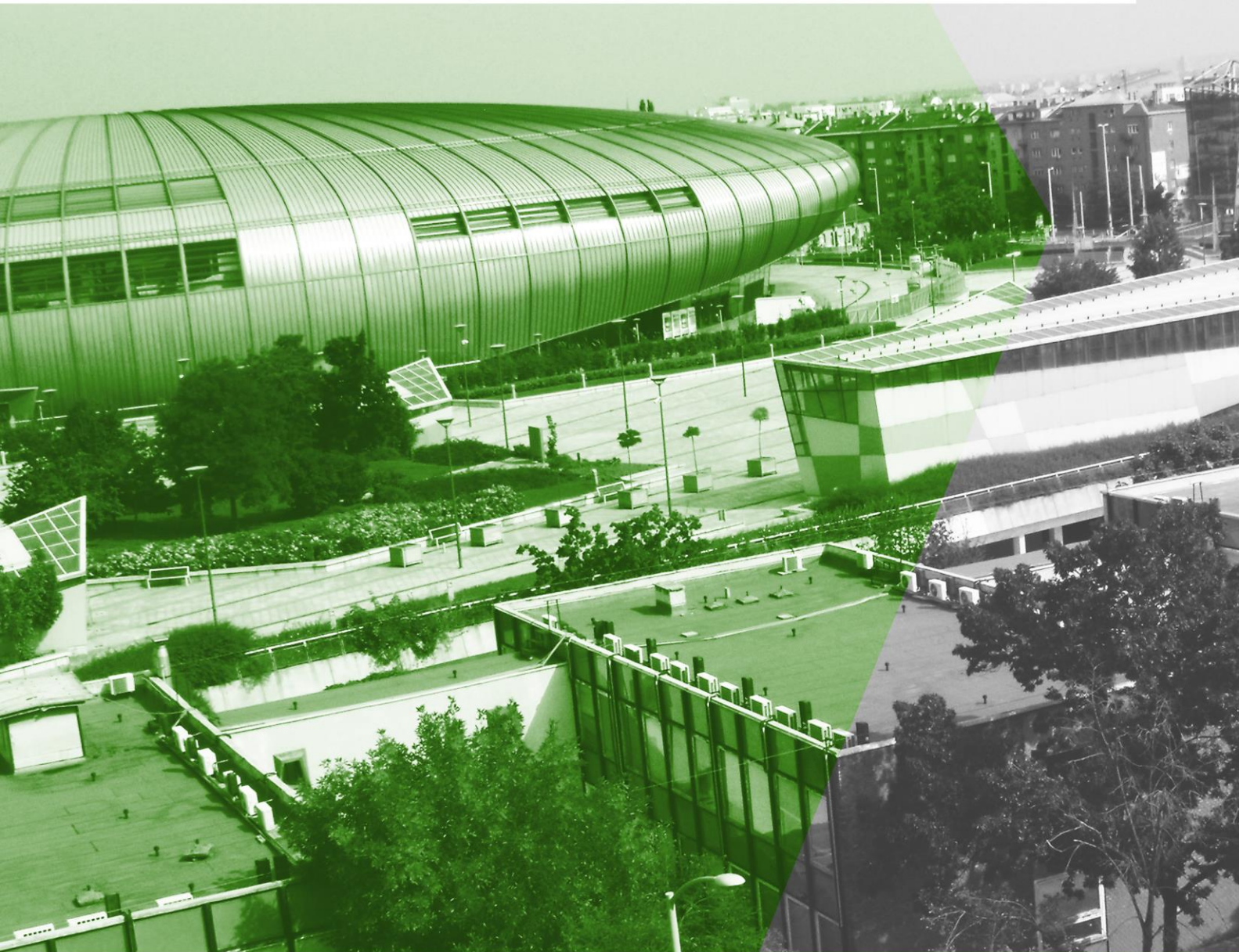


**Budapest XIV. kerület  
Hungária krt. - Kerepesi út – Ifjúság útja és Stefánia út  
által határolt tömbben található,  
Vi-1 területfelhasználási egység területére vonatkozó  
Zugló Építési Szabályzatának módosítása**



Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat  
Képviselő-testületének 11/2021. (III.26.) önkormányzati  
rendeletének módosításához  
jóváhagyandó dokumentáció

2023. június



# ALÁÍRÓLAP

Budapest XIV. kerület Hungária krt. - Kerepesi út – Ifjúság útja és  
Stefánia út által határolt területre vonatkozó

Zuglói építési szabályzat módosítása

(ZÉSZ módosítása)

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Tsz: I-770-I/2023

Városrendezés, építészeti:

Balla Mariann  
É / TT 01-4620



Hugauf Marcell



Közlekedés:

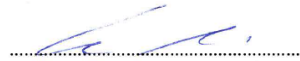
Pető Zoltán  
Tkö 01-2321



Közművek:

Vízellátás-csatornázás:

Szabó Krisztián  
TV 01-16166



Energiaellátás:

Orosz István  
TE, TH 01-67717



Zöldfelület és  
Környezetvédelem:

Tatai Zsombor  
TK 11-0386



Ügyvezető:

Albrecht Ute

Budapest, 2023. június hó

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



**ZUGLÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
11/2021. (III. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET  
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 20. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdése alapján a Rendelet 11. melléklete szerinti államigazgatási szervek, továbbá a kerület Önkormányzatának a Partnerségi Egyeztetés Szabályairól szóló 22/2022. (VII.13.) rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Zuglói építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 31. § (2) bekezdését követően az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

*„(3) A Vi-1/8 jelű építési övezetben a csatlakozó építési telek közös telekhatárvonalán homlokzati nyílászáró méretkorlát és a nyílászáró mögötti tér funkciókorlátozás nélkül, a tűzvédelmi szabályozás figyelembevételével létesíthető.<sup>1</sup>”*

**2. §** Az Ör. 35. § (4) bekezdését követően az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén épülő új épület építéséhez kapcsolódó személygépjármű elhelyezési kötelezettség – a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzletek kivételével – nem keletkezik, az építési övezet területén legfeljebb 120 személygépjármű várakozóhely létesíthető.”*

**3. §** Az Ör. 38. § (2) bekezdését követően az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

*„(3) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén épülő új épület építéséhez kapcsolódó autóbusz várakozóhely biztosítási kötelezettségébe a 300 m-en belüli, közterületi autóbusz parkoló beszámítható.”*

**4. §** Az Ör. 56. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben foglaltakon túl – TRSZ esetén – megengedhető: szállás, és egészségügyi rendeltetés.”*

---

<sup>1</sup> ..... OTÉK eltérési engedély alapján

**5. §** Az Ör. 1. melléklet jelmagyarázata és a 406-os tömb területére e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

**6. §** Az Ör.

1. 56. § (2) bekezdésében a „*lift és rámpa*” szövegrész helyébe a „*lift, rámpa, hulladékártató és gépészeti helyiség*” szöveg,

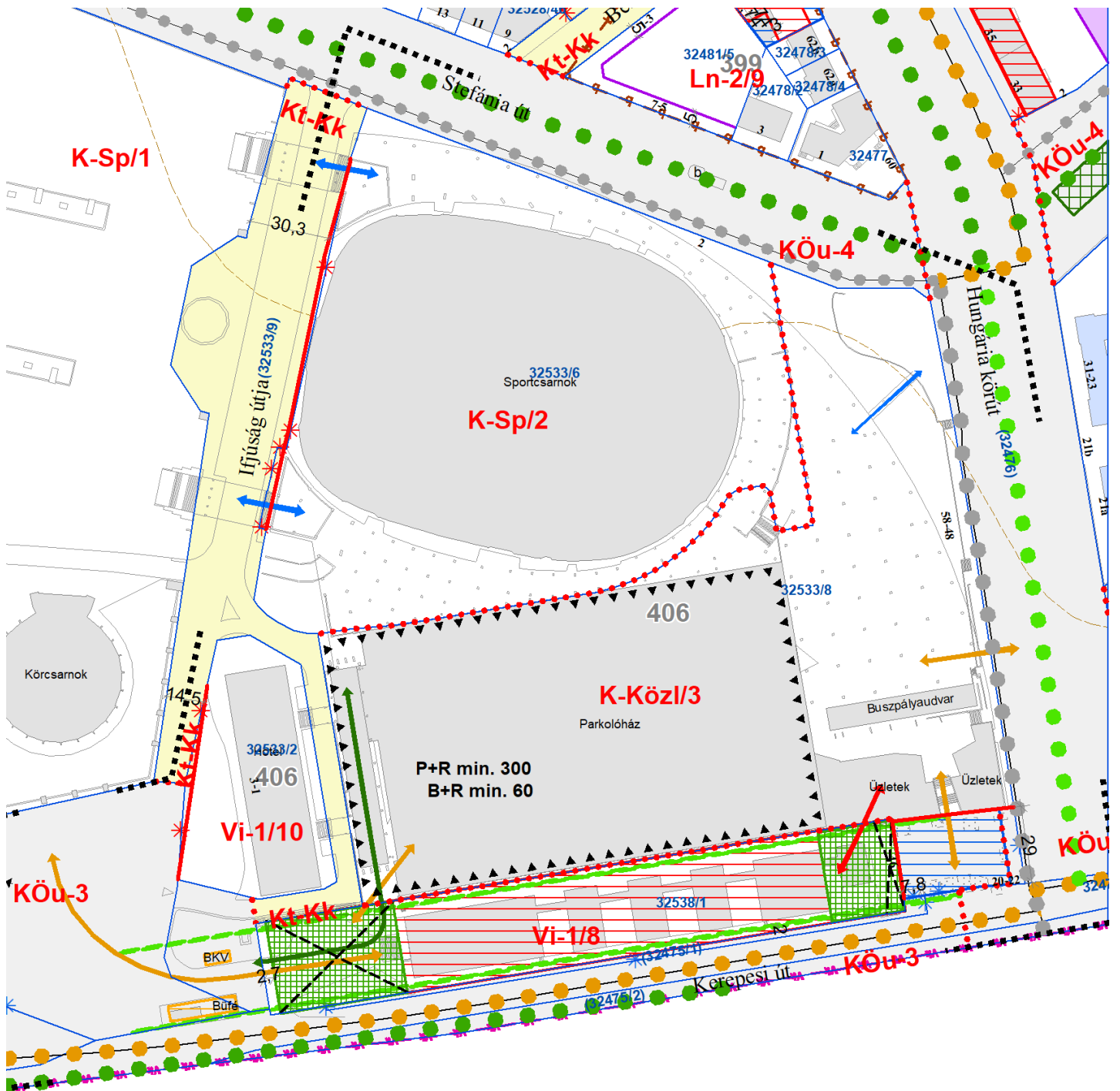
2. 4. mellékletben foglalt táblázat A:30 mezőjében lévő „*után*” szövegrész helyébe a „*után, a Vi-1/8 jelű építési övezetben szállás rendeltetés minden megkezdett nettó 240 m<sup>2</sup>-e után*” szöveg lép.

**7. §** (1) E rendelet a kihirdetést követő ... napon lép hatályba.

(2) E rendeletet a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

.....  
Horváth Csaba  
polgármester

.....  
dr. Papp Imre  
jegyző



	Menekülő lépcsőház, lift, rámpa, hulladéktároló és gépészeti helyiség kivételével a földszinten nem beépíthető terület.
	Gyorsvasút felszíni gyalogos-kapcsolata számára fenntartandó terület





**Zugló építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének  
../2023. (... ..) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Végző előterjesztői indokolás**

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete testületének  
11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletével megalkotta Zugló építési szabályzatát.**

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz:**

A kiegészítést a Vi-1/8 építési övezet felülépítését lehetővé tévő különleges műszaki megoldás indokolja. A Vi-1/8 építési övezet és a szomszédos, már beépített terület adottságai alapján az OTÉK 37. §-ában megfogalmazottaktól eltérően nem indokolt a homlokzati falak telekhatártól való min. 3 méteres visszaléptetése a tervezett nyílászárók elhelyezhetősége miatt.

Mivel jelen rendelkezés az OTÉK-tól eltérő paramétereket határoz meg, így eltérési engedély alapján kerül jóváhagyásra.

**A 2. §-hoz:**

A kiegészítést a közlekedési adottságok teszik indokolttá és lehetségesé.

A tömegközlekedési csomópontban jelentős az átszálló utasforgalom, a metróállomás tetején elhelyezésre kerülő új, vegyes funkciójú épület az ebben rejlő lehetőséget kívánja kihasználni, illetve az itt megjelenő funkciók révén csökkenteni az átszállás jelentette hátrányt, erősíteni kívánja a közösségi közlekedést. Az új épület célforgalmát a kerékpárosok és a gyalogosok egészítik ki, ennek megfelelően a személygépjárművel történő megközelítés nem preferált megoldás, ezért kívánatos a személygépjárművek parkolásának a tiltása, a magasabb rendű jogszabályi környezetből adódó napi fogyasztási cikket értékesítő üzletekre vonatkozó kivétellel.

**A 3. §-hoz:**

A szomszédos területen elhelyezkedő Puskás Ferenc stadionhoz kapcsolódóan jelentős közterületi fizetős rendszerű autóbussz parkoló kapacitás került kialakításra a Dózsa György úton, amely a járművel és különösen a nagyméretű járműnek számító autóbusszal nehezen elérhető építési telken létesítendő szállás funkció telken belüli autóbussz tárolását ésszerűen, a tömegközlekedési csomópont felesleges terhelésének elkerülését biztosítva ki tudja váltani.

**A 4. §-hoz:**

Az 56. § (4) bekezdésének pontosítása a hatályos TRSZ -ben foglaltak szerint.

**Az 5. §-hoz:**

A hatályos szabályozási terv két jelkulcsának módosítását tartalmazza. A földszinten nem beépíthető terület jellel jelölt területen az eddigi rendelkezések szerint csak menekülő lépcsőház, lift és rámpa létesítése volt megengedett, azonban a területen tervezett fejlesztés műszaki kialakíthatósága indokolttá teszi ezen területrészen a hulladéktároló és gépészeti helyiség kialakíthatóságának megengedését is.

A módosítással érintett 2. jelkulcs esetén a „fenntartható” szövegrész módosul „fenntartandó” szövegrészre.

**A 56. §-hoz:**

A hatályos rendelet egyes rendelkezéseinek szövegcsere módosítását tartalmazza a szakasz.

**A 7. §-hoz:**

Hatályba léptető rendelkezés biztosítja a jogszabály alkalmazásához szükséges kellő felkészülési időt. Az átmenetről rendelkezik.

A rendeletmódosítása európai uniós jogot nem érint.