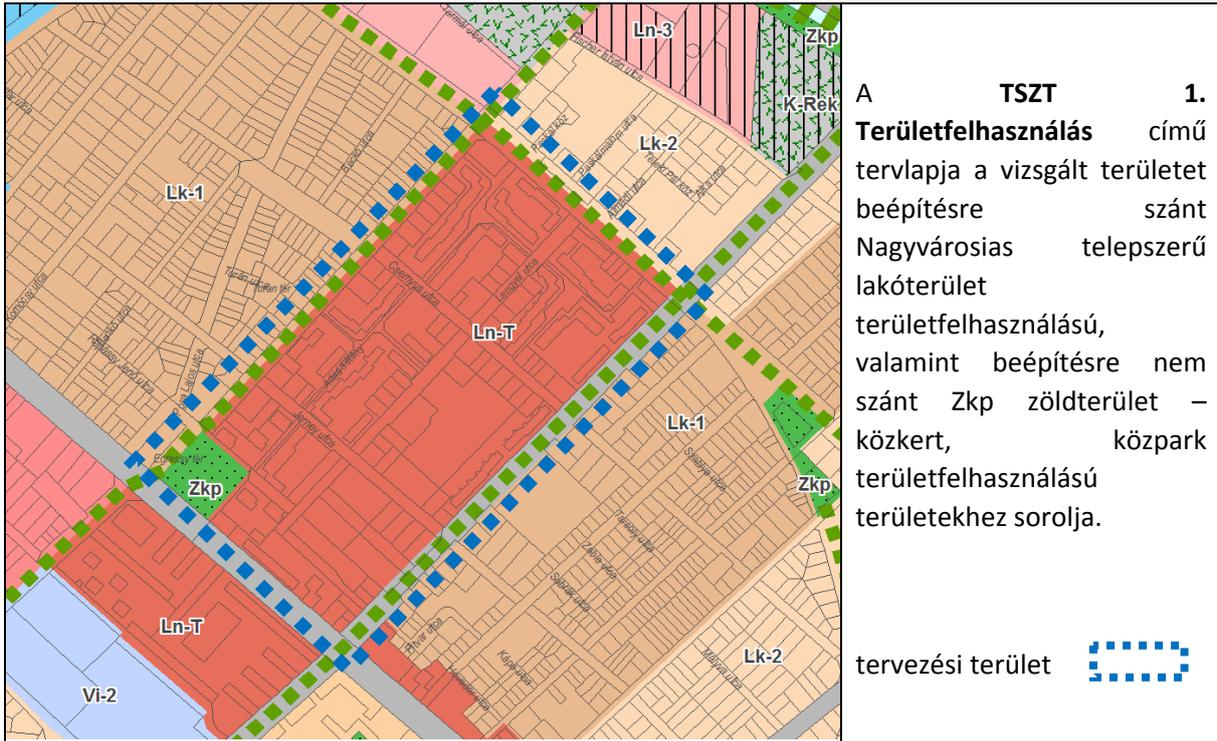
2.3. A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján megváltozott településrendezési jogszabályi háttér miatt új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) készítése vált szükségessé. Az új KÉSZ készítése során már az új fővárosi terveszközöket (Budapest Főváros Településszerkezeti Terv és Budapest Főváros Rendezési Szabályzat) kell figyelembe venni.

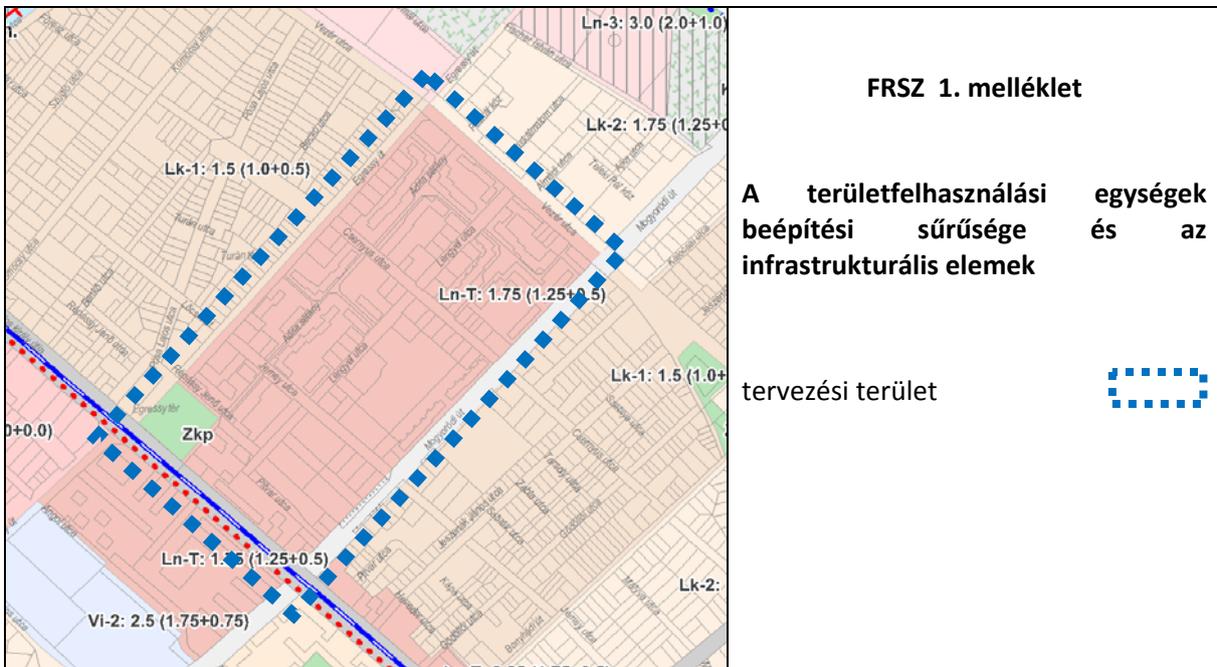
Az 50/2015. (I. 28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ), valamint a 2013. áprilisában elfogadott új hosszú távú városfejlesztési koncepciójában (Budapest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

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

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap –
1. Területfelhasználás- részlet a tervezési terület jelölésével
(Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2017)



Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, FRSZ 1. melléklet - A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap - részlet
(Forrás: FRSZ – hatályos 2018)

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

Részlet a hatályos KÉSZ-ből a Kt-Zkk-3 övezetre vonatkozó előírásokról:

„54. Zöldterületek

146. § (1) A közterületként nyilvántartott zöldterületet közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárvatartást.

(2) Az övezetben kialakítható:

- a) a játszókert, játszótér,
- b) a sportkert,
- c) a pihenőkert,
- d) a díszkert,
- e) a kutyafuttató vagy
- f) a közösségi kert.

(3) Az övezetben elhelyezhető:

- a) a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) a pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,
- c) az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmény,
- e) a nyilvános illemhely,
- f) a parkolási építmény vagy
- g) az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka.

(4) A környezeti terheléstől védendő rendeltetésnek, különösen a pihenő- és játszóhelynek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.

(5) A fásítottság mértéke legalább egy darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m².

(6) Ha a meglévő zöldfelület az övezetben megengedett legkisebb értéket nem éri el, csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a zöldfelület meglévő mértékét nem csökkenti.

147. § (1) A Zkp/Kk és Kt-Zkk övezet területén vendéglátó rendeltetés önálló épületben nem megengedett.

(2) A Zkp/Kp, Kt-Zkp, Zkp/Kk és Kt-Zkk övezet területén épületnek nem minősülő építmény bármely részének terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet.”

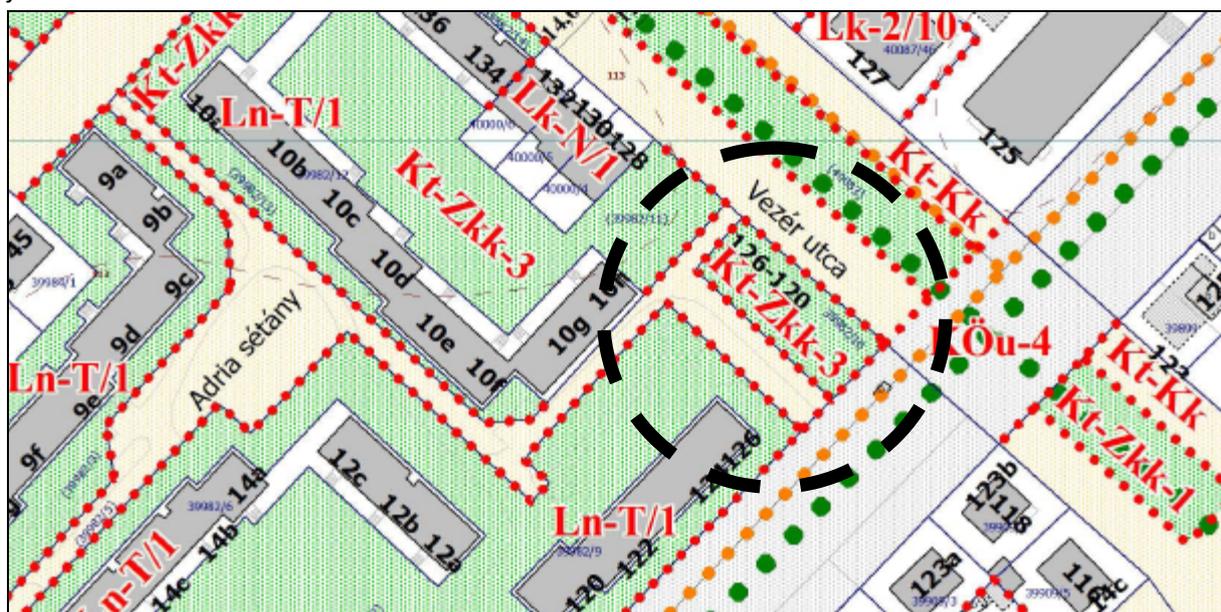
ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

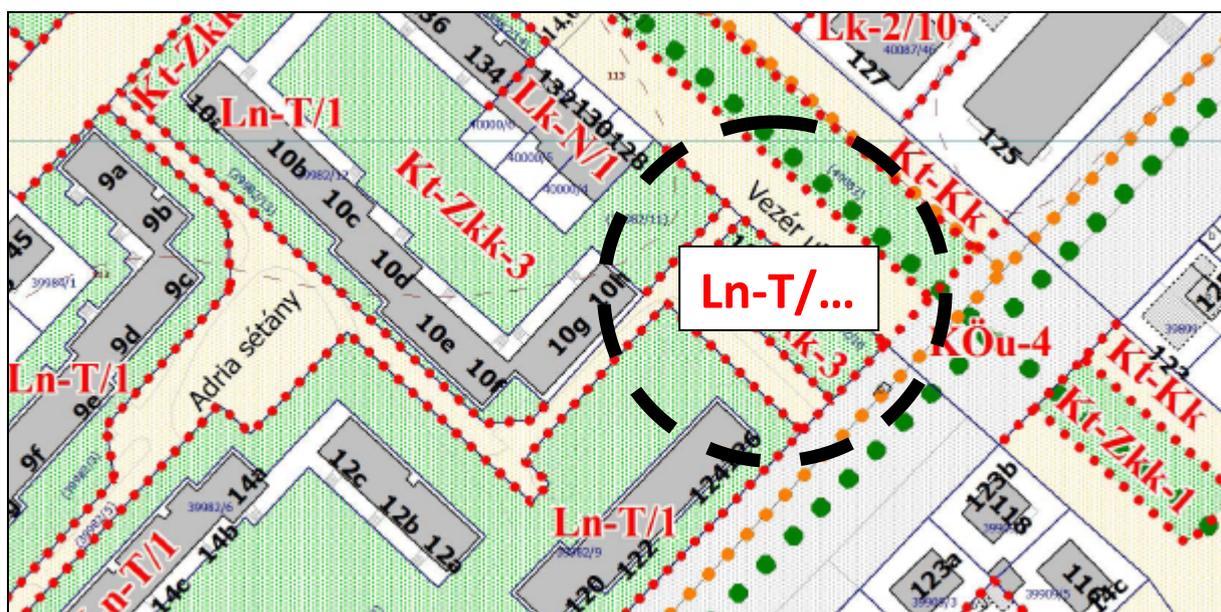
A tervezett beépítési javaslat nem ellentétes a jelenleg hatályos Budapest Településszerkezeti Tervével, a területre érvényes nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T) területfelhasználás megfelel, annak módosítása nem szükséges.

3.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A tervezett változással érintett terület a jelenleg hatályos KÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv – Szabályozási elemek alapján Kt-Zkk-3 övezetbe tartozik. A módosítás után Ln-T építési övezet javasolt.



KÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv – Szabályozási elemek vonatkozó SZ 14 szelvény részlete (hatályos lásd fent, tervezett lásd lent) a módosítással érintett terület jelölésével



ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

Tervezett beépítési paraméterek:

Az építési övezet telkén megengedett rendeltetés

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

Telepszerű nagyvárosias lakóterület (Ln-T/...)

(Az építési övezet jelében a „...” a Kerületi Építési Szabályzat telepszerű nagyvárosias lakóterületre vonatkozó táblázata alapján, a soron következő számozással kerül pontosításra)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legnagyobb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Beépítési magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Ln-T/...	K	K	SZ	40	35	40	2,0	6,0	15,0



A tervezett épület
 (Forrás: telepítési tanulmányterv)

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

3.2. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A tervezett épület a Vezér utcában kialakult szomszédos területeken található épületek építési vonalában helyezendő el, alkalmazkodva a környezet beépítéséhez, megtartva a kialakult beépítések vonalát.

A megépíteni szándékozott épület funkciója diák/ifjúsági szálló. 16 db kétágyas szobával tervezett, kettő közülük akadálymentesített. 1-2-3 emeleten van közös konyha / teakonyha jellegű / étkező.

A recepció és az iroda az 1. emeleten található.

A szükséges parkolóhelyek a földszinten (épületben) fedett, de részben nyitottan kerülnek kialakításra, (6+2) két férőhely az épületen kívülre került.

A szintek közötti közlekedésre háromkarú, kényelmes kialakítású lépcső, illetve személyfelvonó szolgál.

A 4. emeleten helyezkedik el a gépészeti helyiség, valamint egy tetőterasz kerül kialakításra, a terasz körül növényzettel fedett zöldtető készül és itt kapnak helyet a megújuló energia termelő rendszerek (napkollektor ill. napelem) szükséges eszközeit.

Az épület földszint + 4 emeletes,

igazodva a környezetéhez.

Az épület tervezése során készülő talajmechanikai feltárás alapján kerül megtervezésre az alapozás. jelenleg monolit tömb alapra helyezett vb. lemez alap

Az épület vb. vázas, kitöltő falazatos, vb. kerül megépítésre a vonatkozó szabvány

vasbeton tervezett. merevítő falakkal előírások szerint.



ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

3.3. A RENDEZÉS CÉLJA

- **Településrendezési cél:** a magántulajdonban lévő terület (39982/10 hrsz.) rendezése, a kerületi építési szabályzat módosítása annak érdekében, hogy a tervezett beruházás megvalósuljon. A tervezett változással érintett terület a jelenleg hatályos KÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv – Szabályozási elemek alapján Kt-Zkk-3 övezetbe tartozik. A módosítás után Ln-T építési övezet javasolt.
- **A beruházó célja:**
 - A tulajdonában álló beépítetlen ingatlan (39982/10 hrsz.) hasznosítása.
 - Megépíteni és gazdaságosan üzemeltetni egy mind külső megjelenésében, környezetébe, a településképbbe illően, mind anyaghasználatában, mind használati értékét illetően értékálló XXI. századhoz méltó épületet.

3.4. A RENDEZÉS VÁRHATÓ HATÁSA

- **A javasolt beépítés, változás várható településrendezési hatása:**

A tervezett beépítéshez Budapest Főváros Településszerkezeti Terve módosítására nincs szükség. A jelenleg hatályos KÉSZ módosítása azonban szükséges ahhoz, hogy a jelenleg beépítésre nem szánt terület (39982/10 hrsz.) beépítésre szánt területté módosuljon. A jelenleg be nem épített terület a hatályos KÉSZ módosítása után beépítésre kerülhet.
- **A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei, a közlekedés, a közműfejlesztés és a humán infrastruktúra fejlesztése, igénye:**
 - 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, megálló a beépítéssel érintett tervezési terület közelében van.

A területet érintő tervezett módosítás nem igényel közlekedési fejlesztést.
 - Közműfejlesztés

A tervezési területtel szomszédos területeken a teljes közműellátás kiépült, melynek keretében 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.

A területen javasolt új területhasználat várhatóan vízhasználattal, szennyvíz kezelésével jár. A terület közműellátása folytonosságának biztosítása megoldható. Az ingatlan környezetében az összes közmű megtalálható, így a közműbekötések nem okoznak problémát. A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik. A hálózatok esetleges

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt.

- Humán infrastruktúra igények

A tervezett fejlesztés - települési szinten nem jelentős - mértéke miatt várhatóan humán infrastruktúra iránti többlet igény nem jelentkezik.

– **A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai**

- Természetvédelmi szempontból:

A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint, természetvédelmi szempontból kedvezőtlen hatást nem okoz.

- Tájképvédelmi szempontból:

A tervezett hasznosítás a tájképben, településképből változást okoz, mivel eddig beépítetlen terület beépített területté válik, épület jelenik meg az eddigi „zöldterületen”. A tervezett beépítés, a kialakuló új arculat a környező beépítéshez igazodik és alkalmazkodik, valamint meg kell felelnie a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 38/2017. (IX. 25.) önkormányzati rendeletében elfogadott vonatkozó előírásoknak.

- Zöldfelületek:

Az övezeti, építési övezeti átsorolásból a területen adódó biológiai aktivitás érték pótlásáról a KÉSZ módosítása során az önkormányzattal egyeztetett módon gondoskodni kell.

- Levegőtisztaság:

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 alapján a beépítésre szánt területre történő váltás megoldható 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 szemétszállítás folytonosságának biztosítása megoldható.

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

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

- **A javasolt beépítés, változás hatása az örökségi vagy környezeti értékre**
 - A tervezési területet az Egressy utca – Csernyus utca – Mogyoródi út – Vezér utca által határolt területen nyilvántartott régészeti lelőhely terület érinti. A KÉSZ nem tartalmaz külön előírásokat a szükséges régészeti szempontú védelemre vonatkozóan, így a magasabb rendű jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
 - A régészeti területen kívül más nyilvántartott örökségi vagy környezeti érték, műemléki értéként védett épület, objektum, országos védelem alatt álló épített örökségi érték nem található. A terület nem műemléki jelentőségű terület, nem műemléki környezet és helyi védelem alatt sem áll.

A tervezett beépítésnek a kerületben nyilvántartott örökségi értékekre vonatkozóan nem várható kedvezőtlen hatása.

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI ANYAG

Mivel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 37. § - a értelmében minden településrendezési terv készítésekor az előzetes véleményezési eljárásba be kell vonni, ill. tájékoztatni kell a hatályos jogszabályokban meghatározott államigazgatási szerveket, partnereket, illetve az érintett területi, települési önkormányzatokat. E célra készült el jelen dokumentáció.

Fentiek és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 37. §-a értelmében jelen előzetes egyeztetési folyamat során a véleményezési eljárásban érdekelt állásfoglalásukban:

1. a partnerek a partnerségi egyeztetésben rögzített szabályok szerint javasataikat, észrevételeiket tegyék meg, nyilvánítsanak véleményt a rendezés alá vont területekről;
2. az államigazgatási szervek
 - nyilatkozzanak a tervezési területre vonatkozó fejlesztési, területrendezési és az építési rendje szempontjából jelentős terveikről, intézkedéseikről;
 - ismertessék a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló az adott területre vonatkozó követelményeit és a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásait, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat,
 - nyilatkozzanak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni,
 - teljesítsék az előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget,
 - felhasználásra biztosítsák a rendezési feladat ellátásához szükséges adatokat;
3. az érintett területi, települési önkormányzatok adjanak tájékoztatást a vonatkozó hatályos területrendezési tervekről, a települési önkormányzat a rendezést befolyásoló terveiről.

Szükséges továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) meghatározott szempontokra tekintettel az érdekelt nyilatkozata, a környezet védelméért felelős szervek véleménye arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet érintően várható-e jelentős környezeti hatás, szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését Budapest Főváros XIV. Zugló Kerületi Építési Szabályzat módosítása készítésével kapcsolatban.

A vélemény kialakításához a 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak közül a hatáskörbe tartozó és a szóban forgó terv jellege alapján a tervre vonatkoztatható szempontokat kell figyelembe venni.

A fentieket tartalmazó írásos tájékoztatást a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 37. § (4) bekezdésben előírt határidőn – az előzetes tájékoztató átvételétől számított 21 napon - belül Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Polgármesteri Hivatalához (1145 Budapest, Pétervárad utca 2.) kell eljuttatni. Kapcsolattartási e-mail cím: foepitesz@zuglo.hu

Budapest, 2020. február hó