

ZUGLÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ZÉSZ)
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



VÉLEMÉNYEZÉSRE

BUDAPEST, 2020.DECEMBER HÓ

OBELISZK STÚDIÓ KFT.

1056 Budapest, Belgrád rakpart 12.

E mail: telepulestervezes@obelisk.hu

MEGRENDELŐ

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA.

GENERÁLTERVEZŐ

OBELISZK STÚDIÓ KFT.

TERVEZŐK:

településrendezés

Máyer Andrea

OBELISZK KFT.

TT/1 É 01-1521

.....

településrendezés,
szakértő

Dr Nagy Béla

TT/1 01-0022

.....

ÖSSZEFOGLALÓ

A hatályos ZÉSZ (2019), a TSZT-2015 és TSZT-2017 és az FRSZ alapján a vizsgált területre vonatkozóan az alábbi főbb szempontok állapíthatók meg:

1. A kerület nagy része lakóterület, ahol a lakóterületek szinte minden szegmense megtalálható a kertvárosias lakóterülettől a telesszerű lakóterületeken át a nagyvárosias lakóterületig.
2. A kerület környezetét is nagyrészt lakóterületek alkotják.
3. A kerület részét képezi a Városliget, amelynek önálló szabályozási terve van (VÉSZ).
4. A terület Budapest egyik legzöldebb kerülete a pesti oldalon.
5. A TSZT-2015 a célkitűzései változatlanok, a TSZT-2017-ben a fenntartható megoldások jobban előtérbe kerültek, így mindkettő kiemelt jelentőségűnek tekintette az alábbi célokat és feladatokat:
 - Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet kialakítása
 - Az épített értékek védelme
 - A térségi (nemzetközi, országos) közlekedési kapcsolatok biztosítása
 - A zöld- és egyéb biológiailag aktív felületek növelése
 - Sport- és rekreációs területek biztosítása
 - Zaj- és légszennyezés szempontjából az érintettség és a konfliktusok csökkentése
 - Hulladékgazdálkodási és köztisztasági létesítmények számára helybiztosítás
 - Korszerű vízgazdálkodás, patakok és kis vízfolyások rendezése, árvízvédelmi megújulás
 - Környezet- és klímatudatos épített környezet megteremtésének elősegítése
 - Energiaellátó hálózatok fejlesztése
 - A természeti értékek megőrzése, az ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása



A kerület és környezete (forrás Google Earth)

ELŐZETES VÉLEMÉNYEK

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N	VÉLEMÉNY
Budapest Főváros Főpolgármestere	I	I	Felhívja a figyelmet, hogy a TSZT és FRSZ előírásinak meg kell felelni. Az Frsz beépítési sűrűségének való megfelelést számításal igazolni kell. Felhívja a figyelmet, hogy a KÉSZ-ben rendelkezni kell az FRSZ 13.§ (1), 15.§ (1), 18.§ (1)-(6), 19.§ (1)-(2), valamint(5) bekezdéseinek követelményeiről. Felhívja a figyelmet, hogy a ZFÁ értéket biztosítani kell, és ezt igazolni az alátámasztó munkarészekben. Továbbá felhívja a figyelmet, hogy a Bokányi Stadion (Várna u. 21b, hrsz 32068/12) szabályozása szükséges
BFKH Állami Főépítész	I	I	Felhívja a figyelmet a megalapozó és alátámasztó munkarészek szükséges tartalmára, a magasabb szintű jogszabályok és a Budapest TSZT/FRSZ követelményeinek történő megfelelésre, az egyeztetés és elfogadás szabályaira. SKV: az illetékes szervek véleményét tartja mérvadónak.
PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály	I	I	Tájékoztat az országos jelentőségű védett természeti területről. Tételesen tájékoztat a kerületi kármentesítésekről. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága	I	I	Adatszolgáltatást adott papír alapon, amely kérhető digitális formában is. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra. Felhívja a figyelmet, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 1. §. (2) bekezdése alapján a település egészére vonatkozó településrendezési eszköz felülvizsgálata során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező.

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N	VÉLEMÉNY
Országos Vízügyi Főigazgatóság	I	I	KDV Vízig levele tartalmazza
Fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság	I	I	Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra, a védőtávolságokra, veszélyességi övezetekre, vízügyi és vízvédelmi szempontokra, vízbázisokra, kármentesítésekre.
BFKH Népegészségügyi Főosztály	I	I	Budapest XIV. kerület Zugló közigazgatási területén belül – a Városliget területét ide nem értve – az alábbi természetes gyógytényező található: gyógyvizes kút - Kútkataszteri szám OKK B-24. A gyógyvizes kutak védőterületét, védőidomát figyelembe kell venni a módosítás során.
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	I	I	Tájékoztat a vízgazdálkodással, vízrajzi létesítményekkel, felszín alatti vizekkel, víziközművekkel kapcsolatban. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra.
BFKH Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály	I	Igen, papír dokumentációt kér.	KÉSZ a TSZT / FRSZ-szel összhangban készüljön, felhívja a figyelmet a vonatkozó utági szabványokra, a szükséges szabályozási szélességekre. Felhívja a figyelmet, hogy a tervezettekkel kapcsolatosan a Budapest Közút Zrt-vel, a MÁV ill. a MÁV-HÉV Zrt-vel és a BKV Zrt. Vasúti, ill. Autóbusz és Trolibusz Igazgatóságával szükséges egyeztetni. A területet érintő iparvágányok miatt a MÁV Vezérigazgatósággal szükséges egyeztetni. A szabályozási tervlapokon az utak, utcák szabályozási szélességeit fel kell tüntetni. A környezetalakítási javaslaton - a szabályozási terven megengedett maximális beépíthetőséget igazolva - kérjük ábrázolni az épületek személy- és gazdasági bejáratait, a telkeken a - maximális beépítést kiszolgáló -

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N	VÉLEMÉNY
			parkoló- és garázsférőhelyeket, illetve azok alapterületeit. A közutak tervezési osztályba sorolását a kezelőkkel egyeztetve rögzíteni kell.
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	I	I	Felhívja a figyelmet az örökségvédelmi hatástanulmány készítésére ill. aktualizálására. Mellékletben megküldte az adatszolgáltatást.
BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	I	N	Az ingatlan-nyilvántartási adatok vizsgálata alapján megállapítható, hogy a XIV. kerületben nem található a Tfv. hatálya alá és a termőföld fogalmi körébe tartozó földrészlet.
Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	N		
Nemzeti Földügyi Központ	I	N	Megküldte az erdőterületek letöltési linkjét. A Főépítési Iroda telefonos érdeklődésére megerősítették, hogy nem kívánnak részt venni az eljárás további szakaszában.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	I		Tájékoztat, hogy a kerület közigazgatási területén a Budapest 14. ker.: 32301, 32666/1; 32666/2; 32666/3; 32666/4; 32703; 32683/1 hrsz-ú ingatlanok teljes területe honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt. Kéri, hogy a beépítésre szánt különleges honvédelmi (K-Hon), honvédelmi, katonai rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál a terület honvédelmi használatát korlátozó (például építési helykijelölést, meglévő épületbontási kötelezettséget előíró, kötelező fásítást vagy beültetést elrendelő, utak használatának korlátozását előíró),

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N	VÉLEMÉNY
			eredményező stb.) rendelkezések mellőzését a honvédelmi rendeltetésű területre vonatkozóan. A honvédelmi és katonai célú területek határát a szabályozási terven egyértelműen beazonosítható kontúrral kell jelölni.
Budapesti rendőr-főkapitányság Rendészeti szervek Közlekedésrendészeti főosztály Balesetmegelőzési és közlekedési osztály	I	I	Kifogást nem emel. Az említett terület rendezése során minden közutat érintő forgalomtechnikai változásról készített tervet írásos formában kér megküldeni.
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	I		Felhívja a figyelmet a jogszabályokra. Indokoltnak tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók a KÉSZ előkészítésében részt vegyenek.
Országos Atomenergia Hivatal	I	I	A küldött megkeresésére válaszolva tájékoztatott, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, valamint a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel. Fentiekén túl, figyelemmel az EljR. 37. § (4) bekezdés b) pontjába foglaltakra, a küldött értesítés alapján az OAH egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg, vonatkozó atomenergetikai ágazati elhatározásokat – azok hiányában – nem ismertet.
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály	I		(BP/0801/00027-8/2020.)Felhívja a figyelmet a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok, valamint a szabványok betartására. BP/0801/00434-3/2020. számon adott vélemény kiegészítésének kell tekinteni a NIF Zrt véleményét

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N	VÉLEMÉNY
NIF	I	I	Tájékoztató, hogy a XIV. kerületet érintő vasútfejlesztési projekt a "Bp-Esztergom vasútvonal villamosítása és kiegészítő munkák elvégzése a felsővezeték építési munkákhoz kapcsolódóan" vasúti területen történik, KÉSZ módosításra nem kerül sor.
Magyar Közút	I	N	MK kezelésében lévő országos közút nem érinti.
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság	N		
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint katonai légügyi hatóság	I	N	<p>Az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, az településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmazott meg.</p> <p>Budapest Főváros XIV. kerület az állami célú légitörvények tekintetében légitörvényekkel közvetlenül nem érintett.</p> <p>Az érintett terület ugyanakkor az állami célú légitörvények tekintetében légitörvényekkel közvetve érintett, tekintettel arra, hogy egyes – így különösen a beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb – építmények az állami célú légitörvények biztonságát veszélyeztethetik. Az ilyen építmények állami célú légitörvényekre gyakorolt hatását a katonai légügyi hatóság az építmények építésiügyi hatósági eljárásaiban, jogszabályban meghatározott szakhatóságként vizsgálja.</p>

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N	VÉLEMÉNY
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Légügyi szakterület	N		
PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály	I	I	Tájékoztat az országos jelentőségű védett természeti területről. Tételesen tájékoztat a kerületi kármentesítésekről. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra.
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármestere	I	I	Megadja Újpest TRE elérhetőségeit.
Budapest Főváros VI. kerületi Önkormányzat	N		
Budapest Főváros VII. kerületi Önkormányzat	N		
Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzat	N		
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzata Polgármestere	I	I	Kéri a kerületi terveikben szereplő szándékokat, azok hatásait figyelembe venni.
Budapest Főváros XIII. kerület Polgármesteri Hivatal Főépítési iroda	I	I	Kéri a kerületi terv hatályos településfejlesztési rendezési dokumentumainak figyelembevételét. Az elkészült tervezet link formájában kéri, a véleménykérő levelet hivatali kapun keresztül.
Budapest Főváros XV. kerület Polgármesteri Hivatal Főépítési iroda	I	I	Részt kíván venni.
Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat Polgármester	I	I	Részt kíván venni.

BEVEZETŐ

A TERÜLET

A vizsgált terület lehatárolása:

Budapest XIV. kerület, Zugló közigazgatási területe:

Dózsa György út –

Vágány utca –

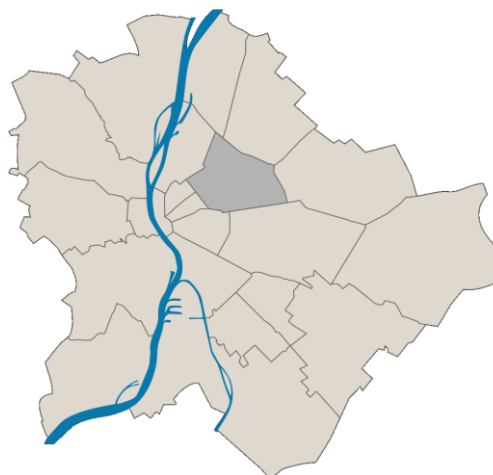
Dévényi út –

Tatai utca–

Rákospalotai körvasút sor–

Szuglói Körvasút sor–

Kerepesi út által határolt terület



A FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK

A vizsgálatok során az alábbi dokumentációk kerültek felhasználásra:

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ÉTV),
2. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK)
3. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (TRE)
4. Budapest városfejlesztési dokumentumai:
Budapest-2030 Hosszútávú Településfejlesztési Koncepció (TFK) és
ITS-2020 Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)
5. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017), továbbá
6. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelete (FRSZ).
7. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 1319/2017. (IX. 29.) normatív határozata Budapest településképi arculati kézikönyvről
8. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet
9. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 38/2017. (IX. 25.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről
10. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 62/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelete a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról

11. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2016. (I.25.) önkormányzati rendelete a zöldterületek, zöldfelületek használatáról, fenntartásáról, fejlesztéséről és védelméről
12. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2018. (XI. 23.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló közterületek használatáról
13. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelete az építmény, önálló rendeltetési egység vagy terület rendeltetésszerű használatához kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltásáról

Egyéb dokumentumok

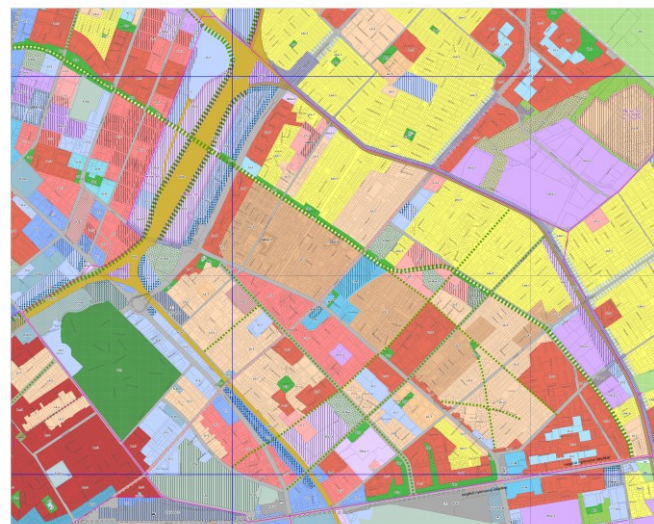
14. Zuglói városfejlesztési dokumentumai:
Településfejlesztési Konceptió (TFK-2015-30) és
Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS-2014-20)

HATÁLYOS TERVEK

BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT 2017)

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017).

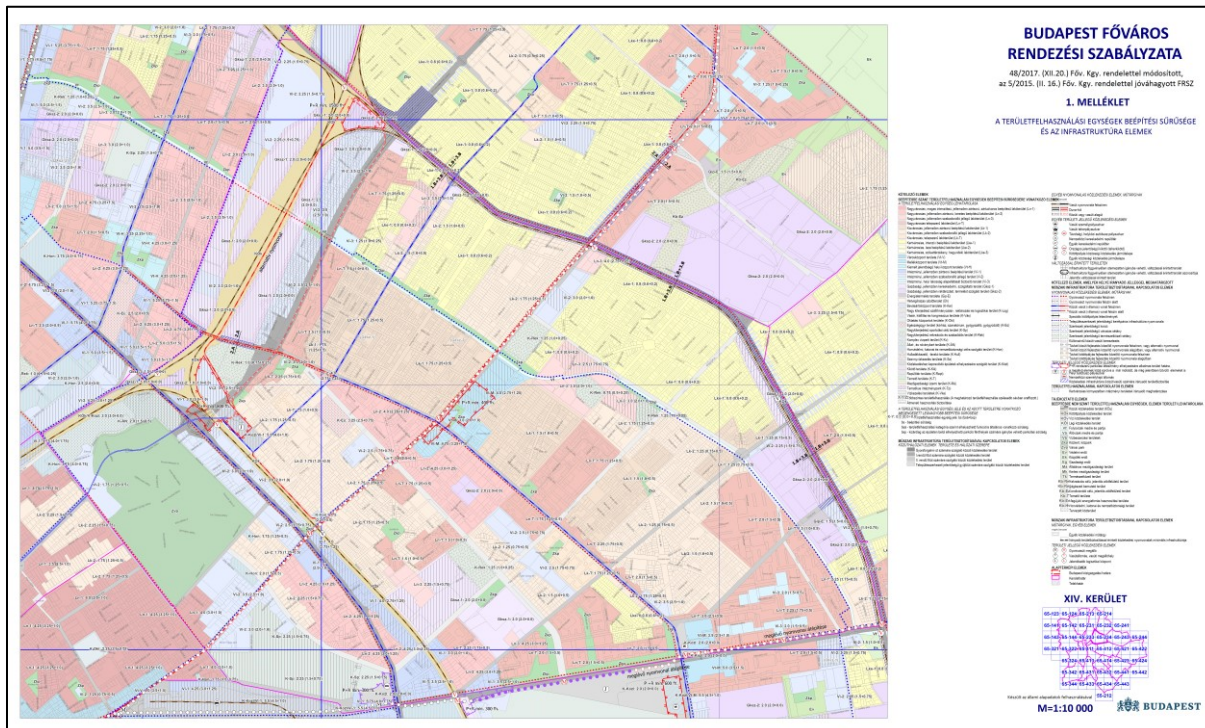
A TSZT alapján Zugló – a belső zónába tartozó Városliget területe kivételével – az átmeneti zónában helyezkedik el.
A TSZT meghatározta a (tervezett) területfelhasználási egységeket a beépítésre szánt és nem szánt területeken egyaránt.



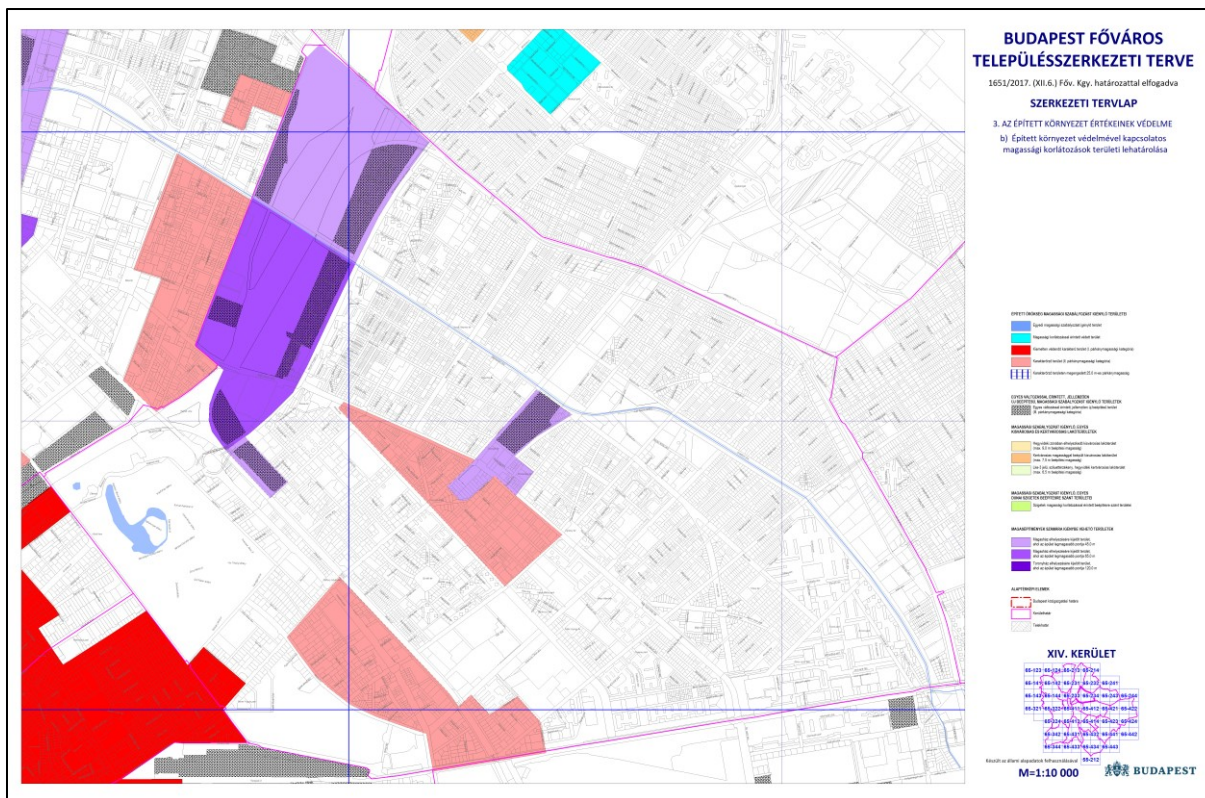
Budapest TSZT

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlés az 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelettel fogadta el Budapest főváros rendezési szabályzatát. (FRSZ).



Az FRSZ Zugló területén 147 településszerkezeti egységet jelölt ki.



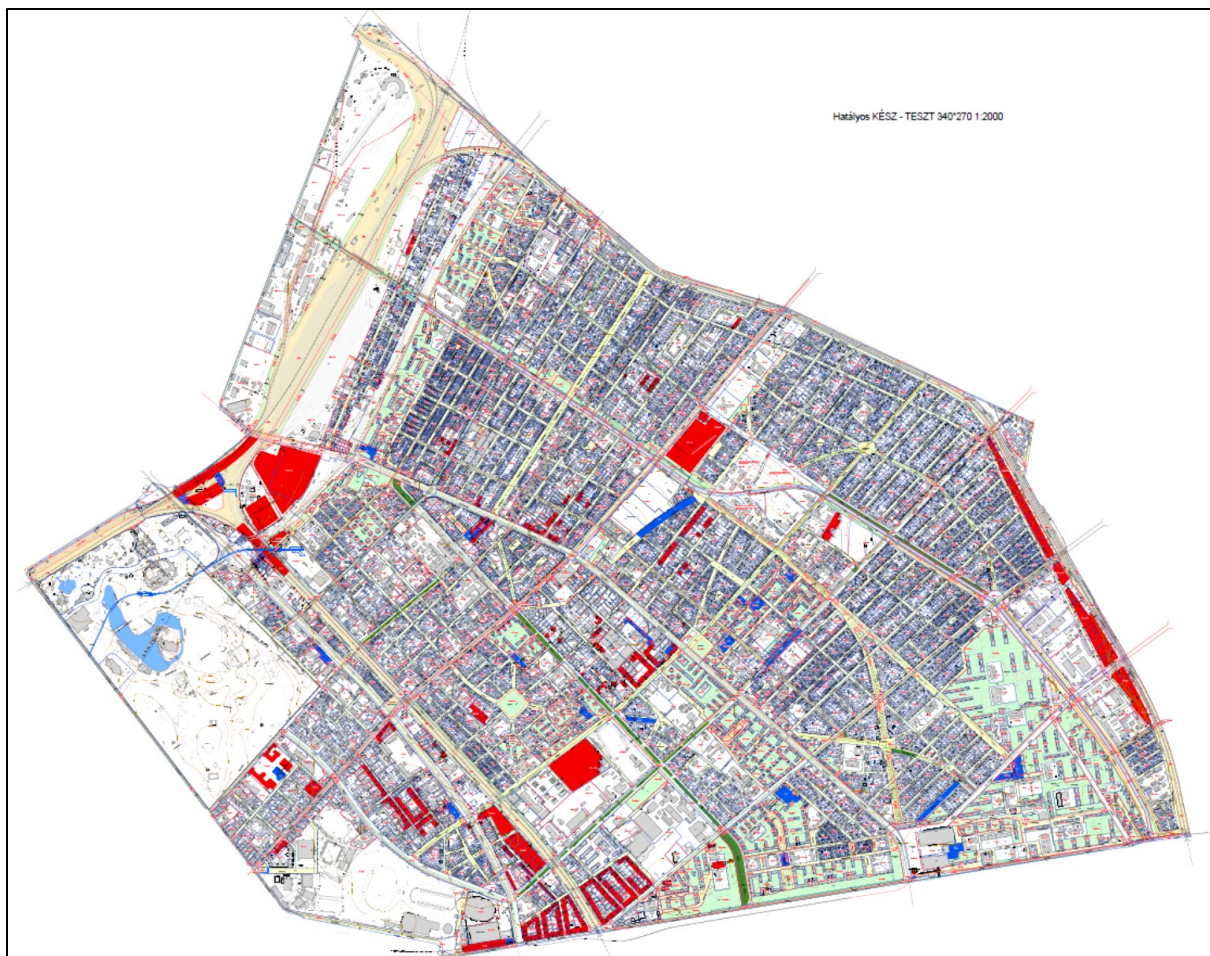
Az FRSZ 3. melléklete Zugló területén az M3 autópálya bevezető szakasza és Rákosrendező között, valamint a Zugló tervezett városközpontjában jelölt ki magasházak elhelyezésére alkalmas területet. Ezeknek a területeknek egy részét III. párkánymagassági kategóriába sorolt.

A Városligettel szomszédos Istvánmező Dózsa György úttal szomszédos része kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagasság kategória).

A Róna utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt terület és a Hungária körút -Thököly út – Stefánia út – Kerepesi út – Pillangó utca – Tábornok utca -Várna utca – Mogyoródi út által határolt terület „karakterőrző, II. párkánymagassági kategóriába sorolt.

HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelettel fogadta el Zugló kerületi építési szabályzatát. A tervet – megalapozó vizsgálatát, alátámasztó munkarészeit a BFVT Kft készítette.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

- Szabályozási vonal
 - Építési övezet, övezet határa
 - Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
 - Építési övezet, övezet jele
 - Megszüntetési jel
 - Építési hely terepszint felett beépíthető része; beépítési előírások
 - Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
 - Terepszint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület
 - A=aluljáró, G20=gépjárműtároló-férőhely minimuma
 - Metró műtárgy és telepítmenyei építési helyének határa
 - Építési vonal
 - Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének biztosítása
 - Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4) / Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
 - Vasúti területek (KÖk) / Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk és Kt-Fk)
 - Közterület zöldfelületként fenntartandó része
 - Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
 - Meglévő vasútvonal felszínén
 - Meglévő/tervezett gyorsvasút felszínén
 - Meglévő/tervezett gyorsvasút felszín alatt
 - Meglévő/tervezett közúti vasút felszínén
 - Meglévő/tervezett közúti vasút felszín alatt
 - Meglévő/tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
 - P+R rendszerű személygépkocsi várakozóhely elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma
 - Jelentős felszíni parkoló határa és minimum férőhelyszáma
 - Személygépkocsi várakozóhely megváltására alkalmas terület határa közterületen, felszínén és felszín alatt
 - Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**
- Javasolt telekhatár
 - Javasolt megszüntető jel
 - Közműleltéstermék elhelyezésére szolgáló telkek területe
 - Elővásárlási joggal érintett terület
 - Meglévő/tervezett híd
 - Meglévő/tervezett aluljáró
 - Meglévő/tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Elbontott, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
- Egyéb építmények (pillér, terasz, támfal, kerítés, kapu, rámpa, lépcső)
- Terasz feletti épületrész vetített síkjai
- Burkolati elemek, közlekedési műtárgyak
- Feltűjések, hidak
- Szintvonal és magassága
- Vízfelület / víztöltés
- 2013. évi CCXXII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉS (SZ17 SZELVÉNY)

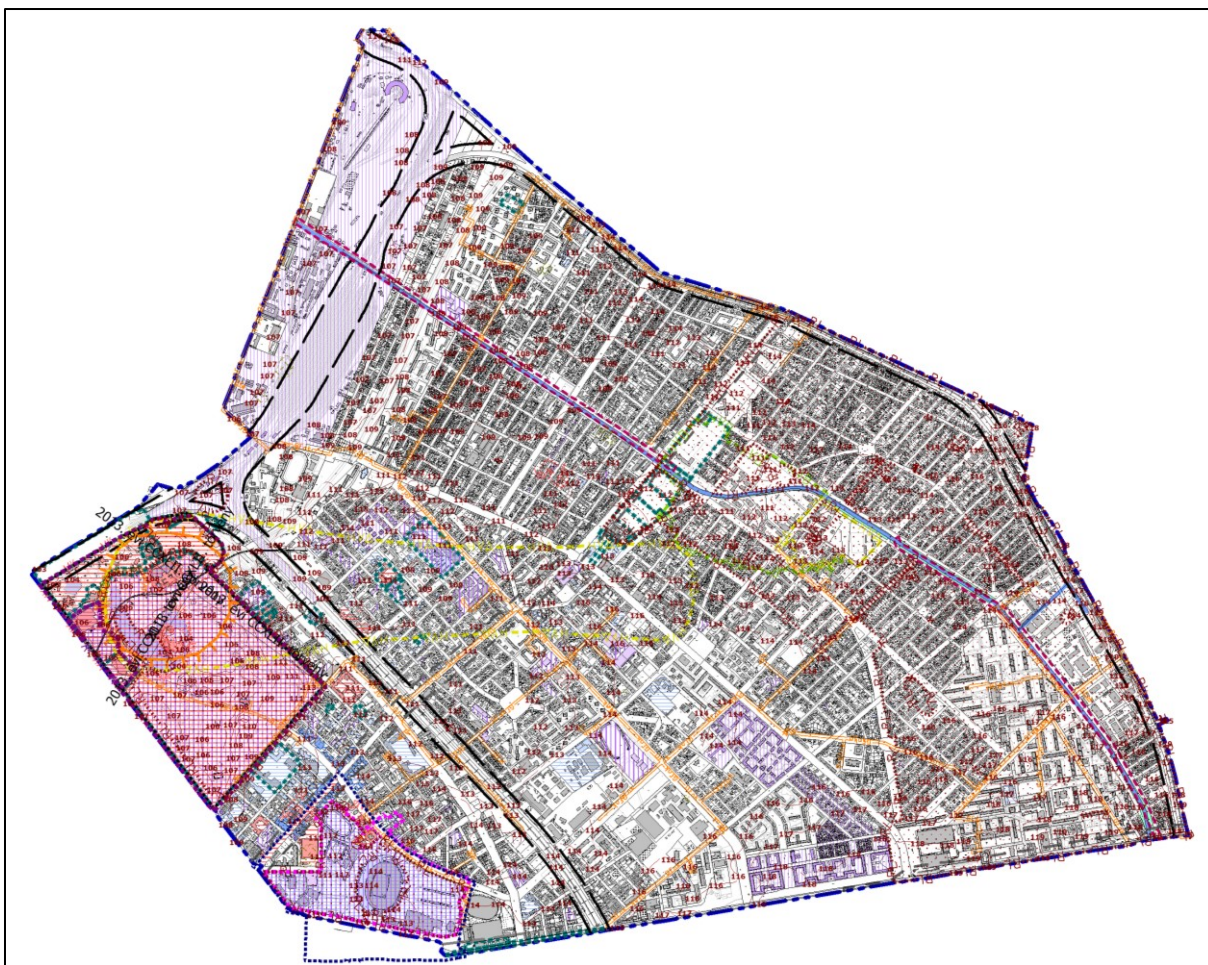
KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

- Eltéréssel szabályozott építési vonal
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasúti felszíni gyalogos-kapcsolata számára felhasználható terület
- Távolvolsági autóbusz-pályaudvar területe
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínén
- Gyalogos kapcsolat helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- Metró műtárgy

Hatályos szabályozási terv- szabály és jelmagyarázata






JELMAGYARÁZAT

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMÉK



I. Országos jogszabályban szereplő elemek

-  Világörökségi helyszín területe
-  Világörökségi helyszín védőövezetének határa
-  Világörökségi várományos helyszín területe
-  Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
-  2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
-  Műemlék és telke
-  Nyilvántartott műemléki érték és telke
-  Nyilvántartott műemléki környezet határa
-  Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely határa
-  Kültülső védőterülete
-  Kültülső hidrogéológiai "A" védőterülete
-  Kültülső hidrogéológiai "B" védőterülete
-  Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
-  Vasútvonal védőtávolsága
-  Gyorsvasúti vonal védelmi zónája




II. Fővárosi rendeletben szereplő elemek

-  Fővárosi helyi védettségű építmény és telke
-  Fővárosi helyi védettségű épületgyűjtemény és telkei
-  Tervezett gyorsvasúti vonal védőtávolsága

III. Kerületi rendeletben szereplő elemek

-  Kerületi egyedi védettségű építmény és telke
-  Kerületi területi védettségű épületgyűjtemény és telkei

IV. Egyéb korlátozások

-  120 kV-os légvezetékű villamos energia felosztó hálózat biztonsági övezete
-  Nagyközépnomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
-  Fellárt, talajszennyezett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

-  Kerületi határ
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Hátszám
-  Földhivatali alaptérképen szereplő épület
-  Elbonított, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő épület
-  Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
-  Egyéb építmények (pillér, terasz, támfal, kerítés, kapu, rámpa, lépcső)
-  Terasz feletti épületrész vetített síkjai
-  Burkolati elemek, közlekedési műtárgyak
-  Felműjérek, hidak
-  Szintvonal és magassága
-  Vízfelület / víztorlós
-  2013. évi CCXLII. törvény a Városigét megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

Hatályos szabályozási terv – védelmek, korlátozások és jelmagyarázata

A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA

A KONCEPCIÓT BEFOLYÁSOLÓ TERVI ELŐZMÉNYEK

A Kerületi Építési Szabályzat feladata, hogy az országos érvényű jogszabályokban előírt keretek között, a kerület területére vonatkozóan meghatározza a fizikai (az épített és a természeti) környezet alakításának helyi szabályait a Fővárosi Rendezési Szabályzatban rögzített keretek között.

A helyi építési szabályzatok leglényegesebb elemeit, tartalmi követelményeit több jogszabály is rögzíti. Az országos és fővárosi szintű jogszabályok meghatározzák, hogy a kerületi önkormányzat

- mely építésjogi követelményeket kell, hogy szabályozzon,
- mely esetekben határozhatja meg saját hatáskörben az építési szabályokat, a magasabb szintű jogszabályok keretei között,
- mely esetekben térhet el a sajátos helyi viszonyok szabályozása során a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseitől.

A magasabb szintű jogszabályok rögzítik a leglényegesebb szabályozási elemeket, amelyeket kiegészítenek azok a szabályozási elemek, amelyek alkalmazása a helyi sajátosságok alapján indokolt.

A leglényegesebb – általánosan alkalmazott vagy alkalmazható – szabályozási elemeket

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK),
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (TRE) és
- Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelete (FRSZ) rögzíti;
- ugyanakkor a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelete Zuglói kerületi építési szabályzatáról olyan sajátos szabályozási elemeket is alkalmaz, amelyek az Zuglói jellegzetességeinek felelnek meg.

Az ÉTV 13.§ (2) bekezdése az alábbiakat írja elő:

13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

(2) A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott építési tevékenység esetén a helyi építési szabályzatban meghatározott

a) övezet, építési övezet területi lehatárolását;

b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan

ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,

bb) a megengedett legnagyobb beépítettséget,

- bc) a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát és a megengedett vagy kizárt rendeltetését,*
- bd) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot vagy építménymagasságot,*
- be) a szabályozási vonalat,*
- bf) a beépítési módot, az építési helyet*
- bg) a minimális zöldfelület mértékét,*
- bh) a járművek mennyiségére és elhelyezésére vonatkozó előírásokat;*
- c) országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, – településképi rendelet hiányában – a településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot kell figyelembe venni.*

Az ÉTV a kártalanításról és a kártérítésről szóló rendelkezéseit figyelembe kell venni:

„30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. ...

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. ...

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). ...

(5a) Nem jár kártalanítás, ha a 13. § (1) bekezdés szerinti építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően módosítja vagy megszünteti.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. ...”

Továbbá az ÉTV 60/H § -a az alábbiakat írja elő:

60/H. § Azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, e törvény erejénél fogva

- a) a helyi építési szabályzatnak – a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)–d) pontja szerinti településrendezési eszközöknek – a tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni,*
- b) a helyi építési szabályzatban – a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)–d) pontja szerinti településrendezési eszközökben – meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele,*
- c) a tetőtér-beépítéshez kapcsolódó, a tűzvédelmi előírások teljesítését szolgáló építmények és a felvonó az építési telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékébe és a zöldfelület megengedett legkisebb mértékébe nem számít bele,*
- d) a tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával is biztosítható, továbbá a helyi önkormányzat parkolást szabályozó rendelete a parkolóhely pénzbeli megváltásának lehetőségét nem tilthatja meg,*
- e) a területfelhasználási egységre vagy építési övezetre a helyi építési szabályzatban – a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)–d) pontja szerinti településrendezési eszközökben – megállapított maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele, és*

f) a tetőtér-beépítésekre és az épület belső udvarának lefedésére vonatkozóan e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet további előírásokat állapíthat meg, amelyeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat – a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)–d) pontja szerinti településrendezési eszközök – nem állapíthat meg.

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése az alábbiakat írja elő:

„7.§ (2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

7.§ (3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:

- 1. a kialakítható telek legkisebb területét,*
- 2. a beépítési módot,*
- 3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,*
- 4. a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét,*
- 5. a közműellátás mértékét és módját,*
- 6. a zöldfelület legkisebb mértékét,*
- 7. az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és - a 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint - az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,*
- 8. a terepszint alatti építés mértékét és helyét.*

(3a) A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot:

- a) az épületmagasság,*
- b) a homlokzatmagasság vagy*
- c) a párkánymagasság alkalmazásával.*

7.§ (4) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írhat elő.

A 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 12.§ szerint:

„12.§ A helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”

E rendelkezés rögzíti, hogy a helyi építési szabályzat (a ZÉSZ) „lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre”, így a helyi sajátosságok finomítása lehetséges és a rendelkezés egyértelművé tette az önkormányzat jogalkotási lehetőségeit. Amennyiben a magasabb szintű jogszabályoktól történő eltéré válna szükségessé azt csak az OTÉK teszi lehetővé

OTÉK 111. § (2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) közérdeket nem sért, valamint*
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.*

A jogszabályoknak a kerületi építési szabályzat szempontjából legfontosabb megállapításai, hogy:

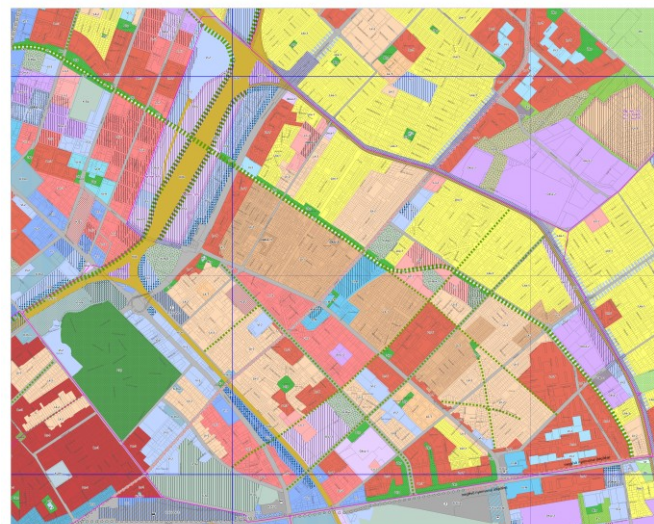
- „az építési övezeteket ... úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg” (OTÉK 7.§ (2)),
- „zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható” (OTÉK 7.§ (2)),
- csak az „újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan” kell meg határozni az előírt szabályozási jellemzőket (OTÉK 7.§ (3)),
- „a helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írhat elő” (OTÉK 7.§ (4)),
- „a II-III. fejezetben (OTÉK II-III. fejezetében) meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá b) közérdeket nem sért, valamint c) a 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek” (OTÉK 111.§ (2)).
- az FRSZ 5.§ (2) bekezdése alapján „a KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján”, így el szabad térni az OTÉK 7.§ (3a) bekezdés rendelkezéseitől, melyek szerint: „a helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot: a) az épületmagasság, b) a homlokzatmagasság vagy c) a párkánymagasság alkalmazásával”.
- További mozgásteret biztosít a 314/2012.(XI.8.) KR 12.§, amely szerint: „A helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát”.
- a szabályozási lehetőségeket szűkíti az Étv 60/H. §-a, amely szerint a törvény hatálybalépése előtt engedélyezett vagy tudomásul vett épületeknél „a helyi építési szabályzatnak ... a tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni”, és a „meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele, és a „tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával is biztosítható, és a „helyi önkormányzat parkolást szabályozó rendelete a parkolóhely pénzbeli megváltásának lehetőségét nem tilthatja meg”, valamint „a megállapított maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele”.

A fentiek alapján a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben megfelelő lehetőség kínálkozik arra, hogy a szabályozás egyszerűbb és közérthetőbb legyen.

BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT 2017)

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017).

A TSZT alapján Zugló – a belső zónába tartozó Városliget területe kivételével – az átmeneti zónában helyezkedik el.
A TSZT meghatározta a (tervezett) területfelhasználási egységeket a beépítésre szánt és nem szánt területeken egyaránt.

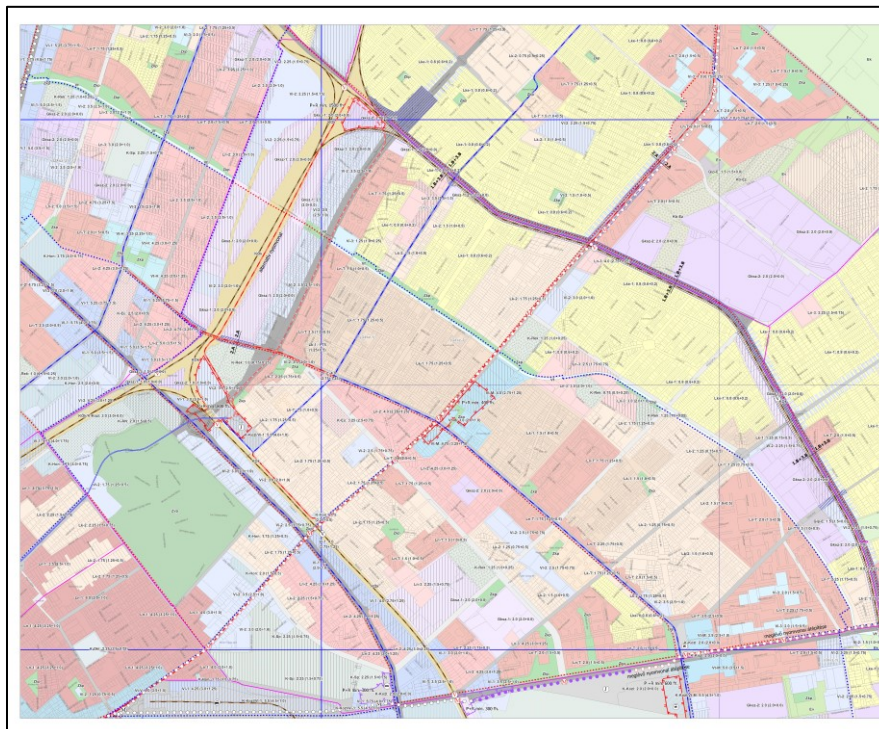


Budapest TSZT

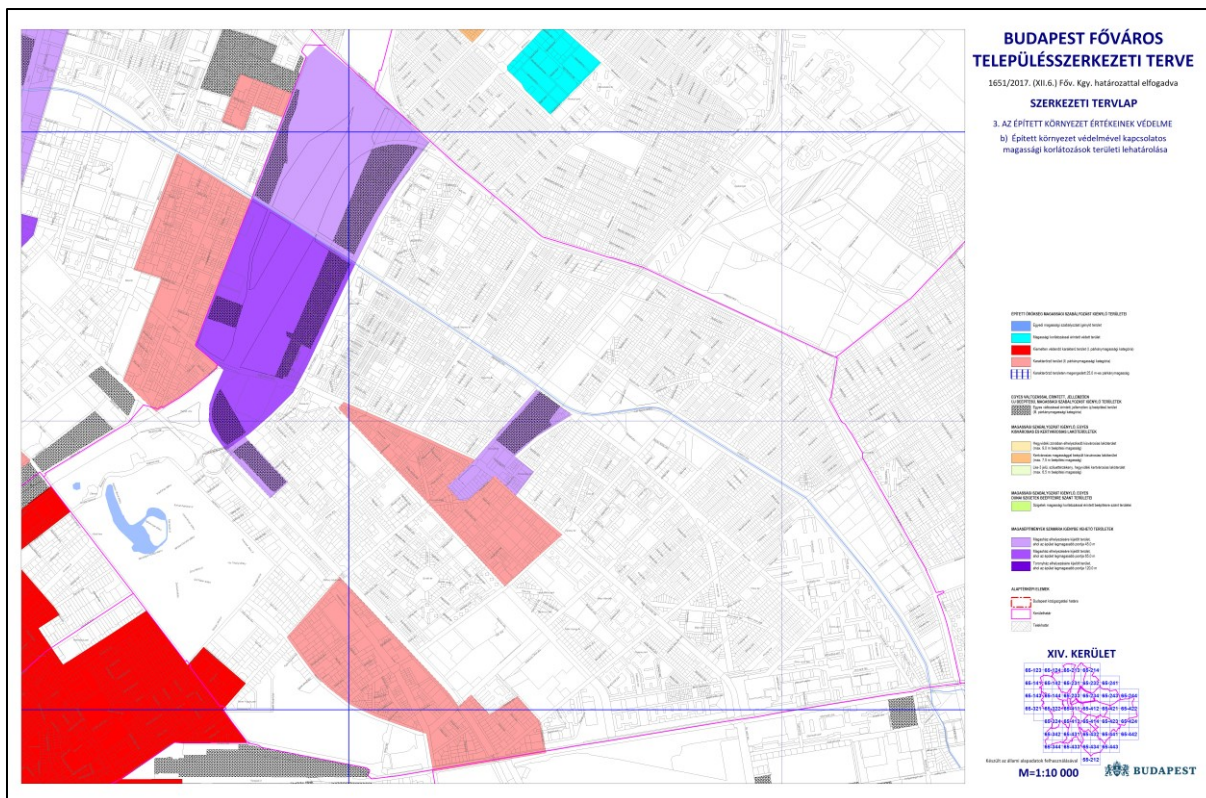


BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlés az 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelettel fogadta el Budapest főváros rendezési szabályzatát. (FRSZ).



Az FRSZ Zugló területén 147 településszerkezeti egységet jelölt ki.

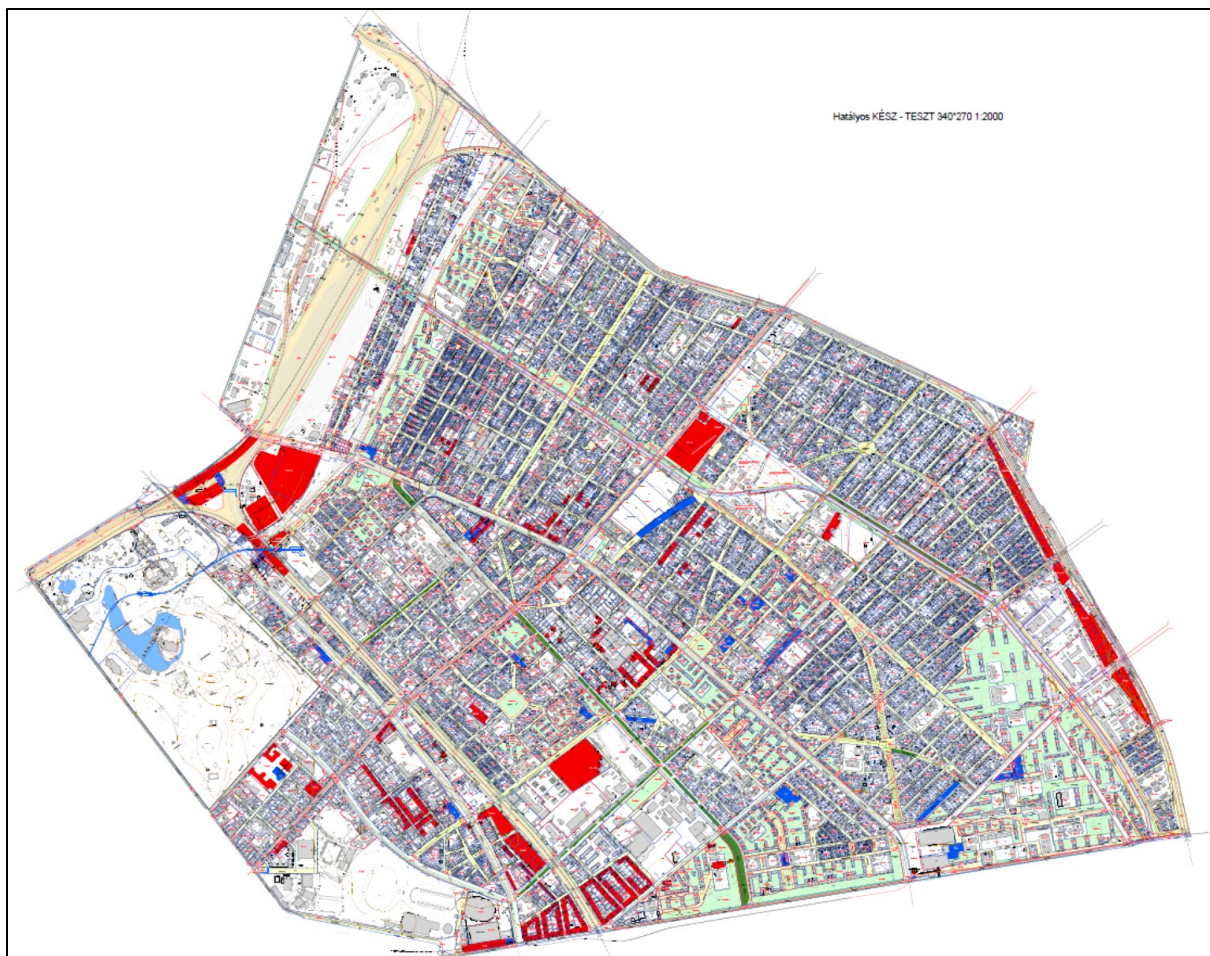


Az FRSZ 3. melléklete Zugló területén az M3 autópálya bevezető szakasza és Rákosrendező között, valamint a Zugló tervezett városközpontjában jelölt ki magasházak elhelyezésére alkalmas területet. Ezeknek a területeknek egy részét III. párkánymagassági kategóriába sorolt.

A Róna utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt terület és a Hungária körút -Thököly út – Stefánia út – Kerepesi út – Pillangó utca – Tábornok utca -Várna utca – Mogyoródi út általa határolt terület „karakterőrző, II. párkánymagassági kategóriába sorolt.

HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelettel fogadta el Zugló kerületi építési szabályzatát. A tervet – megalapozó vizsgálatát, alátámasztó munkarészeit a BFVT Kft készítette.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

- Szabályozási vonal
 - Építési övezet, övezet határa
 - Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
 - Építési övezet, övezet jele
 - Megszüntetési jel
 - Építési hely terepszint felett beépíthető része; beépítési előírások
 - Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt terület
 - Terepszint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület
 - A=aluljáró, G20=gépjárműtároló-férőhely minimuma
 - Metró műtárgy és telepítmenyei építési helyének határa
 - Építési vonal
 - Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének biztosítása
 - Fővárosi jelentőségű közutak (KÓu-2, KÓu-3, KÓu-4) / Kerületi jelentőségű közutak (Kl-Kk)
 - Vasúti területek (KÓk) / Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk és Kt-Fk)
 - Közterület zöldfelületként fenntartandó része
 - Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
 - Meglévő vasútvonal felszínén
 - Meglévő/tervezett gyorsvasút felszínén
 - Meglévő/tervezett gyorsvasút felszín alatt
 - Meglévő/tervezett közúti vasút felszínén
 - Meglévő/tervezett közúti vasút felszín alatt
 - Meglévő/tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
 - P+R rendszerű személygépkocsi várakozóhely elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma
 - Jelentős felszíni parkoló határa és minimum férőhelyszáma
 - Személygépkocsi várakozóhely megváltására alkalmas terület határa közterületen, felszínén és felszín alatt
 - Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**
- Javasolt telekhatár
 - Javasolt megszüntető jel
 - Közműtelepítmenyek elhelyezésére szolgáló telkek területe
 - Elővásárlási joggal érintett terület
 - Meglévő/tervezett híd
 - Meglévő/tervezett aluljáró
 - Meglévő/tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Hátszám
- Földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Elbontott, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
- Egyéb építmények (pillér, terasz, támfal, kerítés, kapu, rámpa, lépcső)
- Terepszint feletti épületrész vettett síkjai
- Burkolati elemek, közlekedési műtárgyak
- Feltűjárók, hidak
- Szintvonal és magassága
- Vízfelület / víztöltés
- 2013. évi CCXXII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉS (SZ17 SZELVÉNY)

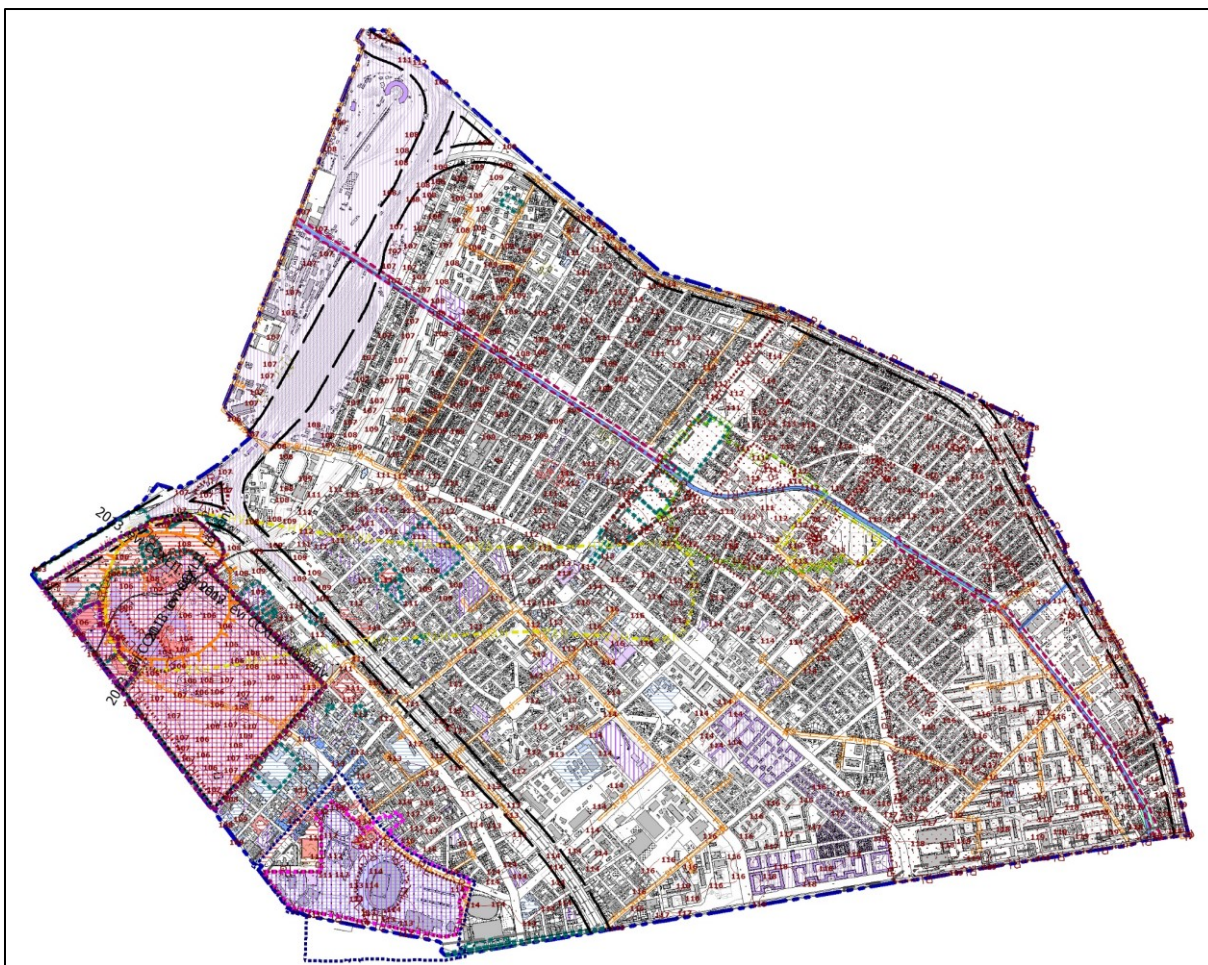
KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

- Eltéréssel szabályozott építési vonal
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasúti felszíni gyalogos-kapcsolata számára felhasználható terület
- Távoltsági autóbusz-pályaudvar területe
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínén
- Gyalogos kapcsolat helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- Metró műtárgy

Hatályos szabályozási terv- szabály és jelmagyarázata



JELMAGYARÁZAT

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMÉK

I. Országos jogszabályban szereplő elemek

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőövezetének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék és telke
- Nyilvántartott műemléki érték és telke
- Nyilvántartott műemléki környezet határa
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely határa
- Kültülső védőterülete
- Kültülső védőterülete
- Kültülső védőterülete
- Kültülső védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. Fővárosi rendeletben szereplő elemek

- Fővárosi helyi védtességű építmény és telke
- Fővárosi helyi védtességű épületgyűjtemény és telkei
- Tervezett gyorsvasúti vonal védőtávolsága

III. Kerületi rendeletben szereplő elemek

- Kerületi egyedi védtességű építmény és telke
- Kerületi területi védtességű épületgyűjtemény és telkei

IV. Egyéb korlátozások

- 120 kV-os légvezeték villamos energia felosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Fellárt, talajszennyezett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Elbontott, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
- Egyéb építmények (pillér, terasz, támfal, kerítés, kapu, rámpa, lépcső)
- Tűrszint feletti épületrész velített síkjai
- Burkolati elemek, közlekedési műtárgyak
- Felműlőrök, hidak
- Szintvonal és magassága
- Vízfelület / víztöltyés
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városigélt megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

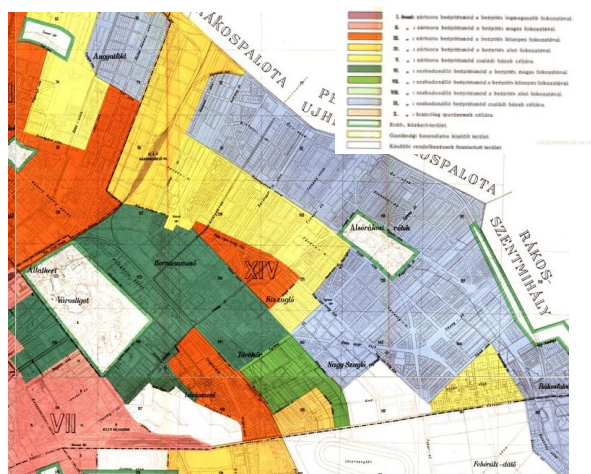
Hatályos szabályozási terv – védelmek, korlátozások és jelmagyarázata

A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

Zugló történeti kialakulását tekintve megállapítható, hogy a városszerkezetének meghatározó elemei a XX. század közepére kiépültek.



Zugló szabályozási terve 1917. (forrás TAK)



Budapest övezeti térképe 1940. (részlet)



Zugló közlekedési területei és közterületei

A jelentős méretű vasúti területek - Rákosrendező és a kerületet átszelő ceglédi vasút, a szuglói körvasút, HÉV vonala -, és az M3 autópálya bevezető szakasza meghatározó elemei és egyúttal erős

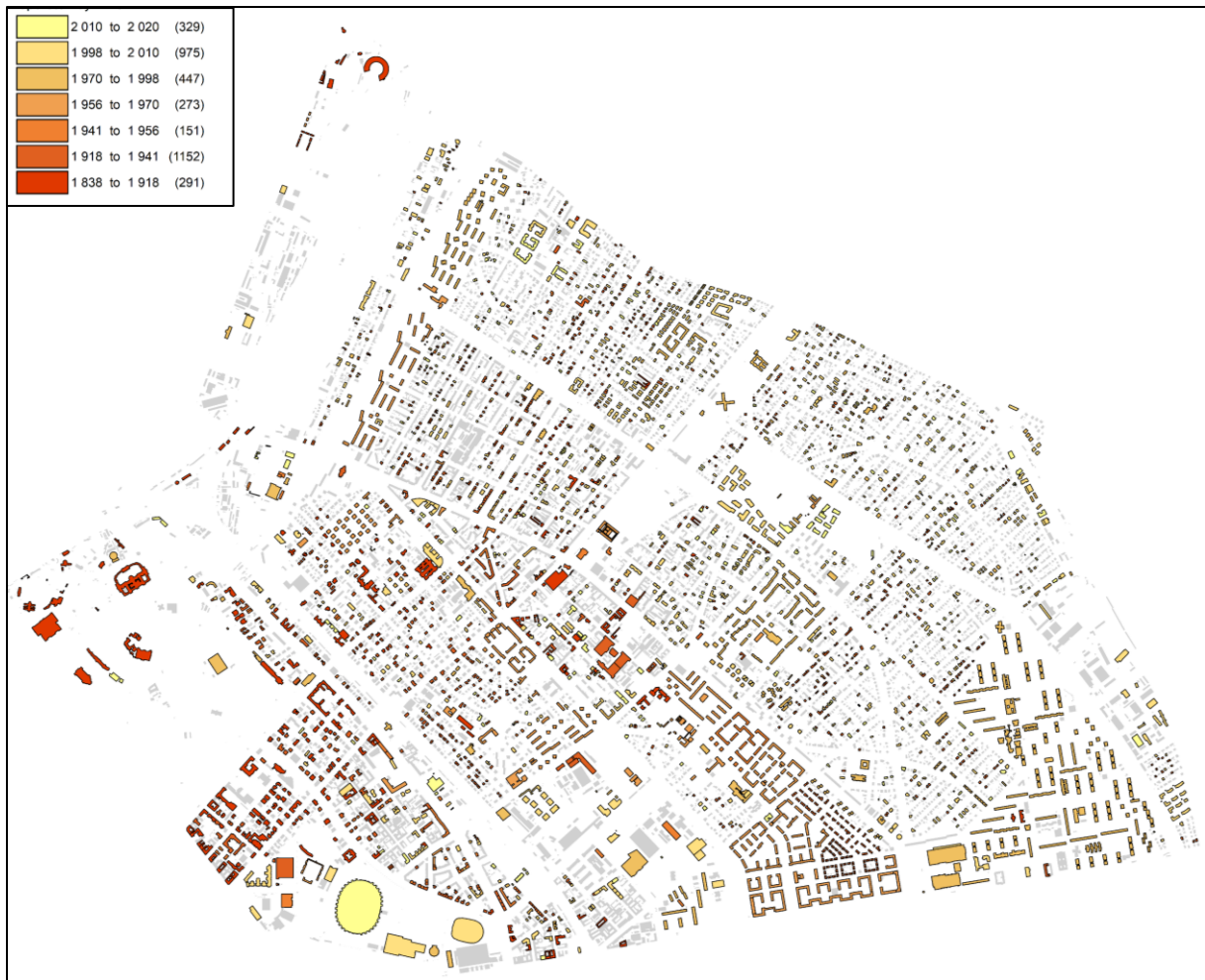
határvonalai is a kerületnek és egyes városrészeinek. A Rákospatak zöldfolyosójával keresztülszeli a külső városrészt.



Zugló morfológiája

A főutak szinte négyzetes egységekre osztják, amelyeket diagonális vezetésű lakóutcák és arra fűzött terek osztanak tovább.

Istvánmező sportterülete és az 1950-1983 között épült lakótelepek morfológiáját tekintve élesen elválnak a kerület más lakóterületeitől.



Zugló épületállománya, építési időszakai

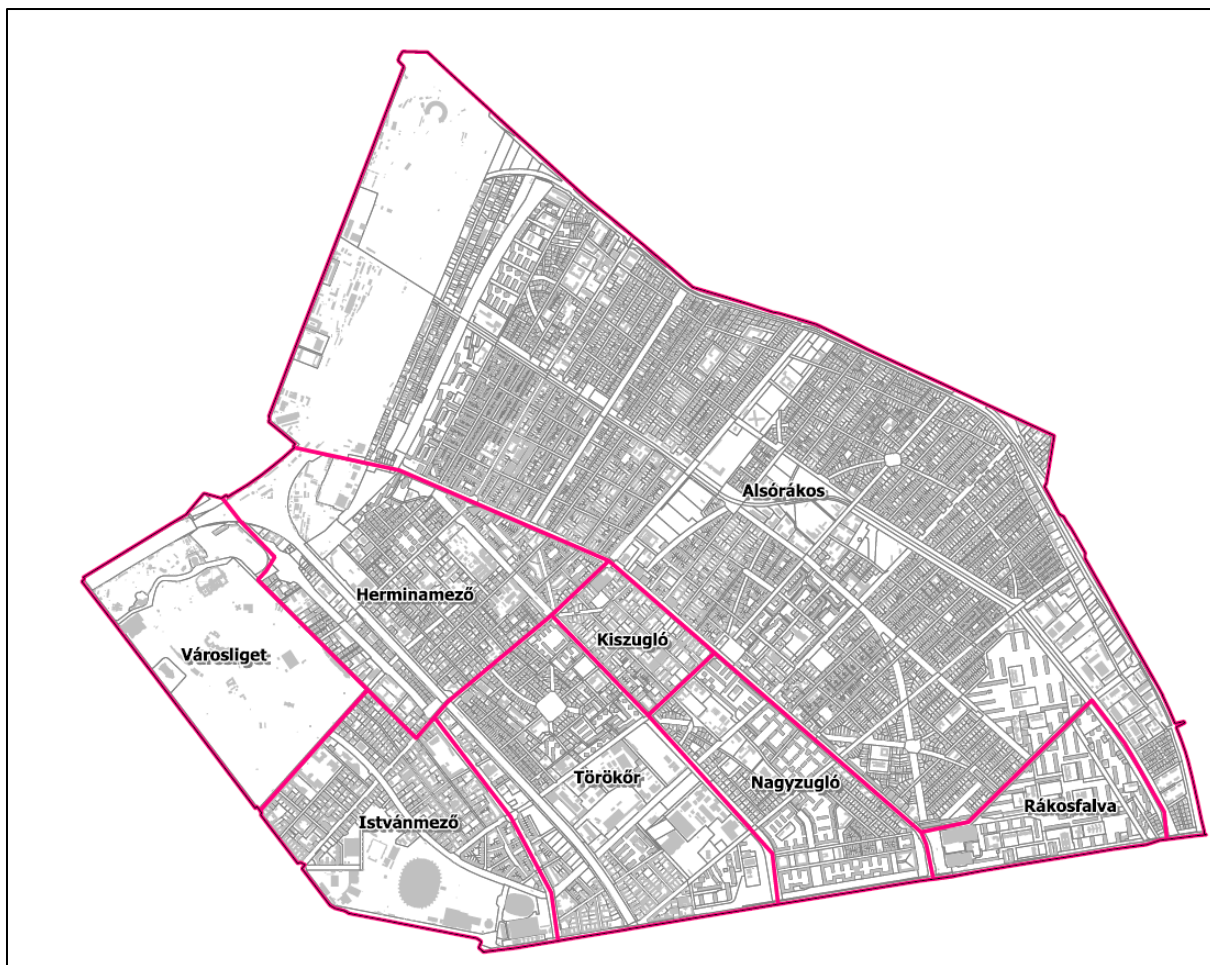
Zugló építését szemlélteti az épületek építési idejét bemutató ábra, amely alapján megállapítható, hogy Istvánmező, Herminamező és Törökőr terület épült be leghamarabb, a Thököly út – Stefánia – Nagy Lajos király út mentén.

A kerület egészének morfológiai adottságai alapján megállapítható, hogy a különböző építési korszakok, periódusok eltérő módon és mértékben hagytak nyomot az épített környezeten. A kerület egyes részeinek összképe ennek megfelelően karakteres.



Beépítetlen és alacsony (5% alatti) beépítettségű telkei

Zugló területének szerkezete, beépítése lényegében kialakultnak tekinthető, annak ellenére, hogy számos pontján a több üres telek és számos alulhasznosított, extenzív beépítésű telek is található.



A kerület jellegzetes területi egységei

A szabályozás szempontjából megállapítható, hogy

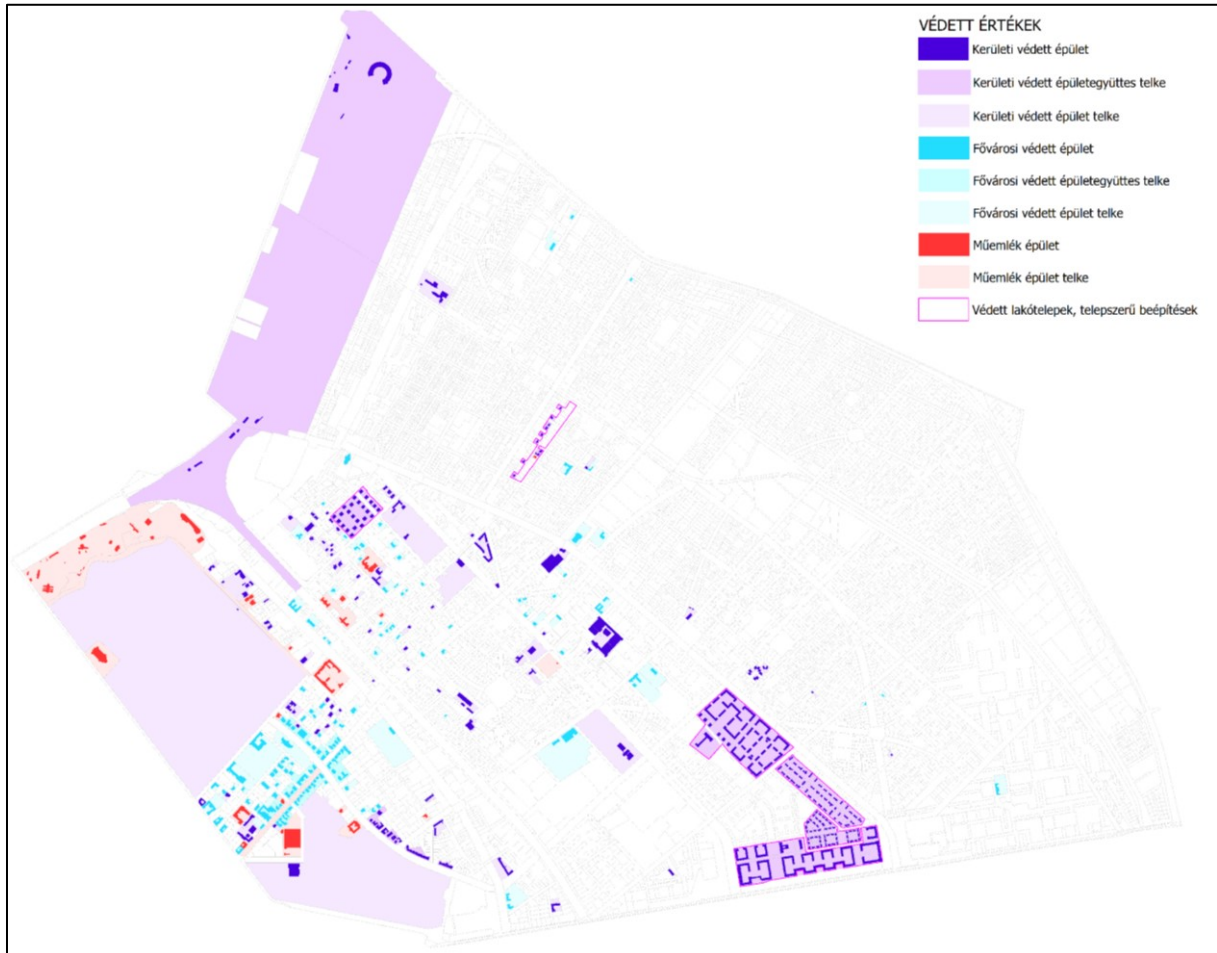
- | | |
|-------------|---|
| Városliget | <ul style="list-style-type: none"> ● Zugló legrégebbi városrésze ● VÉSZ Városligeti építési szabályzat területe (Hungária körút – Kacsóh Pongrác út – Hermina út – Ajtósi Dürer sor - Dózsa György út - MÁV Zrt. tulajdonában álló 29737 és 29834/3 hrsz-ú telkek által határolt terület). |
| Istvánmező | <ul style="list-style-type: none"> ● A Dózsa György út és a Thököly út mentén zárt sorú, jellemzően zártudvaros nagyvárosias beépítés található. ● A zárt sorú lakóterületeken jellemző a parkolóhelyek telítettsége. ● A Stefánia út és Thököly út környezetében reprezentatív villanegyed található. ● A Hungária körút - Stefánia út – Egressy út térségében zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület van. ● Délkeleti részén jelentős sportterület található |
| Herminamező | <ul style="list-style-type: none"> ● A városrész déli felén művészettörténeti szempontból értékes, a 20. század első felében készült épületek találhatóak. ● Északi részen a század második felében épült lakónegyedek vannak. |

- Törökőr
- Hungária körút mentén lakóterületek vannak.
 - Jelentős gazdasági/kereskedelmi övezete a Mogyoródi utca - Róna utca - Fogarasi utca – Pillangó utca által körülhatárolt terület.
 - Pillangó park területén jelentős lakótelepi közhasználatú zöldfelületek vannak.
 - P+R jellegű parkolás a lakótelepi parkolókban, a metróállomáshoz közelebbi részen.
- Nagy-Zugló
- Telepszerű lakóterületek jellemzik.
 - A lakótelepek esetében épített parkolók száma jelentősen elmaradt az 1 lakás/1 parkoló ellátottsági szinttől.
 - A metrómegálló közelében jellemző P+R jellegű parkolás.
- Kis-Zugló
- Alacsony a zöldfelületi intenzitás
- Rákosfalva
- Füredi lakótelep területének egy része
 - Lakótelepi parkolóhely hiány van a területen
 - Jelentős kereskedelmi terület: Sugár Üzletközpont, IKEA.
- Alsórákos
- Kertvárosias lakóterületek jellemzik.
 - A Fogarasi út – Körvasút sor – Rátót utca – Gvadányi utca által körülhatárolt területen egy jelentősebb ipari/gazdasági övezet található.
 - Viszonylag magas zöldfelületi intenzitás, értékes közterületi fasorok.
 - A Paskál fürdő fejlesztése felértékelheti a környéket, a korábbi megkezdett beruházások pozitív mérleggel zárulhatnak, további fejlesztések generálódhatnak.
 - A terület része Rákosrendező, ami nagy, egybefüggő fejlesztésre alkalmas barnamezős terület.
 - Rákosrendező területét érintő P+R rendszerű parkoló a MFAV végállomásához közel, a Szőnyi úton a Mexikói út és az Amerikai út között helyezkedik el.
 - Kacsóh Pongrác úti lakótelepen differenciált parkolás szabályozás bevezetése javasolt.

Az egyes területek tovább differenciálhatók a kialakult beépítések, illetve barnamezős területek mentén, de az egyes területek előírásainak az összhangját a ZÉSZ-ben és TKR-ben meg kell teremteni.

A hatályos ZÉSZ melléklete tartalmazza a védett területeket és védett épületeket, épületegyütteseket. Zugló lakóterületeit jellemzik a védett teleszerű beépítések.

1. Herminamezőn az Erzsébet királyné úti lakótelep (1954-57)
2. Nagyzuglóban
 - 2.1. a Vitézi telep (1937-38),
 - 2.2. a Székesfővárosi lakótelep (Bolgárkertész utca, 1940),
 - 2.3. a Nagy Lajos király úti lakótelep (1954-60), és
 - 2.4. a Kerepesi úti lakótelep (1955-59).
3. Alsórákoson a Postás tisztviselőtelep (1901-1912)

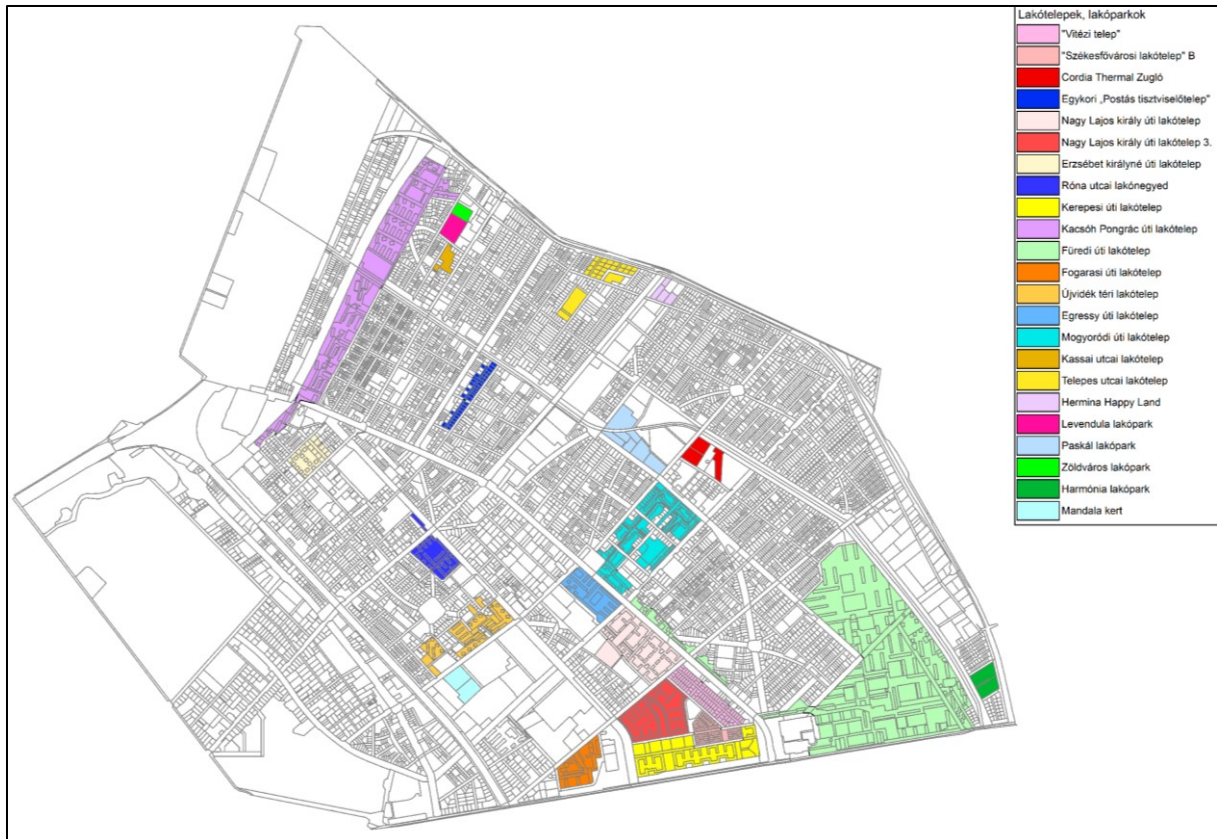


A kerület jellegzetes területi egységei

Zugló területét jellemzik a teleszerű beépítésű területek és a lakóparkok lehatárolása (a védett területeken kívül)

1. Róna utcai lakónegyed (1954-57)
2. Kacsóh Pongrác úti lakótelep (1963–1968)
3. Füredi utcai lakótelep (1967–1978)
4. Fogarasi úti lakótelep (1968–1970)
5. Újvidék téri lakótelep (1963–1967)
6. Egressy úti lakótelep (1957-1959)
7. Mogyoródi (Jernei) úti lakótelep (1988-1991)

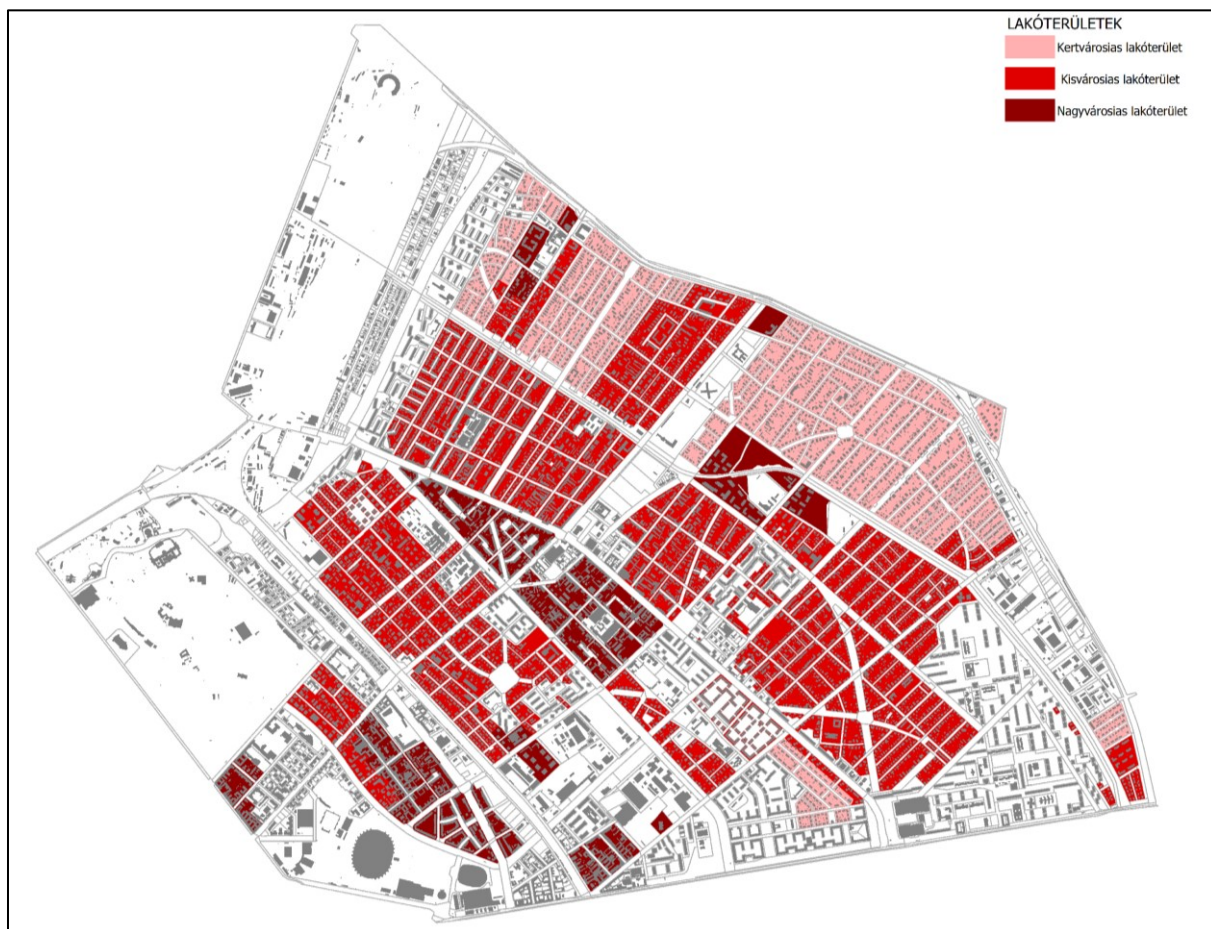
- 8. Kassai utcai lakótelep
- 9. Telepes utcai lakótelep
- 10. Lakóparkok
 - 10.1. Hermina Happy Land lakópark
 - 10.2. Levendula lakópark
 - 10.3. Paskál lakópark
 - 10.4. Zöldváros lakópark
 - 10.5. Hermina lakópark
 - 10.6. Mandala kert



Zugló kislakótelepei, lakótelepei és lakóparkjai

Zugló területe nagyrészt lakóterület, ahol a különböző lakóterületek lehatárolása meghatározza a szabályozás területi differenciálását

- kertvárosias lakóterületek
 - nagyrészt beépültek
 - lassú épületcsere jellemzi
- kisvárosias lakóterületek
 - nagyrészt beépültek
 - Alsórákos azon területein várható nagyobb építési – beruházási kedv, ahol a meglévő épületállomány magassága az övezeti paraméterekhez képest jelentősen alacsonyabb
- nagyvárosias, nem telepszerű beépítésű lakóterületek
 - Alsórákos területén vannak beépítetlen területek
 - a Belvároshoz közelebbi területek beépültek
 - Istvánmező, Herminamező és Kisszugló területén az üres vagy telkeken, vagy leromlott épületállományú területeken várható átépülés
 - Stefánia út – Cserei utca – Ilka utca - Thököly út - Hungária körút által határolt területen
 - Róna utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt területen



Zugló lakóterületei

A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ÉS JELLEMZŐIK

	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	ZÖLD FELÜLET MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE	ÖNÁLLÓ RENDELTETTÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE
		m ²	m ²		%	%	%	m	m	
Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)										
1.	Ln-1/1	1 500	-	Z	60	80	15	23	12,5	20
2.	Ln-1/2	800	1 200	K	30	40	55	75	-	16,5
3.	Ln-1/11	2 000	-	K	40	45	35 ^S	SZL	-	18
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)										
4.	Ln-2/1	K	2 000	Z	50	60	35	26	-	18
5.	Ln-2/2	800	2 000	K	50	60	35	30	-	16,5
6.	Ln-2/3	300	800	Z	50	60	35	60	-	8,5* ¹
7.	Ln-2/4	300	800	K	50	60	35	60	-	12,5
8.	Ln-2/5	K	-	Z	50	70	35	37	12,5	20
9.	Ln-2/6	300	-	Z	50	70	35	87	-	8,0* ¹
10.	Ln-2/7	2 000	15 000	Z	60	80	20	26	12,5	18
11.	Ln-2/8	800	2 000	K	50	60	35	33	-	16,5
12.	Ln-2/9	K	2 000	Z	50	60	35	37	-	18
13.	Ln-2/11	2 000	-	K	40	50	30 ^S	SZL	-	18
14.	Ln-2/12	2 000	-	K	40	45	35 ^S	SZL	-	12,5
15.	Ln-2/13	1 500	2 000	SZ	50	50	35	SZL	-	13,5
16.	Ln-2/14	-	1 500	K	45	45	25	SZL	-	18
17.	Ln-2/15	2000	3 000	Z	80	80	10	SZL	-	18
18.	Ln-2/16	800	2 000	Z	80 ^{F1}	80	20	SZL	6	21
Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)										
19.	Ln-3/1	800	2 000	K	50	60	35	80	-	16,5
20.	Ln-3/2	400	800	K	30	40	55	229	-	8,0* ¹
21.	Ln-3/3	K	K	K	45	50	30	K	-	20
22.	Ln-3/4	-	10 000	SZ	35	55	50	K	-	13,5
23.	Ln-3/5	1 500	2 000	K	50	60	35	R	-	18
24.	Ln-3/6	2 000	-	SZ	25	50	50	K	-	18
25.	Ln-3/7	2 000	-	SZ	25	50	50	R	-	18
26.	Ln-3/8	800	-	SZ	40	50	35	R	-	15
27.	Ln-3/11	2 000	-	K	40	45	35 ^S	SZL	-	12,5
Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)										
28.	Ln-T/1	400	10 000	K	80	100	10	K	-	12,5
29.	Ln-T/2	400	6 000	K	75	85	20	K	-	20
30.	Ln-T/3	400	6 000	K	75	85	20	K	-	20
31.	Ln-T/11	1 000	3 000	K	60	65	10	SZL	-	10,5* ¹
32.	Ln-T/12	2 000	-	K	40	45	35 ^S	SZL	-	12,5
33.	Ln-T/13	2 000	-	SZ	35	35	50	SZL	-	10,5* ¹

	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	TEREFSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	ÖNÁLLÓ RENDELTELLÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE
		m ²	m ²		%	%	%		m	m
34.	Ln-T/14	2 000	-	K	35	45	50 ⁵	SZL	-	12,5
35.	Ln-T/15	1 500	-	SZ	40	45	15 ⁵	SZL	-	12,5
36.	Ln-T/16	1 500	-	K	40	40	40 ⁵	SZL	-	12,5
37.	Ln-T/17	-	-	SZ	60	60	30	SZL	-	12,5
38.	Ln-T/18	800	1 200	K	40	40	40	SZL	-	12,5
39.	Ln-T/19	1 000	5 000	K	60	65	10	SZL	-	10,5*1
40.	Ln-T/110	800	-	SZ	100*2	100	0*2	SZL	-	7,5
41.	Ln-T/111	1600	-	K	60	60	10	SZL	-	7,5
Kisvárosias, jellemzően zártosított beépítésű lakóterület (Lk-1)										
42.	Lk-1/1	800	2 000	Z	50	60	35	44	-	16,5*1
43.	Lk-1/2	800	1 200	K	30	40	55	100	-	12,5
44.	Lk-1/3	400	800	Z	40	45	45	200	-	6,5
45.	Lk-1/4	400	800	K	30	40	55	120	-	8
46.	Lk-1/5	400	1 200	K	30	40	55	150	-	6,5
47.	Lk-1/6	800	1 200	K	30	40	55	109	-	10,5
48.	Lk-1/7	400	800	K	30	40	55	200	-	4,5
49.	Lk-1/8	400	1 200	K	30	40	55	228	-	8
50.	Lk-1/9	800	1 200	K	30	40	55	166	-	12,5
51.	Lk-1/10	400	800	K	30	40	55	200	-	8
52.	Lk-1/11	400	1 200	K	30	40	55	286	-	6,5
53.	Lk-1/12	3 000	-	K	40	50	40	55		12,5
54.	Lk-1/11	1 000	3 000	K	40	50	35	SZL	-	10,5
55.	Lk-1/12	15 000	-	SZ	50	55	45	SZL	6	18,0*1
56.	Lk-1/13	K	K	K	50	50	35	SZL	-	10,5
57.	Lk-1/14	1 500	2 000	SZ	50	50	35	SZL	-	13,5*1
58.	Lk-1/15	2 000	-	K	35	35	50	SZL	-	10,5
59.	Lk-1/16	15 000	-	SZ	35	50	50	SZL	-	12,5
60.	Lk-1/17	1 500	-	K	40	40	40 ⁵	SZL	-	12,5
Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)										
61.	Lk-2/1	800	1 200	K	30	40	55	100	-	12,5
62.	Lk-2/2	400	800	K	40	45	45	200	-	6,5
63.	Lk-2/3	400	1 200	K	30	40	55	150	-	6,5
64.	Lk-2/4	400	1 200	K	30	40	55	120	-	10,5
65.	Lk-2/5	800	1 200	K	30	40	55	80	-	12,5
66.	Lk-2/6	K	K	K	30	40	55	100	-	9
67.	Lk-2/7	-	15 000	K	40	50	50	K	-	12,5
68.	Lk-2/8	400	1 200	K	30	40	55	228	-	8
69.	Lk-2/9	800	1 200	K	30	40	55	167	-	12,5
70.	Lk-2/10	400	1 200	K	30	40	55	60	-	10,5

	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE
		m ²	m ²		%	%	%		m	m
71.	Lk-2/11	1 000	3 000	K	40	50	35	SZL	-	10,5
72.	Lk-2/12	K	K	K	50	50	35	SZL	-	10,5
73.	Lk-2/13	1 500	2 000	SZ	50	50	35	SZL	-	15,0 ^{*2}
74.	Lk-2/14	2 000	-	K	50	45	30	SZL	-	12,5
75.	Lk-2/15	1 500	-	K	35	40	50	SZL	-	12,5
76.	Lk-2/16	2 000	-	K	60	60	20	SZL	-	20,0 ^{*1}
77.	Lk-2/17	1 500	-	K	40	40	40 ^s	SZL	-	12,5
78.	Lk-2/18	2 000	-	K	50	40	50 ^s	SZL	-	8
79.	Lk-2/19	1 500	-	K	40	40	40 ^s	SZL	-	12,5
80.	Lk-2/110	2 000	-	SZ	25	40	35	SZL	-	12,5
Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)										
81.	Lk-T/1	350	3 000	SZ	60	100	20	K	-	12,5
Telepszerű lakóterületen belüli kisvárosias lakóterület (Lk-N)										
82.	Lk-N/1	800	1 200	K	30	40	55	109	-	10,5
83.	Lk-N/2	400	800	K	30	40	45	120	-	7,5
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
84.	Lke-1/1	400	1 200	K	30	40	55	228	-	6,5
85.	Lke-1/2	400	1 000	K	25	35	60	228	-	7,5
86.	Lke-1/3	800	1 000	K	25	35	60	160	-	7,5
87.	Lke-1/4	K	K	IK	K	K	55	400	-	4
88.	Lke-1/5	K	K	IK	25	K	55	400	-	4
89.	Lke-1/11	2000	-	K	50 ^{*1}	45	10 ^{*1}	SZL	-	12,5
90.	Lke-1/12	5000	-	SZ	35 ^{*1}	45	35 ^{*1}	SZL	-	10,5
Mellékközpont terület (Vt-M)										
91.	Vt-M/1	12 000	18 000	Z	50	70	30	SZL	7	18
92.	Vt-M/2	5 000	-	SZ	60	65	35	SZL	-	30
93.	Vt-M/3	10 000	-	Z	80	80	10	SZL	-	15
94.	Vt-M/4	2 000	15 000	Z	80	80	20	SZL	6	15
95.	Vt-M/5	2 000	15 000	Z	80	80	20	SZL	6	15
96.	Vt-M/6	2 000	15 000	Z	80	80	20	SZL	-	15
97.	Vt-M/L1	800	1 200	K	30	40	55	75	-	12,5
98.	Vt-M/L2	2 000	15 000	Z	80	80	20	26	12,5	15,0 ^l
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)										
99.	Vi-1/1	2 000	-	K	40	45	30 ^s	SZL	-	18
100.	Vi-1/2	15 000	-	SZ	50	55	45	SZL	6	18
101.	Vi-1/4	1 500	3 000	K	50	50	35	SZL	-	18
102.	Vi-1/5	-	1 500	K	45	45	30	SZL	-	18
103.	Vi-1/6	1000	-	K	60	60	25	SZL	-	18
104.	Vi-1/7	1 500	-	Z	50	50	35	SZL	4,5	10,5

	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE	BÉÉPÍTÉSI MÓD	BÉÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	TEREFSZINT ALATTI BÉÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE	ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE
		m ²	m ²		%	%	%		m	m
105.	Vi-1/8	5 000	-	Z	90	100	15	SZL	6	30
106.	Vi-1/9	800	-	Z	80	90	20	SZL	-	25
107.	Vi-1/10	5 000	-	Z	50	50	10 ^{*3}	K	6	30
108.	Vi-1/L1	800	2 000	K	50	60	35	38	-	18
109.	Vi-1/L2	800	2 000	Z	50	60	35	26	-	18
110.	Vi-1/L3	800	1 200	K	30	40	55	81	-	10,5
111.	Vi-1/L4	1 500	-	Z	50	60	35	33	7,5	22
112.	Vi-1/L5	800	2 000	K	50	60	35	36	-	16,5
113.	Vi-1/L6	1 500	-	Z	80 ^{F2}	80	20	R	6	21
Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
114.	Vi-2/1	2 000	-	K	40	45	30 ^S	SZL	-	18
115.	Vi-2/2	1 500	-	K	40	40	40 ^S	SZL	-	12,5
116.	Vi-2/3	1 000	3 000	K	40	50	35	SZL	-	10,5
117.	Vi-2/4	15 000	-	SZ	50	55	45	SZL	6	18
118.	Vi-2/5	1 000	5 000	SZ	40	50	35	SZL	-	10,5
119.	Vi-2/6	15 000	-	SZ	40	50	35	SZL	-	12,5
120.	Vi-2/7	2 000	-	K	40	45	35 ^S	SZL	-	15
121.	Vi-2/8	1 500	-	K	35	40	50	SZL	-	12,5
122.	Vi-2/9	2 000	-	K	35	35	50	SZL	-	10,5
123.	Vi-2/10	2 000	-	SZ	35	45	50 ^S	SZL	-	12,5
124.	Vi-2/11	K	K	K	60	60	25	SZL	-	18
125.	Vi-2/12	1 500	-	SZ	35	40	35	SZL	-	12,5
126.	Vi-2/13	2 000	-	K	35	45	40	SZL	-	20
127.	Vi-2/14	2 000	-	Z	50	60	30	SZL	7,5	18
128.	Vi-2/15	25 000	-	SZ	40	65	45	SZL	4,5	30
129.	Vi-2/16	30 000	-	SZ	10	15	45	SZL	-	12,5
130.	Vi-2/17	30 000	-	SZ	35	20	35	SZL	-	18
131.	Vi-2/18	100 000	-	SZ	10	15	50	SZL	-	10,5
132.	Vi-2/19	30 000	-	SZ	10	10	80	K	-	4,5
133.	Vi-2/20	2 000	-	K	45	45	20 ^S	SZL	-	15
134.	Vi-2/21	1 000	30 000	SZ	40	50	35	SZL	-	18
135.	Vi-2/EN	2 000	-	SZ	40	50	30	SZL	-	10,5
136.	Vi-2/L1	800	1 200	K	30	40	55	75	-	12,5
137.	Vi-2/L2	800	1 200	K	30	40	55	109	-	10,5
138.	Vi-2/L3	400	800	K	30	40	55	120	-	7,5
139.	Vi-2/L4	1 500	2 000	Z	50	60	35	30	-	18
140.	Vi-2/L5	1 500	2 000	Z	50	60	35	30	-	18
141.	Vi-2/L6	800	1 200	K	30	40	55	100	-	12,5
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										

	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE	BÉÉPÍTÉSI MÓD	BÉÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	TEREPSZINT ALATTI BÉÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	ÖNÁLLÓ RENDELTELLÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE
		m ²	m ²		%	%	%	m	m	
142.	Vi-3/1	1 500	-	SZ	40	45	40 ⁵	SZL	-	12,5
143.	Vi-3/2	2 000	-	K	40	45	35 ⁵	SZL	-	12,5
144.	Vi-3/3	1 500	-	SZ	40	45	40 ⁵	SZL	-	12,5
145.	Vi-3/4	1 500	-	SZ	40	45	40 ⁵	SZL	-	16
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)										
146.	Gksz-1/1	-	1 500	K	45	45	25	SZL	-	18
147.	Gksz-1/2	1 500	-	SZ	35	40	35	K	-	18
148.	Gksz-1/3	1 000	3 000	K	40	50	35	SZL	-	10,5
149.	Gksz-1/4	15 000	-	SZ	40	50	35	SZL	-	12,5
150.	Gksz-1/5	2 000	-	K	35	35	50	SZL	-	10,5
151.	Gksz-1/6	1 500	-	SZ	50	50	35	K	4,5	10,5
152.	Gksz-1/7	2 000	-	SZ	60	80	20	SZL	-	18,0 ¹
153.	Gksz-1/8	30 000	-	SZ	10	10	80	SZL	-	4,5
154.	Gksz-1/9	4 000	10 000	SZ	30	50	50	SZL	-	10,5
155.	Gksz-1/10	-	1 500	K	45	45	25	K	-	18
Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)										
156.	Gksz-2/1	-	1 500	K	45	45	25	SZL	-	18
157.	Gksz-2/2	K	-	K	60	60	25	SZL	-	18
158.	Gksz-2/3	1 500	-	SZ	35	40	35	SZL	-	18
159.	Gksz-2/4	1 500	-	SZ	35	40	35	SZL	-	12,5
160.	Gksz-2/5	2 000	-	K	35	35	50	SZL	-	10,5
161.	Gksz-2/6	15 000	-	SZ	30	30	35	SZL	4,5	10,5
162.	Gksz-2/7	2 000	-	K	35	35	50	SZL	-	10,5
163.	Gksz-2/8	30 000	-	SZ	10	10	80	SZL	-	4,5
164.	Gksz-2/9	-	1 500	K	45	45	25	SZL	-	18
Energiatermelés terület (Gip-E)										
165.	Gip-E/1	-	10 000	K	35	50	40	SZL	-	18
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő) (K-Eü)										
166.	K-Eü/1	2 000	-	K	50* ¹	50	20* ¹	SZT	-	25
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)										
167.	K-Hon/1	800	1 200	K	30	40	55	K	-	12,5
168.	K-Hon/2	2 000	-	K	35	35	50	SZL	-	10,5
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)										
169.	K-Közl/1	25 000	-	SZ	40	50	40	N	-	18
170.	K-Közl/2	5 000	-	SZ	10	65	40	N	-	8
171.	K-Közl/3	5 000	-	Z	90* ³	95	5* ³	N	-	15
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)										
172.	K-Rek/1	10 000	-	SZ	35	40	40	SZL	-	15
173.	K-Rek/2	10 000	-	K	35	35	40	SZL	-	10,5

	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE	TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE	ÖNÁLLÓ RENDELTETTÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE	ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE
		m ²	m ²		%	%	%		m	m
174.	K-Rek/3	30 000	-	SZ	35	50	15* ¹	SZL	-	16,5
175.	K-Rek/4	10 000	-	SZ	35	40	40	SZL	-	15
Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)										
176.	K-Sp/1	50 000	-	SZ	35	35	40	SZL	-	50,0 ^{IM}
177.	K-Sp/2	15 000	-	Z	95* ³	100	0* ³	SZL	6	18
Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk)										
178.	Zkp/Kp-1	10000	-	SZ	2	2	70	N	-	4,5
179.	Zkp/Kk-1	K	-	SZ	2	50	60	N	-	4,5
180.	Zkp/Kk-2	K	-	SZ	2	2	40* ¹	N	-	4,5
181.	Kt-Zkp-1	10000	-	SZ	2	2	70	N	-	4,5
182.	Kt-Zkk-1	K	-	SZ	2	10	60	N	-	4,5
183.	Kt-Zkk-2	K	-	SZ	2	40	70	N	-	4,5
184.	Kt-Zkk-3	K	-	SZ	2	2	85	N	-	4,5
Fásított közterek (Kt-Fk)										
185.	Kt-Fk-1	K	-	SZ	0	50	40	N	-	4,5
186.	Kt-Fk-2	K	-	SZ	0	25	50	N	-	4,5
Közlekedési területek (KÖk/K-Közl)										
187.	KÖk/K-Közl	20000	-	SZ	10	0	0	N	-	15

¹ Kizárólag intézmény épület esetén 20,0 méter a megengedett beépítési magasság.

^{IM} Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény 4.§ alapján.

^S Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 %

^{F1} A beépítés megengedett maximális mértéke az első emelet fölötti szinteken 65 %.

^{F2} A beépítés megengedett maximális mértéke az első emelet fölötti szinteken 25 %.

*² BP/1002/000131-4/2017 számú eltérési engedély alapján.

¹ BP/1002/000177-4/2018 számú eltérési engedély alapján.

³ BP/1002/00109-2/2018 számú eltérési engedély alapján.

*² BP/1002/000147-5/2019 számú eltérési engedély alapján

** A szabályozási határértékei az OTÉK-ban meghatározott módon a telekkel érintett övezet területére vonatkoznak.

Elhelyezhető rendeltetések

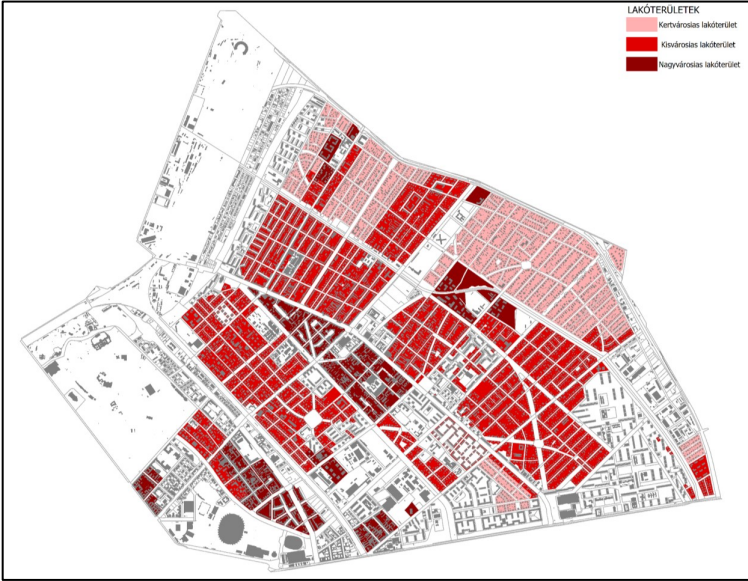

Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket az építési szabályzat azok mindegyikénél felsorolja.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ALAPELVEI AZ FRSZ ELŐÍRÁSOK FÜGGVÉNYÉBEN

- elkülönülő területek övezeti előírásainak kezelése
- sajátos adottságú övezetek lehatárolása
- rendeltetéshez kötött előírások
- zöldterületek védelme - meglévő közterületi zöldfelületek, védendő zöldfelületi elemek, jelölése
- barnamezős területek ideiglenes hasznosítása
- sajátos településrendezési eszközök szabályozása

A fenti célok elérésének érdekében

<p>Zugló eltérő lakóterületeinek lehatárolása</p>	 <p>Zugló lakóterületei</p>
<p>Barnamezős területek lehatárolása</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ceglédi vasútvonal menti terület 2. Nagy Lajos király útja menti terület 3. Erzsébet királyné útja menti terület 4. Czobor utca menti terület 5. Rákosrendező területe 	 <p>Zugló barnamezős területei – önkormányzati lehatárolás</p>

ELÉRENDŐ SZABÁLYOZÁSI CÉLOK

1. Övezeti struktúra egyszerűsítése a lehetőségeknek és az FRSZ-nek megfelelően (a hatályos ZÉSZ tartalmazza).
Az FRSZ Zugló területére 147 beépítésre szánt területfelhasználási egységet határoz meg. Ez a tény eleve behatárolja az övezeti rendszer egyszerűsítésének lehetőségeit és korlátait.
2. A városkép településfejlesztési céloknak megfelelő alakítása érdekében az új beépítések, meglévő beépítések bővítése esetén differenciált általános és parkolási szintterületi értékek meghatározása az építési övezetek egy részének területén és ezzel együtt megfeleltetés az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségeknek
3. Kialakult állapotú, fejlesztendő, illetve barnamezős területek szerinti differenciálás.
4. A kerület egészében, főként a többnyire zárt sorú beépítésű övezetekben a telken belüli zöldfelületek megtartásának elősegítése
5. Szabályozási elemek bővítése a zöldfelületek megtartása érdekében
 - a. Az egyes telkek terepszint alatt beépíthető részének, és telek zöldterületként fenntartandó részének jelölése
 - b. Értékes közterületi zöldfelületek védelme érdekében jelölésük a szabályozási terven
 - c. Meglévő, megtartandó gyalogos kapcsolatok, átjárók jelölése

ÖVEZETI STRUKTÚRA EGYSZERŰSÍTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

Az FRSZ Zugló területére 147 beépítésre szánt területfelhasználási egységet határoz meg. Ez a tény eleve behatárolja az övezeti rendszer egyszerűsítésének lehetőségeit és korlátait.

Az FRSZ a területre a következő beépítésre szánt területfelhasználási egységeket és bs/bsá/bsp értékeket határozta meg:

Területfelh. egység	bs	bsá	bsp
Ln-1	4,0	3,0	1,0
Ln-2	5,0	3,5	1,5
Ln-2	4,25	3,0	1,25
Ln-2	4,0	2,75	1,25
Ln-3	4,25	3,0	1,25
Ln-3	4,0	2,75	1,25
Ln-3	3,5	2,5	1,0
Ln-3	3,0	2,0	1,0
Ln-3	2,5	1,75	0,75
Ln-3	2,25	1,5	0,75
Ln-T	3,0	2,5	0,5
Ln-T	2,25	1,75	0,5
Ln-T	2,0	1,5	0,5
Ln-T	1,75	1,25	0,5
Ln-T	1,5	1,0	0,5
Lk-1	1,75	1,25	0,5

Területfelh. egység	bs	bsá	bsp
Lk-1	1,5	1,0	0,5
Lk-1	1,25	0,75	0,5
Lk-2	2,25	1,5	0,75
Lk-2	1,75	1,25	0,5
Lk-2	1,5	1,0	0,5
Lk-2	1,25	0,75	0,5
Lk-2	1,25	1,0	0,25
Lk-T	1,5	1,0	0,5
Lke-1	0,8	0,6	0,2
VT-M	4,75	3,25	1,5
VT-M	3,5	2,5	1,0
VT-M	3,0	2,0	1,0
Vi-1	4,0	2,75	1,25
Vi-1	3,0	2,0	1,0
Vi-2	5,75	4,0	1,75
Vi-2	3,5	2,5	1,0

Területfelh. egység	bs	bsá	bsp
Vi-2	3,0	2,0	1,0
Vi-2	2,5	1,75	0,75
Vi-2	2,25	1,5	0,75
Vi-2	1,75	1,25	0,5
Vi-3	2,0	1,5	0,5
Vi-3	1,25	1,0	0,25
Gksz-1	2,0	2,0	0
Gksz-2	2,0	2,0	0,0
Gip	1,5	1,0	0,5
K-Sp	2,25	1,25	0,75
K-Rek	1,25	1,0	0,25
K-Rek	1,0	0,75	0,25
K-Rek	0,75	0,5	0,25
K-Eü	3,25	2,5	0,75
K-Hon	2,75	2,25	0,5
K-Hon	2,0	1,5	0,5

2. **a kialakult lakóterületeken a beépítés megőrző fejlesztése**
(a meglévő beépítések megőrzése, az új építések szabályozása)
3. **a zöldfelületek növelése**
(a közterületeken kívüli területeken: a telkek zöldfelületeinek növelése)
4. **a differenciált közterülethasználat** komplex megvalósítása
(közlekedési hálózatok, parkolás, kiszolgálás, eszközök „multimodalitása”)
5. **a változással érintett és a barnamezős területek** átépítését elősegítése.

A hatályos ZÉSZ nem tartalmaz az FRSZ beépítési sűrűségének megfelelő szintterületi mutató értéket. A ZÉSZ-ben megengedett beépítettség és a megengedett épületmagasság értékei – a ZÉSZ más szabályozási előírásainak, szabályozási tervi elemeinek figyelembe vétele mellett esetlegesen túlépítéseket eredményezhet.

A kialakult helyzet kezelésének módja lehet

- új szabályozási elemek használata (szintszám, szintmagasság előírása)
- bónusz rendszer alkalmazása a ZÉSZ és FRSZ ellentmondásának kezelésére és az esetleges kártalanítások elkerülésére

Az új ZÉSZ a túlépítések elkerülése érdekében az építési övezetek építési paramétereinek korrekcióját, több övezetben az általános és parkolási szintterület előírását, az illeszkedés szabályait és több esetben a homlokzatmagasság előírását tartalmazza. A kialakult beépítésű területek rögzíti a kialakult állapotra vonatkozó paramétereket.

AZ ÖVEZETI RENDSZER VÁLTOZÁSA

Az építési övezetek elnevezése változik, elsősorban akadálymentesség érdekében: a könnyebb olvashatóság – akadálymentesség - és az övezeti jelek felcserélésének elkerülése miatt. Az övezetek jelölése folyamatos számozással történik.

Övezeti jelek változása

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet	ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet	ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet	ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet	ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet	ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)		Ln-T/6	Ln-T/13	Lk-2/8	Lk-2/8	Vi-1/7	Vi-1/7	Vi-3/2	Vi-3/2	K-Közl/1	K-Közl/1
		Ln-T/7	Ln-T/14	Lk-2/9	Lk-2/9	Vi-1/8	Vi-1/8	Vi-3/3	Vi-3/3	K-Közl/2	K-Közl/2
		Ln-T/8	Ln-T/15	Lk-2/10	Lk-2/10	Vi-1/9	Vi-1/9	Vi-3/4	Vi-3/4	K-Közl/3	K-Közl/3
		Ln-T/9	Ln-T/16	Lk-2/11	Lk-2/11	Vi-1/10	Vi-1/10	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)		Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)	
Ln-1/1	Ln-1/1	Ln-T/10	Ln-T/17	Lk-2/12	Lk-2/12	Vi-1/11	Vi-1/L1	Gksz-1/1	Gksz-1/1	K-Rek/1	K-Rek/1
Ln-1/2	Ln-1/2	Ln-T/11	Ln-T/18	Lk-2/13	Lk-2/13	Vi-1/12	Vi-1/L2	Gksz-1/2	Gksz-1/2	K-Rek/2	K-Rek/2
Ln-1/3	Ln-1/i1	Ln-T/12	Ln-T/19	Lk-2/14	Lk-2/14	Vi-1/13	Vi-1/L3	Gksz-1/3	Gksz-1/3	K-Rek/3	K-Rek/3
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)		Ln-T/13	Ln-T/10	Lk-2/15	Lk-2/15	Vi-1/14	Vi-1/L4	Gksz-1/4	Gksz-1/4	K-Rek/4	K-Rek/4
	Ln-2/1	Ln-2/1	Ln-T/14	Ln-T/11	Lk-2/16	Lk-2/16	Vi-1/15	Vi-1/L5	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)		
	Ln-2/2	Ln-2/2	Ln-T/K1	Lk-N/1	Lk-2/17	Lk-2/17	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)		K-Sp/1	K-Sp/1	
	Ln-2/3	Ln-2/3	Ln-T/K2	Lk-N/2	Lk-2/18	Lk-2/18	Vi-2/1	Vi-2/1	K-Sp/2	K-Sp/2	
Ln-2/4	Ln-2/4	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)		Lk-2/19	Lk-2/19	Vi-2/2	Vi-2/2	Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk)			
Ln-2/5	Ln-2/5	Lk-1/1	Lk-1/1	Lk-2/20	Lk-2/10	Vi-2/3	Vi-2/3	Zkp/Kp-1	Zkp/Kp-1		
Ln-2/6	Ln-2/6	Lk-1/2	Lk-1/2	Kisvárosias, telepzerű lakóterület (Lk-T)		Vi-2/4	Vi-2/4	Zkp/Kk-1	Zkp/Kk-1		
Ln-2/7	Ln-2/7	Lk-1/3	Lk-1/3	Lk-T/1	Lk-T/1	Vi-2/5	Vi-2/5	Zkp/Kk-2	Zkp/Kk-2		
Ln-2/8	Ln-2/8	Lk-1/4	Lk-1/4	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)		Vi-2/6	Vi-2/6	Kt-Zkp-1	Kt-Zkp-1		
Ln-2/9	Ln-2/9	Lk-1/5	Lk-1/5	Lke-1/1	Lke-1/1	Vi-2/7	Vi-2/7	Kt-Zkk-1	Kt-Zkk-1		
Ln-2/10	Ln-2/i1	Lk-1/6	Lk-1/6	Lke-1/2	Lke-1/2	Vi-2/8	Vi-2/8	Kt-Zkk-2	Kt-Zkk-2		
Ln-2/11	Ln-2/i2	Lk-1/7	Lk-1/7	Lke-1/3	Lke-1/3	Vi-2/9	Vi-2/9	Kt-Zkk-3	Kt-Zkk-3		
Ln-2/12	Ln-2/i3	Lk-1/8	Lk-1/8	Lke-1/4	Lke-1/4	Vi-2/10	Vi-2/10	Fásított közterek (Kt-Fk)	Kt-Fk-1		
Ln-2/13	Ln-2/i4	Lk-1/9	Lk-1/9	Lke-1/5	Lke-1/5	Vi-2/11	Vi-2/11	Kt-Fk-2	Kt-Fk-2		
Ln-2/14	Ln-2/i5	Lk-1/10	Lk-1/10	Lke-1/6	Lke-1/i1	Vi-2/12	Vi-2/12	Közlekedési területek (KÖk/K-Közl)			
Ln-2/15	Ln-2/i6	Lk-1/11	Lk-1/11	Lke-1/7	Lke-1/i2	Vi-2/13	Vi-2/13	KÖk	KÖk		
Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)		Lk-1/12	Lk-1/12	Mellékközpont terület (Vt-M)		Vi-2/14	Vi-2/14	KÖu-1	KÖu-1		
	Ln-3/1	Ln-3/1	Lk-1/13	Lk-1/i1	Vt-M/1	Vt-M/1	Vi-2/15	Vi-2/15	KÖu-3	KÖu-3	
	Ln-3/2	Ln-3/2	Lk-1/14	Lk-1/i2	Vt-M/2	Vt-M/2	Vi-2/16	Vi-2/16	KÖu-4	KÖu-4	
	Ln-3/3	Ln-3/3	Lk-1/15	Lk-1/i3	Vt-M/3	Vt-M/3	Vi-2/17	Vi-2/17	Kt-Kk	Kt-Kk	
Ln-3/4	Ln-3/4	Lk-1/16	Lk-1/i4	Vt-M/4	Vt-M/4	Vi-2/18	Vi-2/18	KÖk / K-Közl	KÖk / K-Közl		
Ln-3/5	Ln-3/5	Lk-1/17	Lk-1/i5	Vt-M/5	Vt-M/5	Vi-2/19	Vi-2/19	K-Közl/1	K-Közl/1		
Ln-3/6	Ln-3/6	Lk-1/18	Lk-1/i6	Vt-M/6	Vt-M/6	Vi-2/20	Vi-2/20	K-Közl/2	K-Közl/2		
Ln-3/7	Ln-3/7	Lk-1/19	Lk-1/i7	Vt-M/7	Vt-M/L1	Vi-2/21	Vi-2/21	K-Közl/3	K-Közl/3		
Ln-3/8	Ln-3/8	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)		Vt-M/8	Vt-M/L2	Vi-2/22	Vi-2/L1	Energiatermelés terület (Gip-E)			
Ln-3/9	Ln-3/i1	Lk-2/1	Lk-2/1	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)		Vi-2/23	Vi-2/L2	Gip-E/1	Gip-E/1		
Nagyvárosias telepzerű lakóterület (Ln-T)		Lk-2/2	Lk-2/2	Vi-1/1	Vi-1/1	Vi-2/24	Vi-2/L3	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszerüzem, gyógyüdülő) (K-Eü)			
	Ln-T/1	Ln-T/1	Lk-2/3	Lk-2/3	Vi-1/2	Vi-1/2	Vi-2/25	Vi-2/L4	K-Eü/1	K-Eü/1	
	Ln-T/2	Ln-T/2	Lk-2/4	Lk-2/4	Vi-1/3	Vi-1/L6	Vi-2/26	Vi-2/L5	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)		
	Ln-T/3	Ln-T/3	Lk-2/5	Lk-2/5	Vi-1/4	Vi-1/4	Vi-2/EN	Vi-2/EN	K-Hon/1	K-Hon/1	
	Ln-T/4	Ln-T/i1	Lk-2/6	Lk-2/6	Vi-1/5	Vi-1/5	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)		K-Hon/2	K-Hon/2	
	Ln-T/5	Ln-T/i2	Lk-2/7	Lk-2/7	Vi-1/6	Vi-1/6	Vi-3/1	Vi-3/1	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)		

RENDELET STRUKTÚRÁJÁNAK VÁLTOZÁSA

A rendelet szövegéből a településképi rendeletbe kerülnek az illeszkedés szabályai.

A rendelet szövegezése pontosításra került több ponton. A rendelet a 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 12. § „A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.” alapján a **kialakult állapotra** tekintettel lehetőséget ad a szabályaitól való eltérésre, ennek keretei – mértéke és alkalmazása - a rendelkezésekben rögzítésre kerültek.

A rendelet Második része kiegészül egy új fejezettel, amely a sajátos jogintézmények szabályait tartalmazza.

A rendelet mellékletei kibővülnek. A Szabályozási tervet az 1a melléklet, a Védelmi és tájékoztató elemeket az 1b melléklet tartalmazza.

Rendeltetések:

Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető rendeltetések a 2. mellékletbe kerülnek, a jobb átláthatóság érdekében.

Az elhelyezhető rendeltetési egységek köre általában nem változott, a kialakult állapotra tekintettel több helyen az került rögzítésre („K”).

Az elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számának meghatározása egyszerűsödött.

Az övezeti jellemzőket a 3. melléklet tartalmazza, a járművek elhelyezésének normatív szabályai a 4. mellékletben szerepelnek.

Az elhelyezhető rendeltetések melléklet struktúrája:

Építési övezet, övezet jele	
lakásszám alapérték (m ² /db) (e.rendelet 25. § (4) szerint)	
lakásszám kedvezményes érték (m ² /db)	
kereskedelmi alapérték (m ²) (e.rendelet 25. § (3) szerint)	
kereskedelmi kedvezményes érték (m ²)	
szolgáltató	
vendéglátó	
hitéleti	
nevelési, oktatási	
egészségügyi, szociális	
kulturális, közösségi szórakoztató	
szállás jellegű	
igazgatási	
iroda	
sport	
25. § (2) szerinti gazdasági rendeltetés	
raktározási	
közlekedési	
energia-szolgáltatás	
energia-termelés	
intézményi	
strand	
rekreáció	

- „√” jelölés esetén elhelyezhető,
- „-” jelölés esetén nem helyezhető el,
- „K” jelölés esetén új rendeltetési egység nem helyezhető el.
- „*” jelölés esetén kizárólag a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendelkezésként, ha azt nem zavarja helyezhető el.
- „**” jelölés esetén e rendelet 66. § (2) bekezdésben meghatározott
- „***” jelölés esetén e rendelet 67. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni

Az építési övezetek, övezetek melléklet struktúrája

Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke /m ² /m ²	Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményezett értéke /m ² /m ²	Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke /m ² /m ²	Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményezett értéke /m ² /m ²	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
-----------------------------	---	---------------	---	---	---	--	--	--	--	---

Az építési paramétereket az általános és parkolási szintterületi mutatók értéke esetében alapértékkel és kedvezményes értékkel tartalmazza, amely megfelel a 314/2012. (XI.8) korm. rendelet felhatalmazásának, hogy a HÉSZ a keretei között eltérésekkel szabályozhat, amennyiben annak kereteit is meghatározza.

A szintterületi mutatók értékét a szabályozás a kialakult kisvárosias és nagyvárosias telepszerű lakóterületeken a kialakult állapotnak megfelelően tartalmazza.

Általában azon gazdasági és intézményi építési övezetekben tartalmaz Sztmá és Sztmp értéket, ahol erre a túlépítések elkerülése érdekében van szükség, vagy az FRSZ által meghatározott sűrűség értékei szükségessé teszik. (A TSZT és FRSZ felülvizsgálata során a gazdasági területek 0,5 bsp érték kerül bevezetésre, de ezt – miután annak jóváhagyására nem került sor- a tervezet nem veszi figyelembe.)

A különleges rekreációs és sportterületeken rögzítésre került, hogy az elhelyezhető rendeltetések sport, rekreációs fő rendeltetés mellett helyezhetők el.

SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSAI

Szabályozási vonalak:

A kertvárosias lakóterületeken Zugló történetileg kialakult térszerkezetét úgy alakították ki, hogy több helyen teresedések alakultak ki a kertvárosias utcákban. Ezeknek a közterületeknek a fenntartása indokolt, így a szabályozási vonalak törlésre kerültek. Általában törlésre kerültek azok a szabályozási vonalak, amelyek a közterületek magán használatát tennék lehetővé.

Hungária körút mentén jelenleg hiányoznak a közterületi zöldfelületek, fasorok, amelyek a meglévő lakó és iroda funkcióknak kedvezőbb környezetet biztosítanak. A jelenlegi faltól-falig leaszfaltozott kialakítás helyett fasorok kialakíthatók lennének, és együttesen Zugló azon szándékával a területén a villamospályák kerüljenek füvesítésre, kellemesebb városi klímát teremthetnének. Azokon a területeken, ahol részben már végrehajtották a telkek egy részén a közterület bővítését, ott szabályozási vonalak kerültek a fennmaradó telkekre is.

Építési helyek:

Az építési helyek néhány kivételtől eltekintve törlésre kerülnek. A ZÉSZ - és a magasabb szintű jogszabályok - paraméterei megfelelő keretet adnak az ellenőrzött városfejlesztésre az építési helyek jelölése nélkül is. Több területen a telkek be nem építhető része került jelölésre, összhangban a zöldterületek védelmével.

Kötelező építési vonalak

A kívánatos zárt sorú beépítések érdekében kötelező építési

vonalak kerülnek jelölésre, az egyes tömbök beépítési módjának egyértelműsítése miatt

Zöldfelületek védelme:

A zöldfelületek védelme érdekében az építési telkeken szövegesen és rajzi elemmel is rögzítésre került több területen a telkek be nem építhető, így zöldfelületként fenntartandó része.

A közterületeken a hatályos ZÉSZ is tartalmazott több helyen Zugló egyik markáns karakterét jelentő, közlekedési utak középső zöldsávjainak védelmét szolgáló „Közterület zöldterületként fenntartandó része” jelölést. A zöldterületek védelme érdekében új jelölést vezettünk be, amely azon értékes zöldterületeket jelöli ki, amelyek ugyan közparkok, közkertek területén vannak, de megtartásuk fontos.

Barnamezős területek kijelölése:

A szabályozási terven kijelölésre kerültek Zugló barnamezős területei.

Szabályozási terven jelölésre került elemek:

A szabályozási terven a szabályozási, illeszkedési előírások könnyebb követhetősége érdekében jelölésre kerültek az épített környezet értékei is.

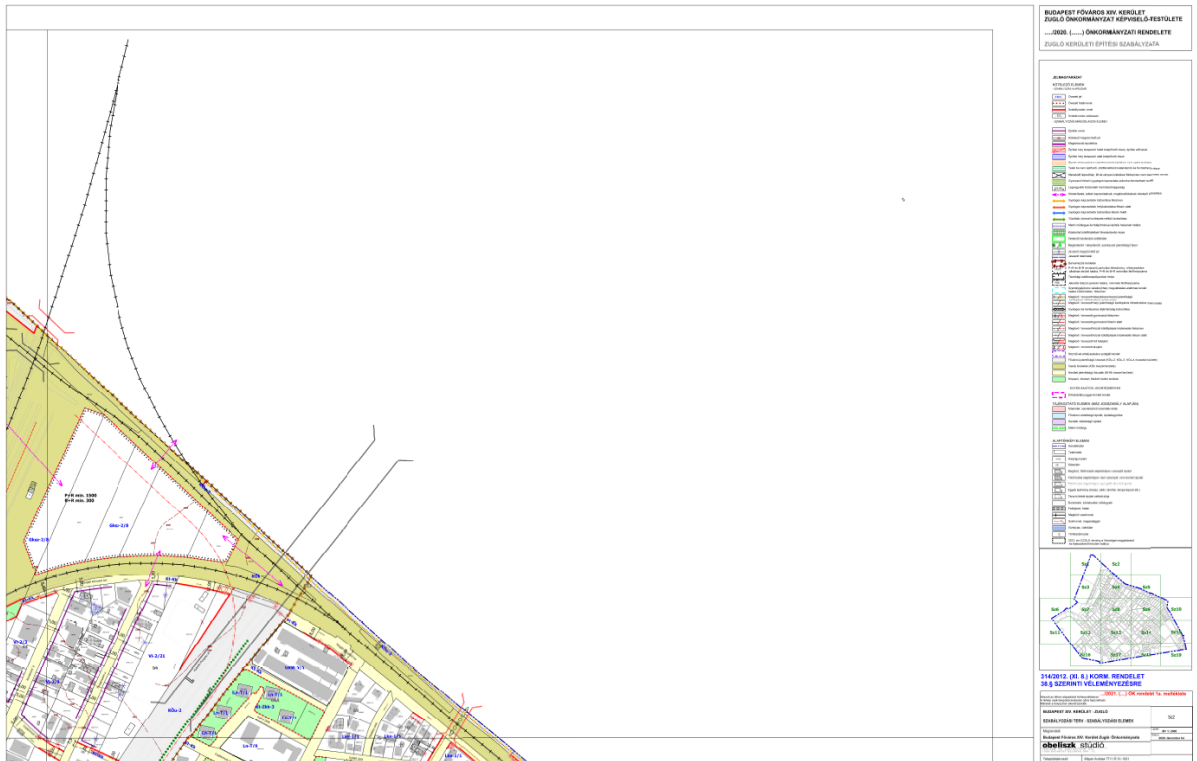
Védelmek – korlátozások:

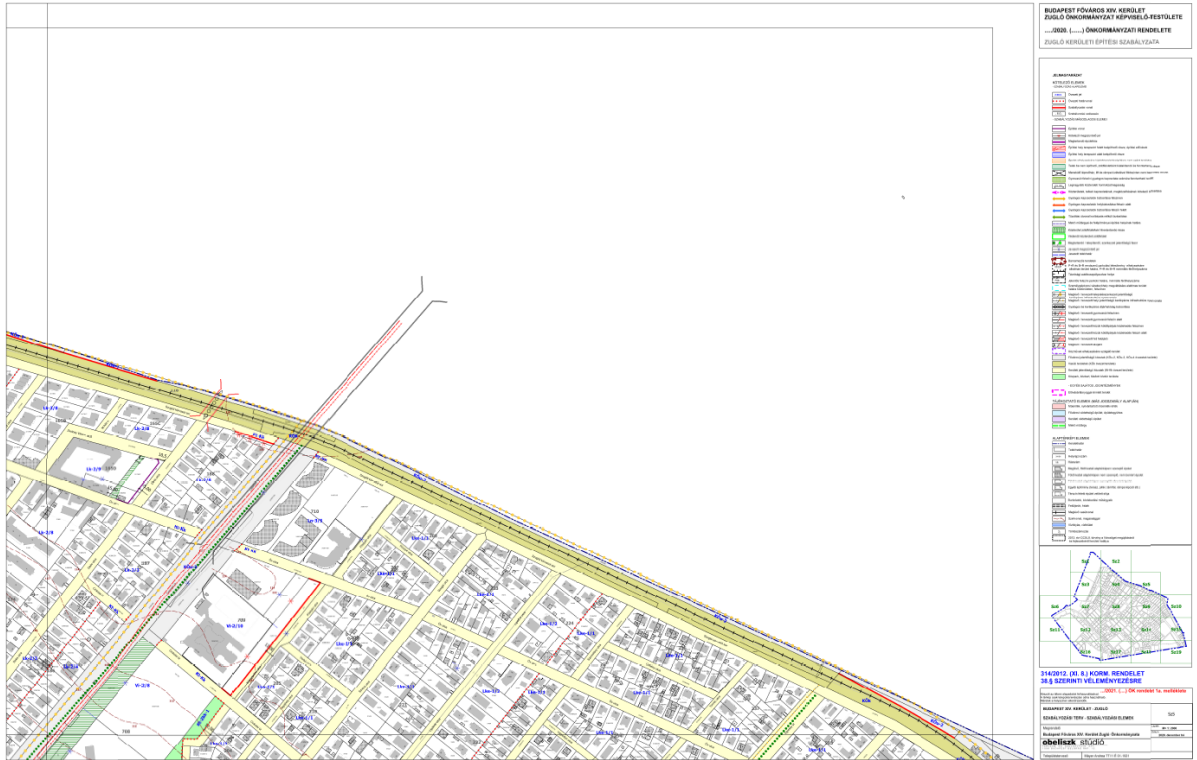
A védelmi, korlátozási tervlapon ábrázolásra kerültek az országos jogszabályok, a fővárosi rendeletek és a más kerületi rendeletek által meghatározott, Zuglót érintő védelmi, korlátozási elemek.

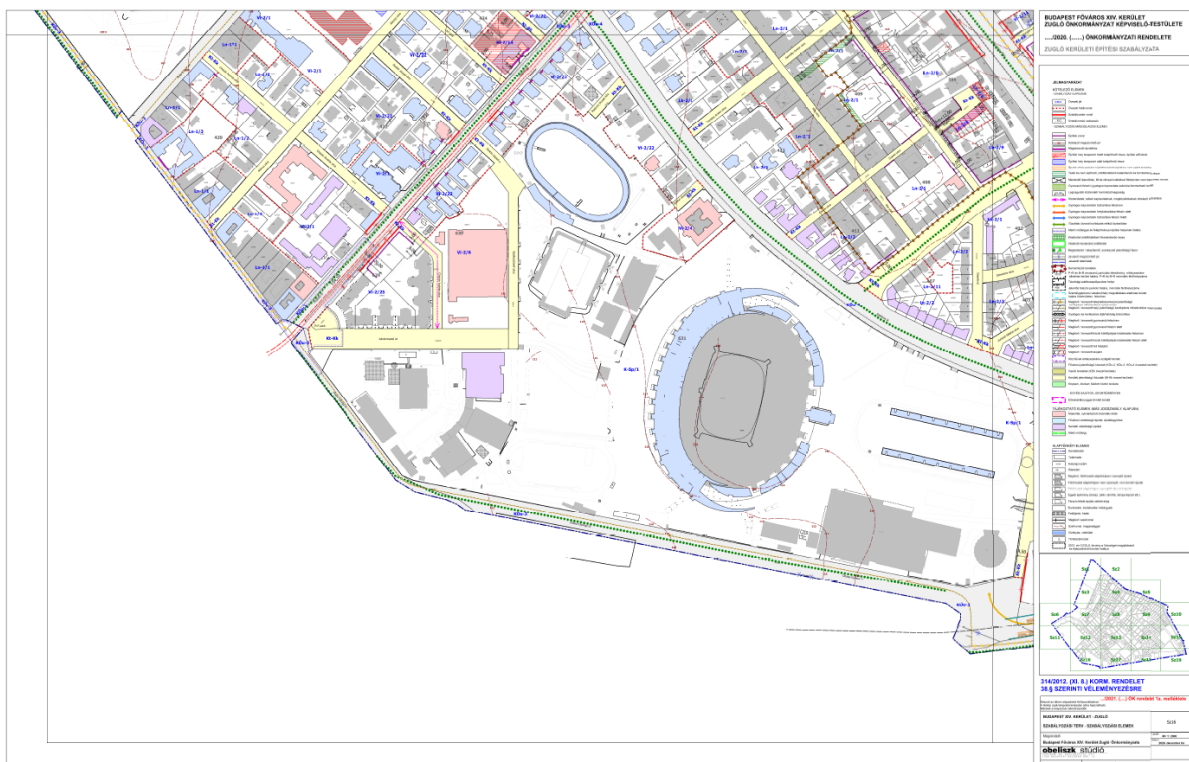
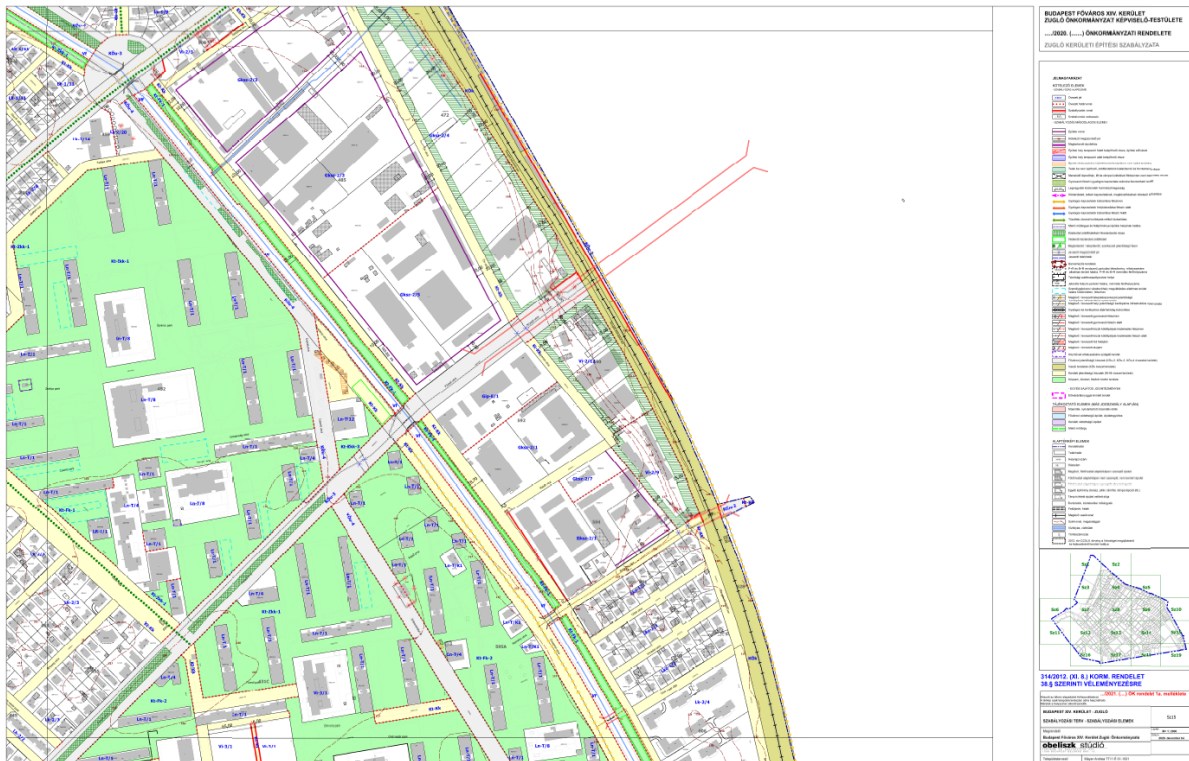
Az épített környezetet érintően feltüntetésre került a világörökségi helyszín és a világörökségi várományos helyszín területe és védőövezetének határa, a műemlék, a műemléki környezet határa, a védett régészeti lelőhely határa, a fővárosi rendeletben védett építmény és telke, épületegyüttes és telkei, a kerületi rendeletben védett építmény és telke, épületegyüttes és telkei.

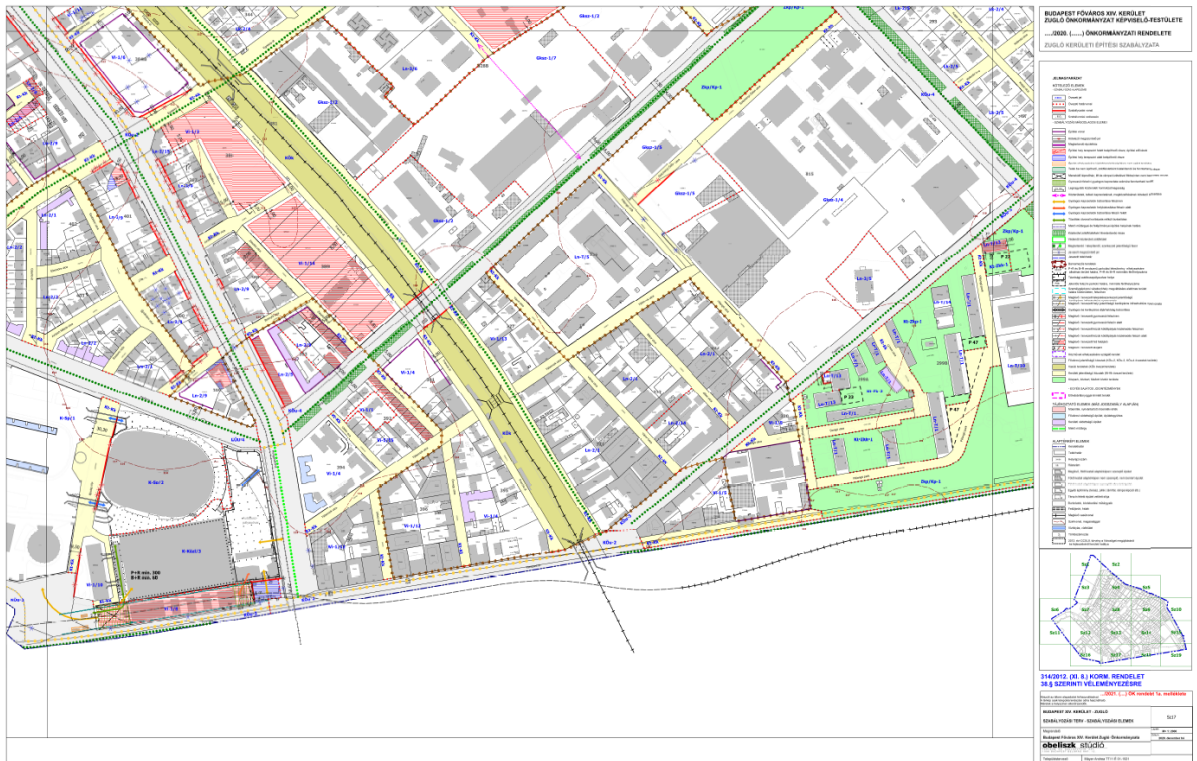
Továbbá ábrázolásra kerültek a kutak külső védőövezetei, hidrogeológiai „A” és „B” védőterületei, a potenciálisan talajszennyezett területek, a 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezetei és a nagyközépnomású földgáz elosztóvezetékek biztonsági övezetei.

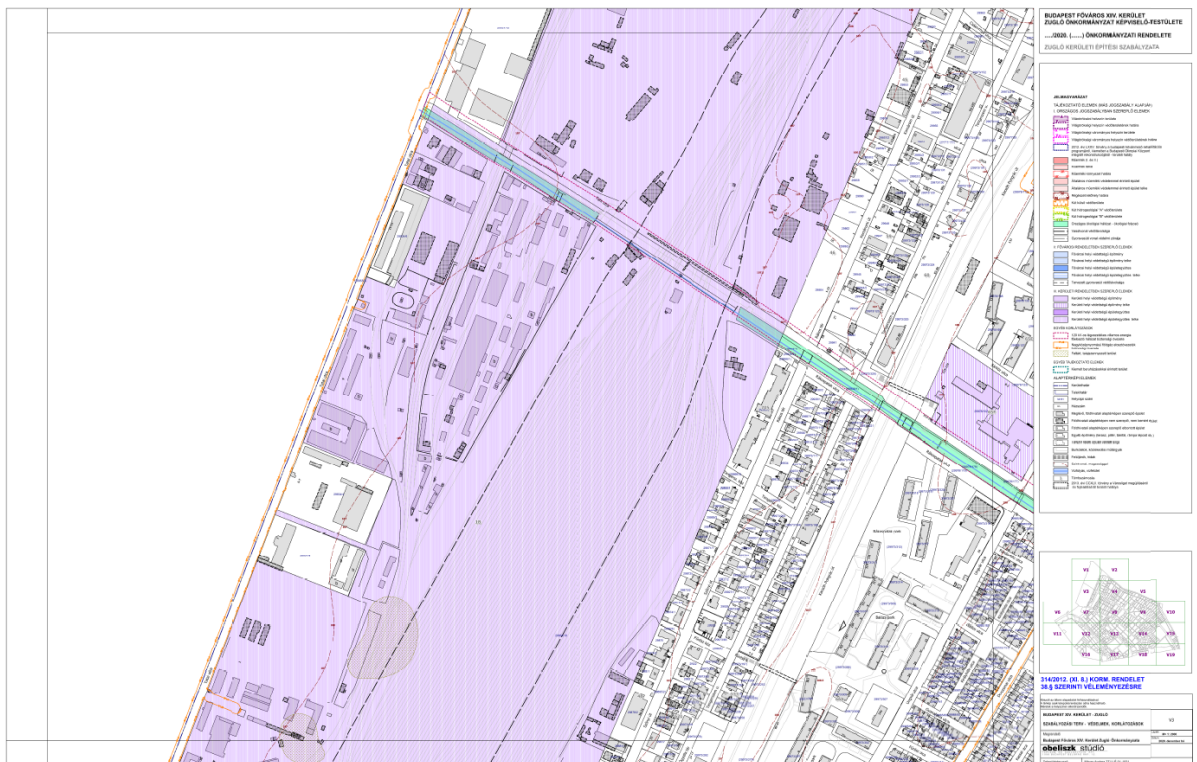
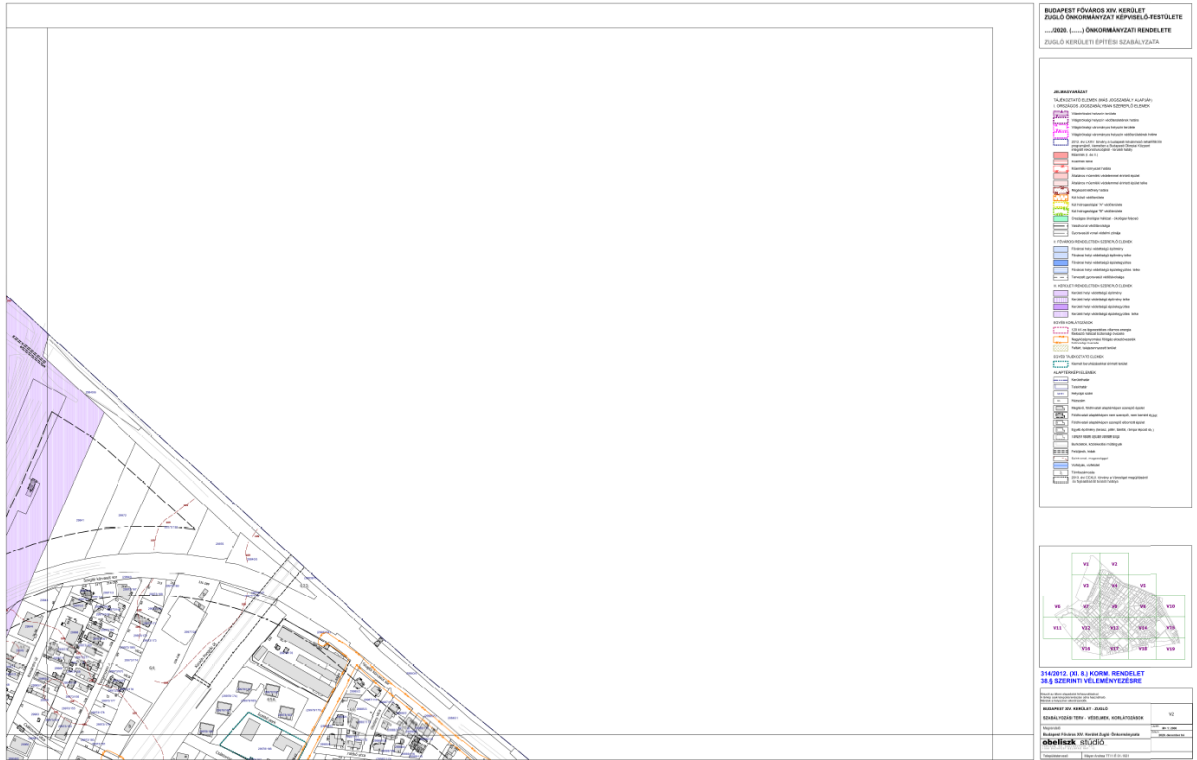
Tájékoztató elemként feltüntetésre kerültek azok a területek, amelyeken kiemelt beruházások valósulnak meg.

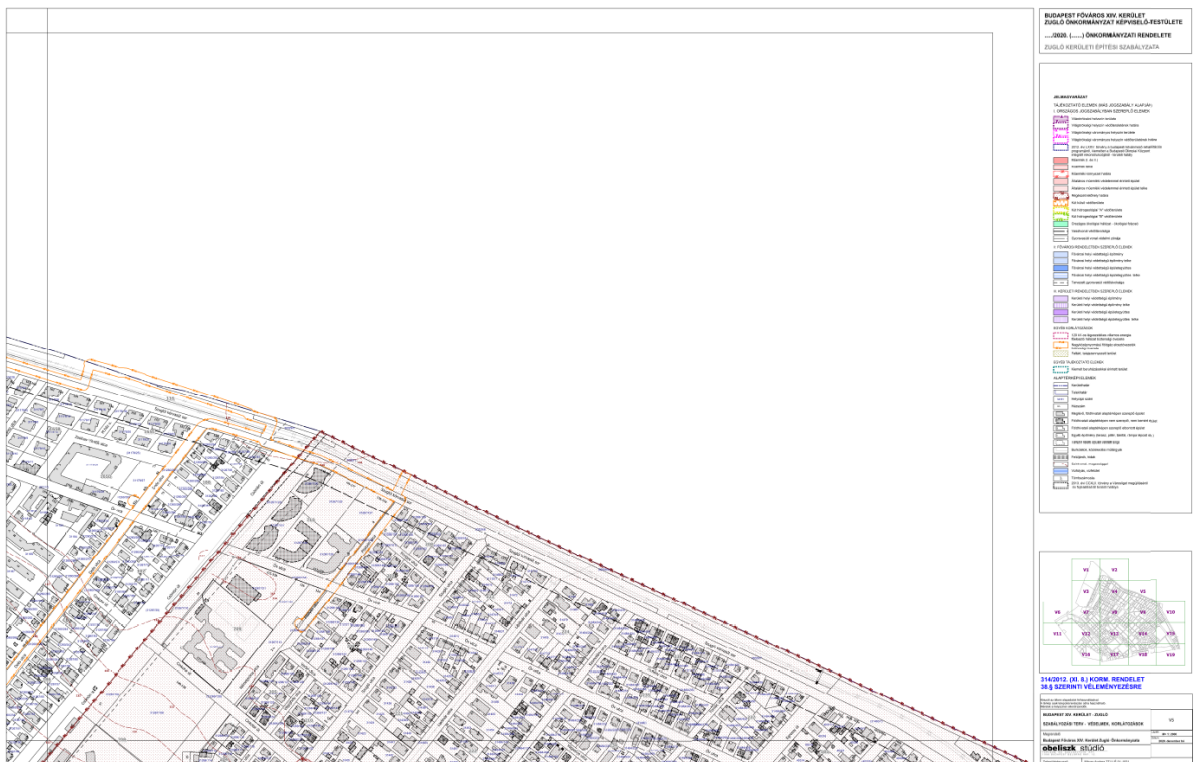
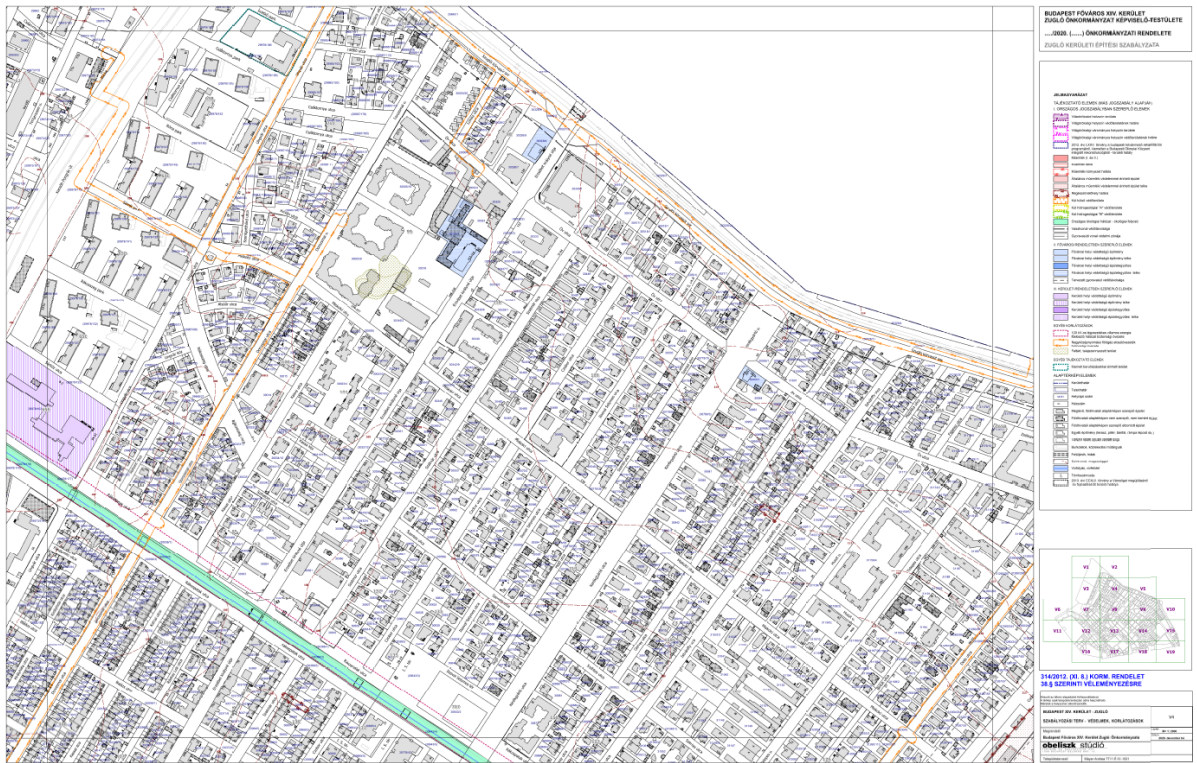


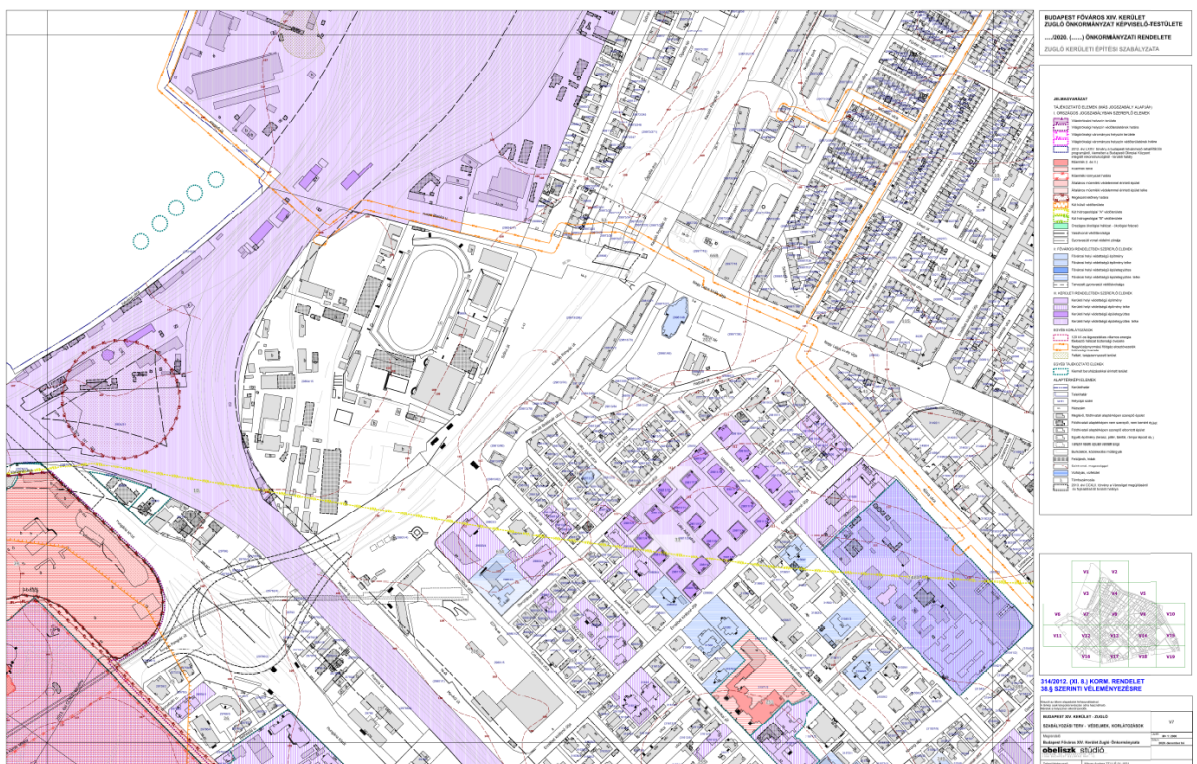


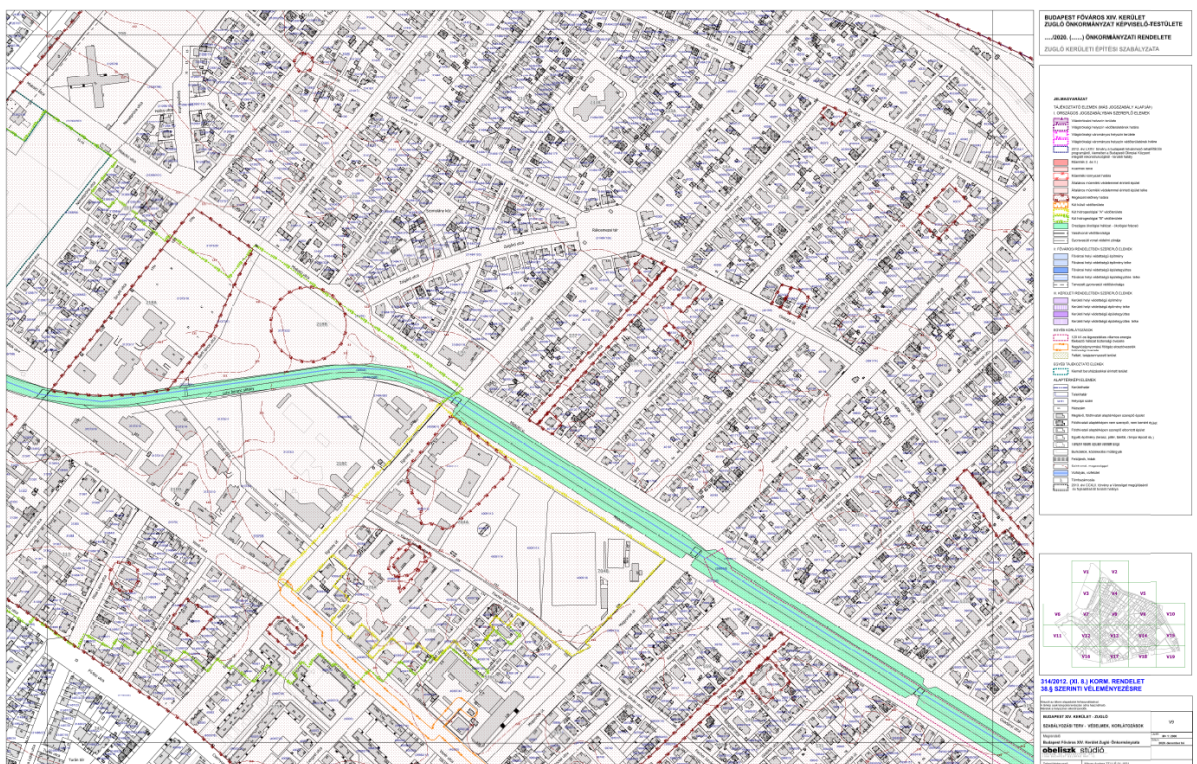
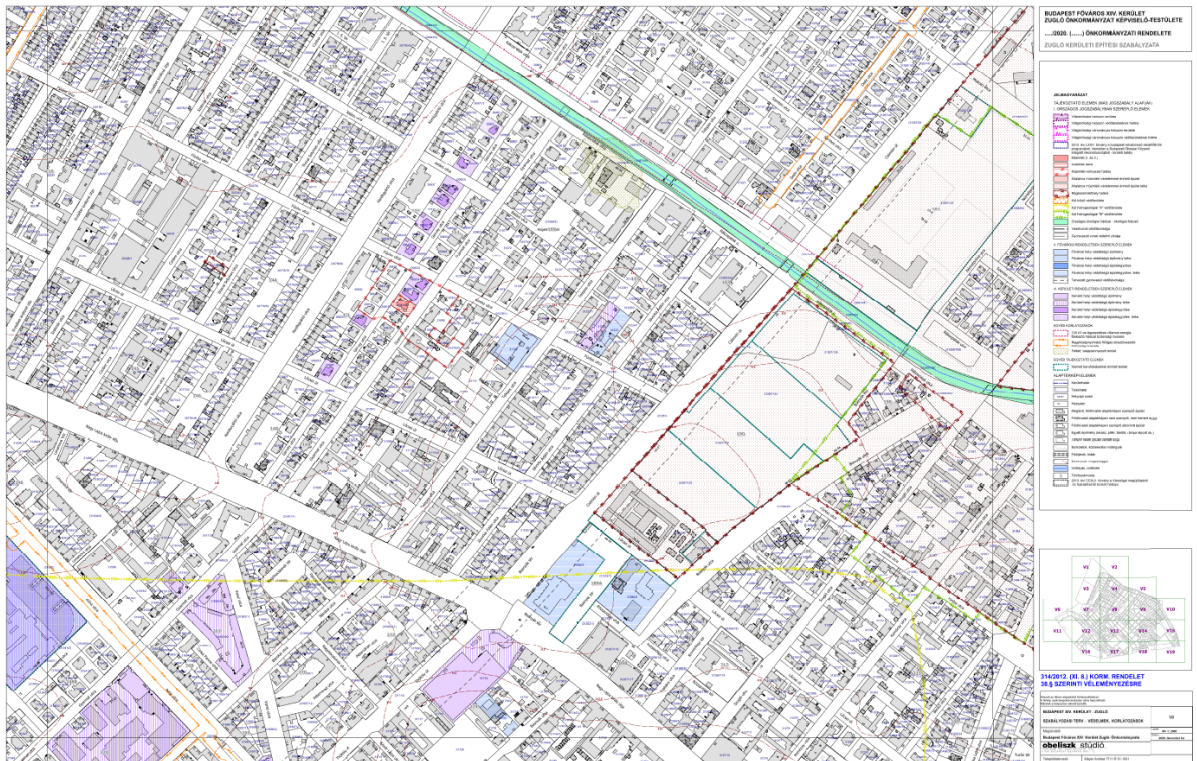


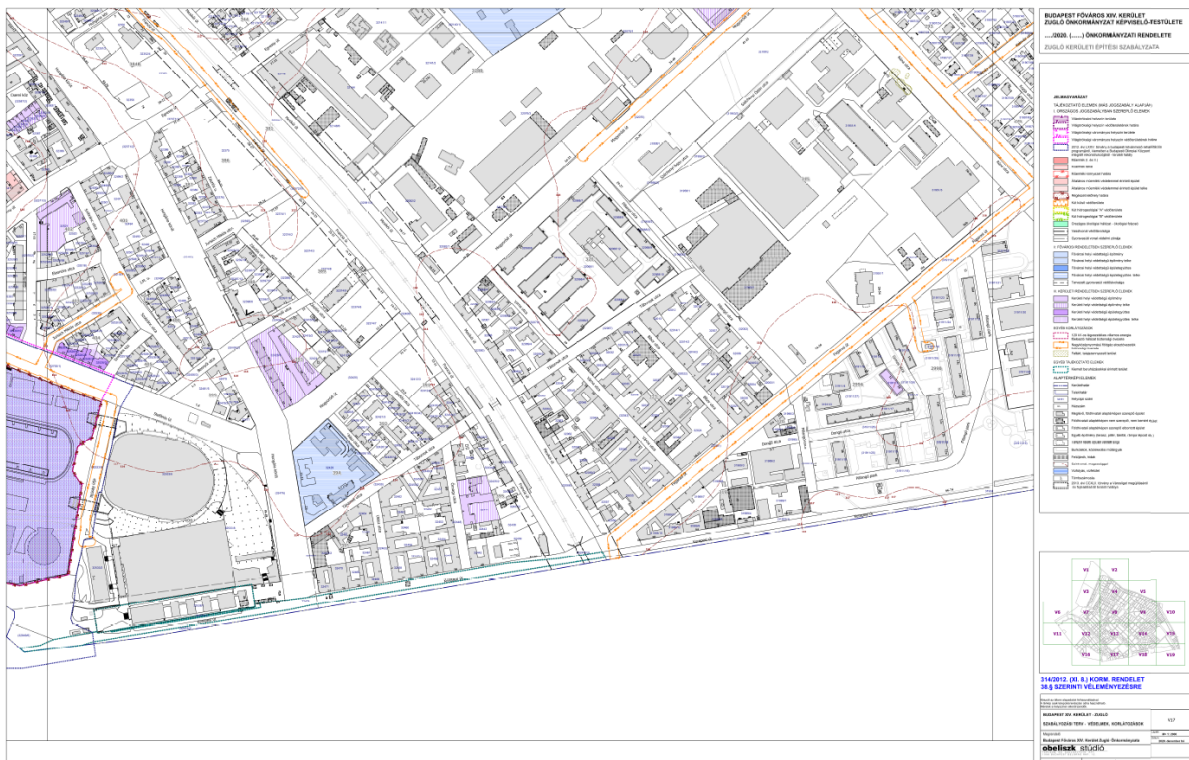
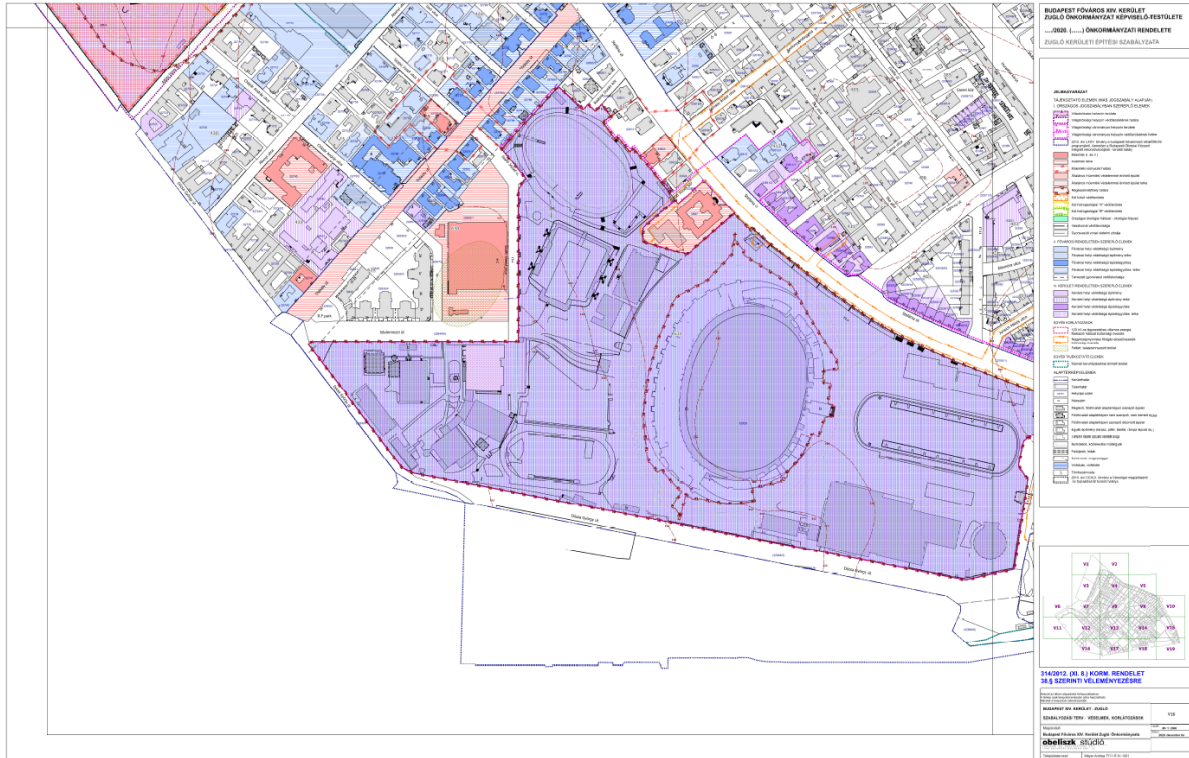












OTÉK ELTÉRÉSEK

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint

az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

Zugló hatályos építési szabályzata jelenleg az alábbi engedélyezett eltérések tartalmazza:

BP/1002/000177-4/2018 számú eltérési engedély alapján	legnagyobb megengedett épületmagasság mértéke Ln-2/3 építési övezetben 8,5 m Ln-2/6 építési övezetben 8,0 m Ln-3/2 építési övezetben 8,0 m, Ln-T/i3 építési övezetben 10,5 m Lk-1/1 építési övezetben 16,5 m Lk-1/i2 építési övezetben 18,0 m Lk-1/i4 építési övezetben 13,5 m Lk-2/i6 építési övezetben 20,0 m
	Lke-1/i1 építési övezetben LNB 50%, LKZ 10% Lke-i2 építési övezetben LNB 35 %, LKZ 35% K-Rek/3 építési övezetben LKZ 15 % Zkp/Kk-2 övezetben LKZ 40 %
BP/1002/000131-4/2017 számú eltérési engedély alapján	Ln-T/i9 építési övezetben 10,5 m Lk-2/i3 építési övezetben 15,0 m
BP/1002/00109-2/2018 számú eltérési engedély alapján	Vi-1/10 építési övezetben LKZ 10% K-Közl/3 építési övezetben LNB 90% K-Sp/2 építési övezetben LNB 95%, LKZ 0%

<p>A budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény 4.§ alapján.</p>	<p>K-Sp/1 építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 50,0 m/ épület legmagasabb pontja 80 m/.</p>
---	---

HATÁLYOS FŐVÁROSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

TERV ÖSSZHANGJA A TSZT-VEL

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Budapest TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlapja határozza meg Zugló területén a területfelhasználási egységeket.

A kerületben beépítésre szánt területek: nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületekre, településközponti (mellékközpont) és intézményi vegyes területekre, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és energiatermelés területeire, valamint különleges területekre osztja fel.

A kerületben beépítésre nem szánt területek: közúti és kötöttpályás közlekedési területek, folyóvizek medre és parti sávja, közkert, közpark területek alkotják.

A területfelhasználási egységek területe építési övezetekre (Ln-..., Lk-..., Lke-..., Vt-..., Vi-..., Gksz-..., Gip-..., K-...) és övezetekre (KÖu-..., KÖk, Zkp-..., Vf) tagolódnak. A TSZT léptékében nem jelölt közlekedési, kerületi jelentőségű (Kt-... jelű) közterületeken zöldterületeket (Kt-Zkp-..., Kt-Zkk-...), fásított köztereket (Kt-Fk-...) és közutakat (Kt-Kk) jelöl ki a terv.

Az OTÉK szerint egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható. A TSZT Zugló területén az M1 (kiszékelési) jármű telepe esetében a meghatározó K-Közl jelű területfelhasználás mellett kiegészítő lehetőségként lehetővé teszi a Vi-1 jelű területfelhasználást, a Vágány utca mellett pedig a meghatározó KÖk jelű területfelhasználás mellett lehetővé teszi a K-Közl jelű területfelhasználást. A szabályzat az utóbbinak megfelelően a érintett területet KÖk/K-Közl jelű övezetbe sorolja.

A TSZT területfelhasználási tervlapja lapján Zugló területét érintő egyéb elemek:

Jelentős változással érintett terület:

- Rákosrendező környéke
- Stadionok térsége
- a vasúti delta térsége
- a Csömöri út melletti területek
- a Mogyoródi út belső szakaszán fekvő területek
- a Miskolci utca melletti területek
- az Öv utca – Körvasút közötti területek.

A jelentős változással érintett területekre vonatkozó FRSZ előírások átültetésre kerültek a 2019-ben elkészült szabályzatba.

Tervezett zöldterület:

A Rákos-patak mellett jelölt területek rekreációs használatra még nem mindenütt, vagy csak részben alkalmasak. A szabályozási terv biztosítja a zöldterület helyét, és a közcélú használatot.

Átmeneti hasznosítás biztosítása:

A jelölés érinti a Thököly út – Nagy Lajos király útja sarkán található villamos járműtelepet, amely helyén távlatban Vt-M jelű területfelhasználás tervezett.

Több, jelenleg gazdasági funkciójú telephelyet, amelyeket hosszabb távon a környező lakóterületbe célszerű integrálni (Erzsébet királyné útja mellett a Fűrész utcánál és az Öv utcánál, Rákospatak utca mellett a Telepes utcánál). Az első esetben a terv a távlati Vt-M jelű kijelöléssel él, a többi esetben átmenetileg továbbra is Gksz jelű építési övezetek kerülnek meghatározásra.

Kerületi tervezés közben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya:

Rákosrendező térségében minimum 10%-os arányú a Zkp területe, ami jelölt a szabályozási terven.

Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján:

A nagyforgalmú közúti és kötöttpályás vonalak mentén meghatározásra került elem, amelynek kijelölése a kerületi tervezés közben pontosítható. Ennek megfelelően a Hungária körút melletti első teleksoron a szabályzat nem engedi meg lakások létesítését, valamint az M3 bevezető szakasz és Rákosrendező közötti érintett területeken sem.

Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat:

A Rákos-patak mentén és a Rákosrendezőn, a Budapest-Szob vasútvonal mentén kijelölt területek, ahol lehetőség szerint közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell biztosítani.

Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület:

Számos utat érint Zuglóban (Egressy út, Mogyoródi út, Korong utca, Róna utca, Vezér utca, Álmos vezér útja, Örs vezér útja), ezeken a helyi adottságoktól függően biztosítja a terv a közterület zöldfelületként fenntartandó részét.

Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás:

A Körvasútsori körút és a Nagy Lajos király útja – Szegedi út közötti összekötés biztosítása érdekében jelölt elem, ahol a közlekedési terület irányadó szélessége megváltoztatható a KÉSZ-ben az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezésének biztosítása mellett. A szabályozási terv ennek megfelel.

TSZT - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA TERVLAPJA

Zugló területén meghatározott tervezett elemek közül kiemelendő jelentőségű a Körvasútsori körút nyomvonala, az M2 metró – H8, H9 HÉV összekötés, a Thököly úti kötöttpályás infrastruktúra nyomvonala, az M1 -Kisföldalatti - meghosszabbítása, a Nagy Lajos király úti villamos vonal Szegedi úti meghosszabbítása, valamint a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros hálózati fejlesztések. Ezeknek a TSZT a nyomvonalát jelöli ki, a helye a szabályozási terven később jelölendő.

TSZT - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME A) MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEL TERVLAPJA

A TSZT tervlapja és az előzetes adatszolgáltatás alapján a szabályozási terven feltüntetésre kerül világörökségi helyszín, az országos és fővárosi helyi védelem, valamint a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény, illetve a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény hatályterülete.

TSZT - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA TERVLAPJA

Az Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a XIV. kerület egyes részei érintettek valamilyen korlátozással.

A Városligettel szomszédos Istvánmező Dózsa György úttal szomszédos része kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagasság kategória).

A Róna utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt terület és a Hungária körút -Thököly út – Stefánia út – Kerepesi út – Pillangó utca – Tábornok utca -Várna utca – Mogyoródi út által határolt terület „karakterőrző, II. párkánymagassági kategóriába sorolt.

Feltüntetésre kerültek egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek (III. párkánymagasság), valamint magasházak elhelyezésére alkalmas területek. Zugló területén az M3 autópálya bevezető szakasza és Rákosrendező között, valamint a Zugló tervezett városközpontjában jelölt ki magasházak elhelyezésére alkalmas területet. Az épület legmagasabb pontja 45,0 méter (Csömöri út mellett és Rákosrendező térségében a Rákos-patakon túl) illetve 65,0 méter (Rákosrendező térségében a Rákos-pataktól délre). Ezeknek a területeknek egy részét III. párkánymagassági kategóriába sorolt. A ZÉSZ az FRSZ-szel összhangban állapítja meg az érintett építési övezetek beépítési magasságát, illetve az illeszkedés szabályait az I. párkánymagassági kategória területén.

TSZT - 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM TERVLAPJA

Országos jelentőségű védett természeti terület az Állatkert területe, országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó része a Rákos-patak sávja, karakterében megőrzendő közpark a Városliget. Ezen kívül számos útvonalon településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor található. Ennek megfelelően feltüntetésre került az ökológiai folyosó területe, és jelöltek a jelentős fasorok.

TSZT - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK TERVLAPJA

A potenciálisan talajszennyezett területeket a védelmek, korlátozások tervlapon a TSZT és az adatszolgáltatások szerint feltünteti. (Rákosrendező térségében és a Körvasút sor – Rákos-patak között a Fogarasi úttól délre)

TSZT - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK TERVLAPJA

A Városliget közúti forgalomtól védett övezet összefüggő területe. A Széchenyi és Paskál Gyógyfürdő víztermelő kútjaihoz külső védőterület, hidrogeológiai A és B védőterület került meghatározásra. Védőtávolság és védőzóna tartozik a gyorsforgalmi utakhoz, vasútvonalakhoz, gyorsvasúti vonalhoz, biztonsági övezet a 120 kV-os távvezetékhez. Ezek feltüntetésre kerültek.

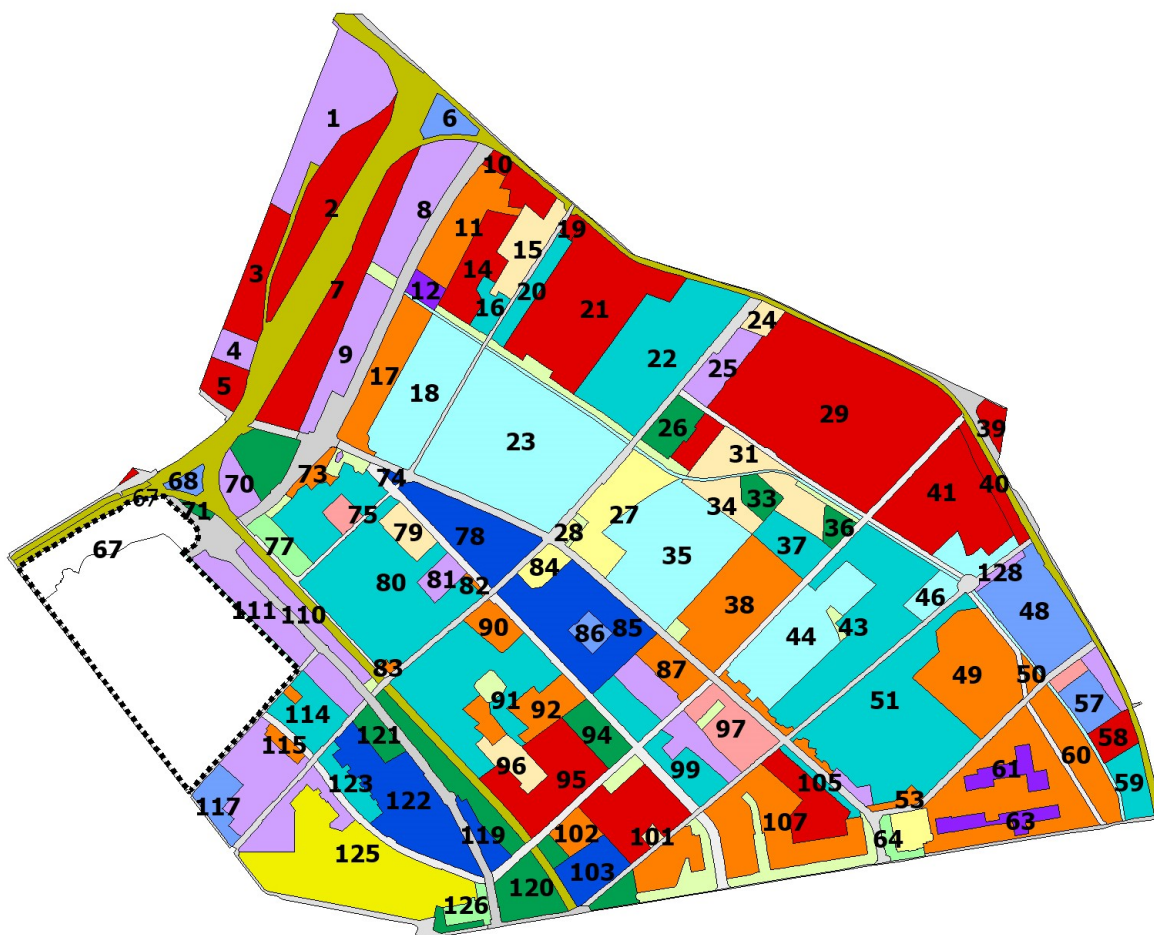
TERV ÖSSZHANGJA AZ FRSZ RENDELKEZÉSIVEL

BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ELLENŐRZÉSE

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 egyes építési övezetekben a kialakítható épületmagasság alapján a megfelelés bizonyított a kialakítható szintterület értéke alapján. Más építési övezetekben szintterületi mutató értéket határoz meg a terv.

Zugló területén indokolt a megengedett parkolási szintterület értékének figyelembe vétele a kerület nagy részén.



SORSZÁM	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSEG		FRSZ										KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT				beépítési sűrűség értéke megfelelő		
			MEGHATÁROZOTT					SZÁMÍTOTT SZINTERÜLET (M ²)					BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNB, LNBT, LNÉM) SZÁMÍTOTT SZINTERÜLET (M ²)		SZINTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTERÜLET				
			JELE	TERÜLET (M ²)	BS	BSÁ	BSP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES		ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI
1	Vi-2	259694,74	2,25	1,50	0,75	389542,11	194771,06	584313,17	103028,85	37785,16	140814,01								✓
2	Gks-1	199966,57	2,00	2,00	0,00	399933,13	0,00	399933,13	18337,07	34719,76	53056,83								✓
3	Gks-1	111514,51	2,00	2,00	0,00	223029,01	0,00	223029,01	10797,70	11851,10	22648,80								✓
4	Vi-2	35183,91	3,00	2,00	1,00	70367,83	35183,91	105551,74	9212,25	8708,14	17920,39								✓
5	Gks-1	50917,15	2,00	2,00	0,00	101834,31	0,00	101834,31	4903,87	4358,99	9262,86								✓
6	Gks-2	43917,60	2,00	2,00	0,00	87835,20	0,00	87835,20	4940,73	4391,76	9332,49								✓
7	Gks-1	266108,97	2,00	2,00	0,00	532217,94	0,00	532217,94	31723,80	43195,83	74919,63								✓
8	Vi-2	168571,24	3,50	2,50	1,00	421428,11	168571,24	589999,36	165318,04	69435,91	234753,95								✓
9	Vi-2	128601,01	3,50	2,50	1,00	321502,53	128601,01	450103,55	104741,93	49877,11	154619,04								✓
10	Gks-1	13010,46	2,00	2,00	0,00	26020,93	0,00	26020,93	20401,16	4533,59	24934,75								✓
11	Ln-T	142056,86	1,75	1,25	0,50	177571,07	71028,43	248599,50	140205,99	44762,21	184968,20			K/K	K	K	K	✓	
12	Vi-3	26595,67	1,25	1,00	0,25	26595,67	6648,92	33244,58	26793,66	9645,72	36439,38			1,0/0,25	21435	5358	26793	✓	
13	Lke-1	47356,01	0,80	0,60	0,20	28413,61	9471,20	37884,81	22142,32	13626,04	35768,36								✓
14	Lke-1	115733,24	0,80	0,60	0,20	69439,94	23146,65	92586,59	51651,82	31818,24	83470,06								✓
15	Ln-3	96916,35	3,50	2,50	1,00	242290,87	96916,35	339207,22	187389,74	45200,43	232590,17								✓
16	Lk-2	35125,48	1,50	1,00	0,50	35125,48	17562,74	52688,22	27535,72	12156,51	39692,23								✓
17	Ln-T	142871,17	1,50	1,00	0,50	142871,17	71435,59	214306,76	139302,95	40811,22	180114,17			K/K	K	K	K	✓	
18	Lk-1	254029,85	1,75	1,25	0,50	317537,31	127014,92	444552,23	172962,10	81882,90	254845,00								✓
19	Gks-1	10755,25	2,00	2,00	0,00	21510,51	0,00	21510,51	17588,05	3908,45	21496,50								✓

SORSZÁM	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG				FRSZ				KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT				beépítési sűrűség értéke megfelelő			
	MEGHATÁROZOTT		SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M ²)		BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNEM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M ²)		SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET		SZTMÁ/SZTMP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES				
	JELE	TERÜLET (M ²)	BS	BSÁ	BSP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES						ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES
20	Lk-2	61048,01	1,50	1,00	0,50	61048,01	30524,00	91572,01	50740,23	22098,29	72838,52			✓		
21	Lke-1	406912,79	0,80	0,60	0,20	244147,68	81382,56	325530,23	199099,80	118158,93	317258,73			✓		
22	Lk-2	378430,52	1,75	1,25	0,50	473038,15	189215,26	662253,41	284614,90	125171,12	409786,02			✓		
23	Lk-1	632586,94	1,75	1,25	0,50	790733,68	316293,47	1107027,15	525733,79	202452,06	728185,85			✓		
24	Ln-3	25618,97	4,00	2,75	1,25	70452,16	32023,71	102475,87	64763,90	12952,78	77716,68			✓		
25	Vt-2	71964,10	3,00	2,00	1,00	143928,19	71964,10	215892,29	70198,39	27582,31	97780,70			✓		
26	K-1	61423,51	1,25	1,00	0,25	61423,51	15355,88	76779,39	37952,20	23132,77	61084,97			✓		
27	Vt-M	152898,15	4,00	2,75	1,25	420469,91	191122,69	611592,60	354736,58	80371,07	435107,65			✓		
28	Vt-M	7149,11	3,00	2,00	1,00	14298,23	7149,11	21447,34	21447,34	5719,29	27166,63	K	K	✓		
29	Lke-1	823794,72	0,80	0,60	0,20	494276,83	164758,94	659035,78	130574,9	78532,92	209107,82			✓		
30	Lke-1	38995,64	0,80	0,60	0,20	23397,38	7799,13	31196,51	19173,78	11799,24	30973,02			✓		
31	Ln-3	79980,04	2,50	1,75	0,75	139965,07	59985,03	199950,10	124202,59	35716,96	159919,55			✓		
32	Ln-3	62558,50	3,00	2,00	1,00	125117,00	62558,50	187675,51	65087,40	27326,86	92414,26			✓		
33	K-1	37327,37	0,75	0,50	0,25	18663,69	9331,84	27995,53	15620,38	11901,24	27521,62			✓		
34	Ln-3	56428,25	3,00	2,00	1,00	112856,49	56428,25	169284,74	66550,23	22934,90	89485,13			✓		
35	Lk-1	373169,65	1,50	1,00	0,50	373169,65	186584,82	559754,47	273359,95	113450,96	386810,91			✓		
36	K-1	25532,15	1,25	1,00	0,25	25532,15	6383,04	31915,19	17233,83	10504,43	27738,26	0,55/0,27	18718	9180	27898	✓
37	Lk-2	79731,44	1,75	1,25	0,50	99664,30	39865,72	139530,02	93098,97	28156,84	121255,81			✓		
38	Ln-T	250221,31	1,75	1,25	0,50	312776,63	125110,65	437887,29	259200,08	101690,42	360890,50	K/K	K	K	✓	
39	Lke-1	27043,70	0,80	0,60	0,20	16226,22	5408,74	21634,96	13858,84	7760,95	21619,79			✓		
40	Gksz-1	47275,70	2,00	2,00	0,00	94551,40	0,00	94551,40	43340,72	20638,44	63979,16			✓		

SORSZÁM	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		FRSZ										KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT				beépítési sűrűség értéke megfelelő		
			MEGHATÁROZOTT			SZÁMÍTOTT SZINTERÜLET (M ²)							BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNEM) SZÁMÍTOTT SZINTERÜLET (M ²)		SZINTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTERÜLET				
			JELE	TERÜLET (M ²)	BS	BSÁ	BSP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES		ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI
41	Lke-1	284127,72	0,80	0,60	0,20	170476,63	56825,54	227302,17	144302,24	82841,42	227143,66								✓
42	Lk-1	50932,10	1,25	0,75	0,50	38199,08	25466,05	63665,13	32314,70	16157,34	48472,04								✓
43	Lk-2	350224,24	1,25	0,75	0,50	262668,18	175112,12	437780,31	168089,96	104307,20	272397,16								✓
44	Lk-1	263498,21	1,50	1,00	0,50	263498,21	131749,10	395247,31	152415,07	83203,33	235618,40								✓
45	Ln-T	22001,26	2,25	1,75	0,50	38502,21	11000,63	49502,84	41056,92	11243,78	52300,70				K/K	K	K	K	✓
46	Lk-1	42059,26	1,25	0,75	0,50	31544,44	21029,63	52574,07	19826,41	12532,24	32358,65								✓
48	Gks-2	221098,30	2,00	2,00	0,00	442196,60	0,00	442196,60	252591,38	80598,00	333189,38								✓
49	Ln-T	257181,34	2,00	1,50	0,50	385772,01	128590,67	514362,69	177408,64	76100,49	253509,13				K/K	K	K	K	✓
50	Ln-T	11820,99	1,50	1,00	0,50	11820,99	5910,49	17731,48	4808,18	2022,31	6830,49				K/K	K	K	K	✓
51	Lk-2	502344,44	1,50	1,00	0,50	502344,44	251172,22	753516,66	260231,25	145918,56	406149,81								✓
52	Vi-2	16849,89	3,50	2,50	1,00	42124,71	16849,89	58974,60	30141,91	7368,02	37509,93								✓
53	Ln-T	16133,98	3,00	2,50	0,50	40334,96	8066,99	48401,95	13701,32	7894,06	21595,38				K/K	K	K	K	✓
54	Ln-T	10821,55	2,00	1,50	0,50	16232,32	5410,77	21643,09	10591,04	4838,52	15429,56				K/K	K	K	K	✓
55	Gip-E	17014,30	1,50	1,50	0,00	25521,46	0,00	25521,46	19311,71	7152,49	26464,20				K/K	K	K	K	✓
56	Vi-2	30168,71	2,25	1,50	0,75	45253,07	22626,54	67879,61	28836,07	10698,10	39534,17								✓
57	Gks-2	62396,59	2,00	2,00	0,00	124793,18	0,00	124793,18	96366,56	23590,09	119956,65								✓
58	Lke-1	45885,49	0,80	0,60	0,20	27531,29	9177,10	36708,39	19383,43	11928,26	31311,69								✓
59	Lk-2	64914,91	1,25	0,75	0,50	48686,18	32457,46	81143,64	41804,39	20579,19	62383,58								✓
60	Ln-T	120662,37	2,25	1,75	0,50	211159,16	60331,19	271490,34	75083,65	38596,99	113680,64				K/K	K	K	K	✓
61	Vi-3	49644,51	2,00	1,50	0,50	74466,76	24822,25	99289,02	50414,56	18149,24	68563,80								✓
62	Ln-T	320810,51	2,25	1,75	0,50	561418,39	160405,25	721823,64	245566,09	135475,22	381041,31				K/K	K	K	K	✓
63	Vi-3	50304,81	2,00	1,50	0,50	75457,21	25152,40	100609,61	58554,58	21079,65	79634,23								✓

SORSZÁM	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG				FRSZ					KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT				beépítési sűrűség értéke megfelelő	
	JELE	TERÜLET (M ²)	MEGHATÁROZOTT			SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M ²)					BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNB, SZTMÁ/SZTMP)		SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET		
			BS	BSÁ	BSP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI		ÖSSZES
86	Gksz-2	28970,54	2,00	2,00	0,00	57941,09	0,00	57941,09	15603,56	85819,59	2,22/0	57731	0	57731	✓
87	Ln-T	65465,20	1,75	1,25	0,50	81831,50	32732,60	114564,10	18145,15	73955,45	K/K	K	K	K	✓
88	Vi-2	61591,02	2,50	1,75	0,75	107784,29	46193,27	153977,56	23509,67	101875,24					✓
89	Lk-2	59830,56	1,25	0,75	0,50	44872,92	29915,28	74788,20	15744,21	61624,48					✓
90	Ln-T	48786,22	1,75	1,25	0,50	60982,77	24393,11	85375,88	13700,12	53444,69	K/K	K	K	K	✓
91	Lk-2	350302,84	1,75	1,25	0,50	437878,54	175151,42	613029,96	105793,96	435420,45					✓
92	Ln-T	76375,25	1,50	1,00	0,50	76375,25	38187,62	114562,87	18156,18	73928,49	K/K	K	K	K	✓
93	Ln-T	28377,40	1,50	1,00	0,50	28377,40	14188,70	42566,10	7961,36	29748,80	K/K	K	K	K	✓
94	K- Rek	64982,24	1,25	1,00	0,25	64982,24	16245,56	81227,80	29747,50	72695,45					✓
95	Gksz-1	200694,52	2,00	2,00	0,00	401389,03	0,00	401389,03	97082,95	452735,94	2,0/0 2,8/0	377988	-	377988	✓
96	Ln-3	54024,09	2,25	1,50	0,75	81036,13	40518,07	121554,20	22113,58	130366,26	K/K	K	K	K	✓
97	Lk-T	110591,61	1,75	1,25	0,50	138239,51	55295,80	193535,32	38475,48	129904,54	K/K	K	K	K	✓
98	Vi-2	62029,38	2,50	1,75	0,75	108551,42	46522,04	155073,46	22911,52	101503,58					✓
99	Lk-2	76106,43	1,50	1,00	0,50	76106,43	38053,22	114159,65	25057,40	97737,56					✓
100	Gksz-1	163982,37	2,00	2,00	0,00	327964,74	0,00	327964,74	74314,06	261046,86					✓
101	Ln-3	8284,43	4,25	3,00	1,25	24853,28	10355,53	35208,81	4970,52	29823,11					✓
102	Ln-T	42514,26	2,25	1,75	0,50	74399,95	21257,13	95657,08	16719,54	63162,72	K/K	K	K	K	✓
103	Ln-2	84950,34	4,25	3,00	1,25	254851,03	106187,93	361038,96	40966,68	244044,82					✓
104	Vi-1	16191,98	3,00	2,00	1,00	32383,96	16191,98	48575,94	4648,24	13799,46					✓
105	Lk-2	22726,59	1,75	1,25	0,50	28408,24	11363,30	39771,54	8357,95	34476,53					✓
106	Lke-1	109979,15	0,80	0,60	0,20	65987,49	21995,83	87983,32	156,35	16622,04					✓
107	Ln-T	246679,08	2,00	1,50	0,50	370018,62	123339,54	493358,16	94798,55	450854,55	K/K	K	K	K	✓
108	Ln-T	80333,45	2,00	1,50	0,50	120500,17	40166,72	160666,90	29851,22	111137,12	K/K	K	K	K	✓

SORSZÁM	TERÜLETLEHASZNÁLÁSI EGYSÉG				FRSZ				KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT				beépítési sűrűség értéke megfelelő	
	MEGHATÁROZOTT		SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M ²)		BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNEM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M ²)		SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET		SZTMÁ/SZTMP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES		
	JELE	TERÜLET (M ²)	BS	BSÁ	BSP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES						ÁLTALÁNOS
109	Vi-1	29592,35	3,50	2,50	1,00	73980,87	29592,35	103573,21	45022,54	10005,01	55027,55		✓	
110	Vi-2	74251,88	3,00	2,00	1,00	148503,76	74251,88	222755,65	60367,12	26579,45	86946,57		✓	
111	Vi-2	110936,68	3,00	2,00	1,00	221873,37	110936,68	332810,05	139725,64	42627,06	182352,70		✓	
112	Vj-2	49107,75	2,50	1,75	0,75	85938,57	36830,81	122769,38	70593,44	18801,20	89394,64		✓	
113	K-Hon	5522,79	1,75	1,25	0,50	6903,48	2761,39	9664,88	4758,89	2030,46	6789,35	K	K	✓
114	Lk-2	97940,34	1,75	1,25	0,50	122425,43	48970,17	171395,60	108592,78	34532,51	143125,29		✓	
115	K-Hon	17825,72	2,00	1,50	0,50	26738,58	8912,86	35651,44	15052,22	5734,18	20786,40	K	K	✓
116	Vi-2	145346,90	3,50	2,50	1,00	363367,26	145346,90	508714,16	210497,03	62231,85	272728,88		✓	
117	Ln-1	59215,66	4,00	3,00	1,00	177646,99	59215,66	236862,66	157260,38	32504,83	189765,21		✓	
118	Vi-1	112906,55	4,00	2,75	1,25	310493,01	141133,19	451626,20	274057,35	57814,05	331871,40		✓	
119	Ln-2	36870,61	4,25	3,00	1,25	110611,83	46088,26	156700,09	89399,97	19121,13	108521,10		✓	
120	Vi-1	95401,57	3,50	2,50	1,00	238503,91	95401,57	333905,48	170393,19	43852,61	214245,80		✓	
121	Vi-1	40302,25	3,50	2,50	1,00	100755,64	40302,25	141057,89	98594,06	22482,77	121076,83		✓	
122	Ln-2	259437,95	4,25	3,00	1,25	778313,86	324297,44	1102611,30	604909,95	124181,78	729091,73		✓	
123	Lk-2	49677,52	2,25	1,50	0,75	74516,28	37258,14	111774,42	59840,89	19149,08	78989,97		✓	
124	Vi-2	91650,34	3,00	2,00	1,00	183300,69	91650,34	274951,03	111301,65	38117,15	149418,80		✓	
125	K-Sp	430994,02	2,25	1,50	0,75	646491,03	323245,51	969736,54	909011,92	163951,07	1072962,99	K	K	✓
126	K-Közl	33999,88	2,00	2,00	0,00	67999,75	0,00	67999,75	109250,45	30751,98	140002,43	K	K	✓
127	Vi-1	15452,26	5,75	4,00	1,75	61809,05	27041,46	88850,51	73262,23	10614,73	83876,96		✓	
128	Vi-2	12236,48	2,25	1,50	0,75	18354,72	9177,36	27532,08	8348,47	3975,45	12323,92		✓	
129	Kök	28397,43	3,00	3,00	0,00	85192,29	0,00	85192,29	0,00	0,00	0,00		✓	

ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK ELLENŐRZÉSE

Az új ZÉSZ a 2019-ben meghatározott zöldfelületi értékektől az egyes övezetek vonatkozásában nem tér el, tehát megfelel a TSZT-ben meghatározott egyes területfelhasználási kategóriákra a megengedett legkisebb zöldfelületi átlagértéknek.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Külön kötetben

TERVIRATOK

Főépítész feljegyzése a tartalomról

TARTALOM

Összefoglaló	4
Előzetes vélemények	5
Bevezető.....	11
A terület.....	11
A felhasznált jogszabályok.....	11
Hatályos tervek.....	13
Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017)	13
Budapest főváros rendezési szabályzata.....	13
Hatályos Kerületi építési szabályzat	14
A szabályozás koncepciója	17
A koncepciót befolyásoló tervi előzmények.....	17
Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017)	21
Budapest főváros rendezési szabályzata.....	21
Hatályos Kerületi építési szabályzat	22
A szabályozás koncepcióját befolyásoló tényezők	25
A Hatályos építési övezetek, övezetek és jellemzőik	34
Szabályozási koncepció	40
Hatályos fővárosi tervekkel való összhang bemutatása.....	69
Terv összhangja a Tsz-t-vel	69
Terv összhangja az FRSZ rendelkezésével	72
Jóváhagyandó Munkarészek	80
Terviratok.....	81
Tartalom.....	82