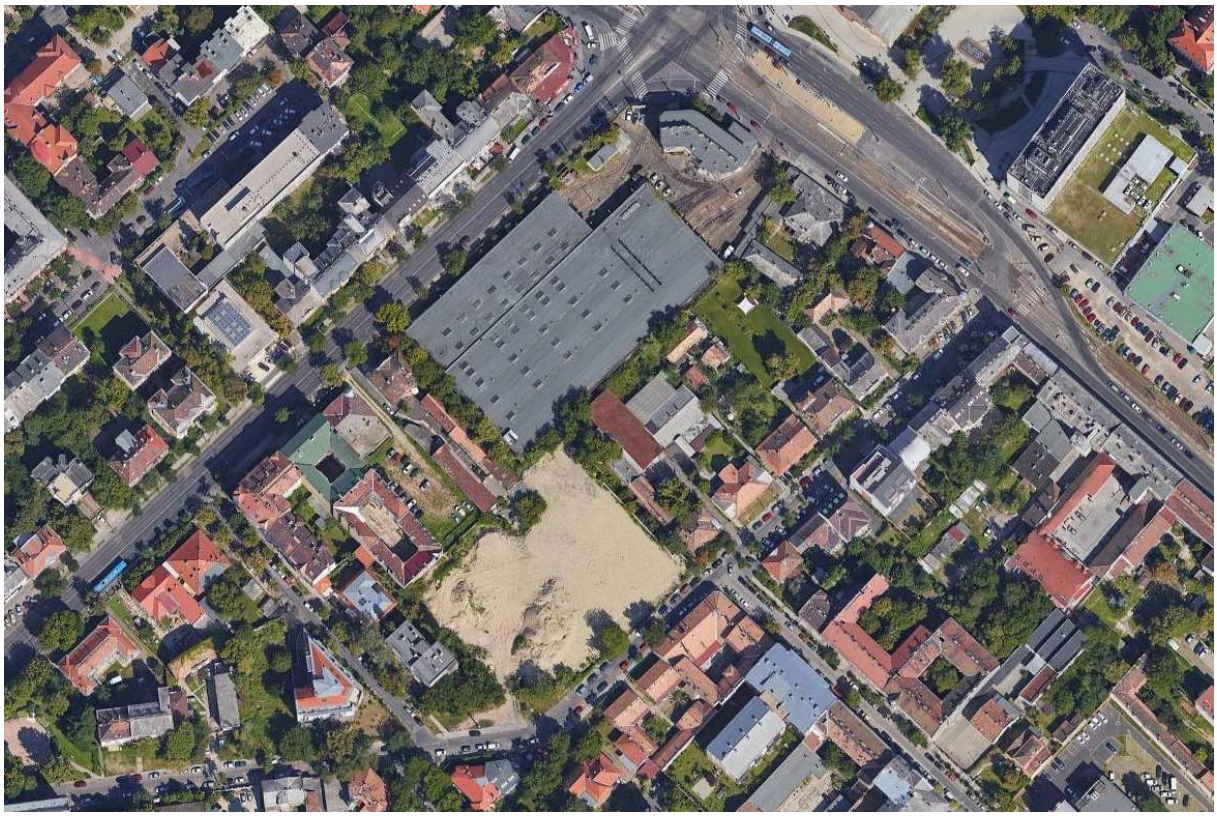
Budapest XIV. kerület Zugló
Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt területre vonatkozóan Zugló Építési Szabályzatának módosítása



VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

BUDAPEST, 2023. JÚLIUS

MEGBÍZÓ:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
1145 Budapest
Pétervárad u. 2.

DD-Brothers Immo Kft.
1036 Budapest, Bécsi út 85. fszt 5.

TERVEZŐ:

ARCHI-PROFIL Építész, Tervező Bt.
1191 Budapest, Lehel u. 23.

e-mail: archi_profilbt@t-online.hu

Településtervezés:

Csarkóné Kelemen Ágnes
terület-, és településrendező tervező
TR 01-0760, TT/1 01-0760

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK 4
1.1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA 4
1.2. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS 5
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 8
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA 8
2.2. A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 11
3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS 24
3.1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT 24
3.2. A RENDEZÉS CÉLJA 24
3.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA 25
3.4. ZÉSZ TOVÁBBI TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI 28
4. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS 32
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 44
5.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG 44
5.2. BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA 48
5.3. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG MEGFELELÉSE 51
5.4. VÁROSKÉPVÉDELEM 53
5.5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM 54
5.6. KÖZLEKEDÉS 55
5.7. KÖZMŰVEK 56
5.8. KÖRNYEZETVÉDELEM 59
5.9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM 60
6. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE 61
7. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 62
8. MELLÉKLETEK 65
8.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS 65
8.2. A THÖKÖLY ÚT 169. HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 67

1. ELŐZMÉNYEK

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

A DD-Brothers Immo Kft. (a továbbiakban: Beruházó) többlakásos lakóépület építési beruházást (a továbbiakban: Beruházás) kíván a tulajdonát képező, Budapest Thököly út 169. számú (31717 hrsz.) alatti ingatlanon megvalósítani.

A tervezett szabályozás megalapozására a tervezett módosítással érintett ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat kérésének megfelelően a tervezési területre vonatkozóan telepítési tanulmánytervet készíttetett, amelyet a Képviselő-testület 133/2023. (III. 30.) önkormányzati határozatával fogadott el, az abban foglalt szabályozási koncepcióval együtt.

A tervezett beépítéshez kapcsolódóan a telepítési tanulmányterv egyrészt abból a célból készült, hogy településrendezési szempontból megvizsgálja a tanulmányterv szerinti telepítést, és bemutassa, hogy a tervezett építési övezeti átminősítés okoz-e többletterhet szakági, többek között közlekedési, közmű és városrendezési szempontból, illetve, hogy a tömb távlati városfejlesztési terveihez való illeszkedést igazolja.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott beépítés, a kerületi területfejlesztési koncepcióval összhangban van, azonban a megvalósíthatóságához – a kialakítható lakásszámok tekintetében – szükség van Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építésügyi szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) módosítására.

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

A tervezett beépítés megvalósításához szükséges kerületi építési szabályzat készítése/módosítása esetében az együtt tervezendő terület legalább a TSZT-ben meghatározott településszerkezeti egység. A ZÉSZ módosítása ezért a Budapest, XIV. ker. Zugló Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt területre készül.

A Budapest XIV. kerület Zugló, Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt területre (a továbbiakban: tervezési terület) jelenleg hatályban lévő Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének Zugló Építési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) módosításának célja a Budapest XIV. kerület, Thököly út 169. számú, 31717 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés és telepítési tanulmányterv alapján tervezett beruházás megvalósítása lehetőségének biztosítása.

Tárgyi terület rendezésével az Önkormányzatnak lehetősége nyílik a Thököly út – közterület - tervezett kiszélesítése, valamit a tulajdonában lévő, szomszédos Thököly út 171. szám (31716 hrsz.) alatti, jelenleg túlnyomórészt tervezett út kialakítására szánt ingatlan más célú hasznosításának vizsgálatára is.

A tervezett beépítési javaslat nem ellentétes a jelenleg hatályos Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (a továbbiakban: TSZT), a tervezési területre érvényes területfelhasználás megfelel, annak módosítása nem szükséges.

A tervezett ZÉSZ módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bb) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárásban történik.

1.2. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 133/2023. (III. 30.) önkormányzati határozata a tervezési területre készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2023. március 30-i ülésének jegyzőkönyvéből

19./ Településrendezési szerződés – Thököly út 169. hrsz: 31717
Előterjesztő: Horváth Csaba polgármester
Előterjesztés sorszáma: 123-180/2023

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete
133/2023. (III. 30.) önkormányzati határozata
Településrendezési szerződés
Budapest XIV. kerület, Thököly út 169. (31717 hrsz.)

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest XIV. kerület Thököly út 169. szám (31717 hrsz.) alatti ingatlant érintő beruházás (a továbbiakban: Beruházás) kapcsán az alábbi döntéseket hozza:

1.) Elfogadja a Beruházó által benyújtott telepítési tanulmánytervet, mely alapján a lakásszám megengedett legnagyobb értéke a Fejlesztési területen 66 db.
Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester (Főépítészi Iroda)

2.) Elfogadja a 4. melléklet szerinti településrendezési szerződést és felkéri a polgármestert, annak aláírására.
Határidő: a szerződés aláírására a határozat kiadmányozását követő 15 napon belül
Felelős: Polgármester (Főépítészi Iroda)

3.) Felkéri a Jegyzőt, hogy a Fejlesztési terület ingatlana esetében a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ügyében járjon el.
Határidő: a szerződés aláírását követő 8 napon belül
Felelős: Jegyző (Főépítészi Iroda)

Horváth Csaba s.k.
polgármester

dr. Tiba Zsolt s.k.
jegyző

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Polgármesterének döntése a tervezési területre készülő településrendezési eljárás megindításáról:

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata_DHSZ
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Polgármestere

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Dienes János
főépítész részére

helyben

Ügyintéző: Illyés Ágnes
Telefonszám: +36 1 872-91-68
iktatószám: 1/1517-5/2023
Tárgy: Zugló építési szabályzatának módosítása – eljárás megindítása

Tisztelt Főépítész Úr!

A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 24/2022. (VI. 13.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy döntök, hogy megindítom a 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Zugló építési szabályzat módosítási eljárását.

A rendelet-módosítás programja:
- a Budapest XIV. kerület, Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt területre vonatkozó módosítás,
- a Városliget kivételével Zugló teljes területére vonatkozó tartalmi pontosítások a magasabb rendű jogszabályokkal való és a rendeleten belüli összhang megteremtése érdekében.

Elfogadom Zugló főépítészének a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó feljegyzését, egyben felkérem, hogy fentiek alapján kezdje meg Zugló építési szabályzatának módosítását, a módosításhoz szükséges egyeztetés lefolytatását a vonatkozó jogszabályok szerint.

Budapest, *„időbélyeg szerint”*

Tisztelettel:

Horváth Csaba
polgármester

tervezési terület

Budapest XIV. kerület Zugló, Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt területre vonatkozó helyszínrajz a tervezési terület jelölésével (https://terkep.zuglo.hu/internet/)

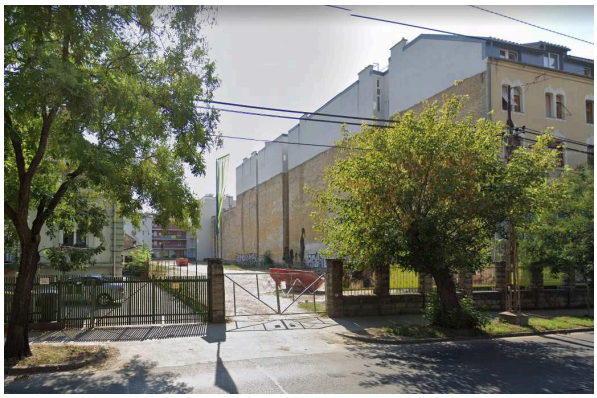
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

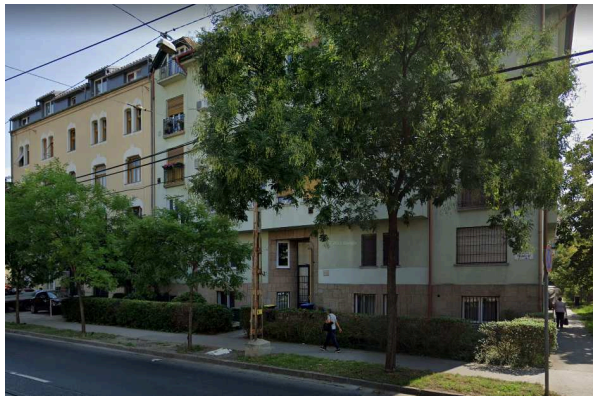
A tervezési terület Budapest XIV. kerület Zugló, Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt területfelhasználási egység területe.

A tervezési terület jelenlegi állapota:

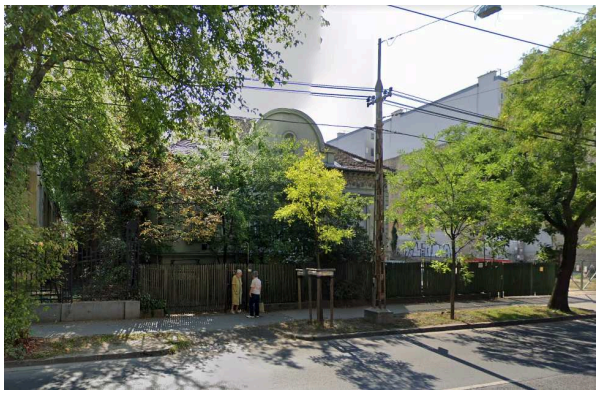
A tömb jobbára lakó-, ill. kis mértékben vegyes (raktározás, cégtelephely, stb…) funkcióval, néhol jelentős mértékben beépített, kevés zöldfelületi aránnyal rendelkező terület. A tömb nagy részén a funkcióváltás részben megkezdődött, a korábbi üzemi és gazdasági területek helyett új lakóépületek épültek, vagy épülnek a főváros településszerkezeti tervében meghatározott nagyvárosias /városközponti területfelhasználásnak megfelelően.



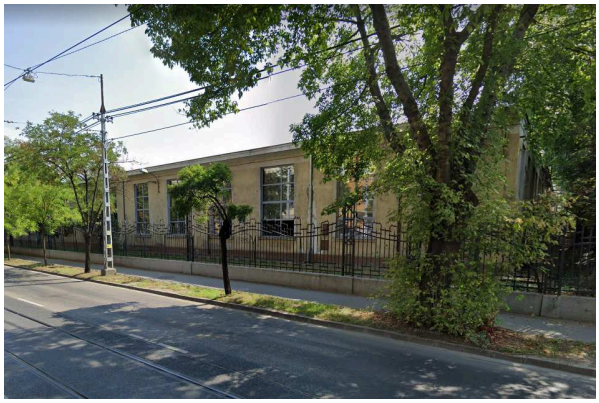
A tervezett beépítéssel érintett Thököly út 169. szám alatti, 31717 helyrajzi számú telek síknak tekinthető, egységes tulajdonú, téglalap alakú, egy közterületi telekhatárral bíró, 1677 m^2 méretű belterületi ingatlan, melyen jelenleg üres, beépítetlen.



A Thököly út 167. szám alatt egy P+F+V szintes, hagyományos, belsőudvaros lakóépület található, tűzfalas csatlakozással, 18,0 m-es homlokzatmagassággal.

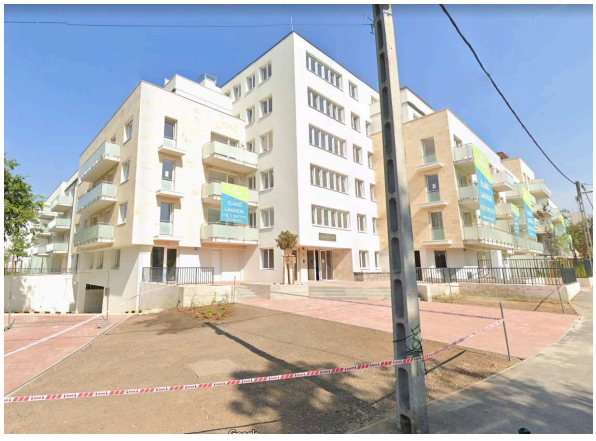


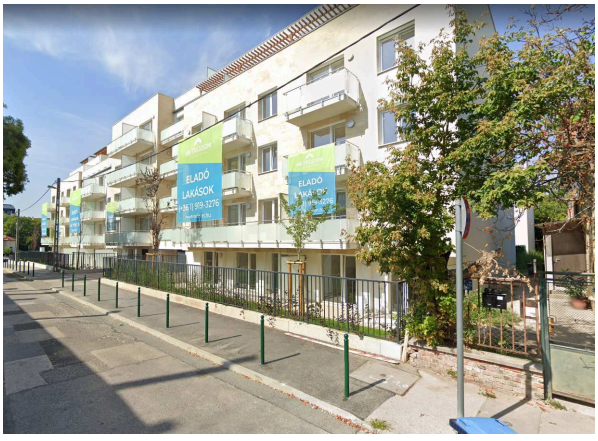
A Thököly út 171. sz. alatt főépületként az utcafronton egy alagsor + magasföldszint kialakítású, eklektikus, századfordulós, védettséggel nem rendelkező, önkormányzati tulajdonú lakóépület áll, az udvari szakaszon elhelyezkedő, lakó-, illetve tároló funkciójú földszintes épületszárnyakkal kiegészítve.



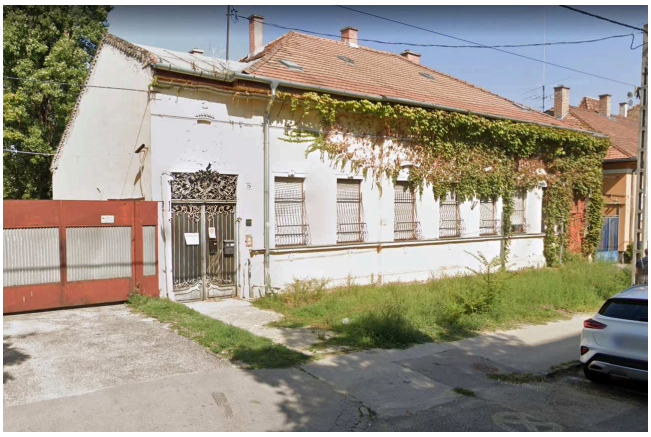
A Thököly út 173. szám alatt a védett Villamos Remíz épülete helyezkedik el, egyszintes tömegével.

A Kövér Lajos utca társasházas beépítése

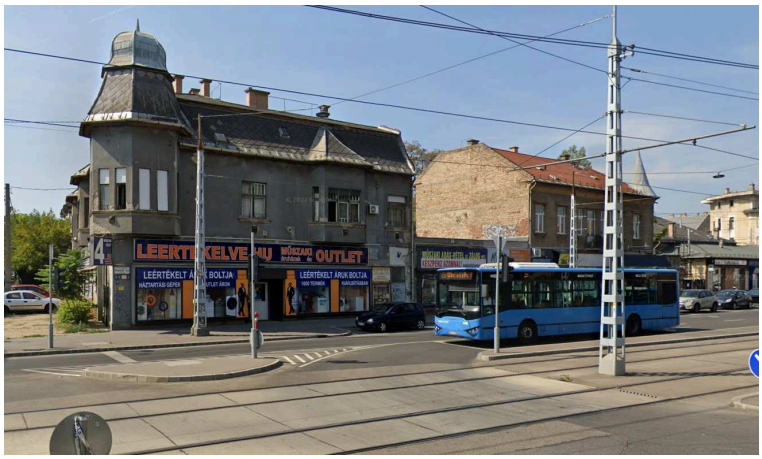




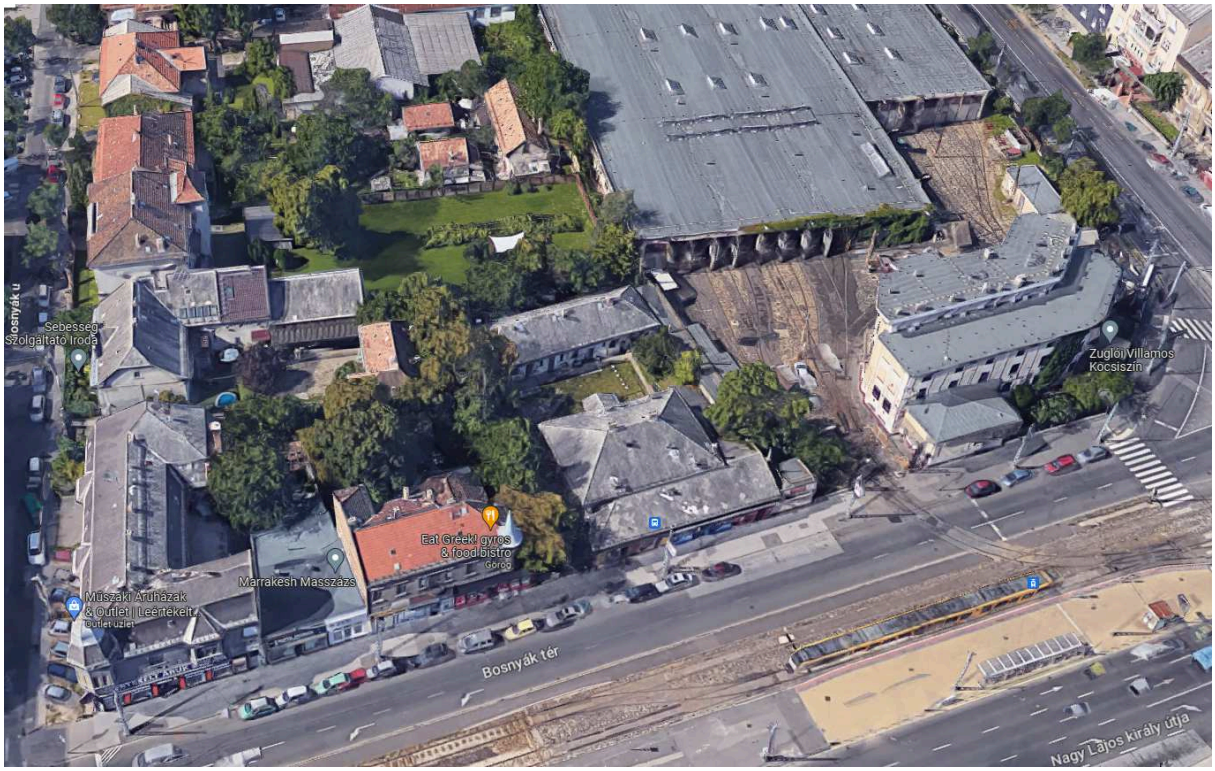
A Bosnyák utcában egy 195 lakásos, újonnan épült, P+F+IV szintes társasház található.



Bosnyák utca 22. szám alatt található fővárosi védettségű épület.



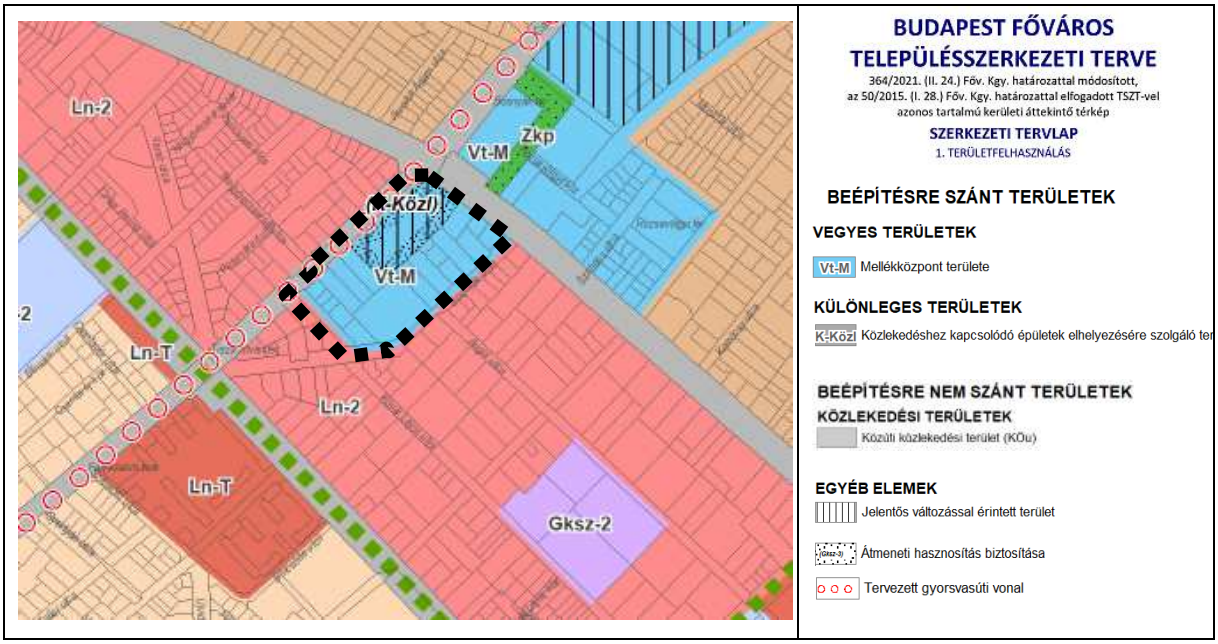
A tervezési terület a Bosnyák tér felől *(https://www.google.com/maps)*



2.2. A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

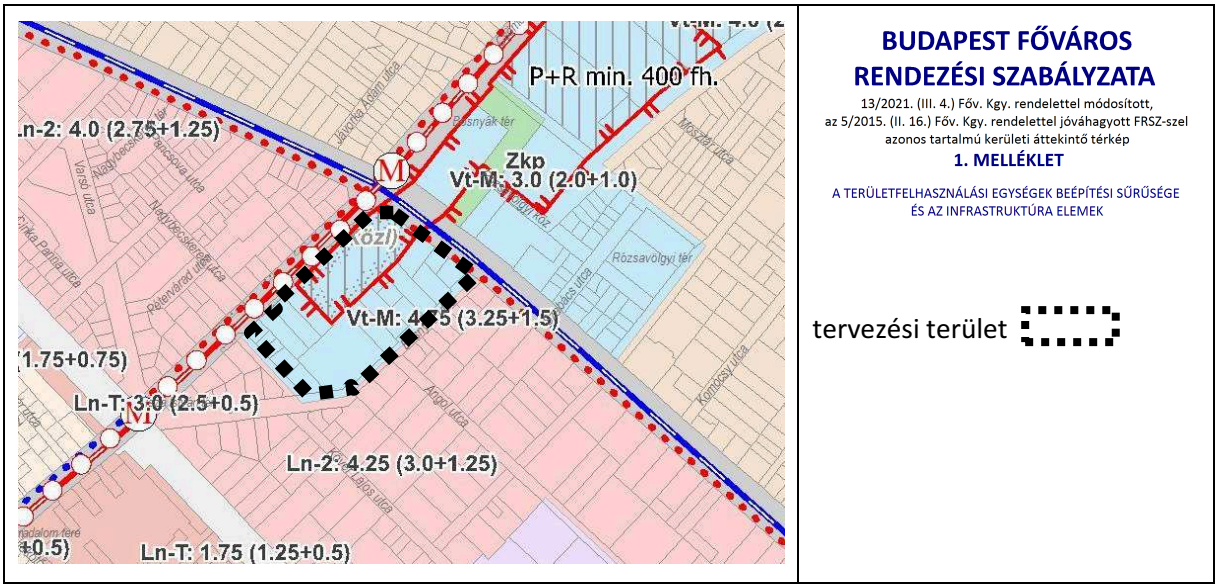
A jelenleg hatályos településrendezési eszközök:

- 364/2021. (II.24.) Főv.Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT
- 13/2021. (III.4.) Főv.Kgy. rendelettel módosított, az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ



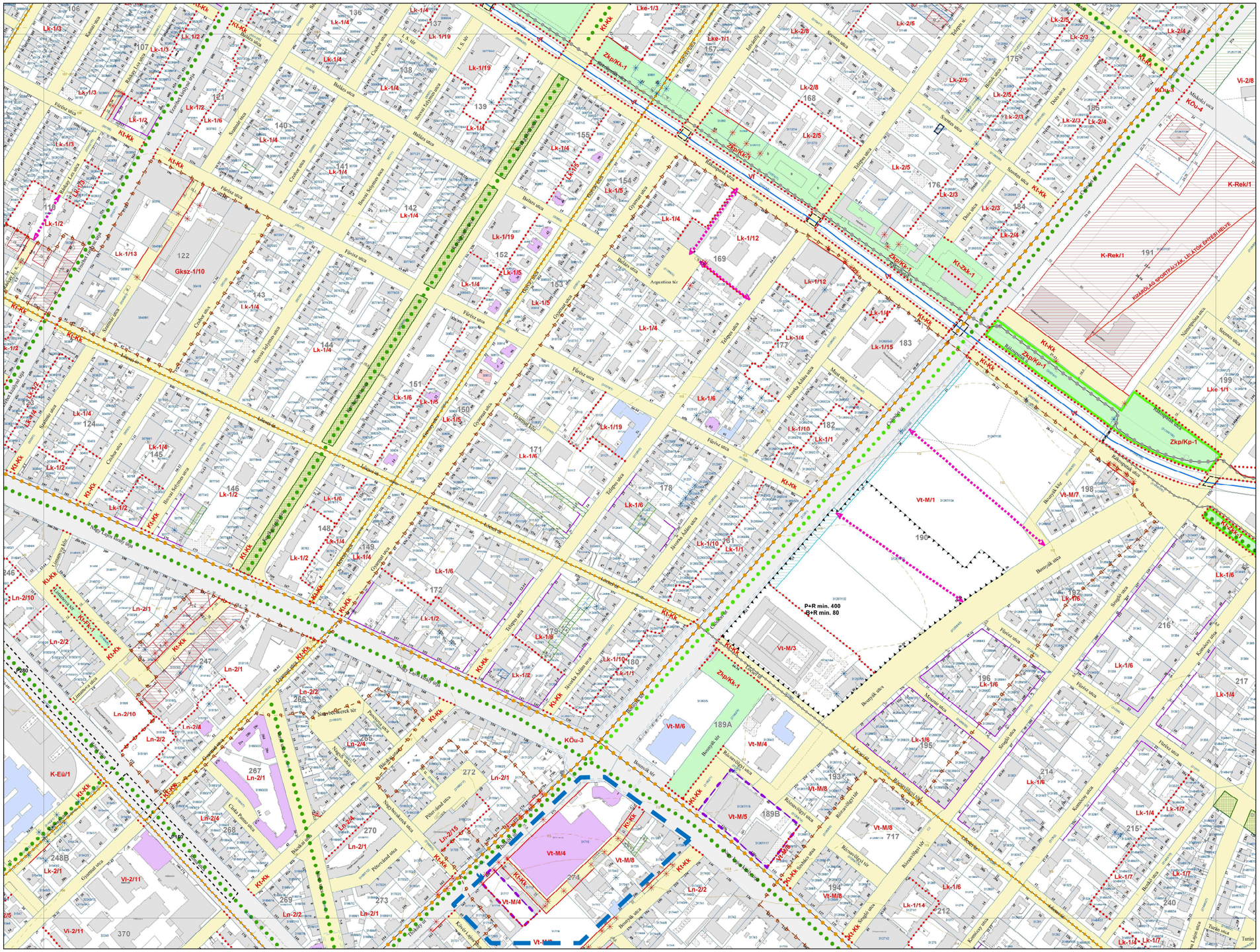
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap –
1. Területfelhasználás - részlet a tervezési terület jelölésével

(Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 364/2021. (II.24.) Főv.Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép)



Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, FRSZ 1. melléklet - A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap - részlet

(Forrás: FRSZ – 13/2021. (III.4.) Főv.Kgy. rendelettel módosított, az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ-szel azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép)



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

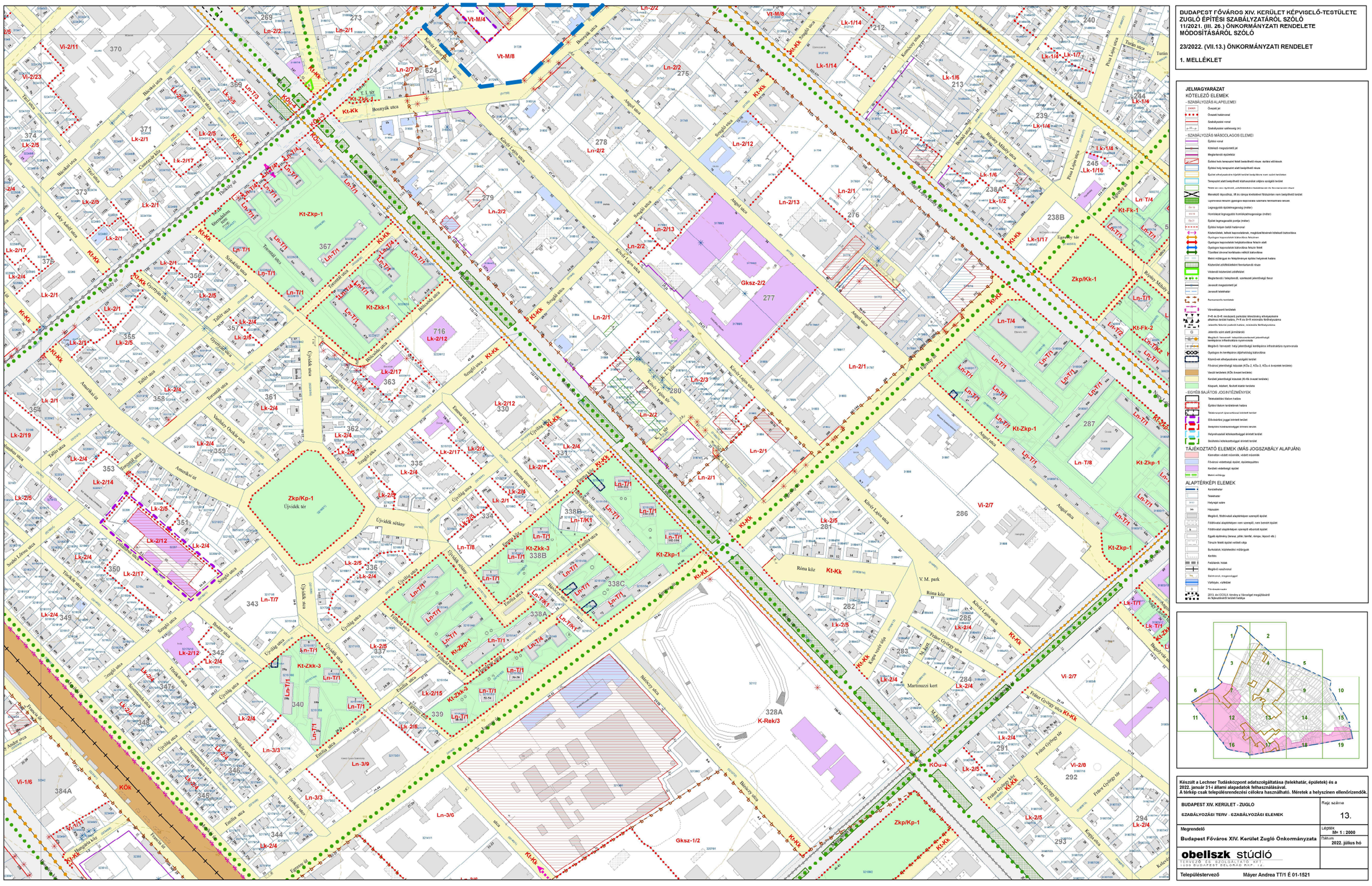
23/2022. (VII.13.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

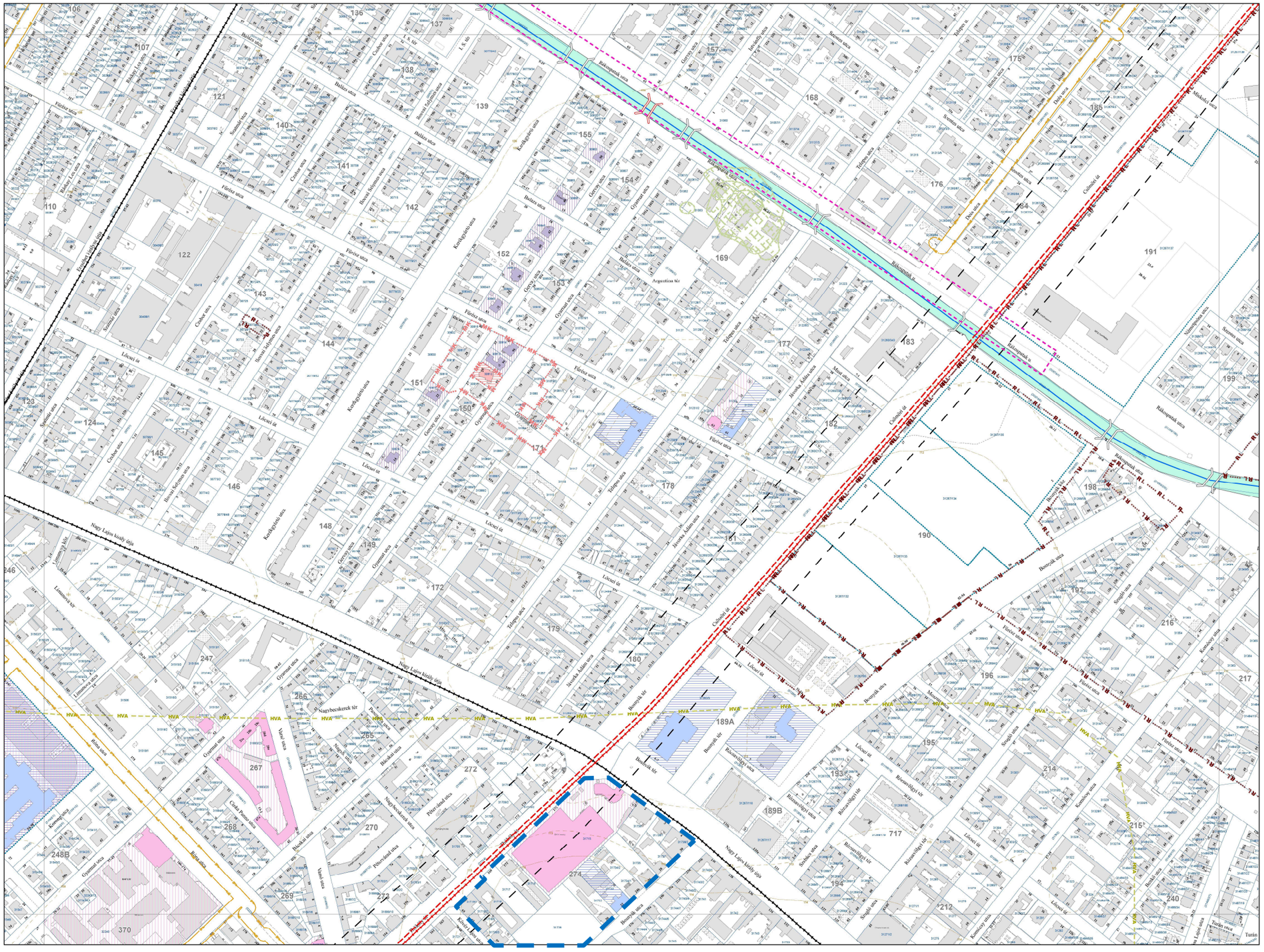
1. MELLÉKLET

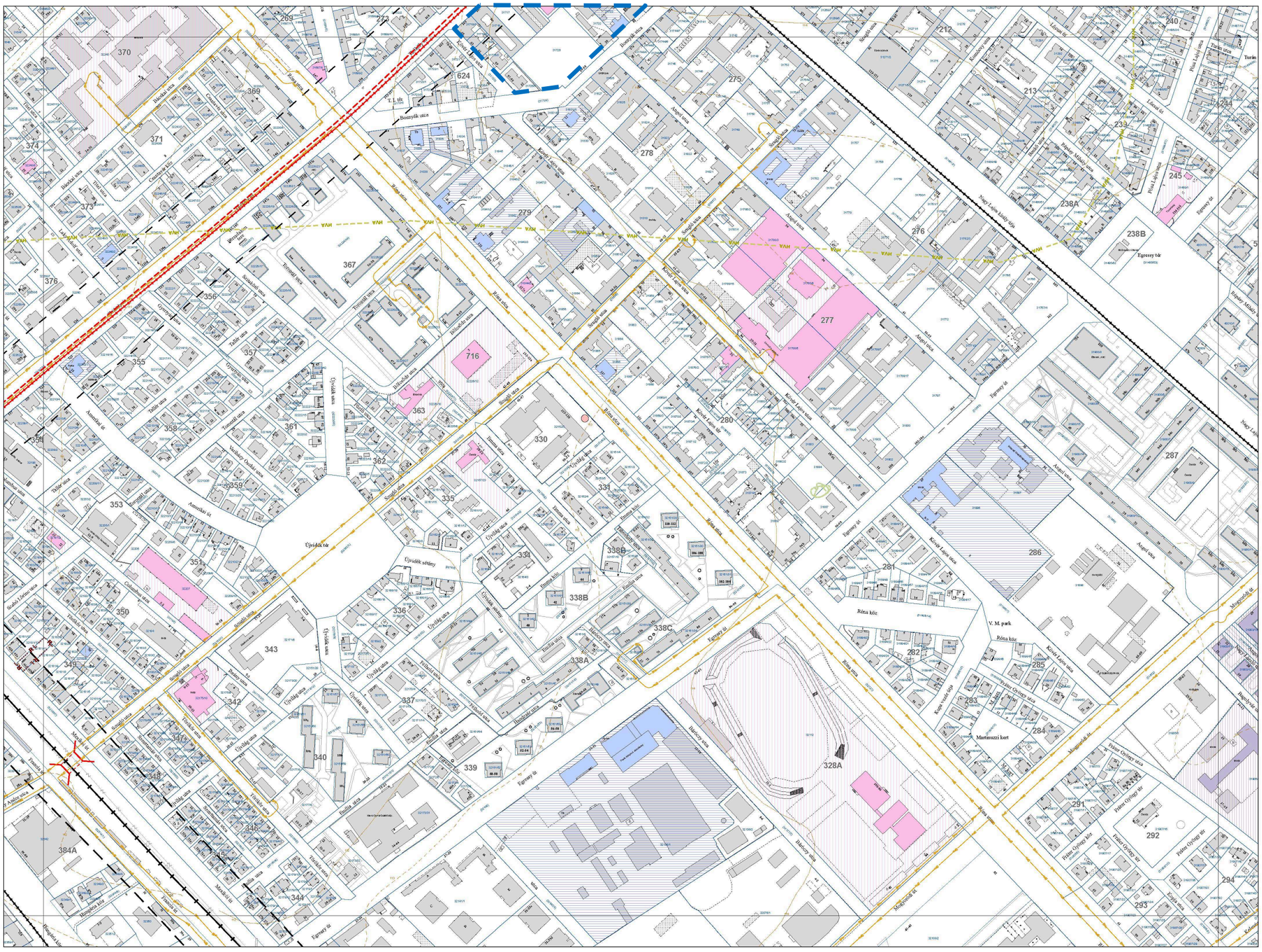
JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK

- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI
  - Övezeti jel
  - Övezeti határvonal
  - Szabályozási vonal
  - Szabályozási szélesség (m)
- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI
  - Építési vonal
  - Kötelező megszüntető jel
  - Megtartandó épületek
  - Építési hely terepszint alatt beépíthető része
  - Építési hely terepszint alatt beépíthető része
  - Építési hely terepszint alatt beépíthető része


Vt-M/4
Vt-M/8
Vt-M/8
Vt-M/8
Ln-2/2
Ln-2/1
Ln-2/7
Kt-Kk
Kt-Kk
Kt-Kk


Nagy Lajos király útja
Rákospatak utca
Rákospatak u.
Bosnyák tér
Bosnyák utca
Cházár András utca
Csömöri út
Csömöri út
Kerepesi út
Kerepesi út
Thököly út
Thököly út
Kerepesi út
Kerepesi út
Kerepesi



BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

11/2021. (III.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
1. MELLÉKLET

ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőövezetének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
- 2015. évi LXXV. törvény a budapesti olimpia rendezéséhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról, valamint a Budapesti Olimpiai Központ Integrált Fejlesztési Területről szóló törvény hatálya
- Természeti védelmi oltalom alatt álló terület
- Természeti védelmi oltalom alatt álló terület határa
- Nemzeti ökológiai hálózat területe
- Nemzeti ökológiai hálózat határa
- Védett műemlék
- Védett műemlék telke
- Régészeti lelőhely határa
- Külső védőterülete
- Külső hidrogeológiai "A"-védőterülete
- Külső hidrogeológiai "B"-védőterülete
- Országos ökológiai hálózat-ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsforgalmi vonal védőtávolsága

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű építménycsoport
- Fővárosi helyi védettségű építménycsoport telke
- Természeti gyomnövények védőtávolsága
- Megtiltott gyomnövények feltüntetése
- Megtiltott gyomnövények feltüntetése alatt
- Megtiltott közúti közlekedésből származó zajterhelés feltüntetése
- Megtiltott közúti közlekedésből származó zajterhelés feltüntetése alatt
- Megtiltott ipari felújítási
- Megtiltott ipari

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi védettségű építménycsoport
- Kerületi védettségű építménycsoport telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

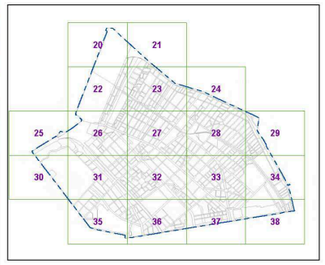
- 120 kV-os légvezetékhez villamos energia főelosztói hálózat biztonsági övezete
- Nagynyomású földgáz elosztói vezeték biztonsági övezete
- Felület, talajszint alatt

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Megvalósult, fűtőtávhálózati alapértékképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa, lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Bunkerlátók, közlekedési műtárgyak
- Hántás
- Felépítmények, hidak
- Megtérő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Víztükör, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről tervezett határa



Készült a 2020. december 3-i állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célokra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELEMEK	Rajz száma 32.
Megrendelő **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata**	Lépték: M= 1 : 2000 Dátum: 2021. január hó
obeliszk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1036 BUDAPEST BÉLGRÁD RKP. 12.	
Településtervező Mayer Andrea TT/1 É 01-1521	

Részlet a hatályos Zugló építési szabályzatából a Vt-M övezetre vonatkozó előírásokról:

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

12. Elhelyezhető rendeltetések

16. § *(4) Ha a 2. mellékletben a lakásszám oszlopaiban:*

a) számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken;
**1 Módosította a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 3. § (1) bekezdése*
**2 Módosította a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 3. § (2) bekezdése*
**3 Beiktatta a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 4. § (1) bekezdése*
b) „SZL" jelölés szerepel, akkor lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetésként a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy – a telken elhelyezett összes hasznos alapterület legfeljebb 10 %-át kitevő, de legalább 60 m^2 és legfeljebb 120 m^2 hasznos alapterületű – szolgálati lakás önálló rendeltetési egységet;

34. Mellékközpont területe

53. § *(1) Vegyesterületen belül (településközponti, azaz) mellékközpont területének (Vt-M) alövezetei: Vt-M/1, Vt-M/2, Vt-M/3, Vt-M/4, Vt-M/5, Vt-M/6, Vt-M/7 és Vt-M/8.*

(2) A Vt-M/1 jelű építési övezet Csömöri úttal határos telkein az előírt legkisebb zöldfelület 20 %-át a Csömöri úttal párhuzamosan, összefüggően, legalább 5 méter szélességgel kell kialakítani. A Vt-M/1 jelű építési övezetben terepszint felett összesen legfeljebb 27 500 m^2, lakás céljára szolgáló bruttó szintterület helyezhető el. A Vt-M/1 jelű építési övezet területén lakó rendeltetést tartalmazó épületrész a Csömöri úttal határos telkeinek homlokvonalától mért legalább 20 méter távolságra helyezhető el.

2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m²/db) (e rendelet 16. §(4) *a)* pont szerint)	lakásszám engedményes érték (m²/db) (e rendelet 16. §(7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m²) (e rendelet 16. §(3) bek. szerint)	kereskedelmi engedményes érték (m²) (e rendelet 16. §(6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16.§(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
100	**Mellékközpont terület (Vt-M)**																						
101	**Vt-M/1**	◆1	◆Hiba! A	15000	15000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
102	**Vt-M/2**	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
103	**Vt-M/3**	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104	**Vt-M/4**	SZL	SZL	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	-	-	-

A hatályban lévő, Budapest-Zugló Képviselő-testületének 11/2021.(III.26.) sz. rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján a tárgyi ingatlan a Vt-M/4 jelű, mellékközpont területe , 1 db szolgálati lakás funkciót kivéve, jellemzően kulturális, sport, egészségügyi, vendéglátó, hitéleti rendeltetések elhelyezésére szolgáló építési övezetbe tartozik, melyre a rendelet 3. sz. melléklete alapján a lenti beépítési előírások vonatkoznak. A telek Önkormányzati elővásárlási joggal érintett, valamint a szomszédos (167-es számú) ingatlan utcai telekhatárával egyvonalban – a telek teljes szélességben – Thököly úti közterület szabályozási vonala érinti.

3. melléklet – Övezeti jellemzők

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

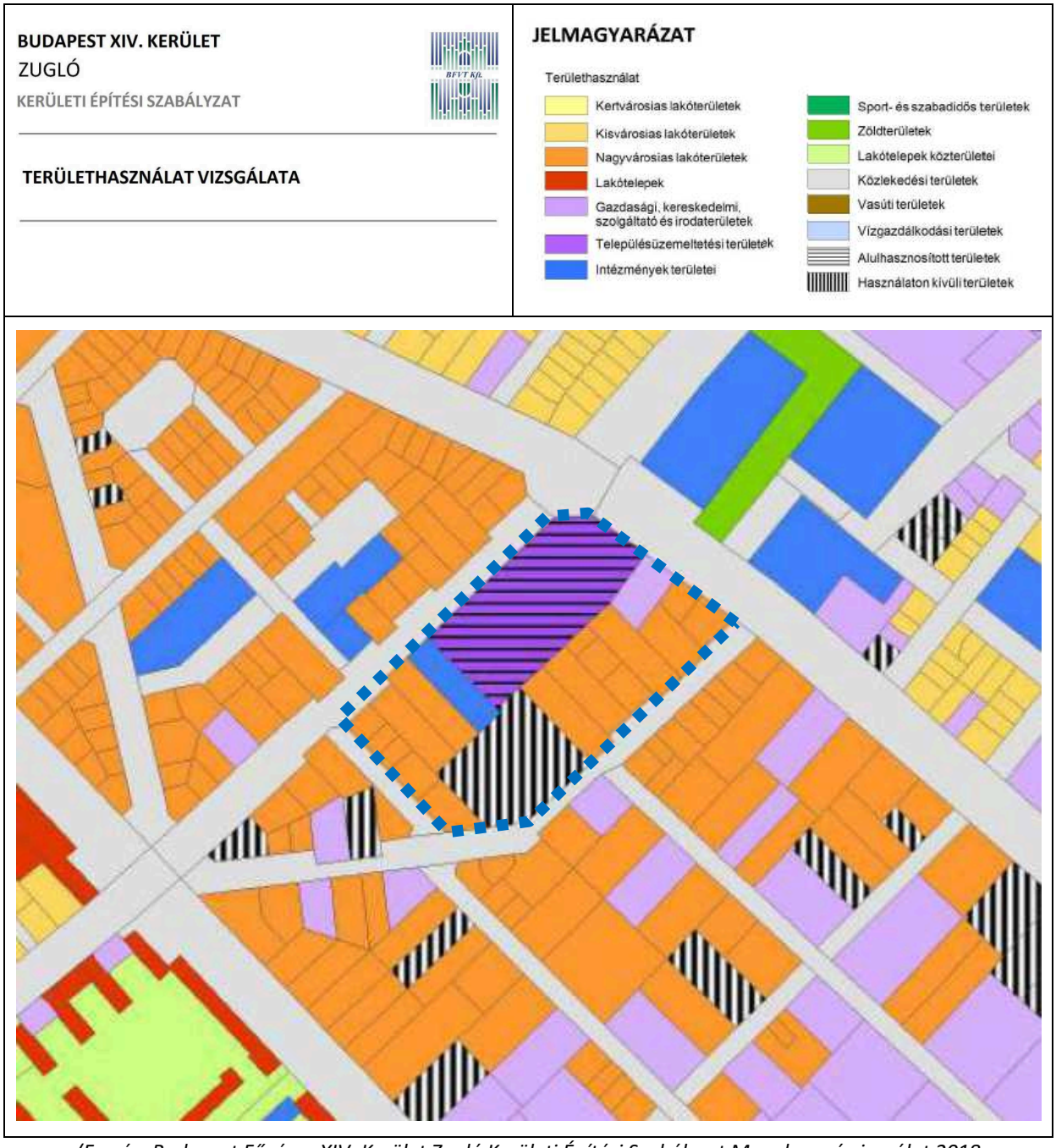
A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatóak:

- SZ szabadon álló,
- Z zártsorú,
- K kialakult.

A táblázatban található jelzések:

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

100	Mellékközpont terület (Vt-M)										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1*1	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m^2/m^2)	Általános szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m^2/m^2) *2	Parkolási szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m^2/m^2) *3	Parkolási szintterületi mu-tató 24. §(4) szerinti en-gedményes értéke	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
101	Vt-M/1	12 000	Z	50	70	30	2,7	-	1,3	-	18,0
102	Vt-M/2	5 000	SZ	60	65	35	2,5	5	1	2,5	30,0
103	Vt-M/3	10 000	Z	80	80	10	-	-	-	-	15,0
104	Vt-M/4	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15,0
105	Vt-M/5	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15,0
106	Vt-M/6	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15,0
107	Vt-M/7	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
108	Vt-M/8	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15,0 i



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

tervezési terület

A területhasználat vizsgálata alapján a tervezési területen nagyvárosias lakóterület, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és irodaterület, alulhasznosított településüzemeltetési terület, használaton kívüli terület és intézményterület található. A tervezett beépítéssel érintett ingatlan a területhasználat vizsgálata szerint intézmény terület.

BUDAPEST XIV. KERÜLET
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA

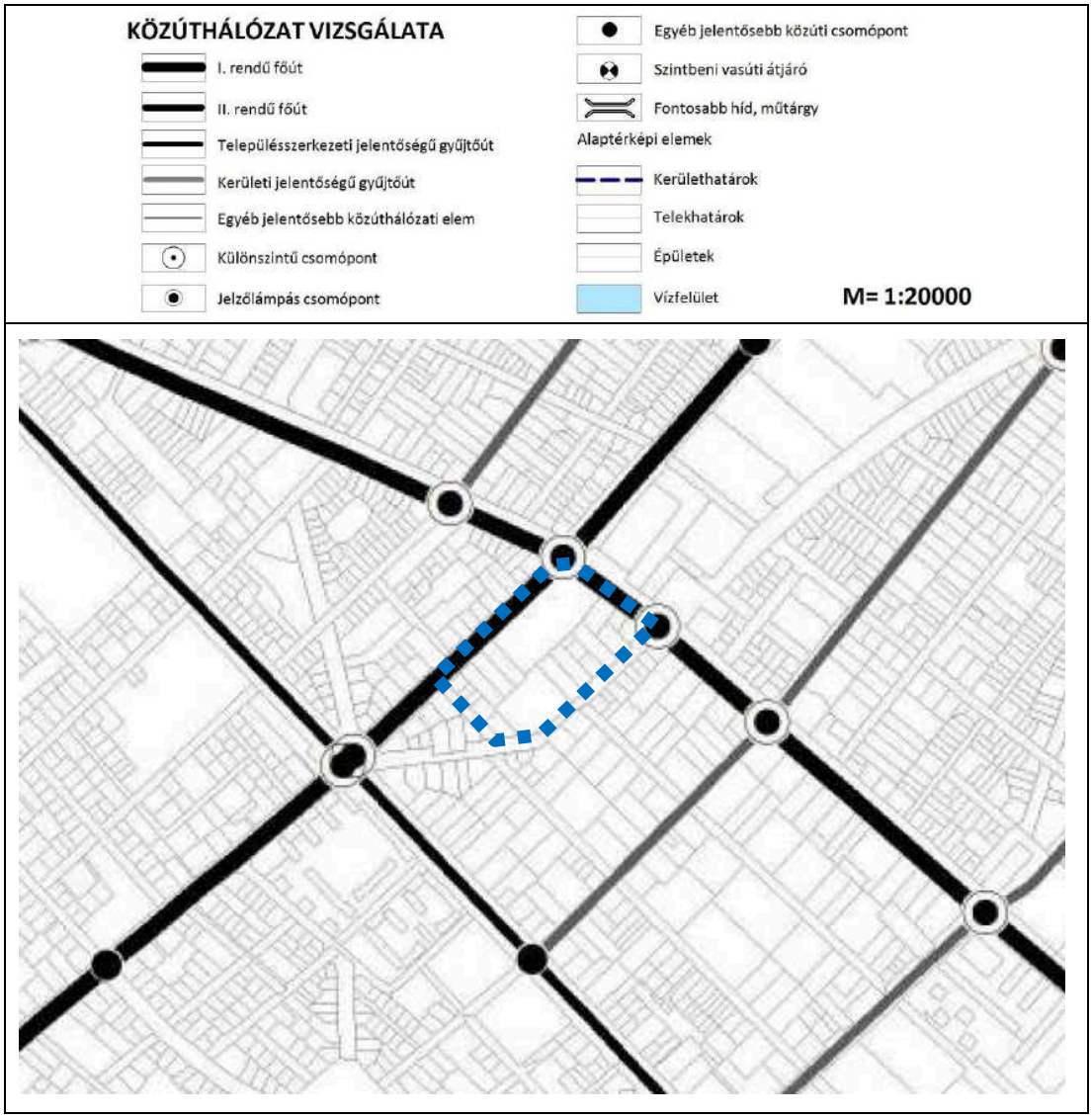
JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 5% alatti
- 5% - < 10%
- 10% - < 20%
- 20% - < 30%
- 30% - < 35%
- 35% - < 40%
- 40% - < 50%
- 50% - < 60%
- 60% - < 80%
- 80% - 100%

Alaptérképi elemek
- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

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

tervezési terület

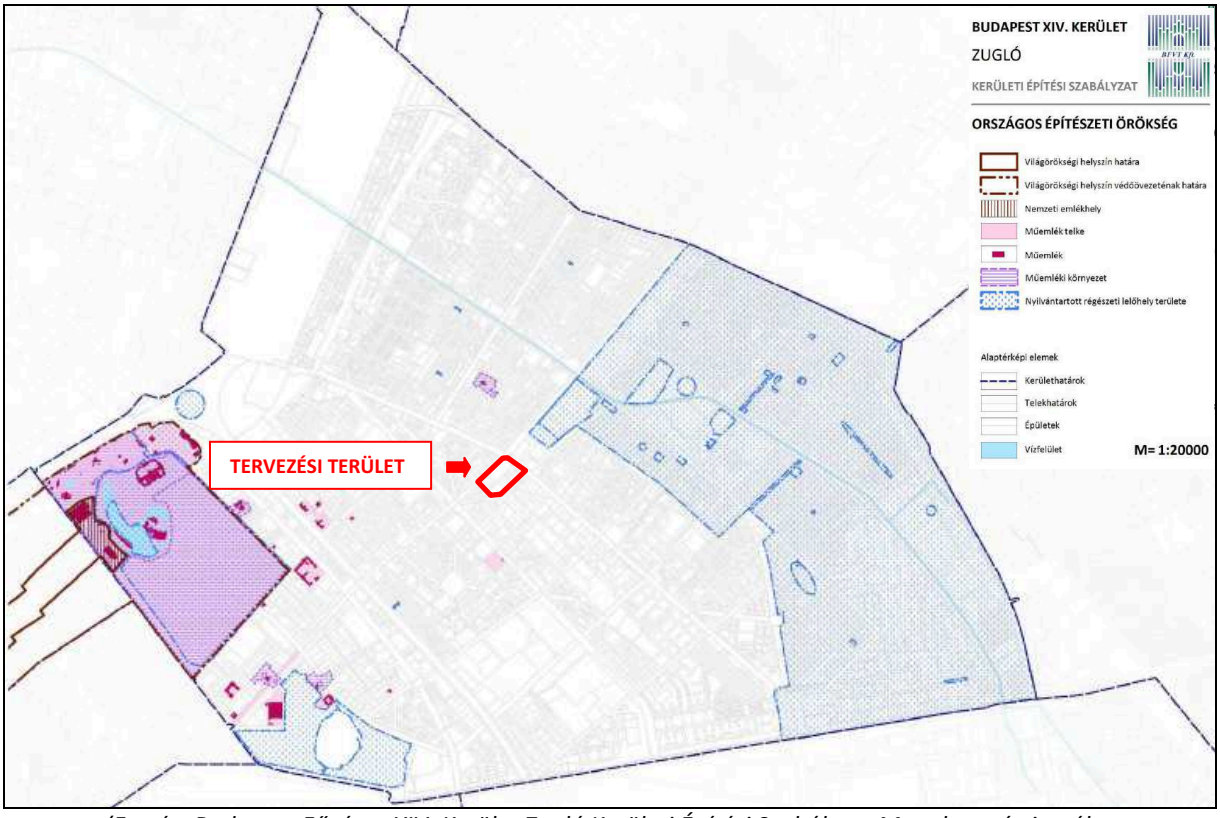


tervezési terület

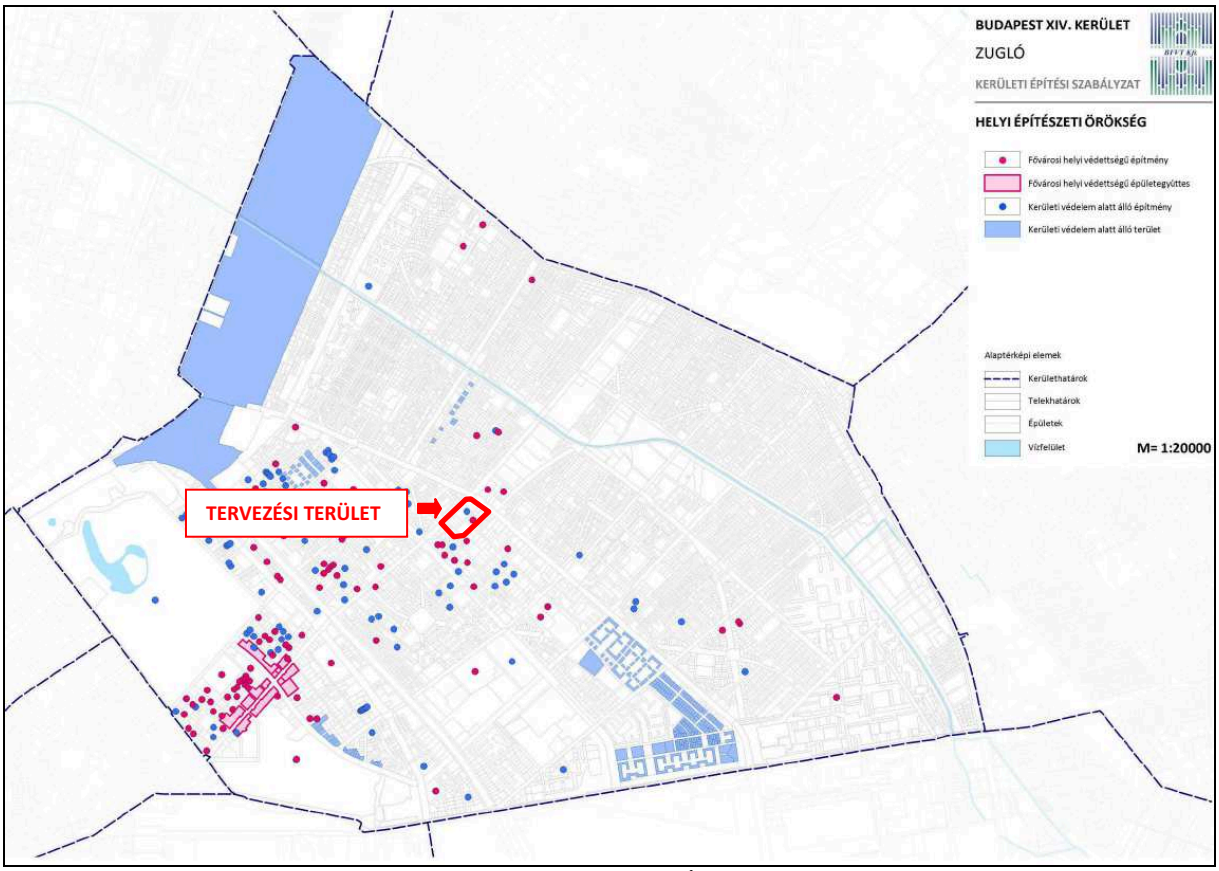
(Forrás: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálat http://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2018/05/Megalapozo_vizsgalat.pdf)

A tervezési területet határoló utak:

- II. rendű főút: Nagy Lajos király útja és a Thököly út

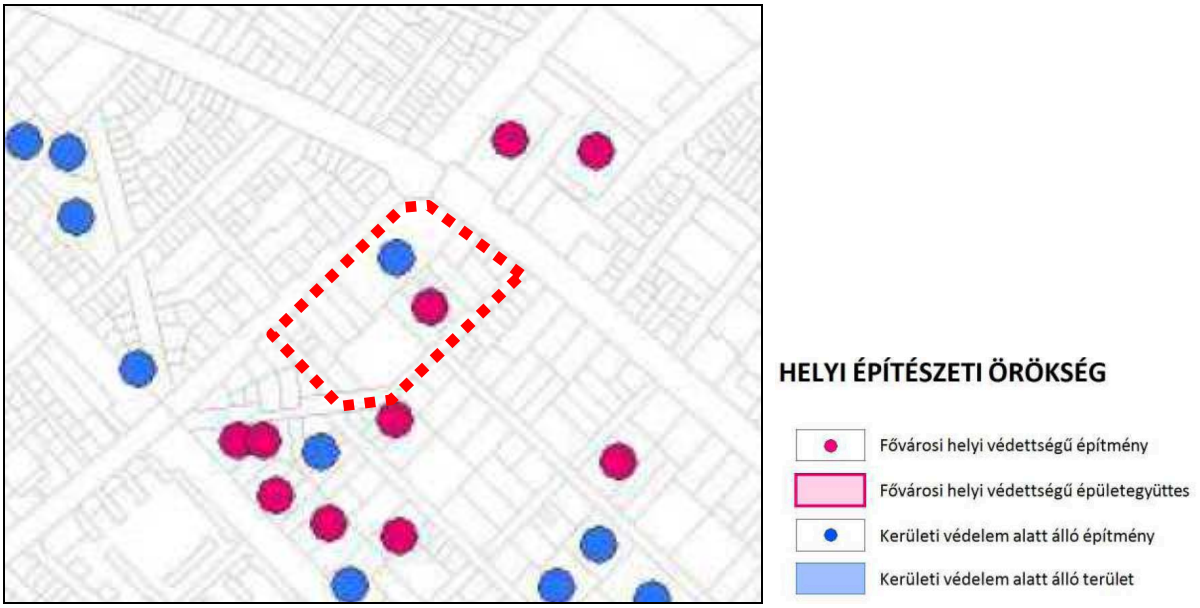


(Forrás: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálat http://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2018/05/Megalapozo_vizsgalat.pdf)



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

A tervezési területen világörökségi helyszín, nemzeti emlékhely, műemlék, műemléki környezet és nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.
A villamos remíz kerületi védelem alatt álló építmény, a Bosnyák utca 22. szám alatti épület fővárosi helyi védettségű építmény.



Jelmagyarázat:
tervezési terület

2. melléklet – Egyedi védelem alatt álló építészeti örökségek jegyzéke

	A: cím	B: hrsz.	C: védett értékek
356	Thököly út 173. = Bosnyák tér 1.	31715	kezelő épület tömeg és homlokzat, remiz: vasbetonszerkezet kerítés, kapu

A Bosnyák utca 22. szám alatti épület fővárosi helyi védettségű építmény.

3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A tervezett beépítési javaslat nem ellentétes a jelenleg hatályos Budapest Településszerkezeti Tervével, a területre érvényes területfelhasználás megfelel, annak módosítása nem szükséges.

3.1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

A tervezési területen a 31717 helyrajzi számú ingatlanon 1 db zártsorú, utcai és udvari szárnyakat tartalmazó épületből álló, többlakásos társasház építése tervezett, egy szintes mélygarázzsal.
A fejlesztési cél megvalósításához a hatályos terv (ZÉSZ) övezeti paraméterének önkormányzati módosítására van szükség. Az érintett tömbben, valamint a telek közvetlen körzetében (Bosnyák utca, Tököly út, Kövér Lajos utca) Vt-M, ill. Ln nagyvárosi lakóövezetek találhatók, a paraméterek közül a beépítés 50-80 %, a terepszint alatti beépítés 50-80 %, az épületmagasság 15-18,5 m, a zöldfelület pedig 20-35 % között változik.
A hatályos szabályozási tervben szereplő Vt-M/4 építési övezeti besorolást a fejlesztési cél elérésének érdekében nem szükséges módosítani. A jelenlegi építési övezet a tervezett telekingatlan környezetének megfelel, a tervezési terület beépítési intenzitásába jól beleilleszkedik.
Paraméterek tekintetében az övezeti átminősítés következtében a beépítettség, az épületmagasság a zöldfelületi érték nem változik, mindössze a lakásszám elérhető értéke módosul 1 db szolgálati lakásról 66 darabszámra, miáltal a terület beépítési intenzitása sem növekszik, ugyanakkor a barnamezős szennyeződések felszámolása után környezeti és ökológiai haszon keletkezik.
Az így létrejövő cca. br. 7000 m2 nettó területet magában foglaló, modern kialakítású, korszerű berendezésekkel felszerelt lakóépület megvalósítása – az elhelyezkedés, az általa kínált életvitel minősége, a kereslet, ill. a beruházás költségvonzatainak ismeretében – reális, jól kalkulálható opciónak tűnik.
A tervezési programban megjelölt területen a lakás funkció létrehozásának és az övezeti átsorolásnak tehát városépítési, építésjogi, épületszerkezeti, tartószerkezeti vagy közművesítési akadálya nincsen.
A terület beépítése esetén a szabályozás célja, hogy az új épület zártsorú beépítéssel legyen elhelyezhető, a Thököly utcai térfalat zárva, illetve a tömbbelsőben - jó térarányú, kedvezően tájolható, középfolyosós rendszerű épületszárnyakat elhelyezve - összefüggő zöldfelület alakulhasson ki.

3.2. A RENDEZÉS CÉLJA

1. A 31717 helyrajzi számú terület rendezése, a kerületi építési szabályzat módosítása annak érdekében, hogy a tervezett beruházás megvalósuljon. A tervezett változással érintett területen a jelenleg hatályos ZÉSZ 1. melléklet szabályozási terv szerinti Vt-M/4 építési övezeti besorolása megmaradna, a ZÉSZ Vt-M jelű övezeteket taglaló 53. § kiegészülne új (3) és (4) bekezdéssel:

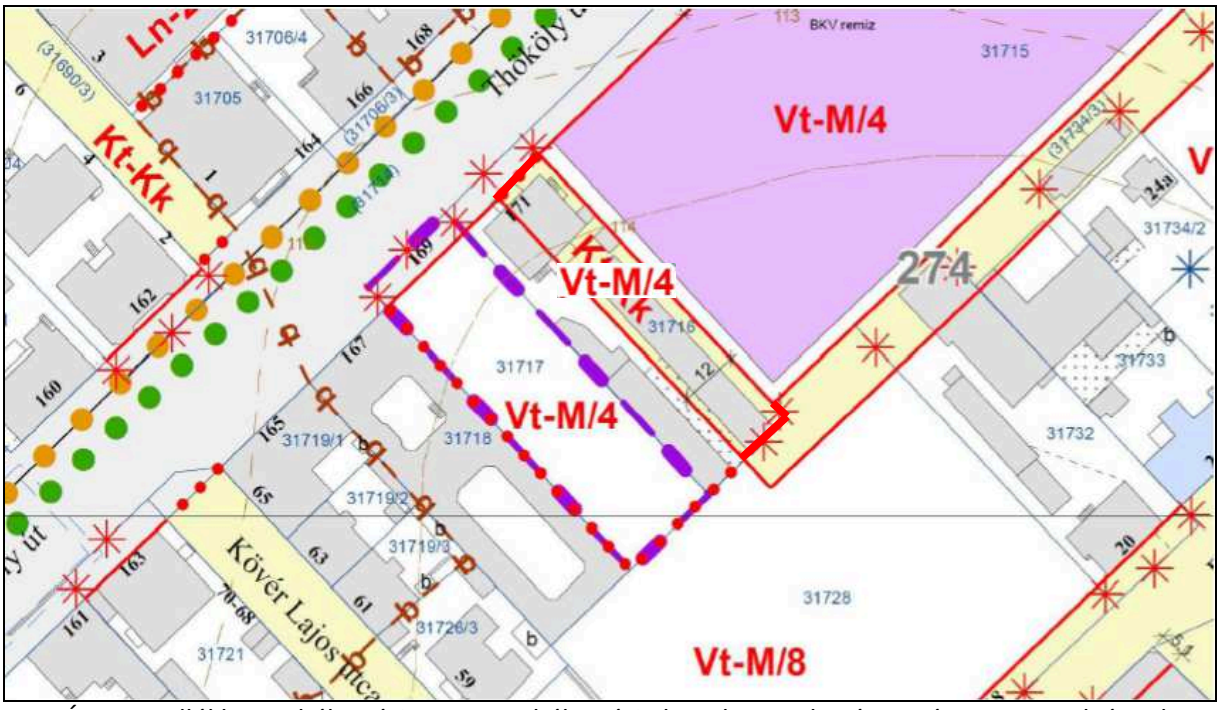
   „(3) A Vt-M/4 övezetbe tartozó Thököly út 169. szám (31717 hrsz.) alatti ingatlanon a kialakítható lakásszám 16. § (7) bekezdés szerinti engedményes mértéke: 23 m^2/db.

   (4) A Vt-M/4 övezetbe tartozó Thököly út 171. szám (31716 hrsz.) alatti ingatlanon a kialakítható lakásszám 16. § (4) bekezdés a) pontja szerint alapértéke: 40 m^2/db.”

2. Javaslat a tömb közepén átmenő utca részleges megszüntetésére oly módon, hogy a Thököly út 171. számú ingatlanról lekerül a szabályozási vonal, míg a Nagy Lajos király útjáról nyílóan zsákutcás kialakítású lesz a tervezett Kt-Kk övezetbe sorolt út.

3.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A tervezett változással érintett terület a jelenleg hatályos ZÉSZ 1. melléklet alapján Vt-M/4 építési övezetbe tartozik.



ZÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv – Szabályozási elemek vonatkozó SZ 8 és SZT 13 szelvények részlete a módosítással érintett terület jelölésével

Javasolt módosítások a Szabályozási Terven a tervezési területre vonatkozóan:

- 31716 helyrajzi számú ingatlan Vt-M/4 építési övezetbe történő módosítása;
- a 31716 helyrajzi számú ingatlanról a Kt-Kk övezeti jel törlése, helyette Vt-M/4 építési övezet jelölés szükséges;
- a 31716 helyrajzi számú ingatlan Thököly úti telekhatárán jelölt övezeti határ törlése, helyette szabályozási vonal jelölése;
- a 31716 és a 31728 helyrajzi számú ingatlanok közös telekhatárán jelölt megszüntető jelek törlése, helyette szabályozási vonal jelölése;

2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m²/db) (e rendelet 16. §(4) *a)* pont szerint)	lakásszám engedményes érték (m²/db) (e rendelet 16. §(7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m²) (e rendelet 16. §(3) bek. szerint)	kereskedelmi engedményes érték (m²) (e rendelet 16. §(6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16.§(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
100	**Mellékközpont terület (Vt-M)**																						
101	**Vt-M/1**	◆1	◆Hibaf. A	15000	15000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
102	**Vt-M/2**	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
103	**Vt-M/3**	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104	**Vt-M/4**	SZL	SZL	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	-	-	-

3. melléklet – Övezeti jellemzők

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatóak:

SZ szabadon álló,
Z zártsorú,
K kialakult.

A táblázatban található jelzések:

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

100	Mellékközpont terület (Vt-M)										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1*1	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m^2/m^2)	Általános szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m^2/m^2) *2	Parkolási szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m^2/m^2) *3	Parkolási szintterületi mu-tató 24. §(4) szerinti en-gedményes értéke	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
101	Vt-M/1	12 000	Z	50	70	30	2,7	-	1,3	-	18,0
102	Vt-M/2	5 000	SZ	60	65	35	2,5	5	1	2,5	30,0
103	Vt-M/3	10 000	Z	80	80	10	-	-	-	-	15,0
104	Vt-M/4	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15,0
105	Vt-M/5	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15,0
106	Vt-M/6	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15,0
107	Vt-M/7	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
108	Vt-M/8	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15,0

3.4. ZÉSZ TOVÁBBI TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

A Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) rendelet (ZÉSZ) rendeletszöveg módosítások a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 421/2022. (XII. 15.) önkormányzati határozatával létrehozott Zuglói Urbanisztikai Munkacsoport (a továbbiakban: ZUM) 2023. április 3-i ülésének ZÉSZ módosítását érintő határozatai alapján:

1. A ZÉSZ 2. § egy új 22. számú ponttal egészülne ki: *„22. Övezeti előírások: e rendelet Harmadik Részébe foglalt előírások.”*

73/2023. (IV.3.) ZUM határozat

Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) rendelet (ZÉSZ) 2. § kiegészítésének javaslatáról

A Zuglói Urbanisztikai Munkacsoport javasolja, hogy a ZÉSZ 2. § az alábbi 22. számú ponttal egészüljön ki:

„22. Övezeti előírások: e rendelet Harmadik Részébe foglalt előírások.”

A 73/2023. (IV.3.) ZUM határozattal javasolt módosítás indoklása: A rendelet sokszor használja az „övezeti előírások” fordulatot, de a szakmai fogalom itt konkrét fejezet előírásaira való hivatkozás, ezt pontosítaná az új fogalom.

2. A ZÉSZ 16. § (4) bekezdése egy új d) ponttal egészülne ki: *„d) az engedményes értékként számérték van megadva, akkor az Lke-1/4 és Lke-1/5 építési övezetbe sorolt telkek kivételével legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább két – lakás helyezhető el engedményesen a telken”*

74/2023. (IV.3.) ZUM határozat

Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) rendelet (ZÉSZ) 16. § (4) bekezdés kiegészítésének javaslatáról

A Zuglói Urbanisztikai Munkacsoport javasolja, hogy a ZÉSZ 16. § (4) bekezdése az alábbi d) ponttal egészüljön ki:

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

A 74/2023. (IV.3.) ZUM határozattal javasolt módosítást a következők miatt tartjuk indokoltnak: A kerületi területi védelem alatt álló Vitézi-telkek és Tisztiviselő-telep Lke-1/4 és Lke-1/5 építési övezetbe sorolt aprótelkes ingatlanjait kivéve a családi házas területeken jelentkező generációs használatok igénye veti fel, hogy egy-egy telken 2 lakást el lehessen helyezni. Sokszor a család a meglévő épület bővítésével-átalakításával kialakítana második lakást, amivel a család bővülésének lehetőséget adna a szabály. Jellemzően a 300, illetve a 240 m^2/lakás osztószámú övezetekben jelent jelentős korlátozást, amely esetekben a meglévő szabályok esetén a legfeljebb 599, illetve 479 m^2 alapterületű telken egy lakást lehet elhelyezni. A területen kialakult telekméretek és telekhasználati szokások indokolttá teszik a finomítást.

3. A ZÉSZ 19. § új (5a) bekezdéssel egészüljön ki: *„(5a) Egy telken egy épület helyezhető el, kivéve a (6) szerinti esetet.”*

76/2023. (IV.3.) ZUM határozat

Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) rendelet (ZÉSZ) 19. § kiegészítésének javaslatáról

A Zuglói Urbanisztikai Munkacsoport javasolja, hogy a ZÉSZ 19. § új (5a) bekezdéssel egészüljön ki:

„(5a) Egy telken egy épület helyezhető el, kivéve a (6) szerinti esetet.”

76/2023. (IV.3.) ZUM határozattal javasolt módosítást a következők miatt tartjuk indokoltnak: Gyakori, hogy a főépület szerinti építési helyen belül több melléképületet is próbálnak elhelyezni, ami a szomszéd érdeket és a városképet sérti. Egy tervtanácsi napirend alapján születhetett a javaslat, ami elképesztő furcsa, de jogilag megfoghatatlan javaslat volt: egy épülő új társasház udvari zöldje helyén barakk tároló sorokat szerettek volna építeni. A ZUM ülésen a javaslattevő elmondta, hogy egy tervtanácsi ülésen felmerült eset kapcsán szükséges a pontosítási javaslat, ahol az építtető az építési helyen belül elaprózott tárolókat kívánt elhelyezni a zártsorú beépítésű épület hátsókertjében, ami nem támogatható irány. A ZÉSZ most is szakmai konzultációhoz köti a több épület esetén az építési hely kijelölését. De az a rendeletből hiányzik, hogy alapvetően egy épületet engedjen egy telekre, és ahhoz képest lehessen szakmailag indokolt esetekben eltérni. A szakmai konzultációs építési hely meghatározás esetének egyértelműsítését célozza a javaslat.

4. A ZÉSZ 28. § (3) bekezdésben a 25 m^2 helyett 75 m^2 kerüljön.

77/2023. (IV.3.) ZUM határozat

Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) rendelet (ZÉSZ) 28. § (3) bekezdés módosításának javaslatáról

A Zuglói Urbanisztikai Munkacsoport javasolja, hogy a ZÉSZ 28. § (3) bekezdésben a 25 m^2 helyett 50 m^2 kerüljön.

A 77/2023. (IV.3.) ZUM határozattal javasolt módosítást a következők miatt tartjuk indokoltnak: A ZUM ülésen javasolt 50, helyett 75 m^2-es értékkel javasoljuk a rendeletmódosítását. A fatelepítés mennyiségét a települések eltérően szabályozzák. Általában a zöldfelület minden 150 m^2-ére vetítve egy lombos fát kell telepíteni, de egyes településeken ezt szigorúbb feltételekkel határozzák meg. A 25 m^2-enkénti fatelepítés azonban kivételesen szigorú, és bizonyos esetekben korlátokba is ütközik. Amennyiben átlagos lombkorona méretű fák telepítésével számolunk, akkor egymástól legalább 5 m ültetési távolságot érdemes tartani. Egy 5x5 m-es raszterben végrehajtott ültetés esetén a 25 m^2-enkénti ültetés elvi szinten teljesíthető lenne az egymástól 5 m-es, a zöldfelület határától pedig a 2,5 m-es távolság, azonban a gyakorlatban ennek a kialakítása városi környezetben általában nem lehetséges, hiszen épülettől, épületszerkezettől (erkélytől, eresztől) vagy telekhatártól való szükséges távolságok, vagy közlekedési területek vagy egyéb tereptárgyak miatt ez nem tartható. Továbbá ez a mértékű fatelepítés azt eredményezi, hogy a jogszabály betartása esetén a fák növekedésével a kert teljes területe árnyékos lesz, fénykedvelő növények elhelyezése ellehetetlenedik. Ráadásul az építtetőket arra ösztönzi a hatályos előírás, hogy „a zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület”-et azaz a tényleges zöldfelületet épp csak a minimum előírtra vegye, ennek érdekében leburkolva az ezen felüli összes területet. Más kerületek előírását megnézve a 25 m^2/db fa előírás sokszorosan szigorú más kerületek 100-150-m^2-es előírásához képest. A régebbi előírásokban 15x15 m-es raszterben történő fatelepítés volt előírva, ez 225 m^2/fa sűrűséget jelent.

5. A ZÉSZ 31. § (2) bekezdésből a „*telken belüli*" szövegrész törlése.

78/2023. (IV.3.) ZUM határozat

Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) rendelet (ZÉSZ) 31. § (2) bekezdésből szövegrész törlésének javaslatáról

A Zuglói Urbanisztikai Munkacsoport javasolja a ZÉSZ 31. § (2) bekezdésből a „*telken belüli*" szövegrész törlését.

A 78/2023. (IV.3.) ZUM határozattal javasolt módosítást a következők miatt tartjuk indokoltnak: A szöveg jelenleg nincs szinkronban a Zugló városképvédelmi rendelet 21. §-ával, mely általánosságban beszél homlokzatok távolságáról, mely nem összetévesztendő a telepítési távolsággal, mely szomszédos telkek összenéző homlokzataira vonatkozik.

6. A ZÉSZ 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az OTÉK, a ZVR, valamint e rendelet zöldfelületre vonatkozó előírásai teljesülése és a biztonságos járműforgalom biztosítása mellett telken belül – az építési tevékenységet követően létrejövő lakásszám függvényében – a lakáshoz tartozó előírt számú parkolóhely kizárólag felszínen is elhelyezhető:
a) legfeljebb 2 db, ha a telken legfeljebb 1 db alapterületi mérethatár nélküli, vagy ha 2 db – egyenként nettó 80 m^2-t el nem érő hasznos alapterületű - lakás kerül elhelyezésre;
b) az elhelyezésre kerülő személygépjárművek legfeljebb 50%-a, ha a telken legalább 3, de legfeljebb 6 lakás található;
c) a telken belül elhelyezésre kerülő személygépjárművek legfeljebb 10%-a, ha az építési tevékenységet követően legalább 7, de legfeljebb 25 lakás található."

79/2023. (IV.3.) ZUM határozat

Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) rendelet (ZÉSZ) 34. § (3) bekezdés módosításának javaslatáról

A Zuglói Urbanisztikai Munkacsoport javasolja, hogy a ZÉSZ 34. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosuljon:
„(3) Az OTÉK, a ZVR, valamint e rendelet zöldfelületre vonatkozó előírásai teljesülése és a biztonságos járműforgalom biztosítása mellett telken belül – az építési tevékenységet követően létrejövő lakásszám függvényében – a lakáshoz tartozó előírt számú parkolóhely kizárólag felszínen is elhelyezhető:
a) legfeljebb 2 db, ha a telken legfeljebb 1 db alapterületi mérethatár nélküli, vagy ha 2 db – egyenként nettó 80 m^2-t el nem érő hasznos alapterületű - lakás kerül elhelyezésre;
b) az elhelyezésre kerülő személygépjárművek legfeljebb 50%-a, ha a telken legalább 3, de legfeljebb 6 lakás található;
c) a telken belül elhelyezésre kerülő személygépjárművek legfeljebb 10%-a, ha az építési tevékenységet követően legalább 7, de legfeljebb 25 lakás található."

A 79/2023. (IV.3.) ZUM határozattal javasolt módosítást a következők miatt tartjuk indokoltnak: A 2023. II. 28-tól hatályos szöveg túl szigorúra. Családi házak esetén, nagyobb telkeken nem lenne hátrányos, ha garázs építése nélkül csak felszínen lenne 1-2 személygépkocsi. A felvetett eseten kívül még azt a problémát is kezeli, hogy a korábban szerzett jogként meglévő felszíni parkolóhely kérdést nem is kezeli. Az 1-2 lakásos családi ház, ikerház beépítéseknél a javaslat megengedi az előírt gépkocsi szám - épületben történő elhelyezése helyetti - telken való felszíni parkolását, mivel

kisméretű, zártsorú telkek esetén az épületben való elhelyezés - több esetben - gyakorlatilag megvalósíthatatlan. Túl szigorú így a felszíni parkolás korlátozása, mert pld. egy nagy telken lévő családi ház esetében is kötelezi a gépkocsik számának legalább 50%-ában garázs építését. A garázs a főépületben sokszor nem fér el, melléképületek meg feleslegesen ne jöjjenek létre. Ezekben az esetekben a legszerencsésebb, ha 1-2 autó felszínen állhat. További probléma, hogy a rendeletszöveg jelenlegi megfogalmazása (mely szerint „legfeljebb 6 lakásos") a nagy kereskedelmi-,, sport-, logisztikai rendeltetéseket is belekeveri, mert logikusan azok is bele kerülnek, mert a „nulla darab" lakás is kevesebb, mint a 6. Az új szöveg egyértelműsíti, hogy lakótelkekről van szó.

A ZUM javaslat figyelembe vételével, a ZÉSZ gyakorlati alkalmazásában szerzett szakmai tapasztalatok alapján, főépítészi javaslat szerint a ZÉSZ 34. § (3) bekezdésének módosítására az alábbi megfogalmazás javasolt:

„(3) A létrejövő új lakásokhoz biztosítandó személygépjárművek számába – az OTÉK, a ZVR, valamint e rendelet zöldfelületre vonatkozó előírásai és a biztonságos járműforgalom biztosítása mellett – a telken belül az új lakásokhoz tartozó, felszínen elhelyezett parkolóhelyek közül az alábbi számú parkolóhelyek vehetők figyelembe:

a) legfeljebb 2 darab parkolóhely, ha legfeljebb
aa) 1 – tetszőleges alapterületűi – új lakást, vagy
ab) 2 – egyenként nettó 80 m^2-t el nem érő hasznos alapterületű – új lakást alakítanak ki;
b) legfeljebb a parkolóhelyek 50%-a, ha – az ab) pontba sorolható eset kivételével – legalább 2, de legfeljebb 6 új lakást alakítanak ki;
c) legfeljebb a parkolóhelyek 10%-a, ha legalább 7, de legfeljebb 25 új lakást alakítanak ki."

7. A ZÉSZ 19. § (6) bekezdés módosítása főépítészi javaslat alapján

Főépítész Úr – a ZÉSZ alkalmazás tapasztalatai alapján - még szükségesnek tartja a ZÉSZ 19. § (6) bekezdés módosítását is. A módosítás indoka, annak rögzítése, hogy általános esetben egy főépület kerüljön a telkekre.

A ZÉSZ 19. § (6) bekezdés módosítása az alábbiak szerint javasolt:

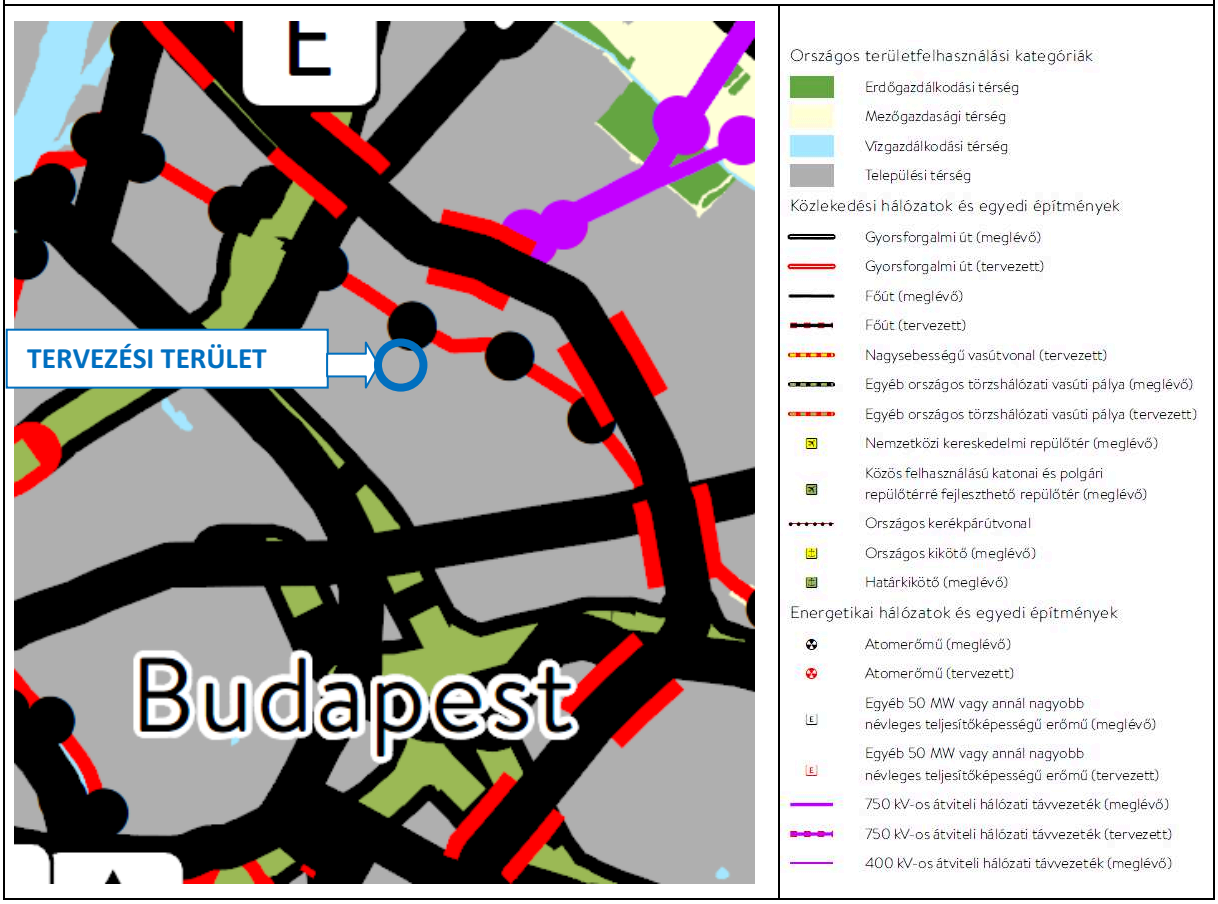
„(6) Az építési telken belül egy építési hely jelölhető ki és egy építési helyen belül egy főépület helyezhető el. Egy telken több főépület akkor helyezhető el, ha – a ZVR előírásainak figyelembevételével – a főépítész az épületek építési helyét konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározza. A telken belüli építési helyek közötti területre az oldalkertre vonatkozó szabályok alkalmazandók azzal, hogy ezen a területen belül terepszint alatti építmény – az övezeti jellemzők és az egyéb előírások keretein belül – elhelyezhető el."

4. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A magasabb szintű területrendezési terveket tekintve Budapest Főváros XIV. kerület - Zugló területére jelenleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvMr.) előírásait kell figyelembe venni.

Térségi területfelhasználás:

A MATrT 2. melléklete, az Ország Szerkezeti Tervének részlete Budapest XIV. kerület – Zugló területére vonatkozóan a tervezési terület jelölésével



A MATrT 2. melléklete alapján a tervezési terület települési térségen található és nem érinti szerkezeti terven jelölt elem.

Az érintett tervezési terület és közvetlen környezete térségi terület-felhasználásának lehatárolása az Ország Szerkezeti Tervén és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervén megegyező, tehát a tervezési területre vonatkozóan a két szerkezeti terv összhangban van egymással.

A MATrT 7. melléklete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének részlete Budapest XIV. kerület – Zugló területére vonatkozóan a tervezési terület jelölésével

Térségi területfelhasználási kategóriák

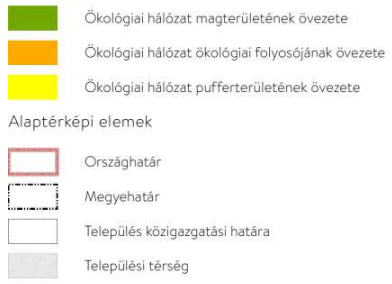
- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

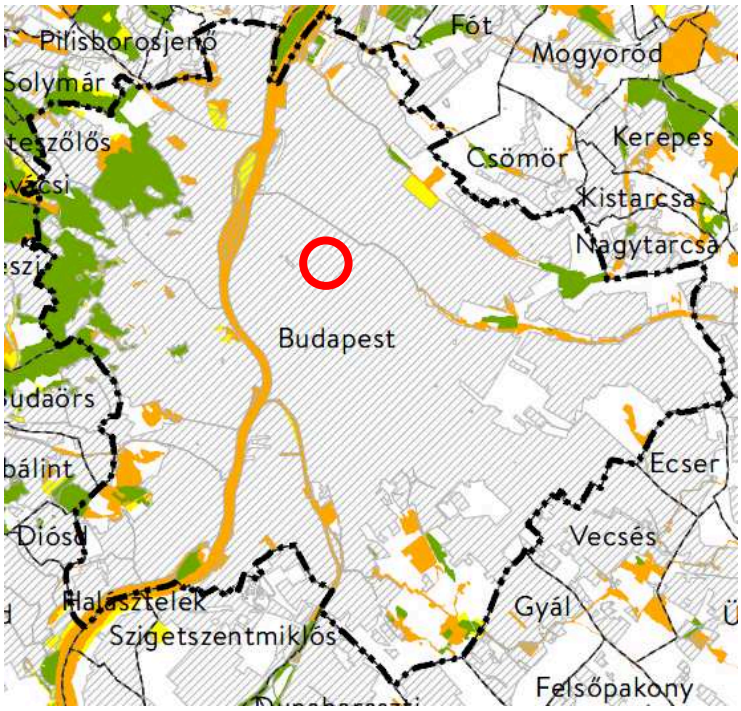
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Térségi jelentőségű P+R parkoló
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- Országos kikötő (meglévő)

A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban a tervezési területet érintő országos övezetek (MATrT 3. melléklet)

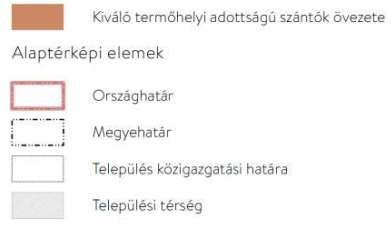
3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete

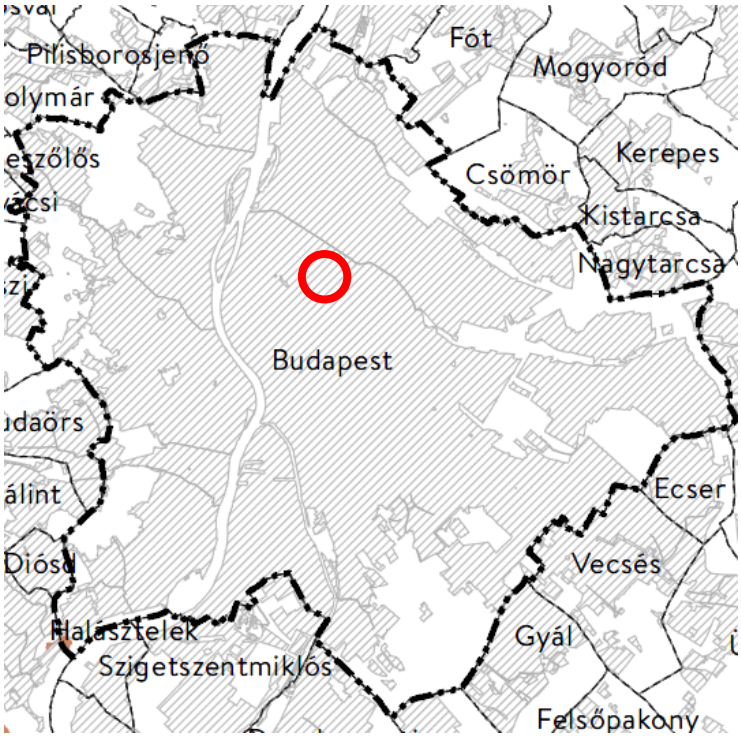




A tervezési területet az ökológiai hálózat egyik övezete sem érinti.

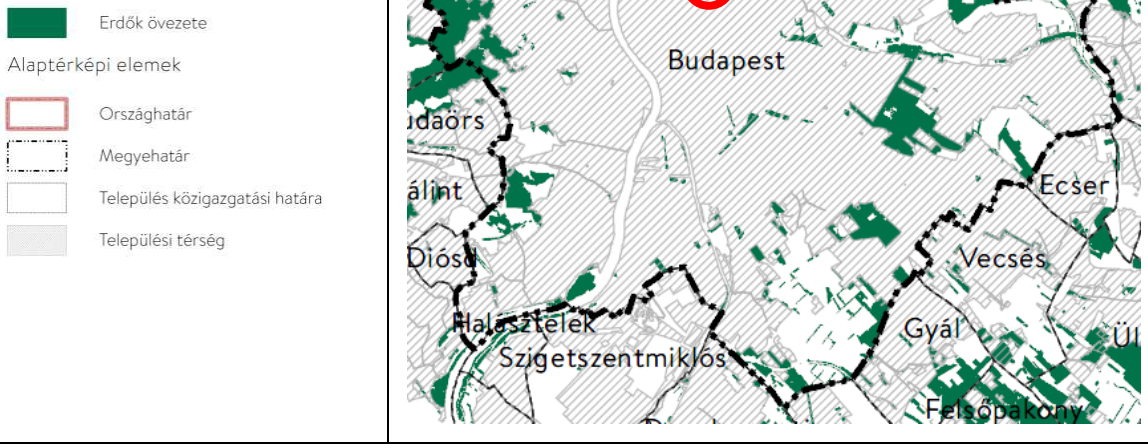
3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete





A tervezési területet a Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti.

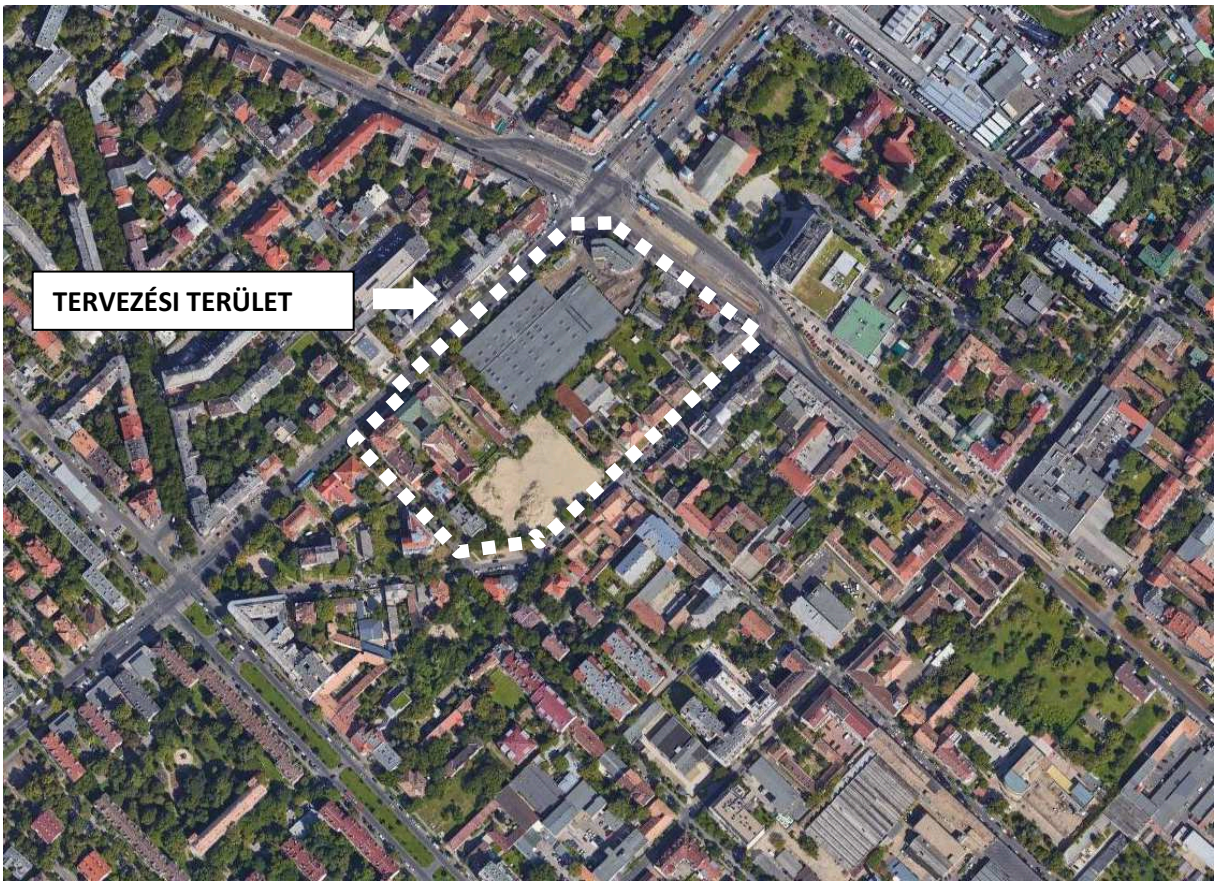
3/3. melléklet: Erdők övezete



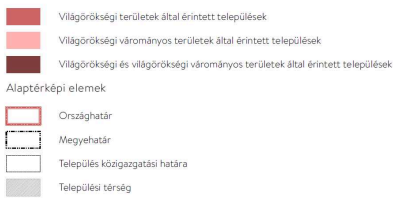
A tervezési területet az Erdők övezete nem érinti.

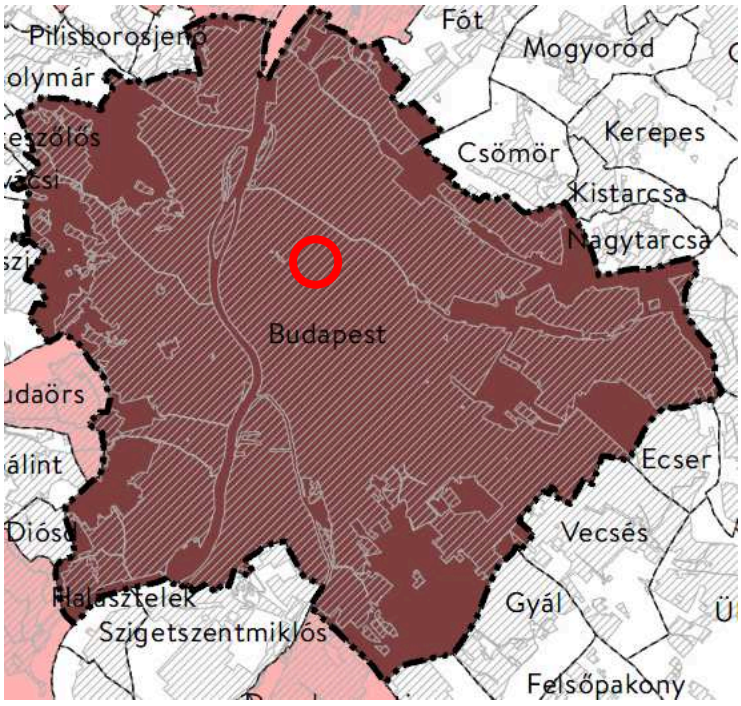
Az alábbi erdőtérkép részleten jól látszik, hogy a tervezési területen - a vonatkozó adatbázis szerint – az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületek nem találhatóak.

Részlet az erdőterületek erdőtérképi adatbázisából a tervezési terület jelölésével
(https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

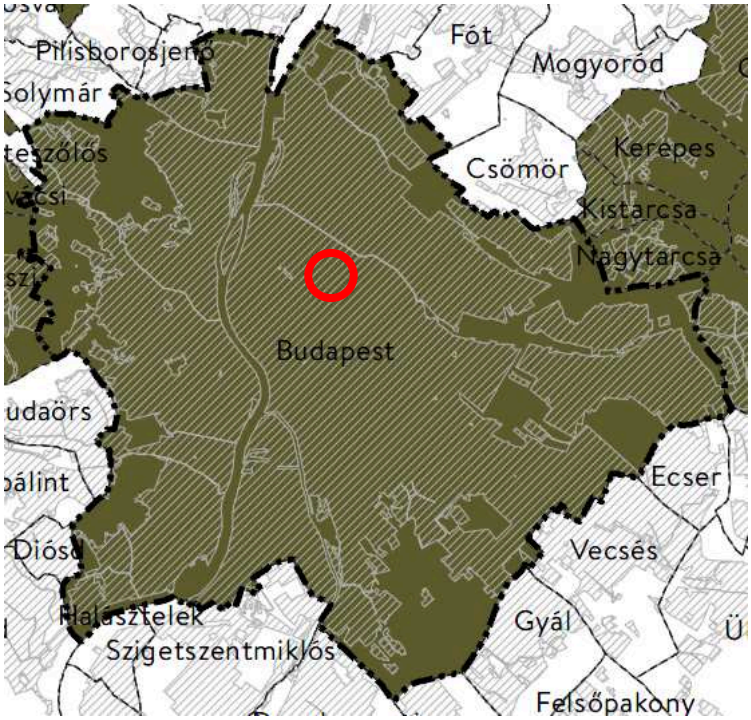


3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezet által érintett települések





Budapest Főváros közigazgatási területe a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések közé tartozik, de a tervezési területet – az adatszolgáltatás szerint - nem érinti az övezet.

3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség	

Budapest a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések közé tartozik, a tervezési területet azonban a honvédelem érdekei nem érintik.

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

MATrT. 32. § *(1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

A tervezési területen a hatályos településrendezési eszközökben honvédelmi és katonai célú terület övezetének kijelölésére nem került sor és nem is tervezett.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

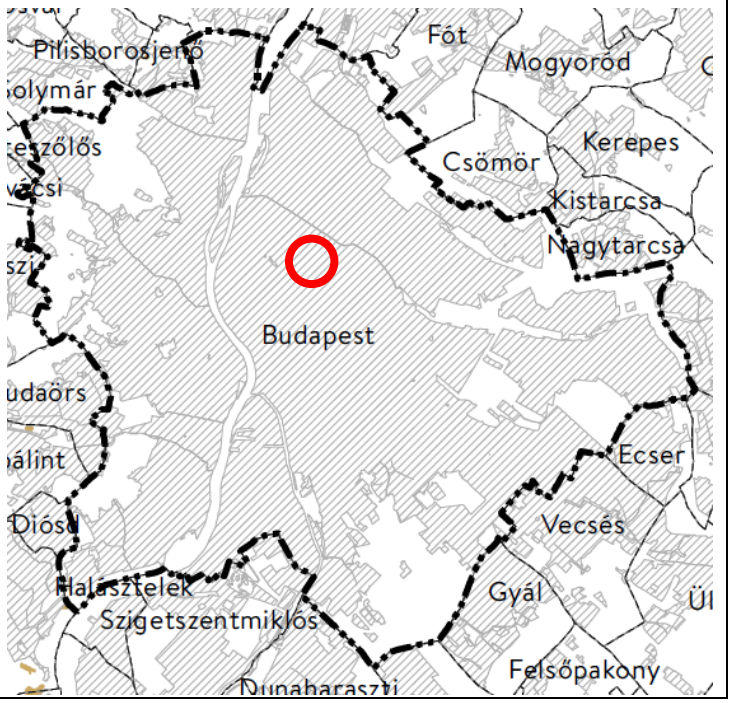
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

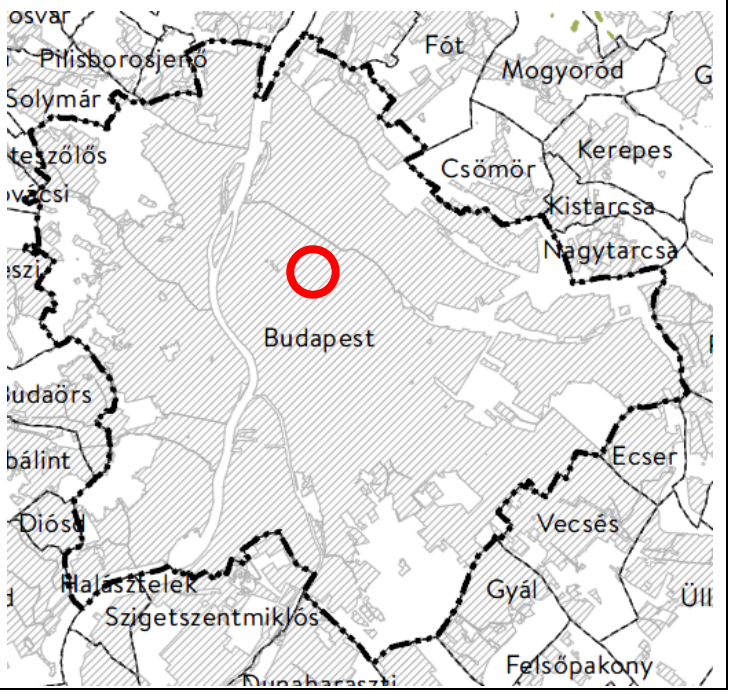
(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A tervezési területet honvédelmi terület nem érinti.

A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban, a tervezési területet érintő, az MvMr.-ben megállapított országos övezetek

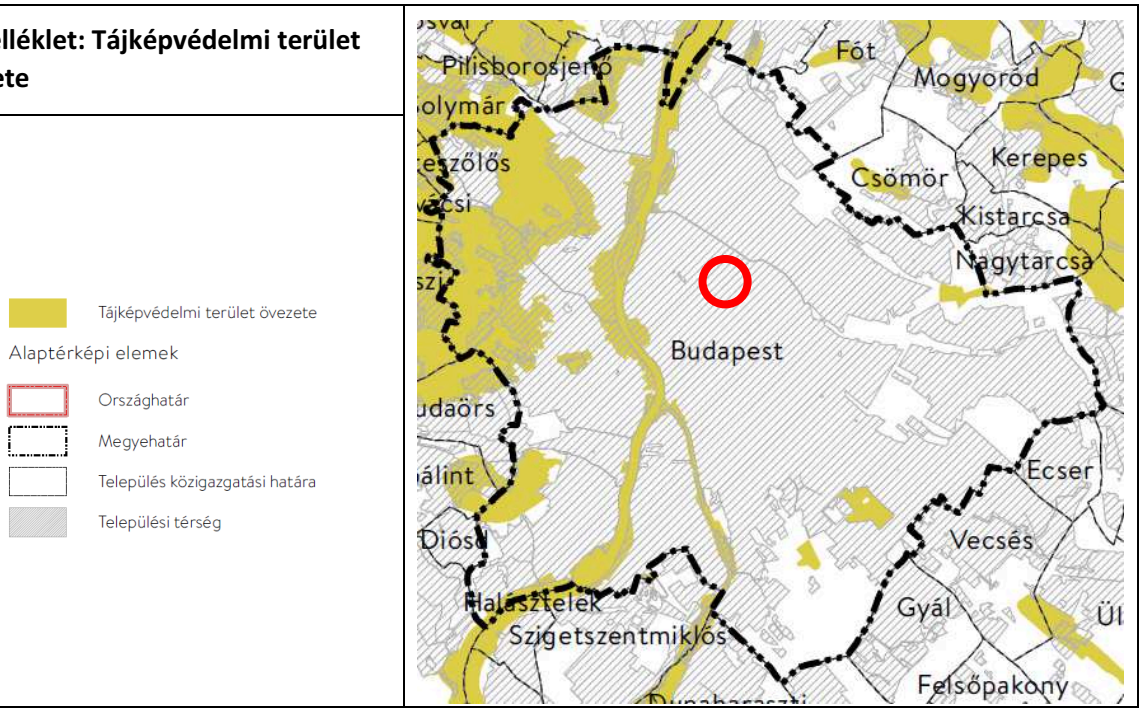
1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség	

Budapest Főváros közigazgatási területét a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti, így a XIV. kerületet és a tervezési területet sem érinti az övezet.

2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség	

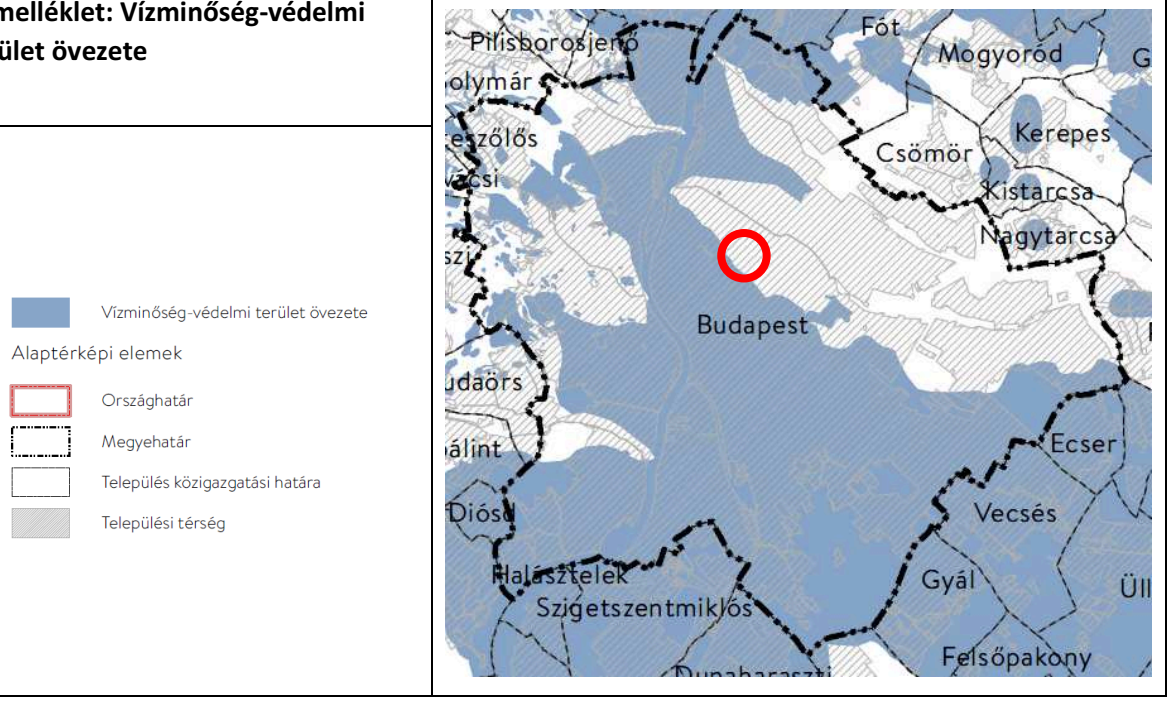
Budapest Főváros közigazgatási területét az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti, így a XIV. kerületet és a tervezési területet sem érinti az övezet.

3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



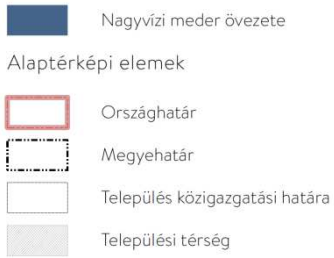
Budapest Főváros közigazgatási területét a Tájképvédelmi terület övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.

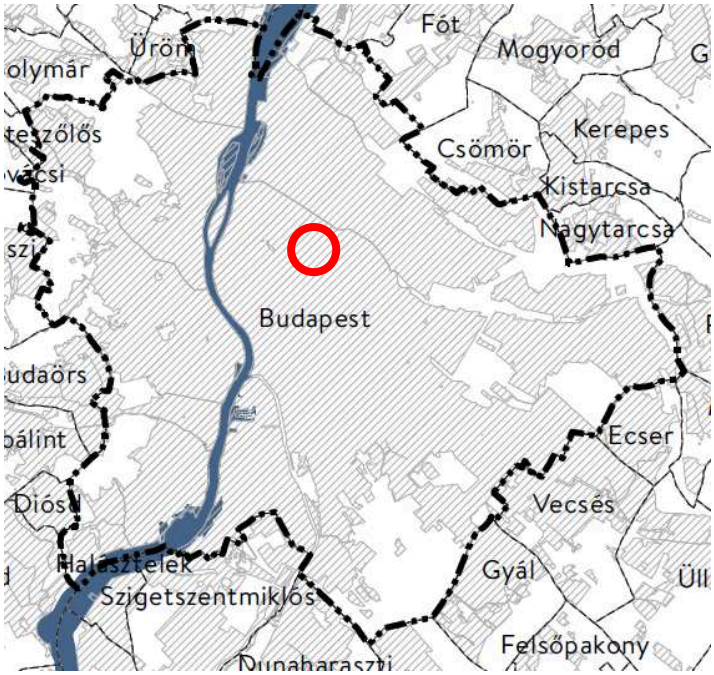
4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



A tervezési területet nem érinti a Vízminőség-védelmi terület övezete.

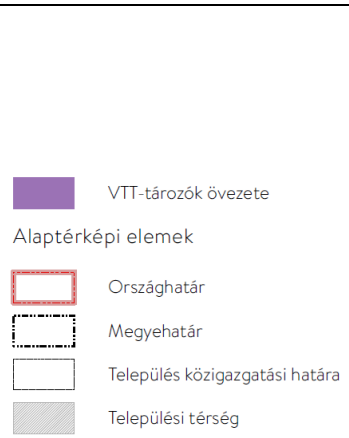
5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

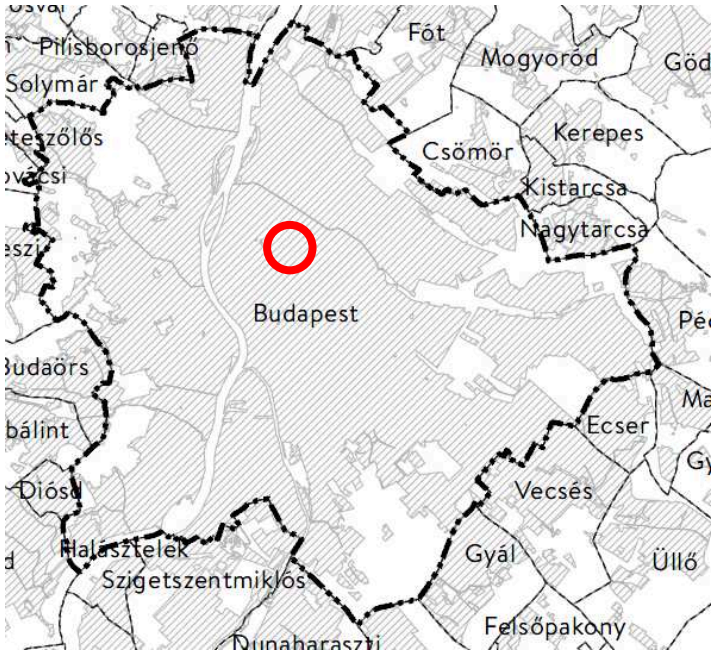




Budapest Főváros területét a Nagyvízi meder övezete érinti, de a XIV. kerületet és a tervezési területet nem érinti az övezet.

6. melléklet: VTT tározók övezete





Budapest Főváros területét a VTT-tározók övezete nem érinti, így a XIV. kerületet és a tervezési területet sem érinti az övezet.

A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban, az MvMr.-ben megállapított kiemelt térségi övezetek

7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések Alaptérképi rétegek Budapesti Agglomeráció határa Megyehatár Település közigazgatási határa Kerülethatár Települési térség	

Budapest az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések közé tartozik.

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

***8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

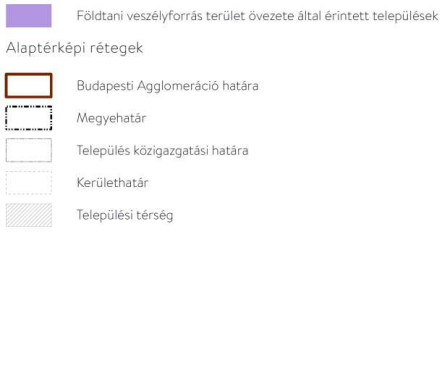
A tervezési területen nem került sor bányatelek lehatárolására.

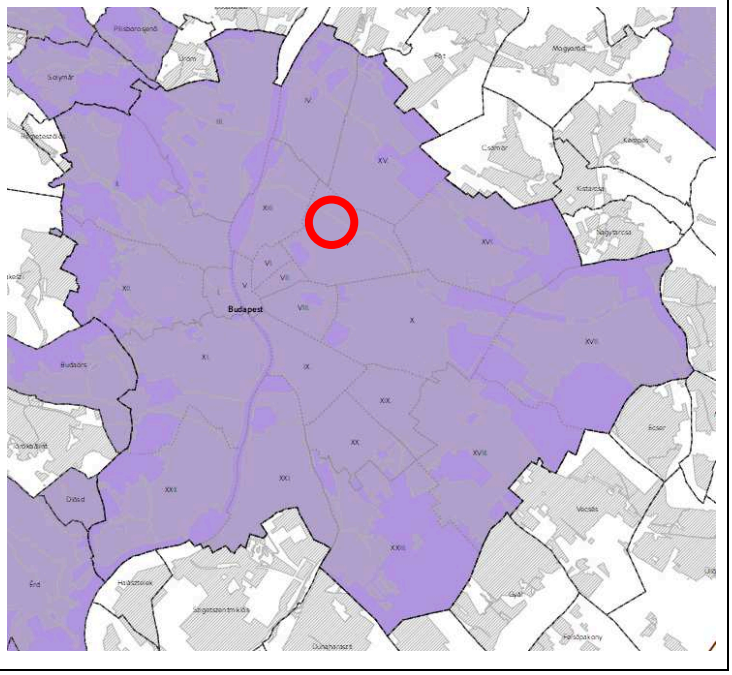
A tervezési területen az ásványi nyersanyagvagyon kitermelésére irányuló tevékenység nem folyik és nem is tervezett.

8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Budapest Főváros területét a Rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti, így a XIV. kerület területét és a tervezési területet sem érinti az övezet.

9. melléklet: Földtani veszélyforrás övezete által érintett települések





Budapest a Földtani veszélyforrás övezete által érintett települések közé tartozik, de a tervezési területet nem érinti az övezet.

11. Földtani veszélyforrás terület övezete

***11. §** (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

A hatályos településrendezési eszközökben a tervezési területen nem került sor földtani veszélyforrással érintett terület kijelölésére.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A tervezési területen nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A tervezési területen nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, építési övezet módosítása tervezett.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

A tervezési terület nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá, ezért az előírás a tervezési területre nézve irreleváns.

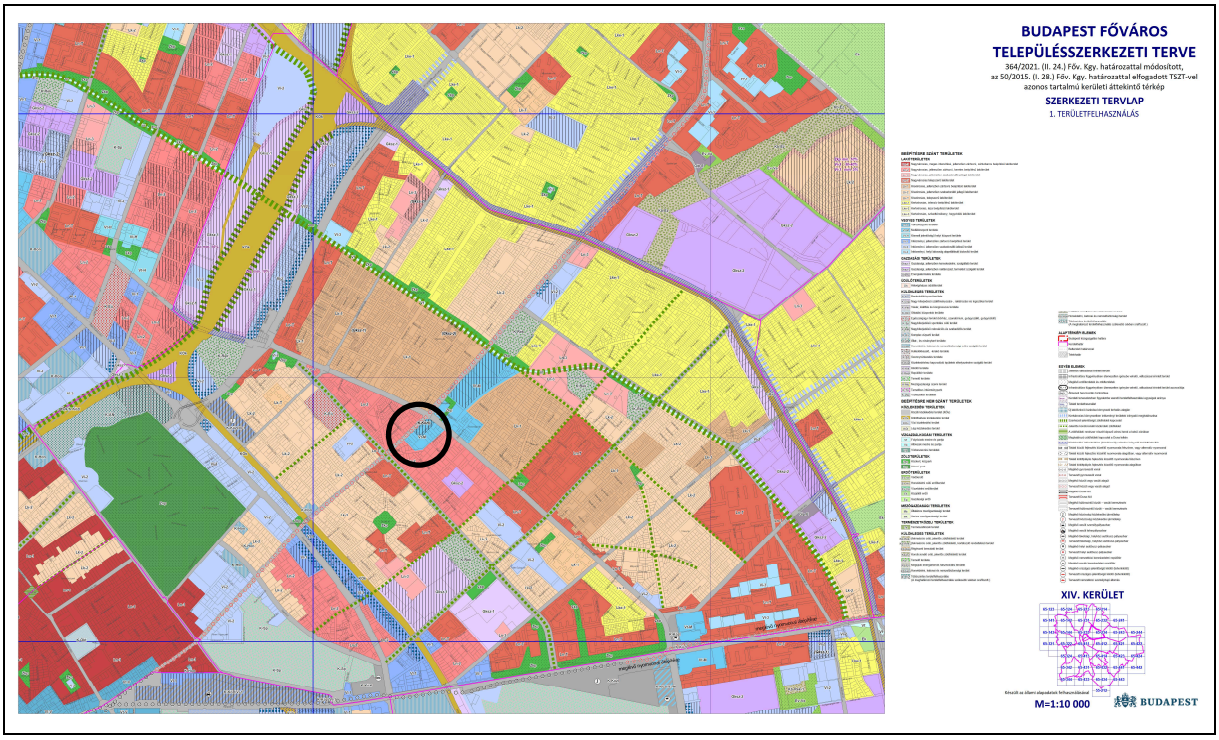
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

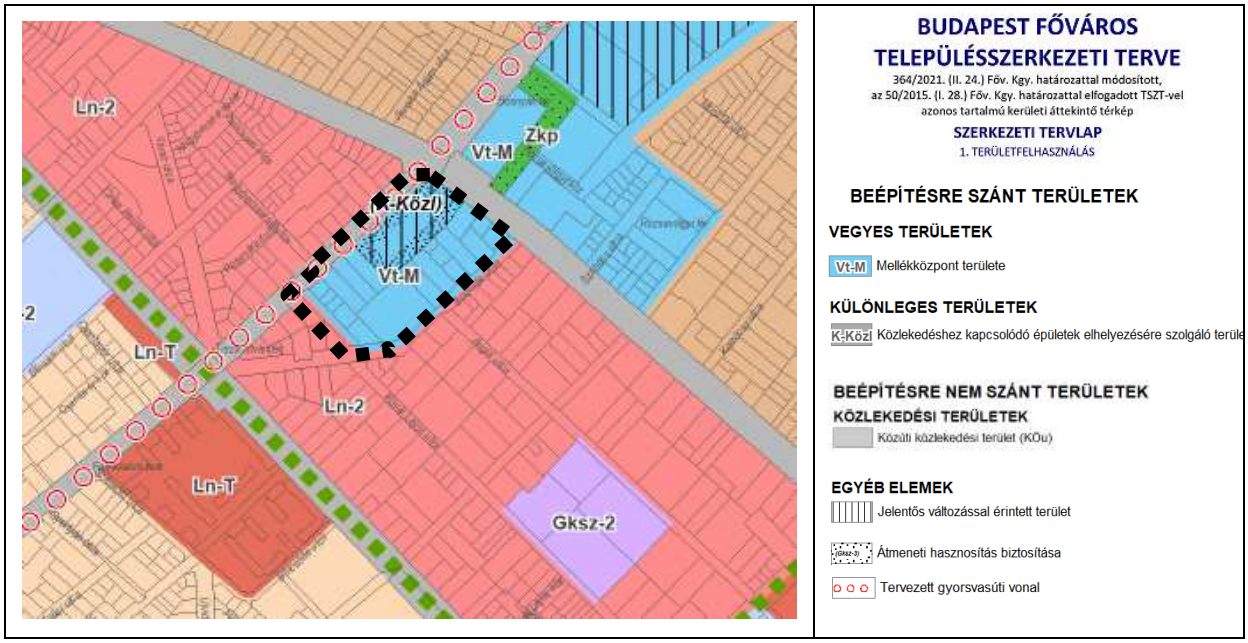
5.1.1. TSZT 1. Területfelhasználás

A területre hatályos fővárosi településrendezési eszközök:

- 364/2021. (II.24.) Főv.Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros településszerkezeti terv (TSZT)



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap –
1. Területfelhasználás- részlet a tervezési terület jelölésével
(Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)



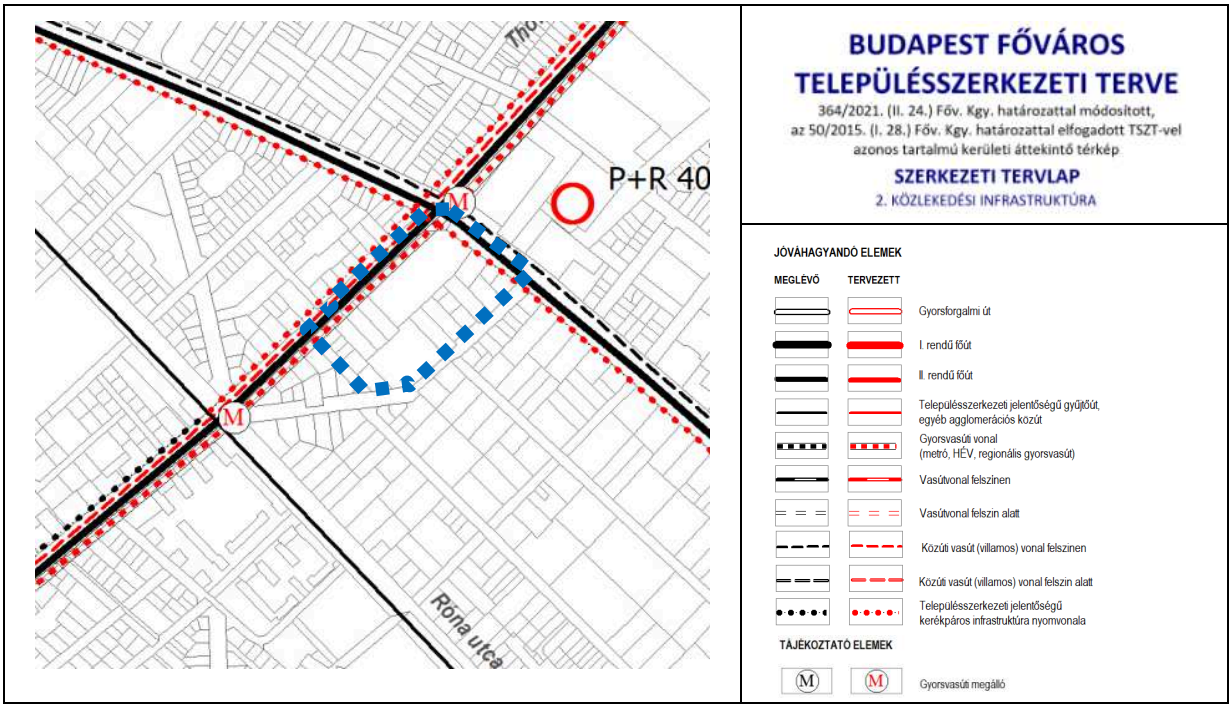
A tervezési területen a TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja szerint az alábbi területfelhasználási egységek és jelölések találhatóak:

1. Vt-M Mellékközpont területe,
2. Jelentős változással érintett terület
3. Átmeneti hasznosítás biztosítása – közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
4. A tervezési területet határoló utak közül a Thököly út és a Nagy Lajos király útja közúti közlekedési terület
5. Thököly úton tervezett gyorsvasúti vonal

A tervezett beépítéshez Budapest Főváros Településszerkezeti Terve módosítására nincs szükség. A jelenleg hatályos ZÉSZ módosítása azonban szükséges ahhoz, hogy a jelenleg be nem épített terület a hatályos ZÉSZ módosítása után a tervezett módon beépítésre kerülhessen.

5.1.2. TSZT - 2. Közlekedési infrastruktúra

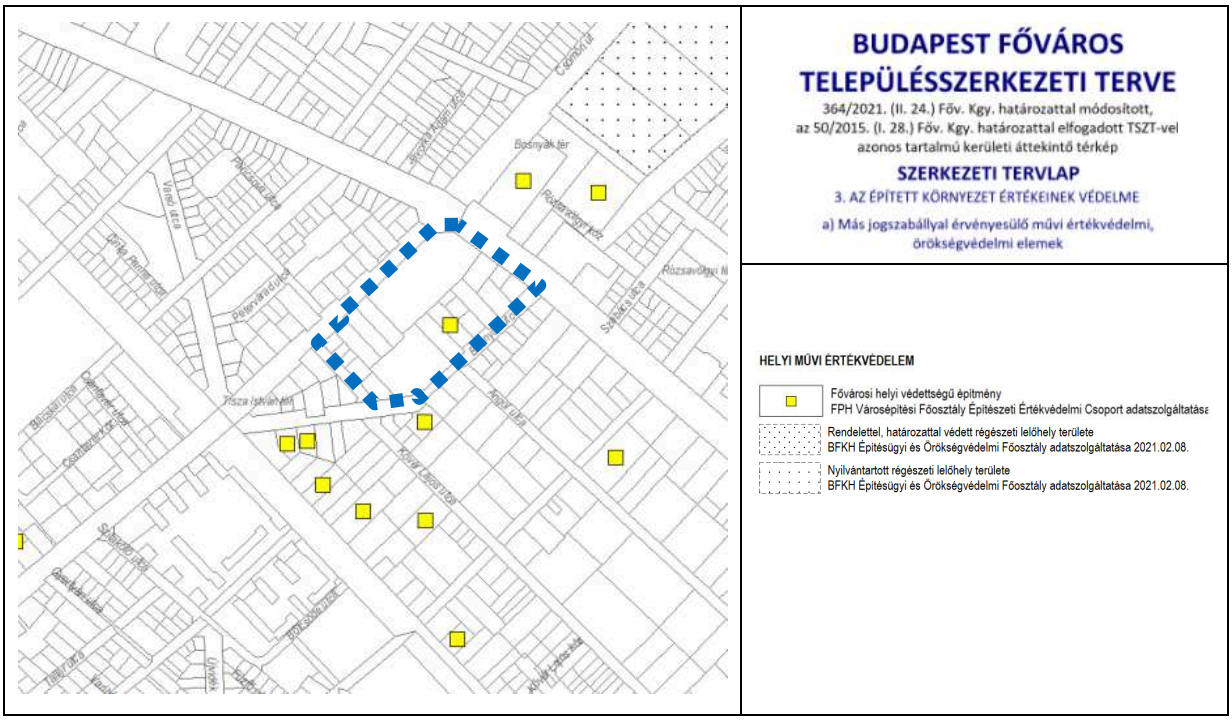
Zugló területén tervezet elemek közül a tervezési területet a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros hálózati fejlesztés a Nagy Lajos király út mentén. A tervezet fejlesztést a szabályozási terv tartalmazza.



5.1.3. TSZT - 3. Az épített környezet értékeinek védelme

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

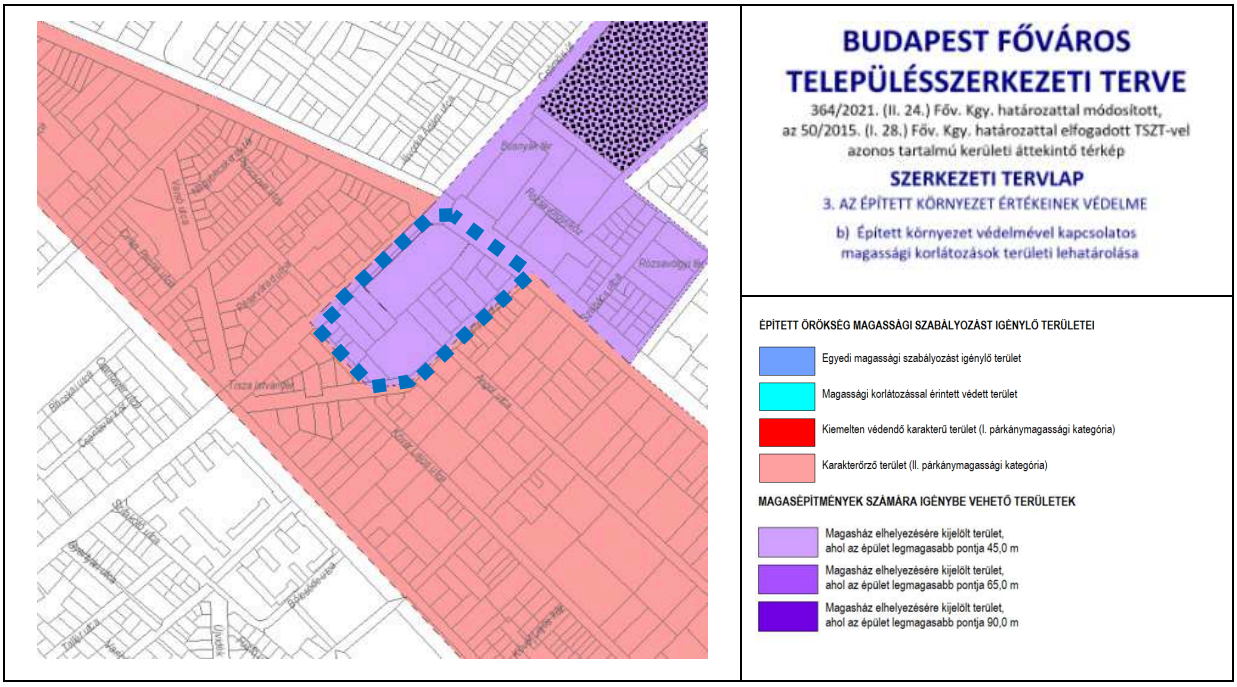
A TSZT tervlapja és az előzetes adatszolgáltatás alapján a tervezési területen feltüntetésre került az érintett nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolása.



5.1.4. TSZT - 3. Az épített környezet értékeinek védelme

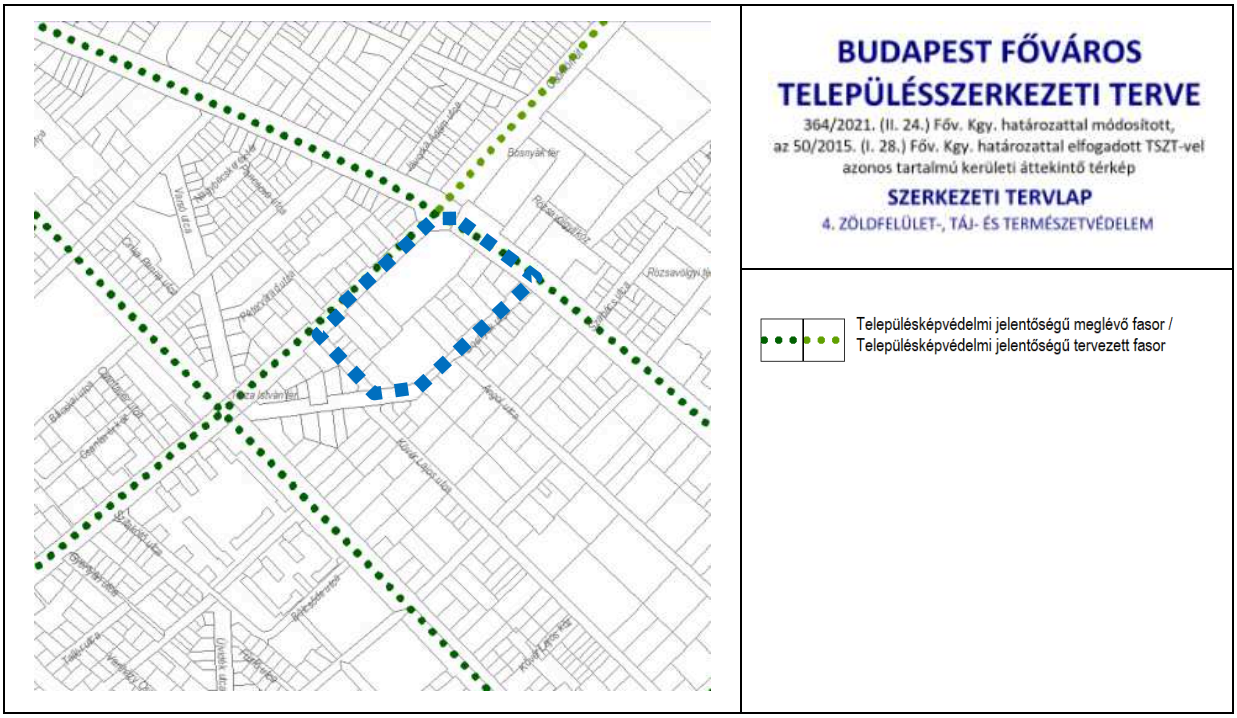
b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

A tervezési terület az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása szerint „Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m”.



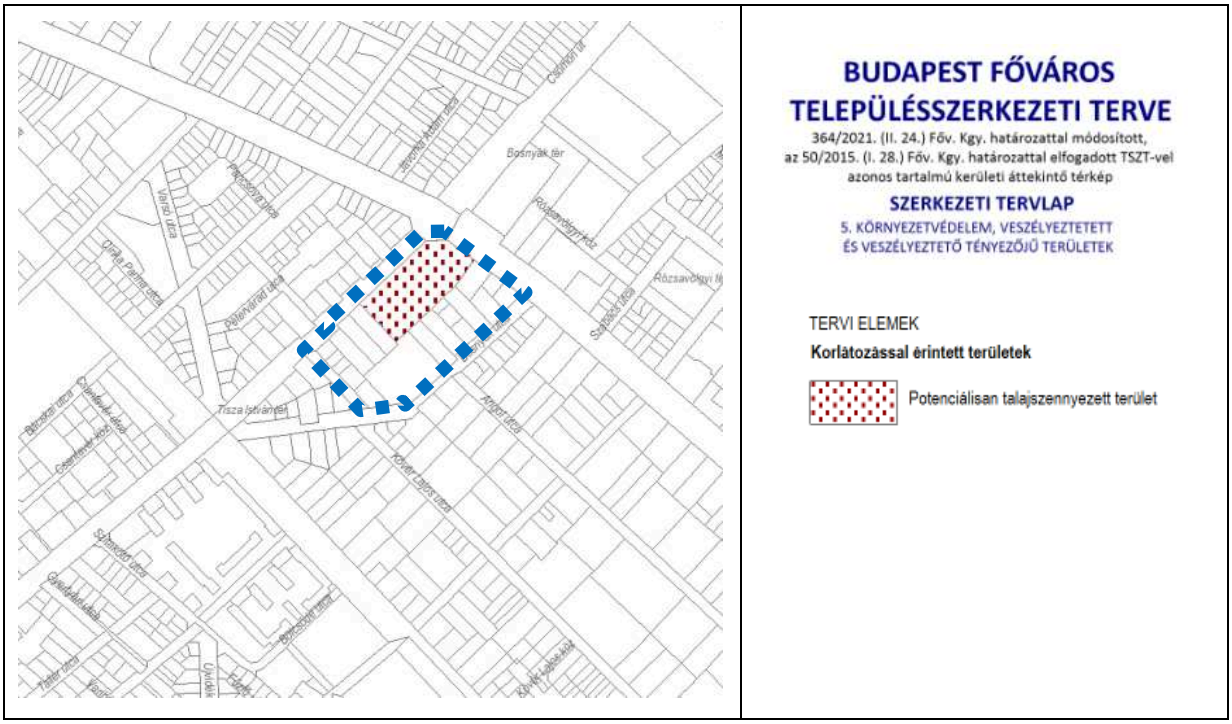
5.1.5. TSZT - 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A vizsgált területfelhasználási egység területén értékes zöldfelületi elem jelenleg nem található. A határoló főutak mentén (Thököly út és Nagy Lajos király útja) településszerkezeti jelentőségű fasorok találhatóak.



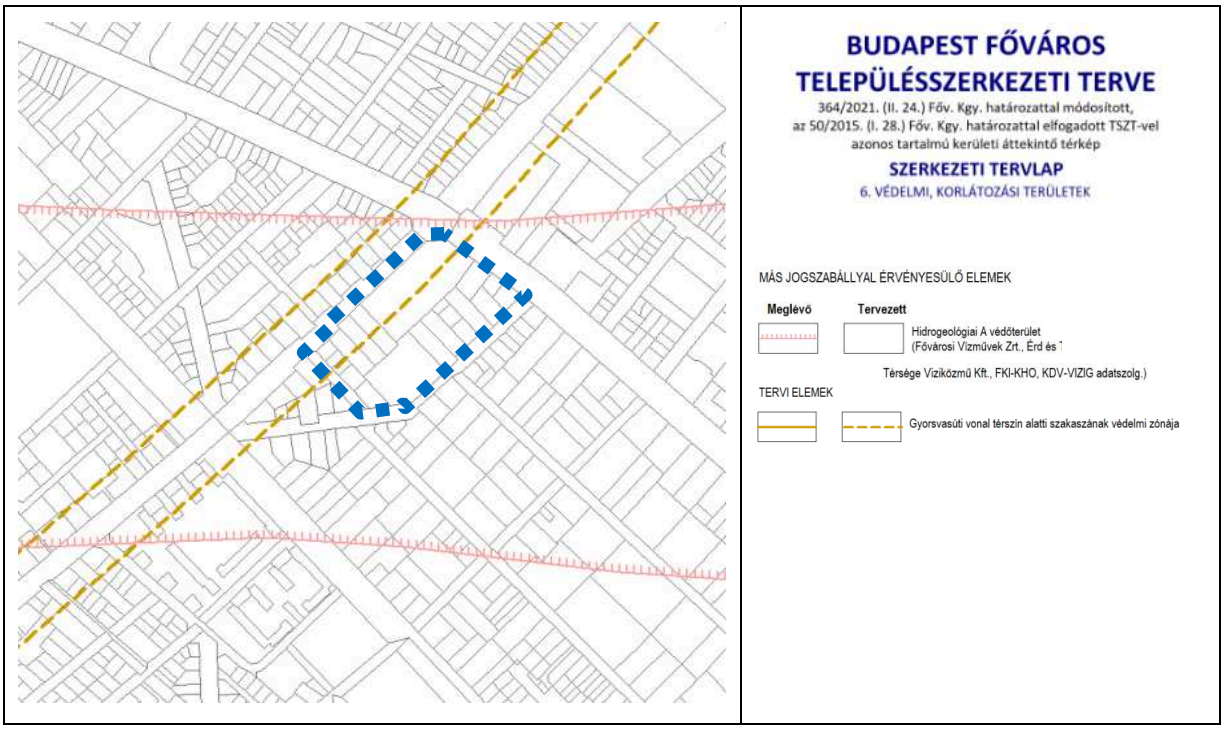
5.1.6. TSZT - 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

A tervezési területre vonatkozóan a 31715 helyrajzi számú terület potenciálisan talajszennyezett terület. A tervezési területen egyéb veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű terület lehatárolás nincs.

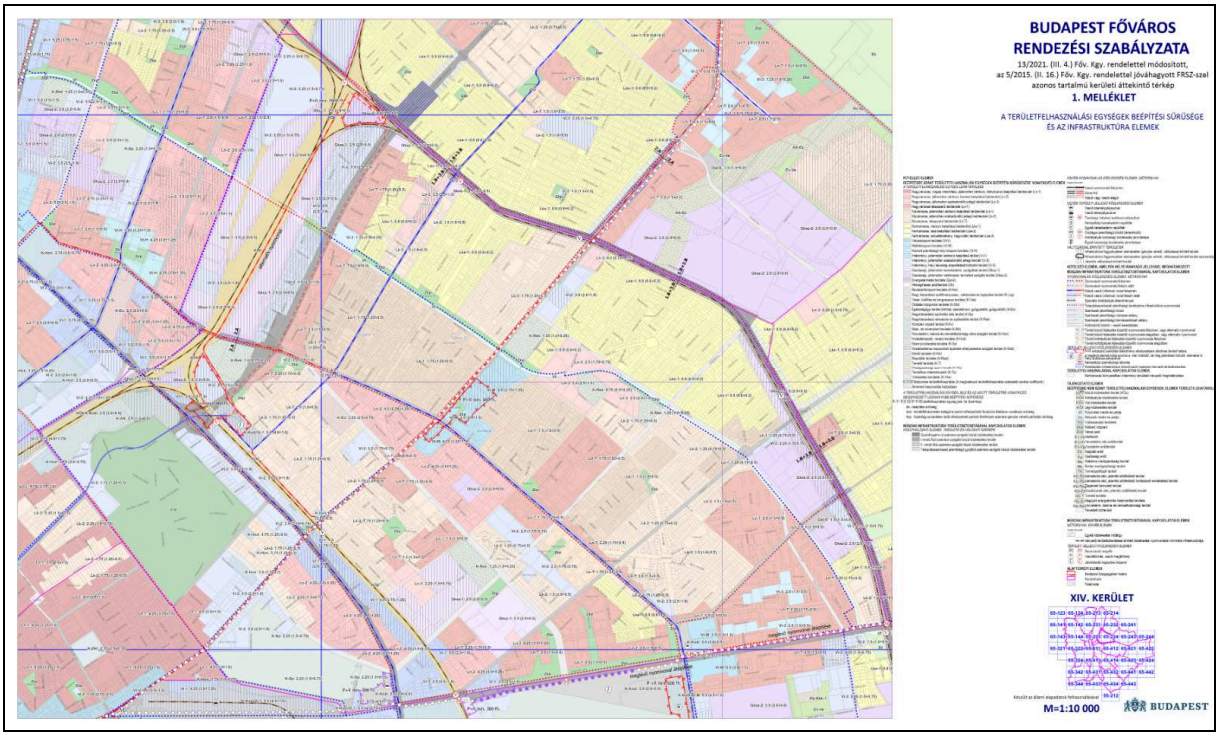


5.1.6. TSZT – 6. Védelmi, korlátozási területek

A tervezési területet a hidrogeológiai „A” védőterület és a gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája érinti.

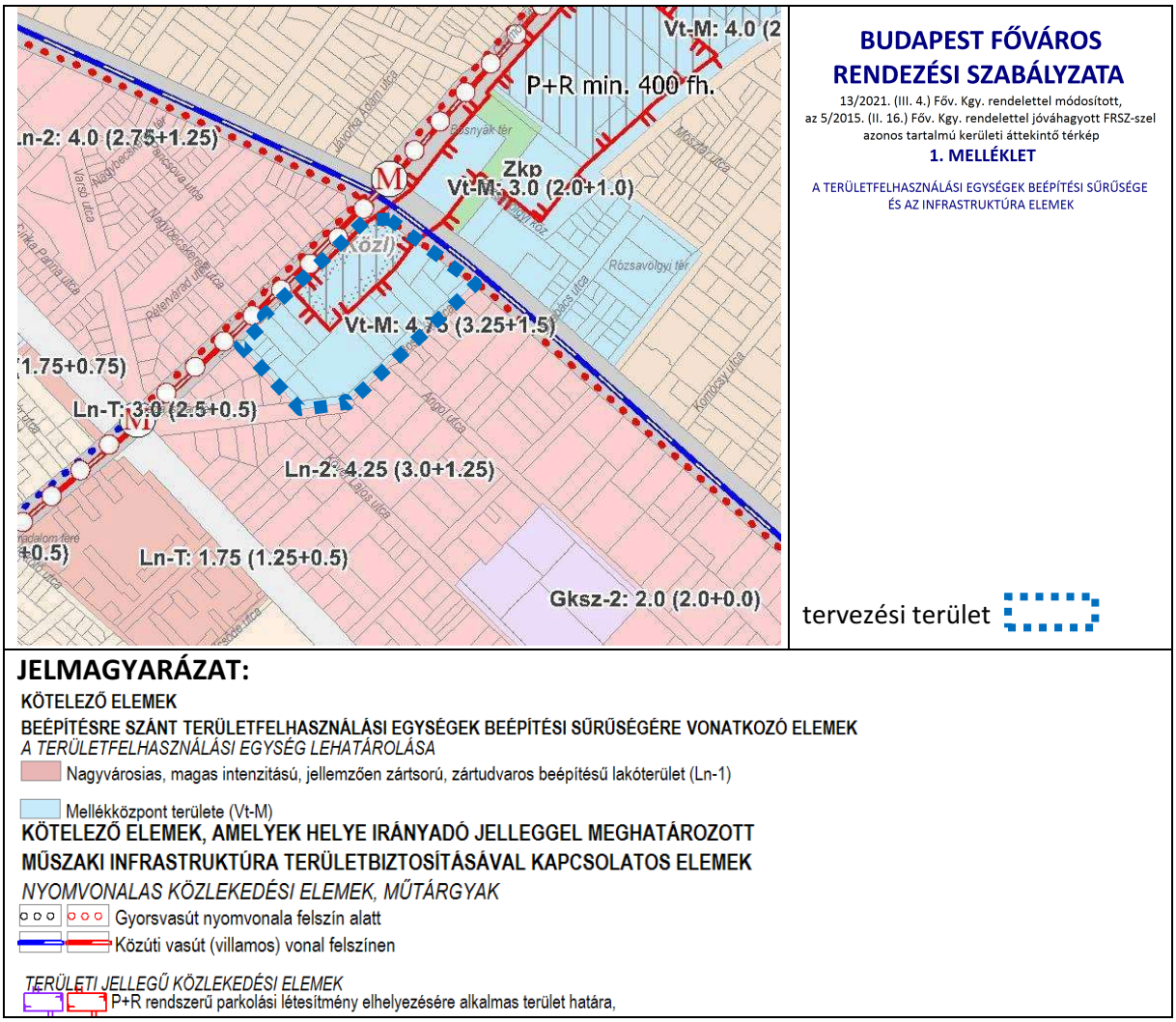


5.2. BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

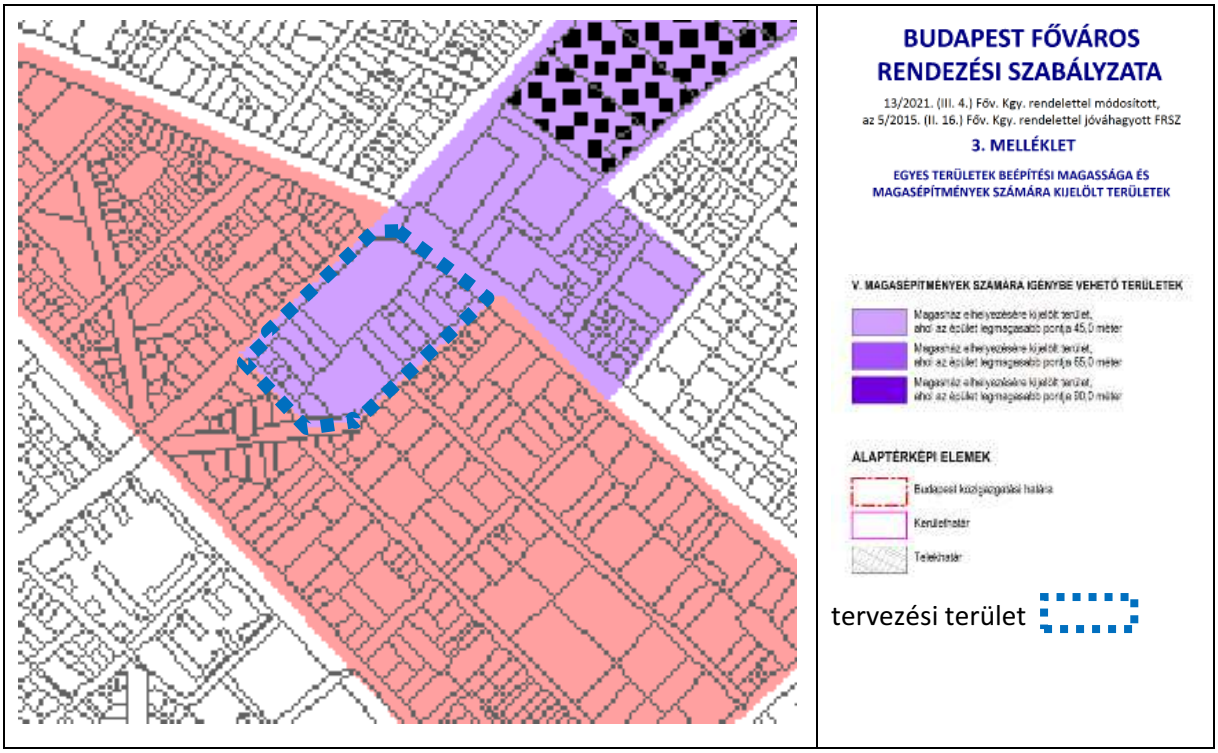


Budapest Főváros Rendezési Szabályzata – 1. melléklet
A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúrális elemek
(Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)

A hatályos Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) tárgyi ingatlant és környezetét VT-M vegyes mellékközponti terület felhasználású övezetbe sorolta. A 13/2021. (III. 04.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet, azaz a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) Vt-M övezetbe sorolta, max. 3,25-ös bruttó szintterület, és 1,5-ös parkolási szintterületi mutatókat meghatározva.



Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 13/2021. (III.4.) Főv.Kgy. rendelettel módosított, az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ


BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA
13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ
3. MELLÉKLET
EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK
V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK
Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
Budapest közigazgatási határa
Kerülethatár
Telekhatár
tervezési terület

5.3. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG MEGFELELÉSE

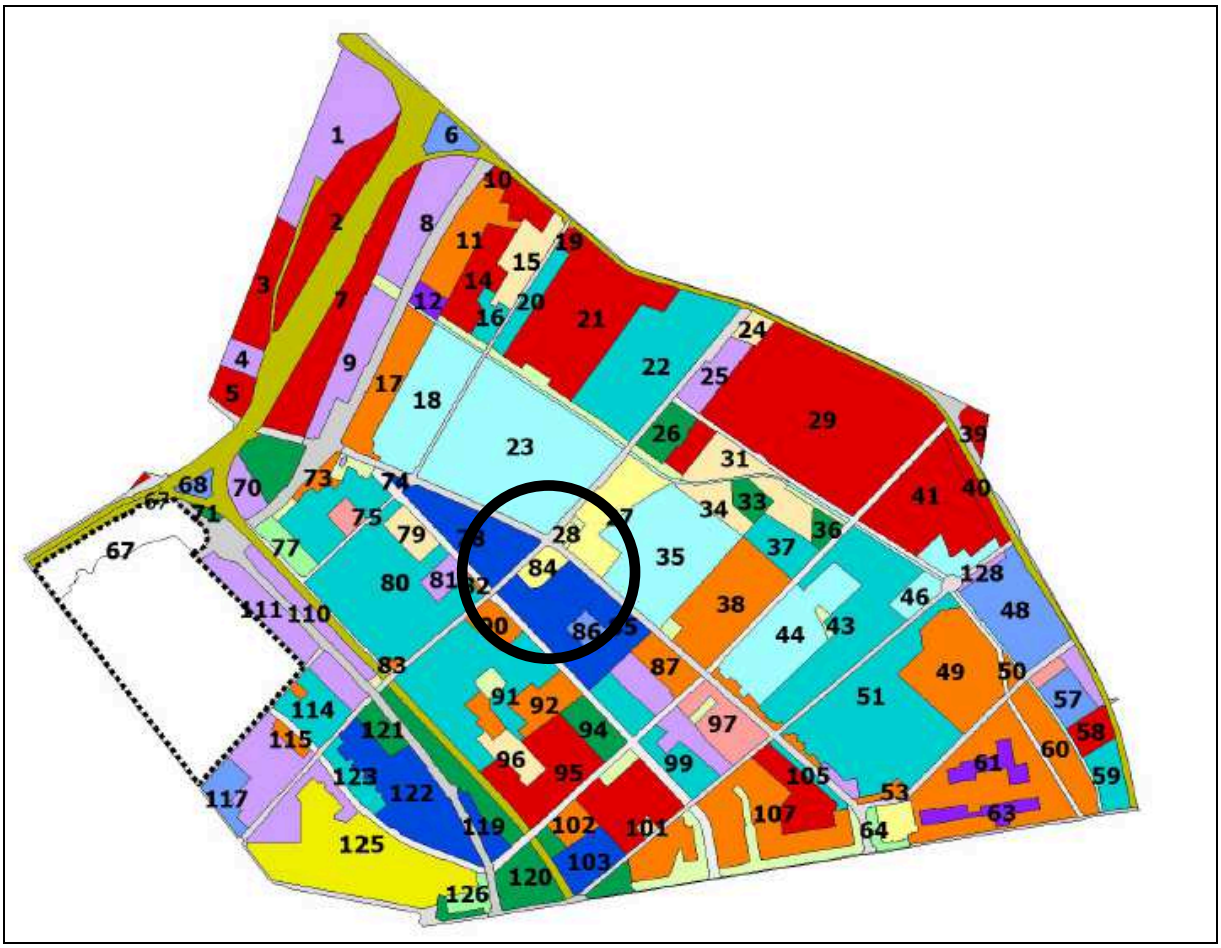
Az FRSZ-ben meghatározásra került minden egyes területfelhasználási egységben a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke (bs), ami két részre tagolódik, az általános célú beépítési sűrűségre (bsá) és a kizárólag épületen belüli parkolás céljára igénybe vehető beépítési sűrűségre (bsp).

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

Vt-M/4: 4,75 (3,25+1,5)

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

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



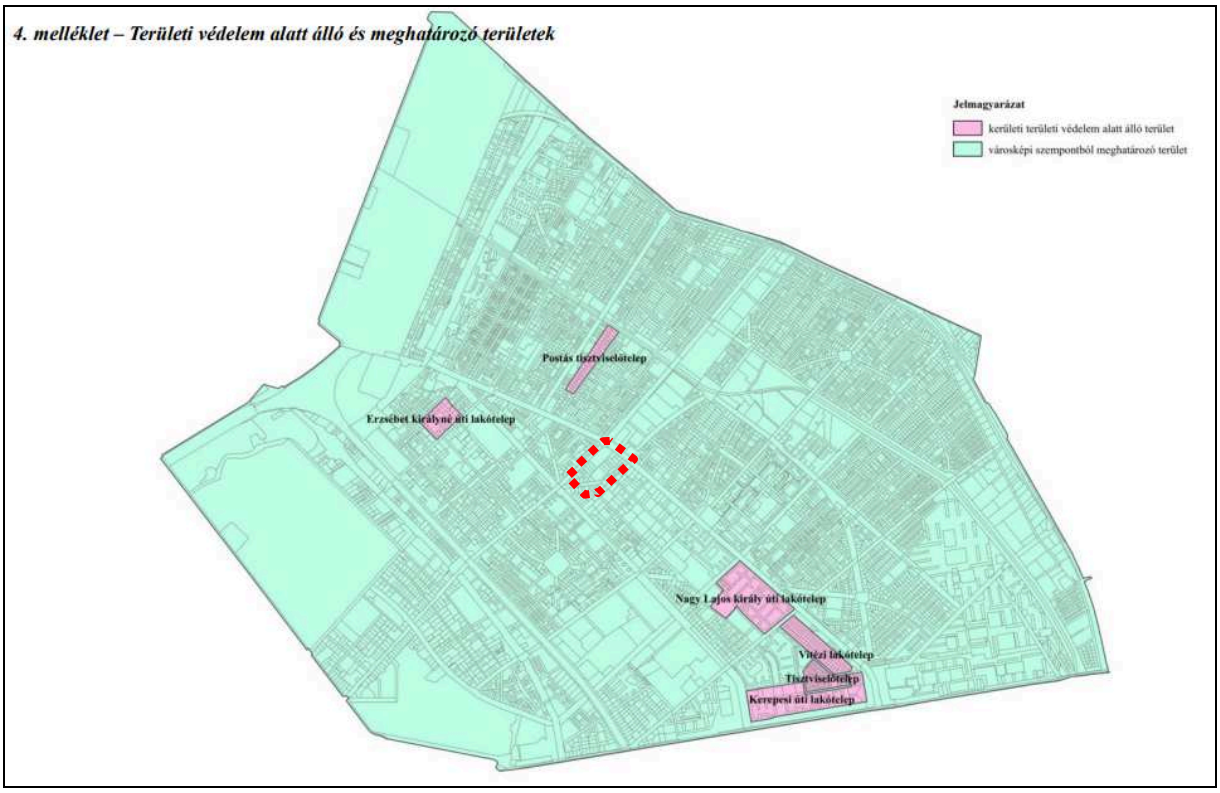
A kerületi tömbök számozása a tervezési terület jelölésével (Forrás: ZÉSZ módosítás 2020 – Alátámasztó munkarészek, készítette: OBELISZK Stúdió)

SORSZÁM	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		FRSZ									KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT				beépítési sűrűség értéke megfelel
			MEGHATÁROZOTT			SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M^2)			BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNÉM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M^2)			SZTMÁ/SZTMP	SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET			
	JELE	TERÜLET (M^2)	BS	BSÁ	BSP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES		ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	
84	VT-M	38244,78	4,75	3,25	1,50	24295,54	57367,17	181662,71	96647,71	25772,72	122420,43					✓

Fenti táblázatban szereplő kiindulási adatok (84 sorszámú sor értékei) a ZÉSZ módosítás 2020 – Alátámasztó munkarészek (készítette: OBELISZK Stúdió Kft.) tervdokumentációban található, a beépítési sűrűség megfeleléséhez készült táblázat részlete.

5.4. VÁROSKÉPVÉDELEM

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

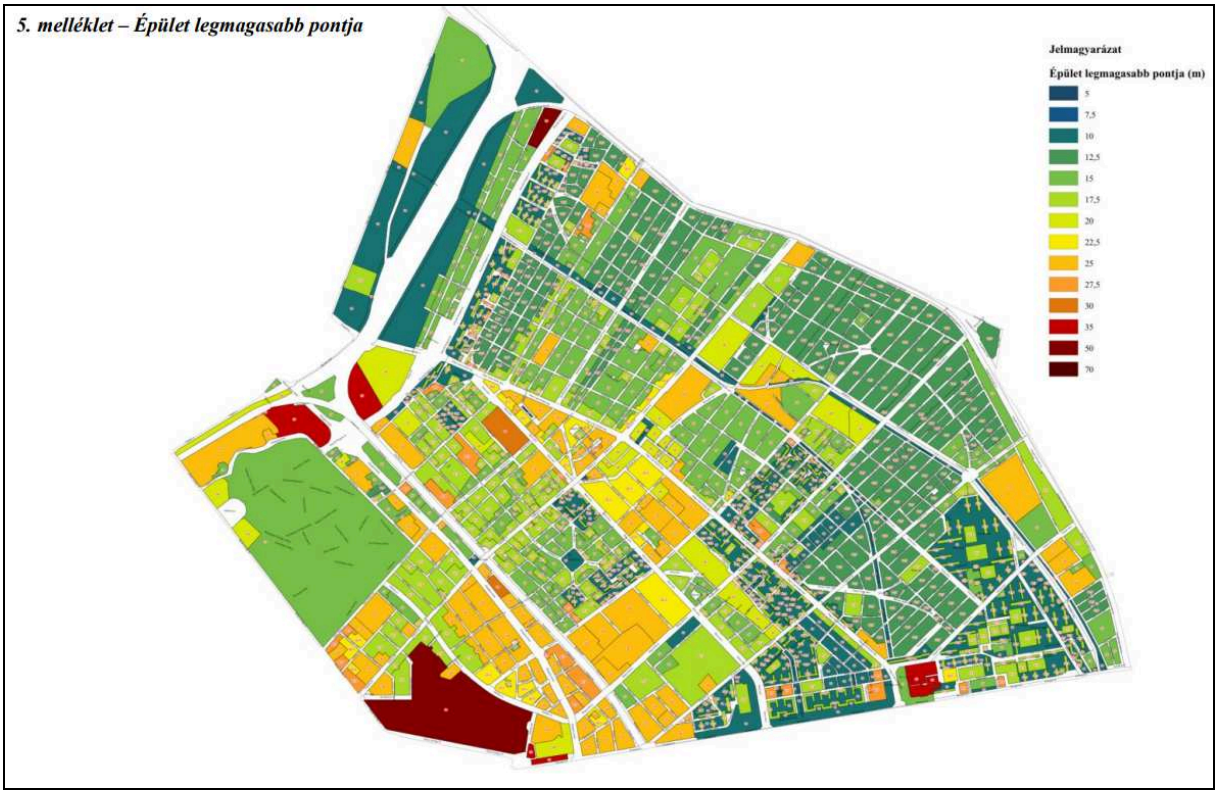


A településkép védelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a tervezési terület jelölésével

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

A településkép védelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet 5. melléklete alapján a tervezési területen az épület legmagasabb pontja 20 m.

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



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

5.5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

5.6. KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület főúthálózati kapcsolata a Nagy Lajos király útja és a Thököly út, mint II. rendű főút, Bosnyák utca és a Kövér Lajos utca kiszolgáló út. A vizsgált terület közösségi közlekedés szempontjából ellátott, megálló a beépítéssel érintett tervezési terület közelében van.
A területet érintő tervezett módosítás nem igényel közlekedési szempontból fejlesztést.
A Nagy Lajos király útja esetében a közúti vasút miatt vágányonként további 10 m-el növelt szabályozási szélességet kell biztosítani. Ezek hiányában a keresztmetszeti elemek helyszükségletét a távlati forgalmakra méretezett mintakeresztszelvények alapján kell meghatározni. A főutak meglévő szabályozását nem lehet csökkenteni.
A tervezett új létesítmények megközelítési lehetőségeit a forgalombiztonsági követelmények figyelembevételével kell megtervezni. Új útcsatlakozás, kapubehajtó a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozásá”-ról szóló ÚT2-1.115:2004 számú útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint alakítható ki.
Jelenleg a terület tömegközlekedéssel ellátott.
Új építés, épületbővítés vagy funkcióváltás esetén az OTÉK, az FRSZ és a kerületi parkolási rendelet szerinti parkolási igényeket telken belül kell biztosítani, lehetőség szerint törekedve a közterületek parkolás alóli felszabadítására.

Az Önkormányzat korábbi közlekedési javaslatának felülvizsgálata alapján javasolt a tömb közepén átmenő utca részleges megszüntetése oly módon, hogy a Thököly út 171. számú ingatlanról lekerül a szabályozási vonal, míg a Nagy Lajos király útjáról nyílóan zsákutcás kialakítású lesz a tervezett Kt-Kk övezetbe sorolt út.

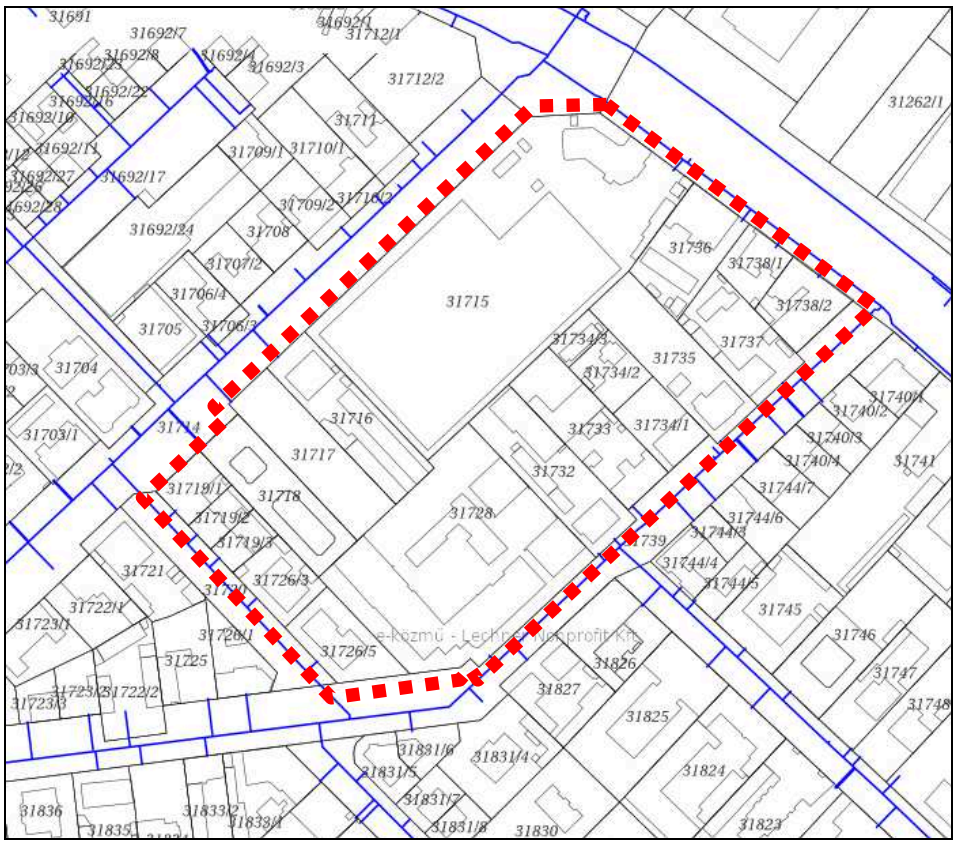
5.7. KÖZMŰVEK

A tervezési területen a teljes közműellátás biztosított, kiépült a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia-ellátás, a gázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere.
A tervezett épület megvalósításához a teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a tervezési területet határoló utcák meglévő közművezetékei rendelkezésre állnak. A közműigényeket a területet határoló közterületi utcák nyomvonalán kiépített meglévő közművezetékekről lehet kielégíteni.

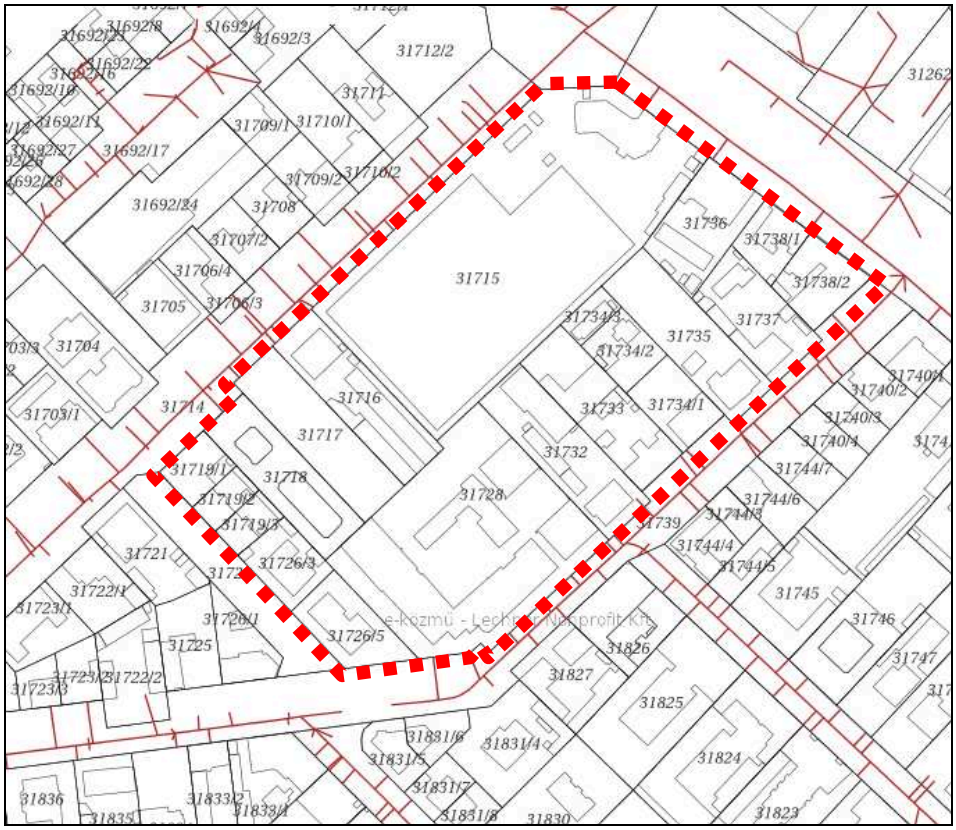
A lapos tetőkre déli tájolással napelemes rendszer kerülhet telepítésre, mivel a 2022 jún. 1 után használatba vett épületeknél érvényesíteni kell az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet előírásait, miszerint az épület primer energiaigényének 25%-át helyben, vagy a közelben kell előállítani.

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

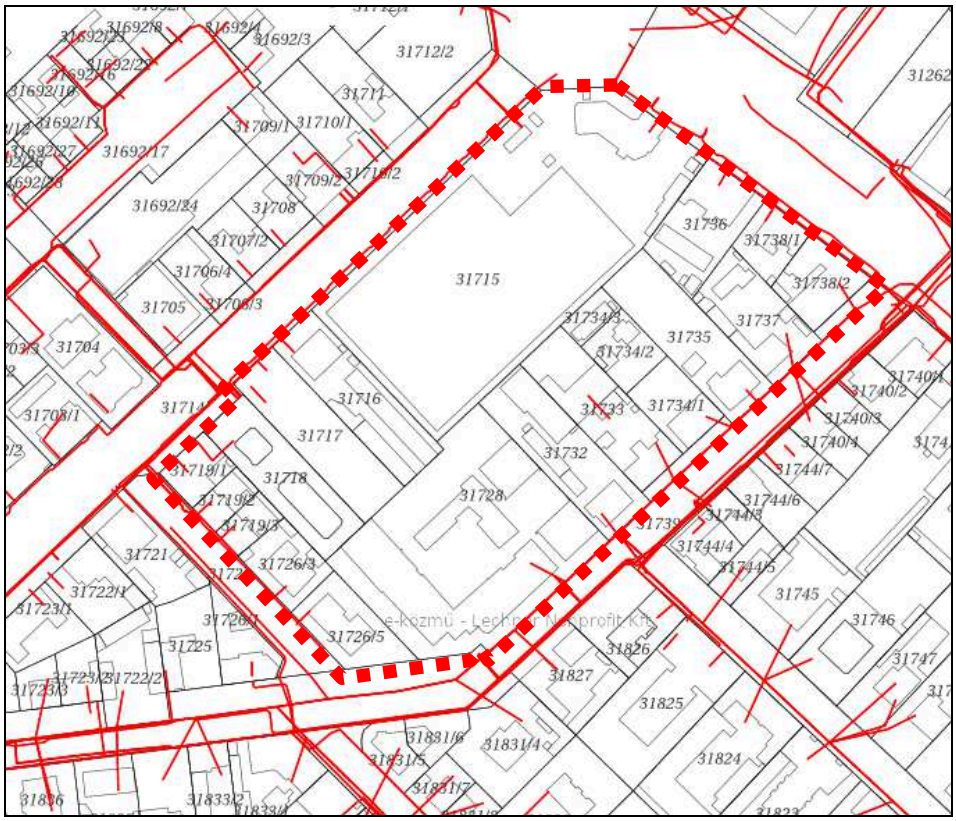
A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik. A hálózatok esetleges további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt.



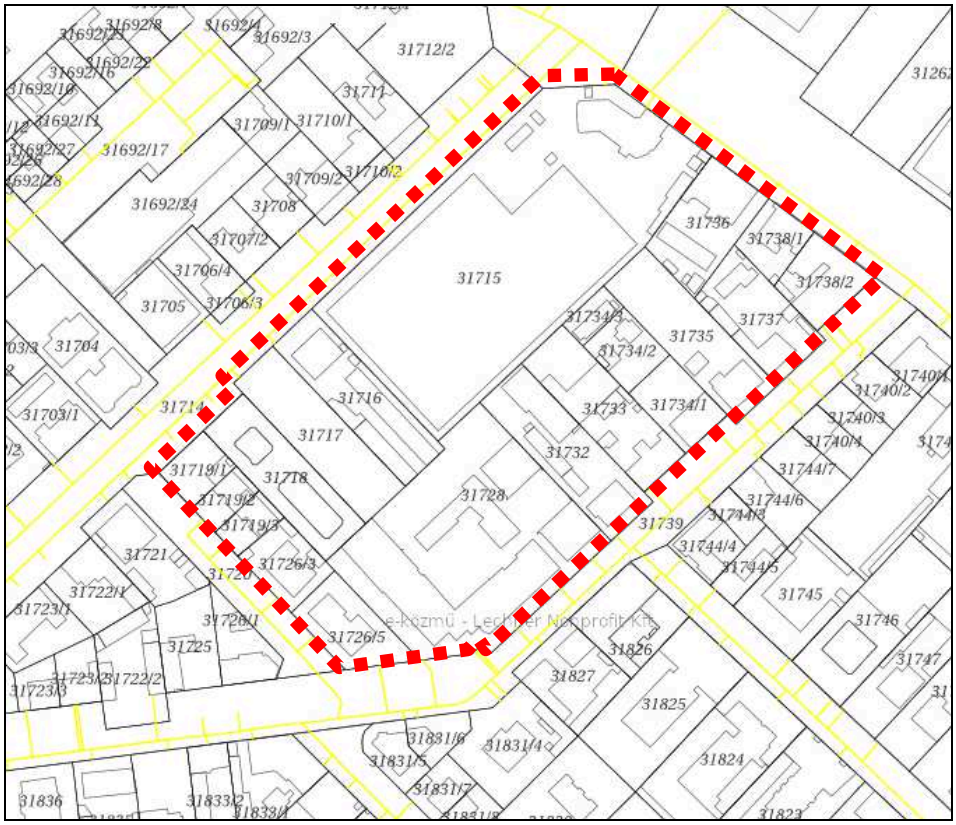
A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata - vízellátás
https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas



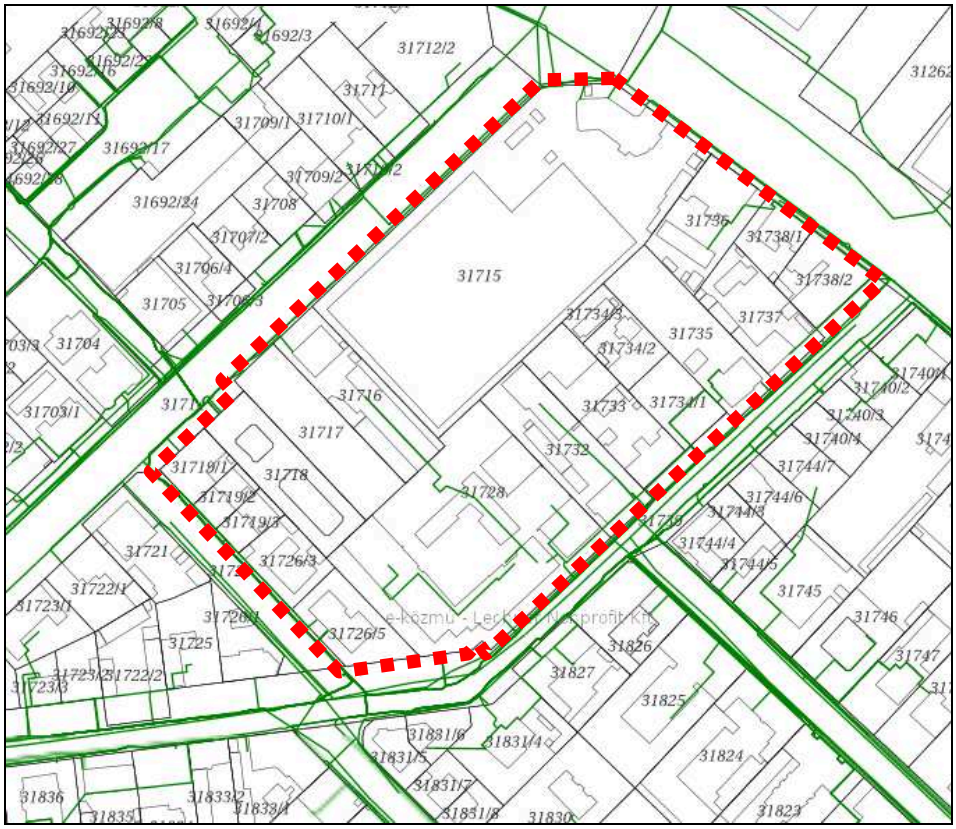
A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata - vízelvezetés
https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas



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



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata – gázellátás
https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata – hírközlés
https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas

5.8. KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezett beépítés a várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj-és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában minden tekintetben kedvezőbb helyzetet eredményez a mostani elhanyagolt, barnamezős állapothoz képest.

Vízvédelem

- A terület „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről" szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint előzetes lehatárolás alatt álló, előzetesen lehatárolt, kijelölés alatt álló vagy kijelölt vízbázis védőterületet vagy védőidomot nem érint.
- Budapest XIV. kerülete „a felszín alatti vizek védelméről" szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról" szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település.
- A területet érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, a víztestek jó állapotba hozásával, illetve jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések a „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről „szóló 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozata és melléklete szerint.
- A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.
- A hivatkozott 2019/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 4. §-a szerint:

  „ (1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.

  (2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:

  a) azok állapota ne romoljon;

  b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;

  d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon."

  A fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele – továbbá a terület felszín alatti víz állapota szempontjából kiemelt érzékenysége miatt elengedhetetlen – a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása. Gondoskodni kell továbbá a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezéséről is.

Levegőtisztaság-védelem:

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

Zajvédelem:

A tervezési területen várható változás alapján a beépítésre szánt területre történő váltás megoldható a jelenlegi környezeti zajhelyzet romlása nélkül.

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

Hulladék:

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

Fentiek alapján a tervezett módosítás nagyságrendi változást, kedvezőtlen környezeti hatást várhatóan nem okoz a tervezési területen meglévő környezeti állapotban.
A módosítással érintett területre vonatkozóan a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában jelentős kedvezőtlen változás nem várható.

5.9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területet a Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt területen nyilvántartott régészeti lelőhely területe nem érinti.
A tervezési területen világörökségi helyszín, nemzeti emlékhely, műemlék, műemléki környezet nem található.
A villamos remíz kerületi védelem alatt álló építmény, a Bosnyák utca 22. szám alatti épület fővárosi helyi védettségű építmény.
A tervezett beépítésnek a kerületben nyilvántartott örökségi értékekre vonatkozóan nem várható kedvezőtlen hatása.

6. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának előkészítése során a módosítások várható környezeti hatását illetően egyeztetési eljárást kell lefolytatni a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.
A 2/2005. Kormányrendelet. 1. § (2) bekezdése szerint bizonyos esetekben kötelező, az 1. § (3) bekezdésében foglalt esetekben a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásától függően szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása, elkészítése. A 2/2005. Kormányrendelet 4. és 5. §-ai alapján az érintett államigazgatási szervek javaslatai alapján a várható környezeti hatás jelentőségének és a környezeti vizsgálat elkészítésének eldöntése a kidolgozó önkormányzat hatásköre.

A 2/2005. Kormányrendelet 1. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a tervezett módosítás várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Ennek megfelelően az érintett államigazgatási szerveket, illetve szakhatóságokat az Önkormányzat megkeresi, hogy a módosítás várható környezeti hatásának jelentősége alapján a környezeti vizsgálat, értékelés elkészítésének szükségességéről adják meg állásfoglalásukat.

Jelen tervdokumentációhoz a 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti értékelés nem készül, mert az Budapest Településszerkezeti Tervéhez készült és jelen eljárás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

7. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének ../2023. (... ...) önkormányzati rendelete
Zugló építési szabályzatáról szóló
Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testülete 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló 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 62. § (1) bekezdés a) és b) pontjában felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testülete 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 2. § az alábbi 22. számú ponttal egészül ki:
„22. Övezeti előírások: e rendelet Harmadik Részébe foglalt előírások.”

2. § Az Ör. 16. § (4) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:
„d) az engedményes értékként számérték van megadva, akkor az Lke-1/4 és Lke-1/5 építési övezetbe sorolt telkek kivételével legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább két – lakás helyezhető el engedményesen a telken”

3. § Az Ör. 19. §-a az alábbi (5a) bekezdéssel egészül ki:
„(5a) Egy telken egy épület helyezhető el, kivéve a (6) szerinti esetet.”

4. § Az Ör. 19. § (6) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:
„(6) Az építési telken belül egy építési hely jelölhető ki és egy építési helyen belül egy főépület helyezhető el. Egy telken több főépület akkor helyezhető el, ha – a ZVR előírásainak figyelembevételével – a főépítész az épületek építési helyét konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározza. A telken belüli építési helyek közötti területre az oldalkertre vonatkozó szabályok alkalmazandók azzal, hogy ezen a területen belül terepszint alatti építmény – az övezeti jellemzők és az egyéb előírások keretein belül – elhelyezhető el.”

5. § Az Ör. 28. § (3) bekezdésben a „25 m^2” szövegrész helyébe az „75 m^2” szövegrész kerül.

6. § Az Ör. 31. § (2) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:
„(2) A homlokzatok között tartandó távolság szabályait a ZVR állapítja meg.”

7. § Az Ör. 34. § (3) bekezdés e helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(3) A létrejövő új lakásokhoz biztosítandó személygépjárművek számába – az OTÉK, a ZVR, valamint e rendelet zöldfelületre vonatkozó előírásai és a biztonságos járműforgalom biztosítása mellett – a telken belül az új lakásokhoz tartozó, felszínen elhelyezett parkolóhelyek közül az alábbi számú parkolóhelyek vehetők figyelembe:

a) legfeljebb 2 darab parkolóhely, ha legfeljebb

aa) 1 – tetszőleges alapterületű – új lakást, vagy

ab) 2 – egyenként nettó 80 m^2-t el nem érő hasznos alapterületű – új lakást alakítanak ki;

b) legfeljebb a parkolóhelyek 50%-a, ha – az ab) pontba sorolható eset kivételével – legalább 2, de legfeljebb 6 új lakást alakítanak ki;

c) legfeljebb a parkolóhelyek 10%-a, ha legalább 7, de legfeljebb 25 új lakást alakítanak ki.”

8. § Az Ör. 53. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Vt-M/4 övezetbe tartozó Thököly út 169. szám (31717 hrsz.) alatti ingatlanon a kialakítható lakásszám 16. § (7) bekezdés szerinti engedményes mértéke: 23 m^2/db.

9. § Az Ör. 53. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A Vt-M/4 övezetbe tartozó Thököly út 171. szám (31716 hrsz.) alatti ingatlanon a kialakítható lakásszám 16. § (4) bekezdés a) pontja szerint alapértéke: 40 m^2/db.”

10. § Az Ör. 1. melléklete a Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt tervezési területre vonatkozóan e rendelet 1. melléklet tervezési területre vonatkozóan módosul.

11. § E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

…… ……

Horváth Csaba
polgármester

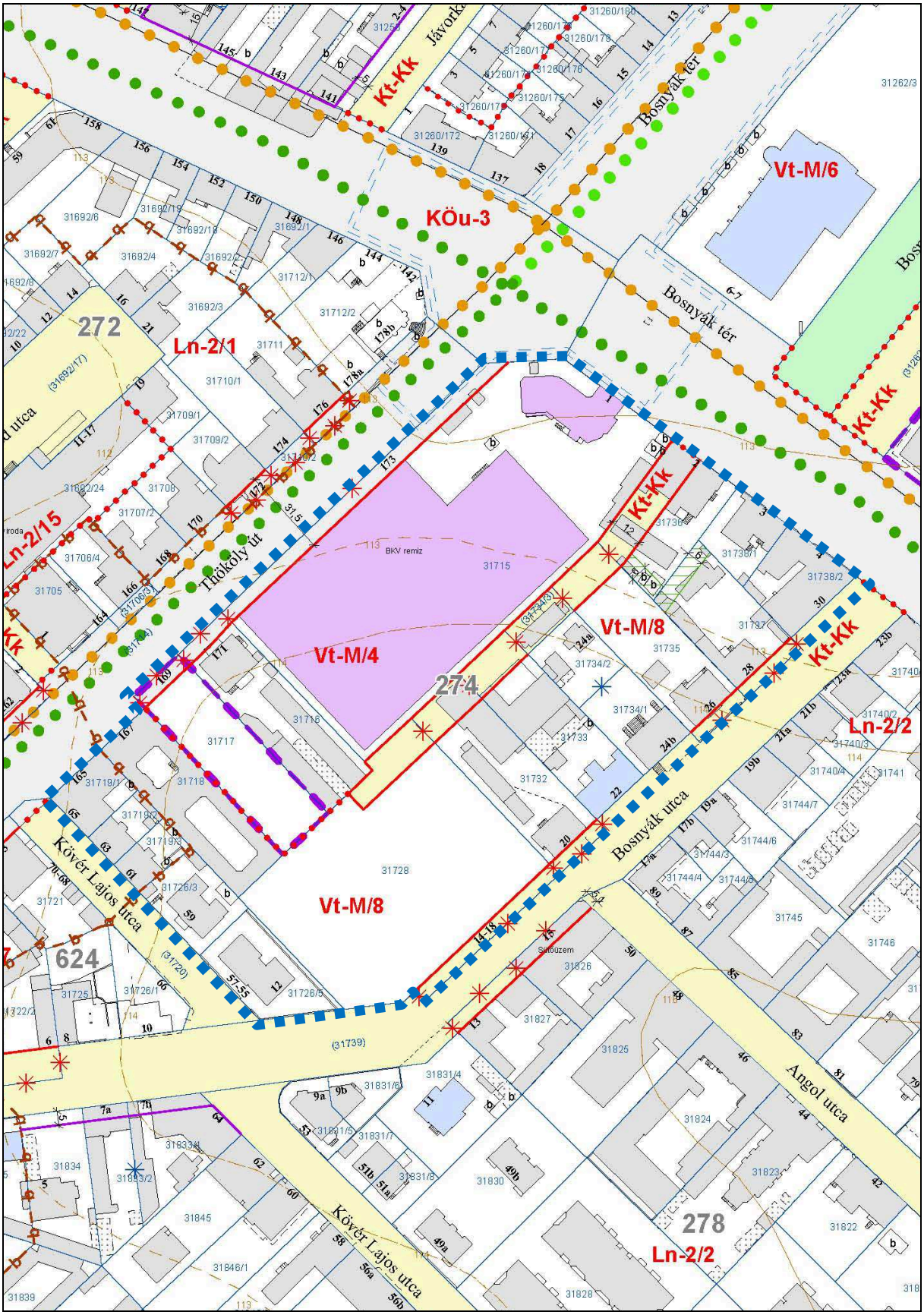
Dr. Tiba Zsolt
jegyző

Kihirdetési záradék:
A rendelet 2023. …… hó ... napján kihirdetésre került.

……..

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testülete ../2023. (... ...) önkormányzati rendeletének 1. melléklete



8. MELLÉKLETEK

8.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítészi Iroda

Horváth Csaba
polgármester részére

Ügyintéző: Dienes János
Telefonszám: +36-1-872 9336
E-mail: dienes.janosi@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/1517-5/2023

helyben

Tárgy: Zugló építési szabályzatának módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

A 133/2023. (III.30.) számú önkormányzati határozathoz kapcsolódva szükséges Budapest XIV. kerület Zugló, Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt területre, valamint az általános pontosító javítások tekintetében a – Városliget kivételével – teljes területre (a továbbiakban: tervezési terület) vonatkozóan a jelenleg hatályban lévő Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének Zugló Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: ZÉSZ) módosítása

1. ELŐZMÉNYEK

A tervezett szabályozás megalapozására a tervezett módosítással érintett - Budapest, Thököly út 169. 31717 helyrajzi számú - ingatlanra vonatkozóan a DD Brothers Immo Kft. (1037 Budapest, Bécsi út 85. fszt/5.) megbízásából a Planitterv 2000 Kft. (1145 Budapest, Amerikai út 46.) beépítési tanulmánytervet készített. A szabályozási terv módosításához a beépítési tanulmányterv felhasználható.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADAT:

A jelenlegi tervezési feladat a beépítési tanulmányterv alapján a ZÉSZ módosítás elkészítése.

A – Városliget kivételével – Zugló teljes területére vonatkozó ZÉSZ pontosítását célzó javítása is indokolt, amely eljárást a fejlesztési területre vonatkozó módosítással együtt célszerű lefolytatni.

A ZÉSZ módosításra irányuló településrendezési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bb) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárásban történik.

A véleményezésre készülő tervdokumentációt a Kormányrendelet tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a főépítészi feljegyzés 3. pontjában meghatározott tervi tartalommal javasolt összeállítani.

A tervezési területen a jelenleg hatályos ZÉSZ jóváhagyása óta felmerült módosítási igényeket az alábbiak szerint szükséges vizsgálni:

A Thököly út 169., és 171. számú ingatlanokra vonatkozó építési övezet szabályozási előírások módosítása, valamint javaslat a tömb közepén átmenő utca részleges megszüntetésére oly módon, hogy a Thököly út 171. számú ingatlanról lekerül a szabályozási vonal, míg a Nagy Lajos király útjáról nyílóan zsákutcás kialakítású lesz a tervezett Kt-Kk övezetbe sorolt út.

Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

A tervezési terület egyéb részein a hatályos ZÉSZ szerinti szabályozás érvényes marad továbbra is.

3. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

Megbízói elvárás: rövid, áttekintő, lényeges kérdésekre és magyarázatokra kitérő dokumentáció elkészítése.

A Kormányrendelet tartalmi követelményei szerint a teljes településrendezési tervezéshez szükséges megalapozó vizsgálatok, helyzetfeltárás és alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal történjen a tervdokumentáció összeállítása, a településrendezési változások bemutatása.

A ZÉSZ-hez készült vizsgálati (KÉSZ 2018. november megalapozó vizsgálat) és alátámasztó tervanyagok (ZÉSZ 2020. alátámasztó anyag) a jelenlegi ZÉSZ módosításához felhasználhatók.

Jelen tervdokumentációhoz 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerint Környezeti értékelés nem készül, mert az Budapest Településszerkezeti tervéhez készült, és jelen eljárás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A tervdokumentáció legalább a következő fejezeteket tartalmazza:

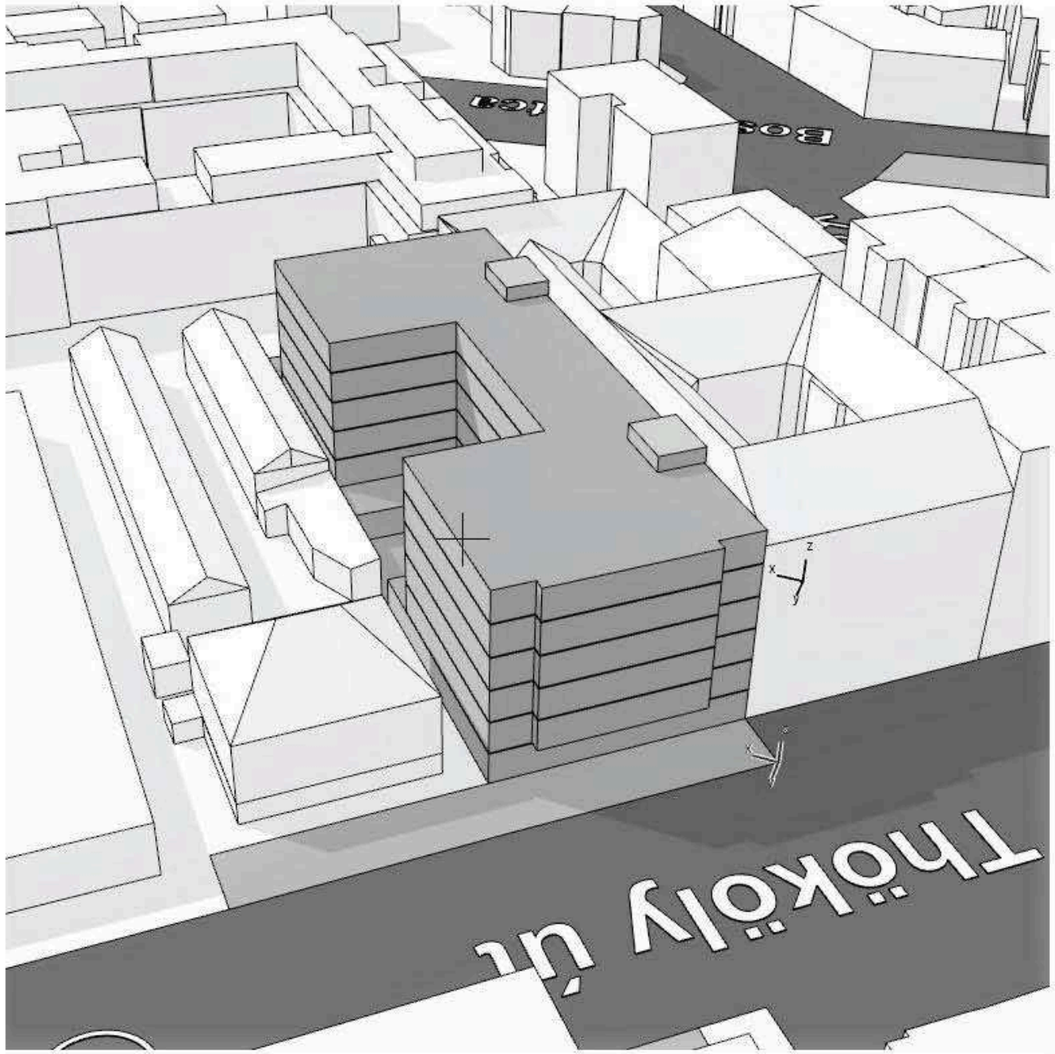
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
   - A tervezési terület bemutatása
   - A módosítással érintett ingatlan/ingatlanok bemutatása
   - A vizsgált területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS
   - Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
   - A tervezett beépítés
   - A rendezés célja
3. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
   - Településszerkezeti tervvel való összhang
   - Városképvédelem
   - Táj- és természetvédelem
   - Közlekedés
   - Közművek
   - Környezetvédelem
   - Örökségvédelem
5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
   - Módosító rendelet-tervezet
   - Szabályozási Terv tervlap (a tervezett módosítások jelölésével)

Budapest, 2023. május 11.

Dienes János
főépítész

8.2. A THÖKÖLY ÚT 169. HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

66 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

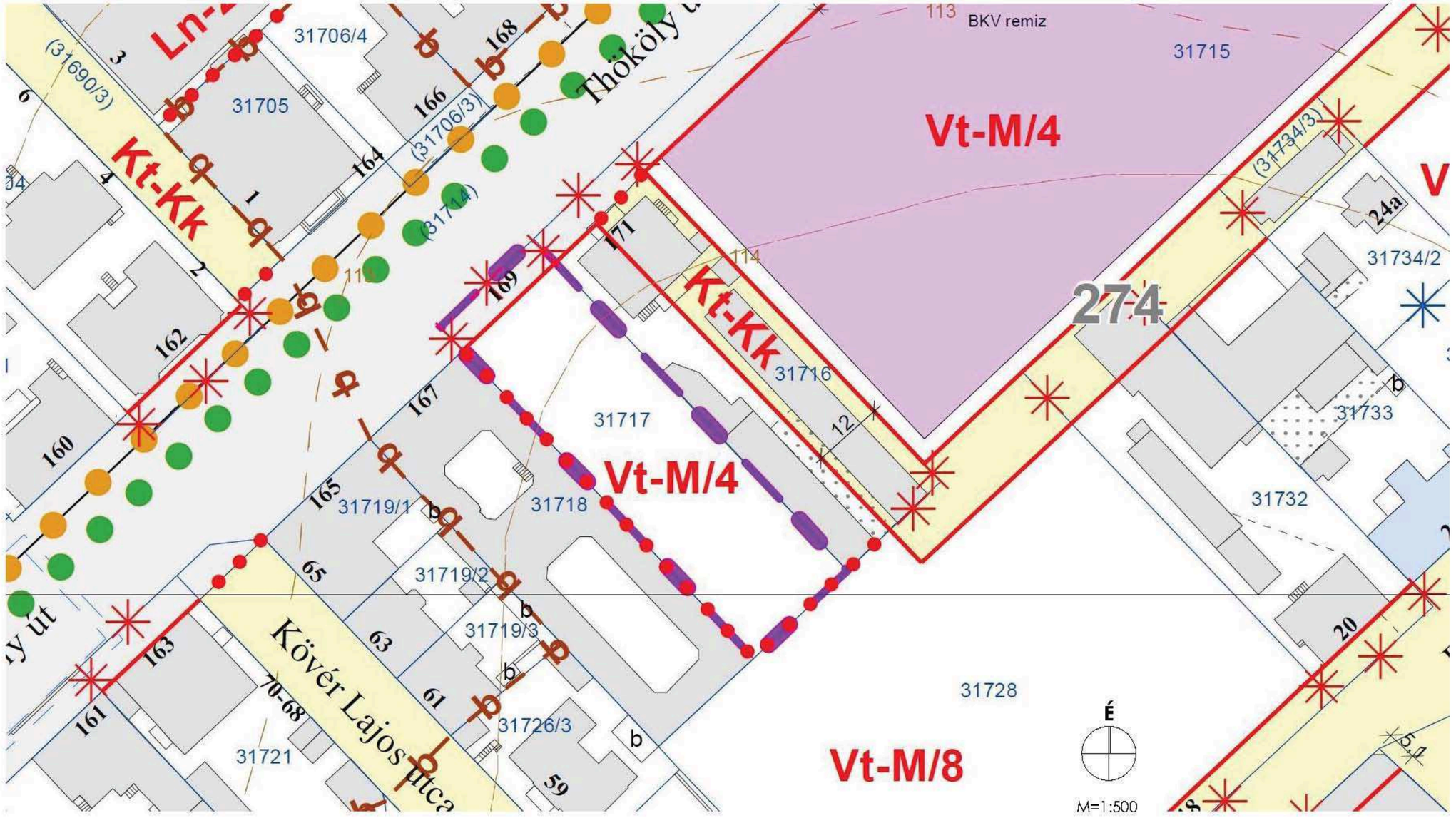


Budapest, XVI. ker. Thököly út 169 - Beépítési tanulmányterv
Építtető: DD Brothers Immo Kft - 2023. 02. 06.

01 Címlap

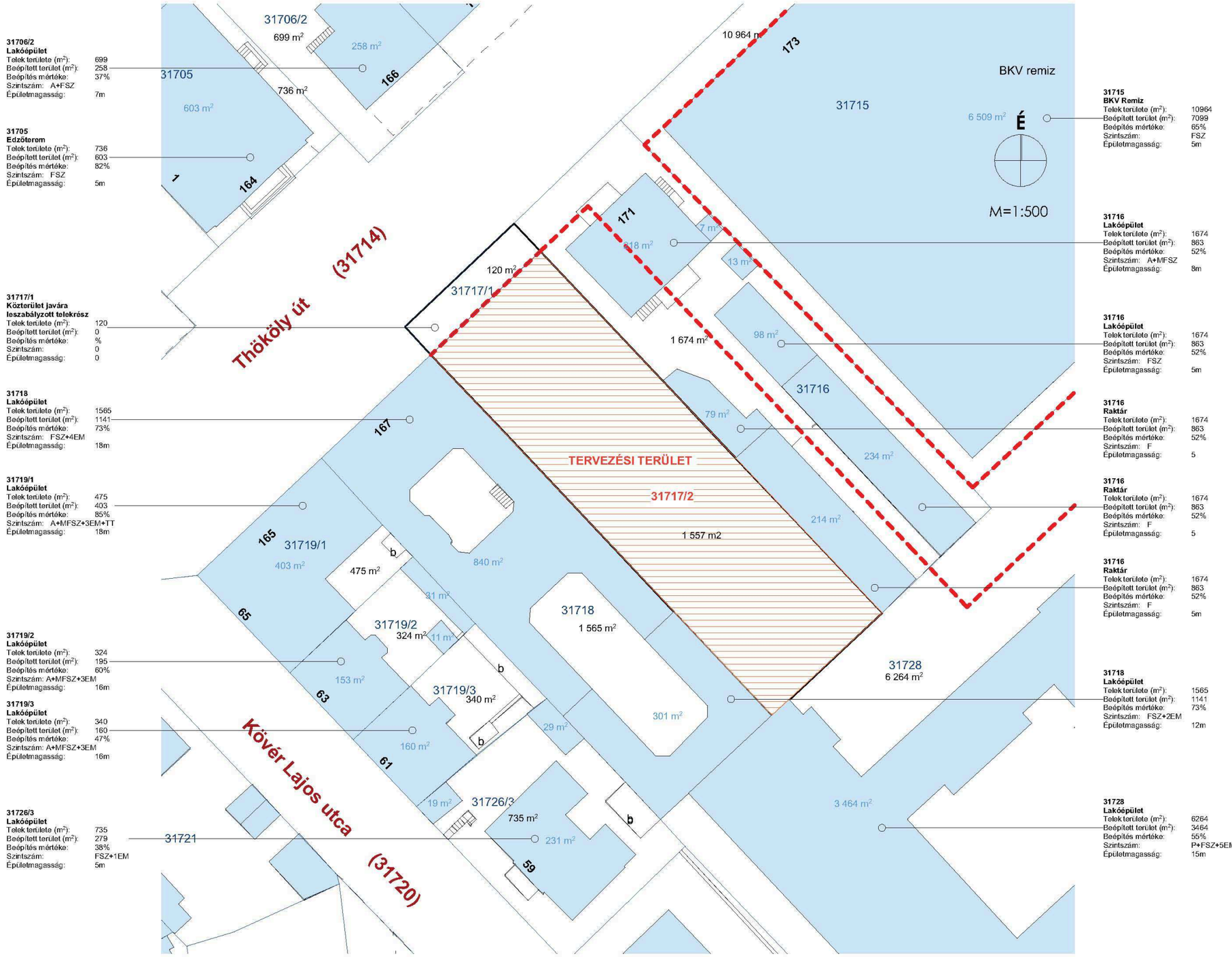
Budapest, XVI. ker. Thököly út 169 - Beépítési tanulmányterv
Építtető: DD Brothers Immo Kft - 2023. 02. 06.

02 Áthnézeti helyszínrajz



Budapest, XVI. ker. Thököly út 169 - Beépítési tanulmányterv
Építtető: DD Brothers Immo Kft - 2023. 02. 06.

03 Szabályozási terv

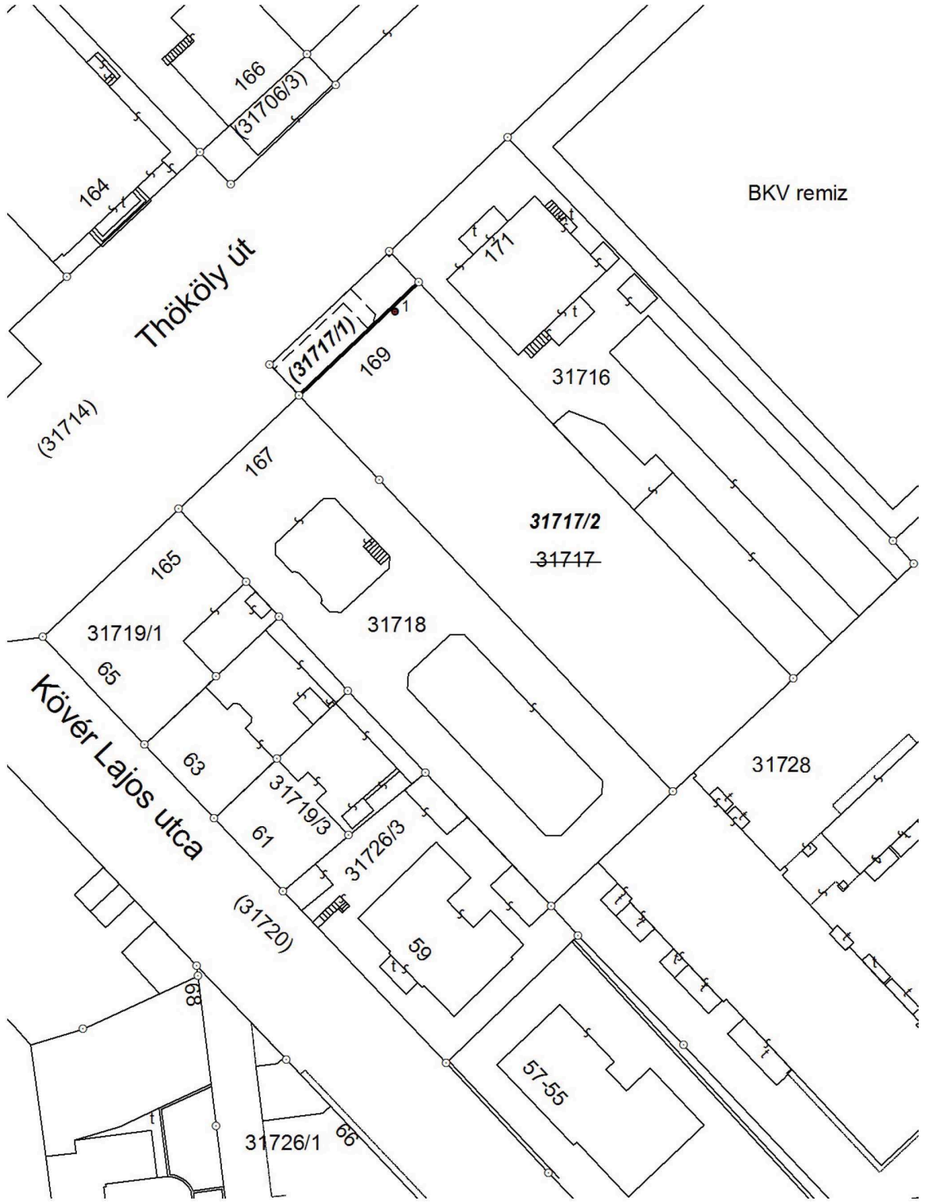


Budapest, XVI. ker. Thököly út 169 - Beépítési tanulmányterv
Építtető: DD Brothers Immo Kft - 2023. 02. 06.

04 Környező területek

É

M=1:500



GEO-GON BT.
2230 Gyömrő, Csokonai u.21.
Munkaszám: 1-25/2023

Budapest XIV.ker. község, város
belterület
Adatszolg.ikt.sz: 7206/84/2023
T-91407

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

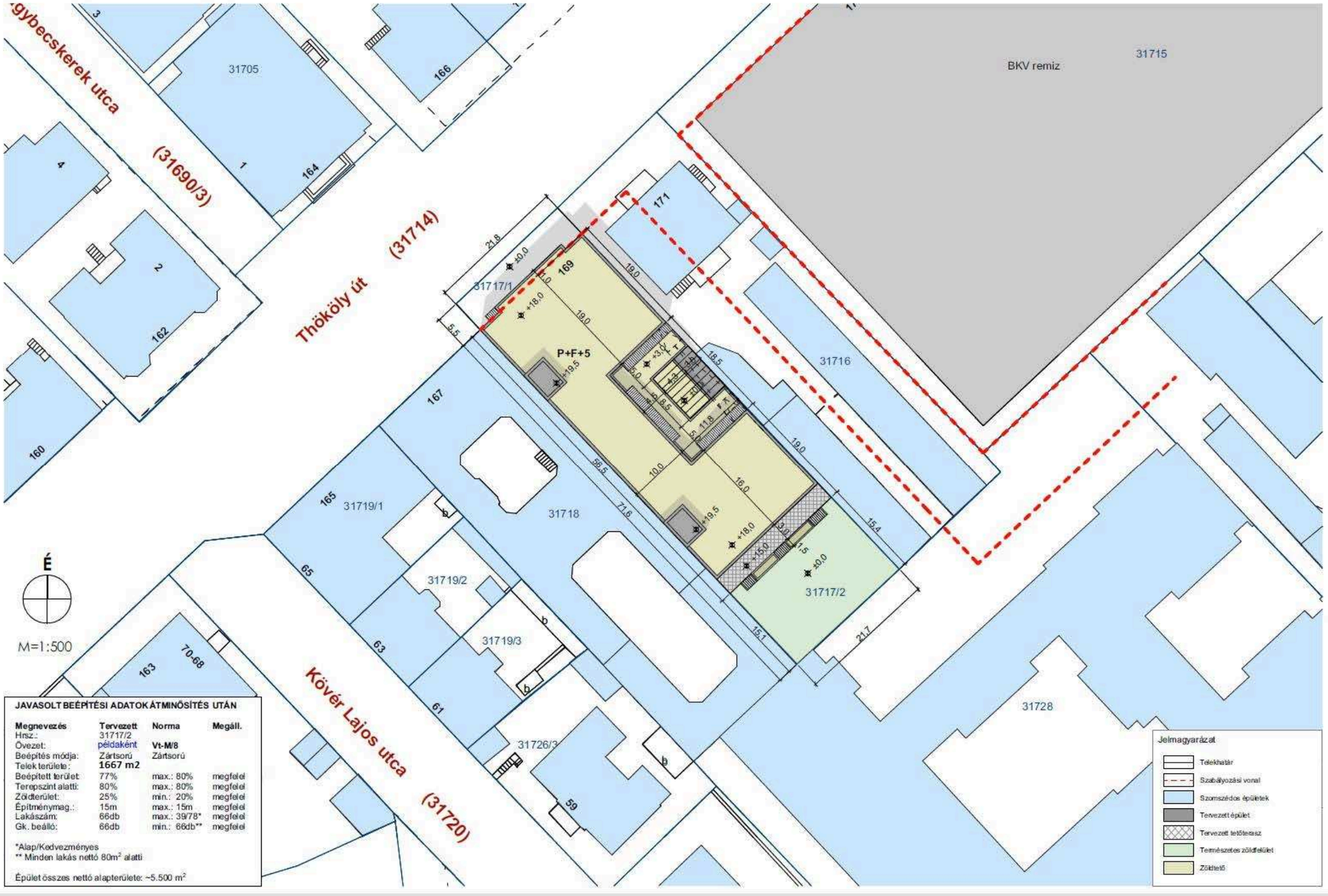
a 31717 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
31717		kivett, beépítetlen terület		0.1677	-	(31717/1)		kivett, közterület		0.0120	-	Vezetékjog 20 m2 VMB-36/2012 Jog.: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74.	
						31717/2		kivett, beépítetlen terület		0.1557	-		
Összesen:				**0.1677**						**0.1677**			

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, XVI. ker. Thököly út 169 - Beépítési tanulmányterv
Építtető: DD Brothers Immo Kft - 2023. 02. 06.

05 Telekalakítás

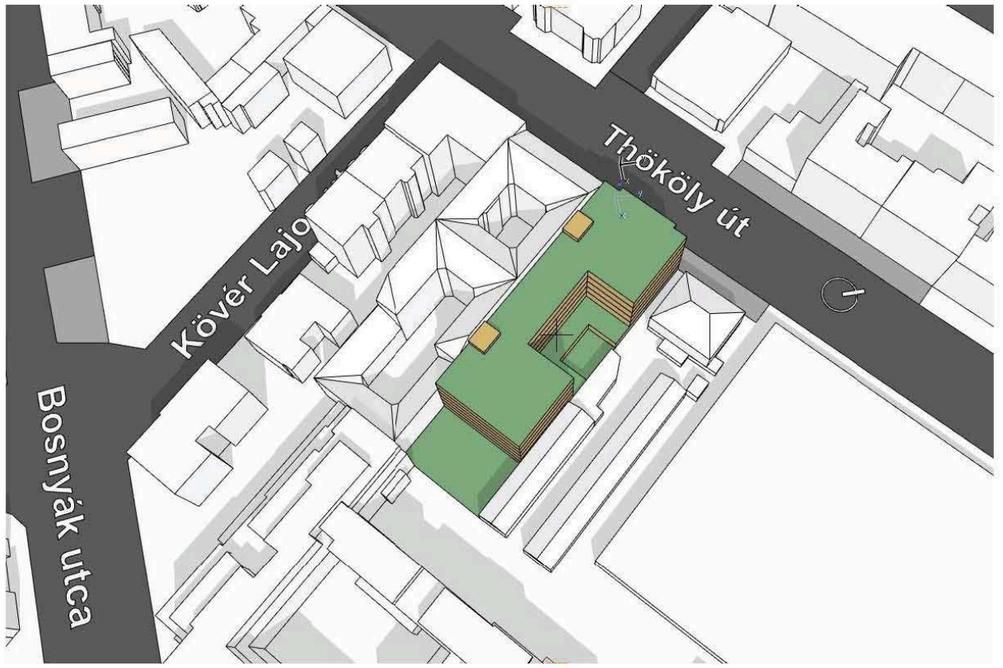


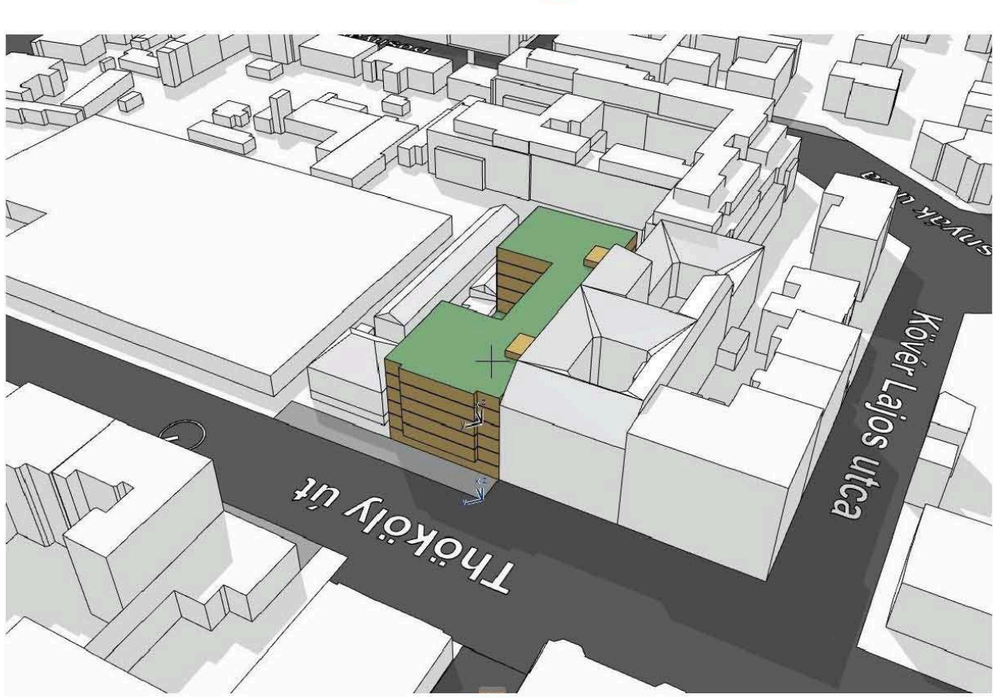
Budapest, XVI. ker. Thököly út 169 - Beépítési tanulmányterv
Építtető: DD Brothers Immo Kft - 2023. 02. 06.

06 Beépítési helyszínrajz

Budapest, XVI. ker. Thököly út 169 - Beépítési tanulmányterv
Építtető: DD Brothers Immo Kft - 2023. 02. 06.

07 Tömegvázlat





Budapest, XVI. ker. Thököly út 169 - Beépítési tanulmányterv
Építtető: DD Brothers Immo Kft - 2023. 02. 06.

08 Madártávlati nézetek