

ZÉSZ MÓDOSÍTÁS – 119-ES TÖMB



Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Építési Szabályzatának módosítása
a 119-es tömb területére, a Szalmár utca 64/a. és Szalmár utca 64/b. ingatlanok tervezett
fejlesztéséhez kapcsolódóan

Partnerségi egyeztetési dokumentáció

2023. június



Megrendelő

**Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói
Önkormányzata**



Horváth Csaba
polgármester

Költségviselő

Timeless 24 Hungary Kft.

Kiss Zoltán
ügyvezető

Tervező



Terminus Várostervező Iroda Kft.

Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351

Lőrinczyné Zelinka Szilvia
okl. településmérnök
TT-01-6304

BEVEZETŐ	4
1. A tervezési terület bemutatása	5
1.1. A tervezési terület elhelyezkedése.....	5
1.2. A tervezési terület városi és térségi kapcsolatai	5
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
2.1. A tervezési terület településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	7
2.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata.....	7
2.1.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) vizsgálata	10
2.1.3. Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a 11/2021. (III. 26.) számú önkormányzati rendelete Zugló Kerület Építési Szabályzatáról	11
2.2. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában	12
2.3. A tervezési terület környezetének vizsgálata.....	13
2.3.1. Az épített környezet vizsgálata	13
2.3.2. A környezeti állapot vizsgálata.....	14
2.3.3. Közlekedés vizsgálat.....	15
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	16
3.1. A fejlesztési elképzelések ÖSSZEFOGLALÁSA - Beépítési terv bemutatása.....	16
3.2. Szabályozási koncepció	23
3.3. Az FRSZ-nek való megfelelés igazolása	24
4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	25
4.1. Módosító rendelettervezet	25

BEVEZETŐ

A Budapest XIV. kerület Szatmár utca 64/a. (hrsz.: 30353/2) és a Szatmár utca 64/b. (hrsz.: 30353/1) címen nyilvántartott ingatlanokon 2010-ben jogerős építési engedély alapján (8-365/14/2010 sz. 2010. 04. 08-án kelt és 2010. 09. 13 -án jogerőre emelkedett) a lakóépületek kivitelezési munkálatai megkezdődtek, az épületek földszintje és 1. emelete szerkezetkész állapotba kerültek, továbbá elkészült a 2. emeleten a vasbeton pillérváz. Ezt követően a kivitelezés folyamata megakadt.

A kivitelezés a jogerős építési engedély szerint valósult meg az építési engedély köteles tevékenységek vonatkozásában. Építési engedélyhez nem kötött kialakítású teraszok tekintetében történtek módosítások. A konzolosan megépített erkélyek és előtetők túlnyúlása nőtt, amely a 1,50 métert sehol nem haladja meg. A teraszok használati értéke, árnyékolása ezáltal javult, az épülettömeg esztétikusabb lett. Az építési engedélyek alapján a Szatmár utca 64/a. telkén 4 db, a Szatmár utca 64/b. telkén 5 db lakóegység került kialakításra.

2021. márciusában új Kerületi Építési Szabályzat került elfogadásra, amely nem teszi lehetővé a szerkezetkész állapotban lévő épületben az eredetileg tervezett lakásszám kialakítását.



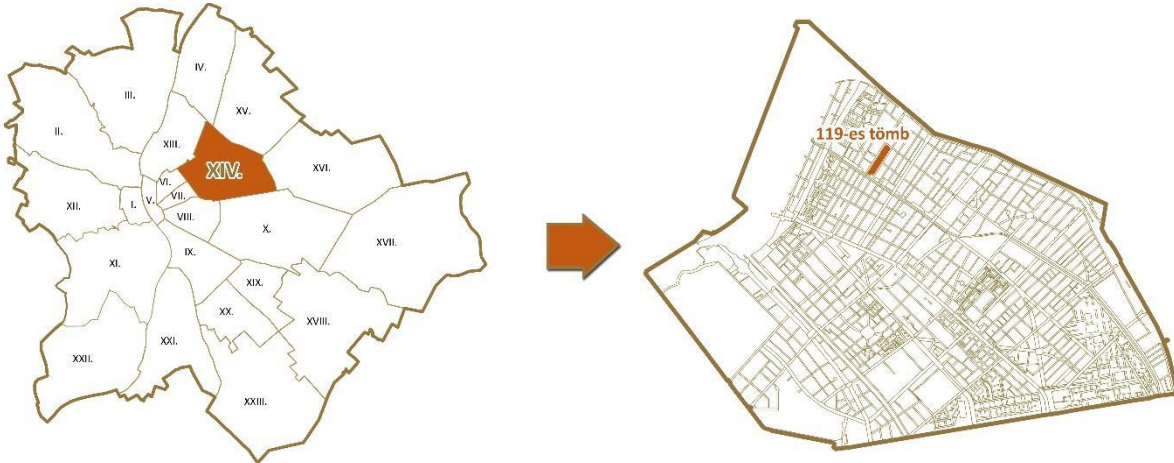
1. ábra: a 30353/2 és a 30353/1 hrsz.-ú ingatlanok elhelyezkedése / forrás: saját ábra

Jelen dokumentáció Paunoch János okl. építészmérnök által 2010. januárban készített *Építési engedélyezési terv*, Zubor Attila által készített *Környezettanulmány*, valamint a 2023. januárban készült *geodéziai felmérés* alapján, az azokban részletezett adatokat figyelembe véve, azok felhasználásával készült.

1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

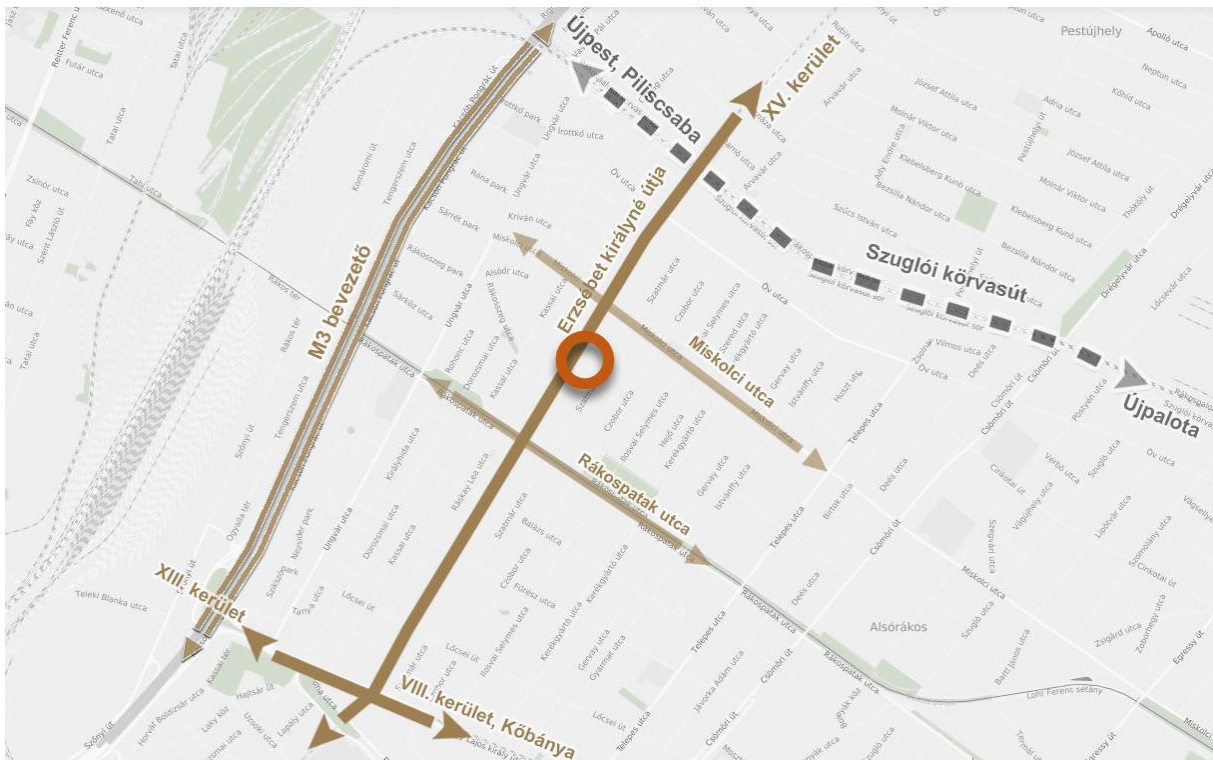
A tervezési terület Budapest XIV. kerületében, Zugló északi részén, a Rákos-pataktól északra, a 119-es tömbben helyezkedik el.



2. ábra: a tervezési terület elhelyezkedése Budapesten, illetve Zuglóban / forrás: saját ábra

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VÁROSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

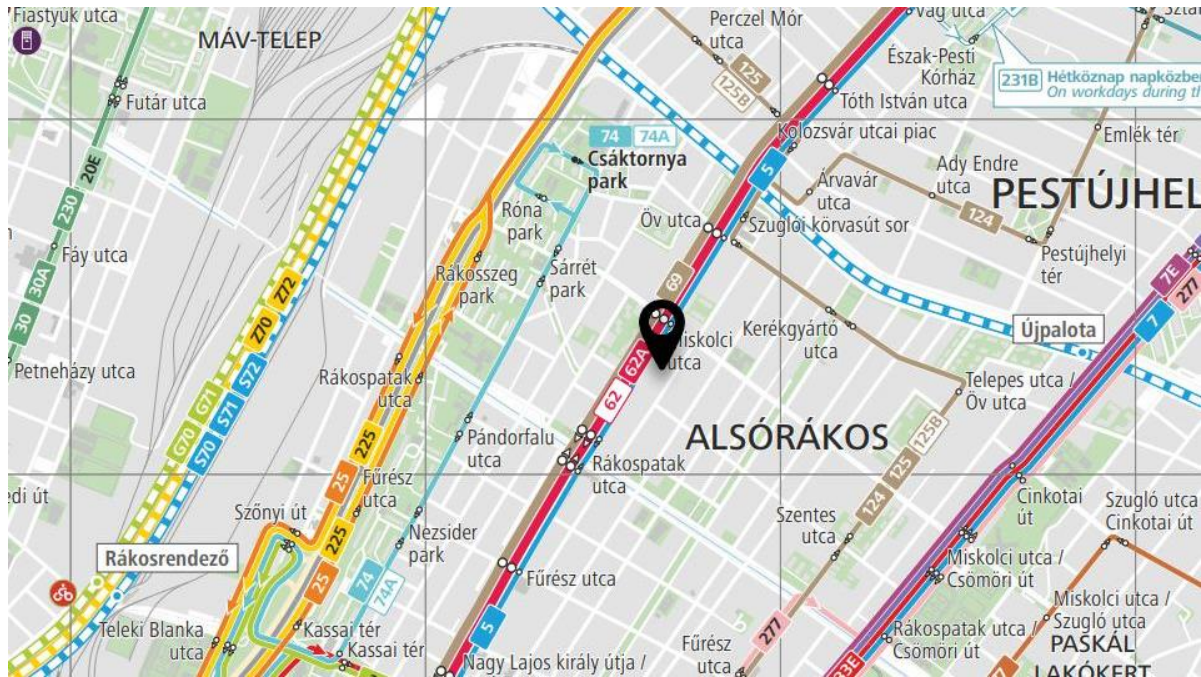
A tervezési terület jó településszerkezeti adottságokkal rendelkezik. A tömböt északról a Miskolci utca, délről a Rákospatak utca határolja, nyugati irányból az Erzsébet királyné útja teremt kapcsolatot a belváros felé. Az M3-as bevezető szakaszára több közeli felhajtási lehetőség is adott, melyeken keresztül biztosított a kapcsolat a belváros és az agglomeráció irányába, a Nagy Lajos király úton keresztül könnyen elérhetők a VIII. és a X. kerületek.



3. ábra: a tervezési terület város szerkezeti kapcsolata / forrás: saját ábra

Az ingatlanok környezete közösségi közlekedéssel jól ellátott. Az Erzsébet királyné útjáról közvetlenül elérhetők a 62 és a 62A villamosok, melyek Pestújhelyet kötik össze Kőbánya alsóval, a 69-es villamos a Mexikói út és Újpalota között, illetve az 5-ös buszjárat, mely Rákospalotától Pasarétig közlekedik.

A területtől északra, a Rákospalotai körvasúton a S76-os elővárosi vasút Újpalota állomása érhető el, a vonat Rákos állomás - Újpalota - Angyalföld - Újpest - Pilisvörösvár - Piliscsaba útvonalon közlekedik. Menetideje Piliscsaba és Rákos között 49 perc, az Aquincum és Újpalota közötti távot 13 perc alatt, az Újpest és Újpalota közötti szakaszt pedig 7 perc alatt teszi meg.



4. ábra: fontosabb közösségi közlekedési vonalak a tervezési terület környezetében / forrás: bkk.hu

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A vizsgálat célja az érintett területen és közvetlen környezetében a meglévő állapotok feltárása, az épített- és a természeti környezet vizsgálata és a tervezett módosítások megalapozása.

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

2.1.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK (TSZT) VIZSGÁLATA

Budapest Főváros Közgyűlése 1651/2017. (XII.6.) határozata tartalmazza a kerületi építési szabályzatok készítésekor figyelembe veendő településszerkezetet, a területfelhasználások rendszerét és a műszaki infrastruktúra hálózatokat.



5. ábra TSZT 1. melléklet - részlet

A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.” (TSZT.26. oldal)



6. ábra TSZT 2. melléklet – részlet

1. Területfelhasználás

A tervezéssel érintett tömb **Lk-2** jelű, *kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület* területfelhasználásba sorolt.

A TSZT leírása szerint:

A „*területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,256 közötti értékben határozza meg.*

2. Közlekedési infrastruktúra

A területet nyugatról az Erzsébet királyné útja határolja, amely *II. rendű főút* szerkezeti elemként ábrázolt, rajta meglévő *Közúti vasút (villamos) vonal* halad. A terület déli határán, a *Rákospatak mentén meglévő Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala* ábrázolt.

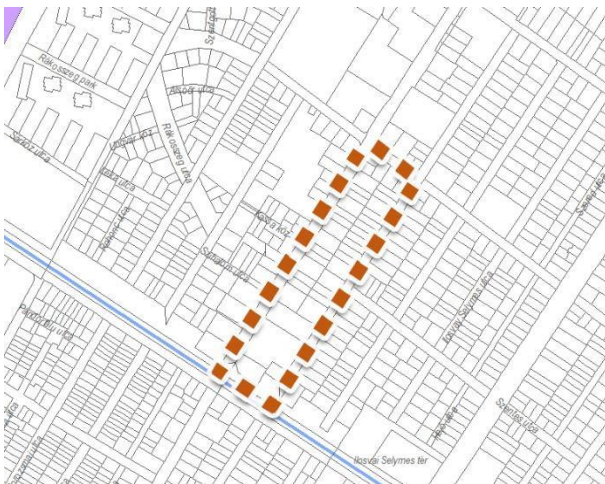
3a. Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem



A fejlesztésre váró terület értékvédelemmel nem érintett.

7. ábra TSZT 3a. melléklet – részlet

3b. Az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



A vizsgált területet nem érinti magassági korlátozás.

8. ábra TSZT 3b. melléklet – részlet



9. ábra TSZT 4. melléklet – részlet

4. Zöldfelület-, Táj- és Természetvédelem

A vizsgált terület nyugati határán, az Erzsébet királyné útja mentén *Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort* jelöl a tervlap.

„Ide tartoznak azok a szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes egy- vagy kétoldali fasorok, illetve azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők. A kijelölt útszakaszok figyelembe vétele mellett – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret. A fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett törekedni kell a maximális lombkorona térfogat helyének biztosítására.” (TSZT.98. oldal)

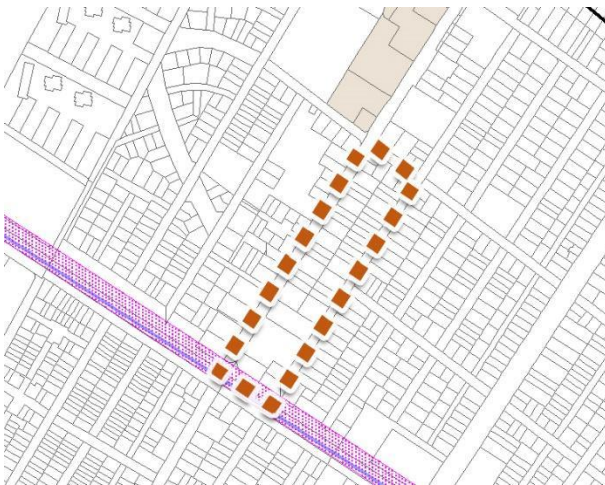
A Rákospatak területe Revitalizációt igénylő vízfolyás, valamint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része.

5. Környezetvédelem, veszélyeztető tényezőjú területek



10. ábra TSZT 5. melléklet – részlet

A TSZT 5. melléklete alapján a terület környezetvédelemmel nem érintett.



11. ábra TSZT 6. melléklet – részlet

6. Védelmi korlátozási terület

A vizsgált tömb déli határán 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete került lehatárolásra, a Rákospatak menti sávban.

„A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 120 kV-os feszültségű üzemelő elektromos távvezetékei, melyek a főváros területén több nyomvonalon fellelhetők. A budapesti 120 kV/KöF alállomásokat, valamint a Köf kapcsoló-berendezéseket a Budapesti Elektromos Művek Nyrt. tulajdonolja és üzemelteti. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.” (TSZT. 105. oldal)

2.1.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) VIZSGÁLATA

A főváros területén a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a beépítési magasságot és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet a 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel, valamint a 13/2021.(III.4) Főv. Kgy. rendelettel módosított, a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete:

„II. fejezet: A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

4.§ (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

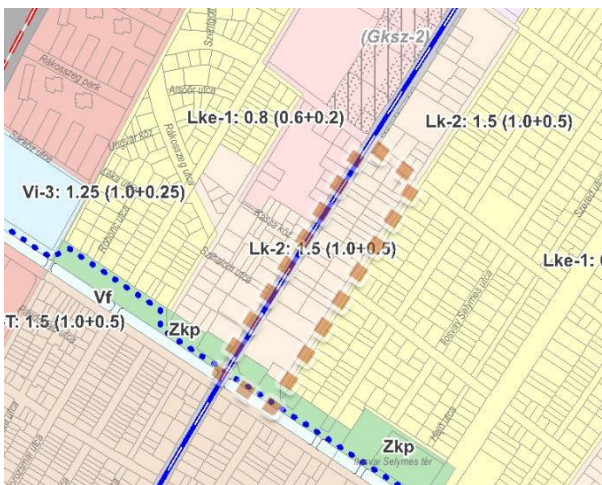
A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége

bs: beépítési sűrűség, ezen belül:

bsá: területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók

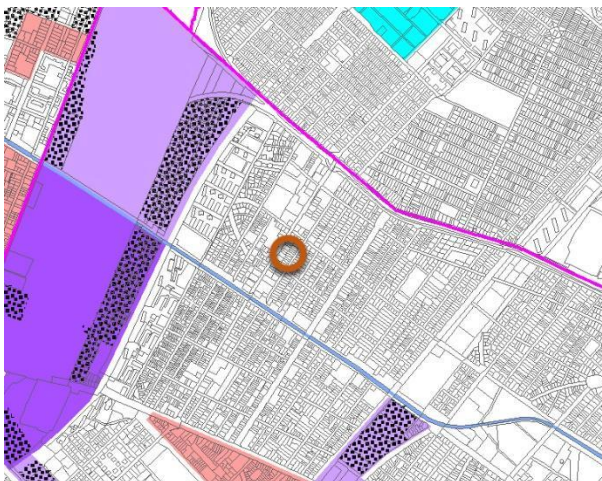
bsp: kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára igénybe vehető

Az FRSZ 1. melléklete alapján az Lk-2 jelű, **kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület** területfelhasználási egységen belül a megengedett beépítési sűrűség 1,5 (1,0+0,5). A bsá érték tehát 1,0, míg a bsp érték 0,5.



12. ábra FRSZ 1. melléklet – részlet

Egyes területek beépítési magassága és magaséptémenyek számára kijelölt területek

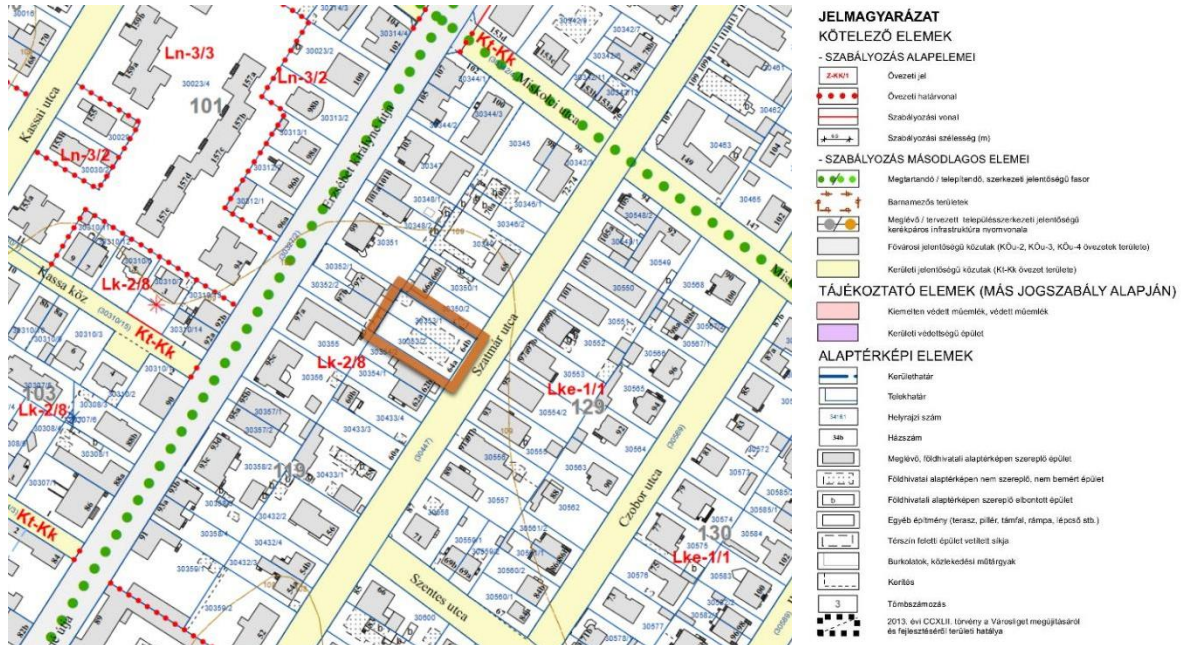


13. ábra FRSZ 3. melléklet - részlet

Az FRSZ 3. melléklete alapján a tervezési terület magassági korlátozással nem érintett.

2.1.3. BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISelő-TESTÜLETÉNEK A 11/2021. (III. 26.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ZUGLÓ KERÜLET ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

A hatályos ZÉS 1. melléklete – Szabályozási terv (4. tervlap) - alapján, a fejlesztéssel érintett 30353/2 és 30353/1 hrsz.-ú ingatlanok a TSZT-nek megfelelően **Lk-2/8** jelű, *kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület* építési övezeti besorolásúak.



14. ábra ZÉS 1. melléklete (Szabályozási terv 4. tervlap) - részlet

A Szabályozási terv Védelmi és korlátozási elemek tervlapja (23. tervlap) az ingatlanokon Országos-, Fővárosi-, illetve Kerületi védettségi épületet nem jelöl.



15. ábra ZÉS 1. melléklete (Szabályozási terv Védelmi és korlátozási elemek 23. tervlap) - részlet

Az építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a ZÉSZ 3. melléklete tartalmazza a következők szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	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)	Általános szintterületi mutató 24. §(3) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 29. §(4) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
77	Lk-2/8	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8,0

Az övezeti paraméterek alapján, az építési övezetben a beépítési mód „K” – kialakult. A ZÉSZ 3. melléklete sem általános, sem parkolási szintterületi mutatót nem állapít meg az építési övezetben.

A ZÉSZ 2. melléklete alapján az ingatlanokon elhelyezhető rendeltetések az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 16. §(4) a) pont szerinti)	lakásszám engedélyes érték (m ² /db) (e rendelet 16. §(7) bek. szerinti)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. §(3) bek. szerinti)	kereskedelmi engedélyes érték (m ²) (e rendelet 16. §(6) bek. szerinti)	szolgáltató	vendégátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállítás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
77	Lk-2/8	240	120	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

Az egyes rendeltetésekhez szükséges járműelhelyezésről a ZÉSZ 4. melléklete rendelkezik:

3	80 m ² -t el nem érő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után	1
4	80 m ² -t elérő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után	2

A ZÉSZ normaszövege alapján, az érintett ingatlanokra vonatkozó és a tervezett fejlesztés szempontjából figyelembe veendő rendelkezések a 2. fejezetben – Beépítési terv - kerülnek részletesen bemutatásra és elemzésre.

2.2. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A tervezéssel érintett terület léptékéből és elhelyezkedéséből fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással. Ez viszont is igaz, a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

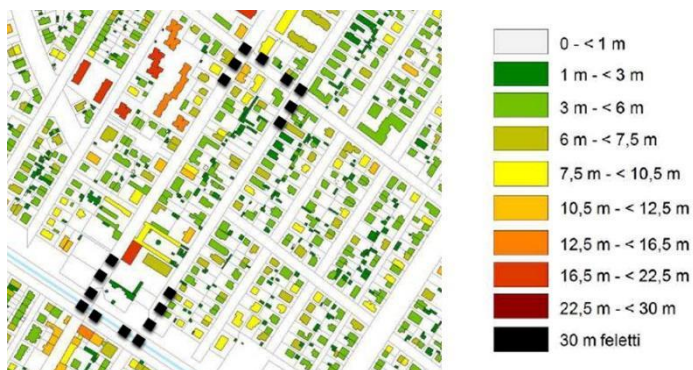
2.3. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

2.3.1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA



16. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. –
Beépítési mód vizsgálata - részlet

A vizsgált tömbben a telkeken meglévő beépítések helyzete vegyes képet mutat, többségében ikres- és szabadonálló beépítésekkel, de zárt sorú beépítés is megjelenik. Az épületek a telkek homlokvonaltól hátrahúzva helyezkednek el, a Miskolci utca – Erzsébet királyné útja sarkon a telkek homlokvonalaéhoz igazodó kialakítás is előfordul.



17. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. –
Párkánymagasság vizsgálata - részlet

Az épületek szintszáma és magassága szintén változatos képet mutat. A 3,0 méter körüli párkánymagasságtól egészen 22,5 méteres magasságot is elérő épületek létesültek.

A szintszámok tekintetében az F; F+1 szintes épületek jellemzőek, viszont F+2 szintes épületek is megtalálhatók.



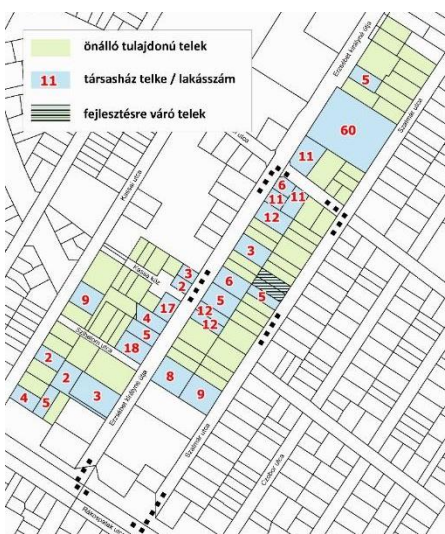
18. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. –
Beépítési mérték vizsgálata - részlet

Az Erzsébet királyné út mentén jellemzően 30-50% közötti, a Szatmár utcában kissé alacsonyabb, 20-40 % közötti a jellemző beépítési mérték.



19. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. – Szintterületi mutató vizsgálata - részlet

A szintterületi mutató értéke 0,5 – 1,0 m²/m² közötti a vizsgált tömbben. A tömb középső szakaszán, illetve az Erzsébet királyné út sarkán 2,0-2,5 m²/m² között alakul.



20. ábra Lakásszám és tulajdon vizsgálat (saját ábra)

A lakásszám vizsgálata* során, a fejlesztési terület építési övezetével megegyező (Lk-2/8) építési övezetben fekvő telkek kerülnek bemutatásra, hiszen a létesíthető rendeltetési egységek száma a ZÉSZ-ben az övezeti paraméterből következő érték. A vizsgálat e tekintetben a tömb határain kívül eső, azonos övezetben lévő tömbrészekre terjed ki.

A vizsgálat alá vont területen a telkek cca. fele önálló tulajdonú. A tervezéssel érintett tömbben, a 12 db társasházi tulajdonú ingatlanon 5 db feletti a meglévő lakásszám – egy kivétellel (3db). A tömbben 8 db lakás/ társasház az átlagos érték. A területtől északra fekvő tömbben ez az érték átlagosan 25 db lakás/ telek, a nyugatra fekvő, hasonló helyzetben lévő területen 3 db lakás/telek, illetve 8 db lakás/ telek.

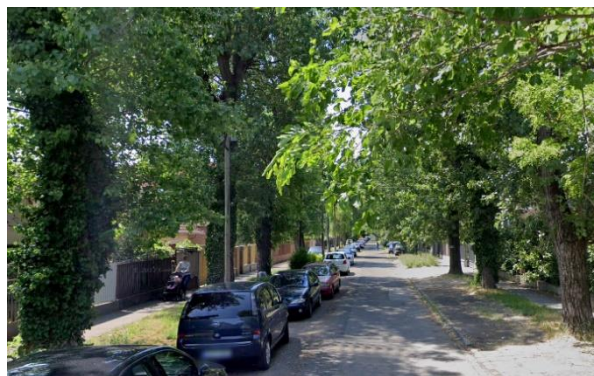
*A lakásszám vizsgálata a Földhivatalból lekért adatokból készült.

Az épületek jellemzően magastetősek, az Erzsébet királyné útja menti épületek sok esetben tetőtér beépítéssel bővültek. Az épületek állaga jellemzően közepes, vagy jó.

2.3.2. A KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA



1.fotó – Szatmár utca (Google)



2.fotó – Szatmár utca (Google)

Közterületi zöldsáv a Szatmár utcában és a Miskolci utcában mindkét oldalon megjelenik, kétoldali járdával. A Rákospatak utcában egy oldali járda, a patak meder mentén zöldsáv jelenik meg. Az Erzsébet királyné útján kétoldali járda épült, fasorral. A határoló közterületeken a gyalogos burkolt felületek közepes állapotúak.



3.fotó – Erzsébet királyné útja (Google)



4.fotó – Rákospatak utca (Google)

A vizsgált tömbben, a tömbbelsőben nagy kiterjedésű zöldfelületek jelennek meg, az ingatlanok intenzíven fásítottak. Az Erzsébet királyné útja menti járdát ültetőgödörbe telepített fasor tagolja, a Szatmár utca és a Miskolci utca kétoldali zöldsávjában középkorú faegyedek javítják a mikroklímát.



5.fotó – Rákospatak utca (Google)



6.fotó – Miskolci utca (Google)

2.3.3. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

A vizsgált tömböt északról a 2x1 sávós Miskolci utca határolja, cca. 15,0 méter szabályozási szélességgel, melyen kétoldalt a zöldsávot elbitorló parkolás jellemző. A Szatmár utca szintén 2x1 forgalmi sávval kiépített, szabályozási szélessége cca. 15,0 méter, melyen egy oldali parkolás jellemző, elfoglalva a közlekedési sávot.

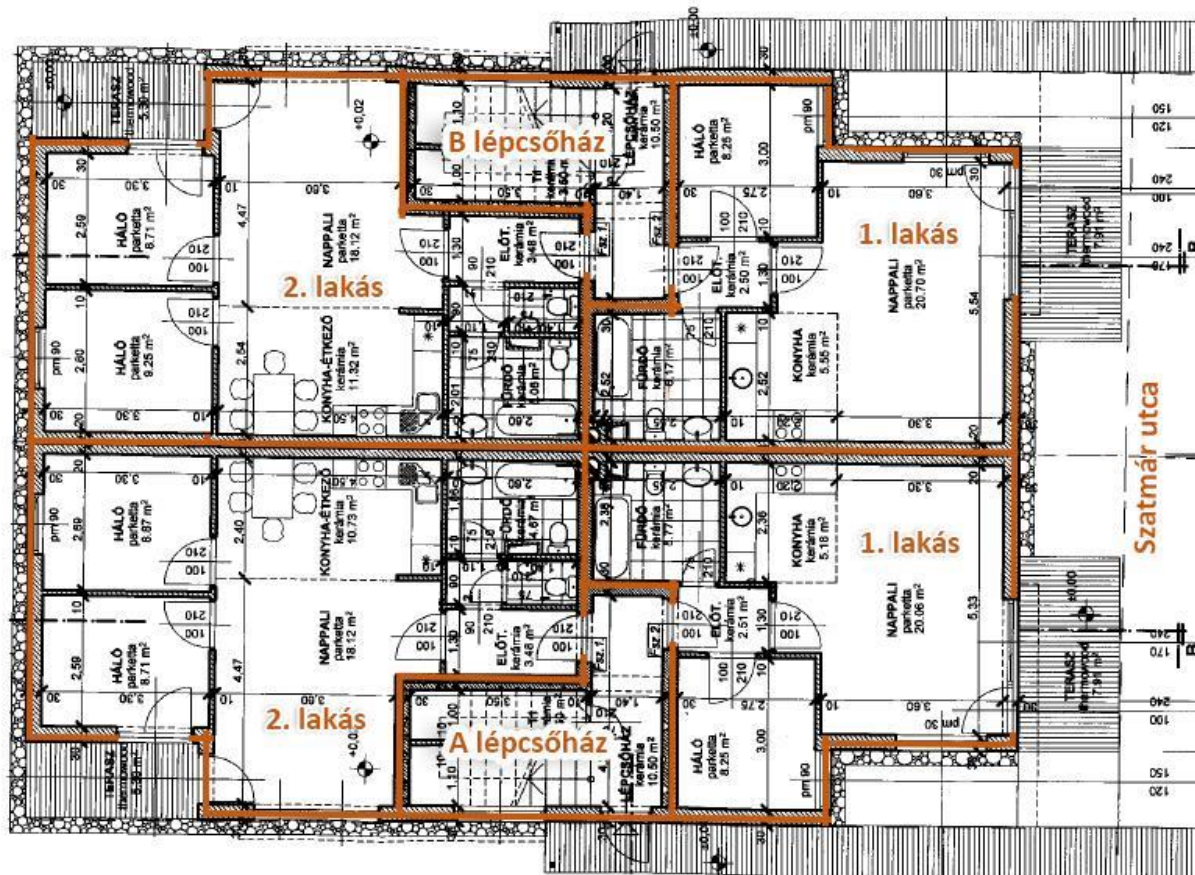
A 2x1 sávós Erzsébet királyné útja villamos pályával osztott, az úton kétoldali párhuzamos parkolás lehetséges, szabályozási szélessége cca. 19,0 méter. A cca. 45,0 méter széles Rákospatak utcában a patak medre és parti sávja cca. 19,0 méter szélességben halad. A patak partja, mint széles zöldsáv jelenik meg, folyamatosan ültetett fasorral.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA - BEÉPÍTÉSI TERV BEMUTATÁSA

A szerkezetkész állapotban lévő épületek földszint + 2 szintesek. Az épület alatt pincszint nem épült, az elképzelt lakó rendeltetés volumenéhez szükséges gépjármű férőhelyek, a telek geometriai adottságaiból következően nem teszik lehetővé a pincszinti parkolás megoldását.

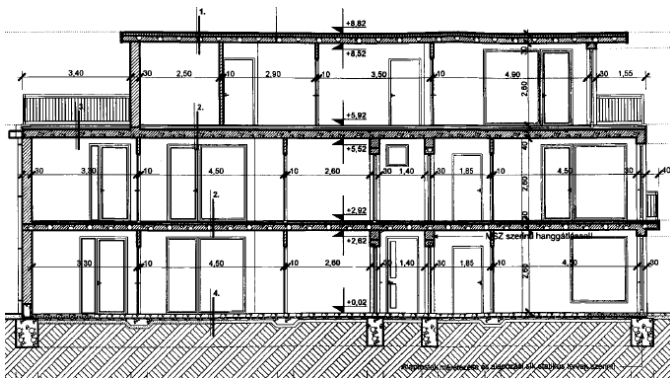
A Szatmár utca 64/a szám alatti ingatlanon, a földszinten 2 db, az 1. emeleten 1 db, a 2. emeleten szintén 1 db lakásnak szánt egység került kialakításra. A Szatmár utca 64/b szám alatti épületben az alsó két szinten 2 db, a 3. szinten 1 db lakóegység alakult ki, az építési engedélyezési tervnek megfelelően.



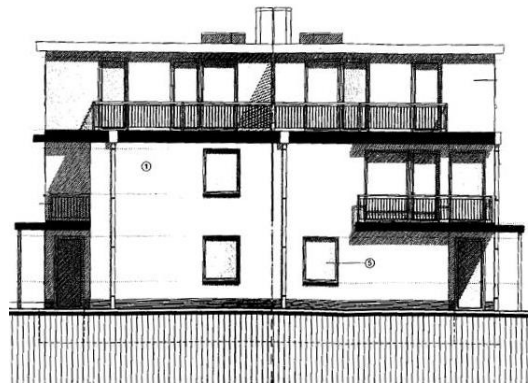
21.ábra – földszinti alaprajz (Ép. eng. terv alapján saját ábra)

Az ikerház lapostetős kialakítású, tágas teraszok tagolják az épülettömeget az oldalkertek felé eső főhomlokzaton. A homlokzat kialakítása törtfehér színű vakolattal tervezett, részben faburkolatokkal tagoltan.

Az utcai kerítéssel egybeépített fedett-nyitott hulladéktárolók kialakítása tervezett, a két telken szimmetrikusan, a gépkocsi behajtók mellett.



22. ábra – metszet (Ép. eng. terv részlet)



23. ábra – észak-nyugati homlokzat (Ép. eng. terv részlet)

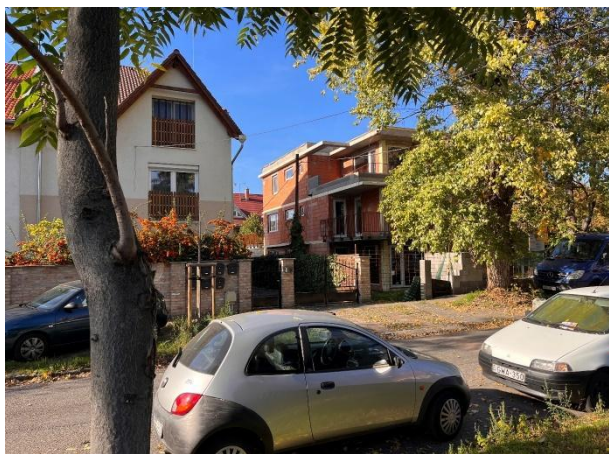
Beépítési paraméterek

A ZÉSZ 2., 3. és 4. mellékletei alapján meghatározott övezeti paramétereket és a tervezett állapot szerinti értékeket az alábbi táblázat részletezi:

Szatmár utca 64/a	ZÉSZ övezeti paraméter	Beépítési terv szerinti érték	Megfelel
Telek területe (min. m²) (hrs. 30353/2)	400	455	✓
Beépítés mértéke TF (max. %)	30	29,74	✓
Beépítés mértéke TA (max. %)	40	-	✓
Zöldfelület mértéke (min. %)	55	55,70	✓
Általános szintterületi mutató (max. m²/m²)	-	0,94	✓
Parkolási szintterületi mutató (max. m²/m²)	-	-	✓
Épületmagasság (min. méter)	8,0	7,48	✓
Létesíthető rendeltetések száma –lakás (db) engedményes érték	3 db	4 db	X
Rendeltetéshez szükséges gépjármű elhelyezés (db)	5 db	2 db	X
Szatmár utca 64/b	ZÉSZ övezeti paraméter	Beépítési terv szerinti érték	Megfelel
Telek területe (min. m²) (hrs.30353/1)	400	459	✓
Beépítés mértéke TF (max. %)	30	29,99	✓
Beépítés mértéke TA (max. %)	40	-	✓
Zöldfelület mértéke (min. %)	55	55,27	✓
Általános szintterületi mutató (max. m²/m²)	-	0,94	✓
Parkolási szintterületi mutató (max. m²/m²)	-	-	✓
Épületmagasság (min. méter)	8,0	7,48	✓
Létesíthető rendeltetések száma –lakás (db) engedményes érték	3 db	5 db	X
Rendeltetéshez szükséges gépjármű elhelyezés (db)	5 db	2 db	X

Az övezeti paraméterek tekintetében megállapítható, hogy a tervezett beépítés a lakásszám és a gépjármű férőhelyek tekintetében nem felel meg a hatályos rendelkezéseknek. A Jogerős építési engedély kiadásakor

hatályos kerületi szabályozás mindkét ingatlan esetén 5 db lakás kialakítását tette lehetővé, az épületek ennek megfelelően kerültek szerkezetkész állapotba.



7.fotó Szatmár utca 64/a –(Környeztanulmány fotó)



8.fotó Szatmár utca 64/b – (Környeztanulmány fotó)

Elhelyezhető rendeltetések

A ZÉSZ 2. melléklete 77. sorának „C” oszlopában rögzített osztószámot figyelembe véve az ingatlanokon létesíthető lakások engedményes száma a következőképpen alakul:

A Szatmár utca 64/a telek területe = 455; $455/120 = 3,79 \sim 3$ db lakás létesíthető.

A Szatmár utca 64/b telek területe = 459; $459/120 = 3,825 \sim 3$ db lakás létesíthető.

Előírás	Eltérés ismertetése	
ZÉSZ 16. § (1) A 2. melléklet és jelen alcím – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – határozza meg az egyes övezetek vagy építési övezetek telkein a rendeltetések és az önálló rendeltetési egységek számának és elhelyezésének szabályait.	Az építési övezet nem határoz meg eltérő rendelkezést.	-
ZÉSZ 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;	A telekterületekből számolt rendeltetésszám kevesebb, mint az engedélyezési terv alapján szerkezetkész állapotban felépült épületekben tervezett kialakítás. 3 < 5 = nem felel meg	X
ZÉSZ 16. § (7) <u>A lakásszám megenyedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedményes mértékéig el lehet térni.</u>	A ZÉSZ módosítás során meghatározásra kerülő engedményes mérték képezheti alapját a lakások megvalósítását célzó városrendezési megállapodásnak.	✓

Beépítési mód

A beépítési terv alapján, az ikresen csatlakozó épületek oldalkertjéből, az épületek középpontjában került kialakításra az épületek főbejárata, mely a közös lépcsőházakba vezet.

Előírás	Eltérés ismertetése
ZÉSZ 17. § (2) E rendelet 3. melléklete meghatározza a egyes övezetben, építési övezetekben a telkek beépítésének megengedett paramétereit. Amennyiben a 3. mellékletben a beépítési mód „K”-val jelölten szerepel, vagy a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítés alapján a telkre kialakult beépítési mód eltér a 3.mellékletben az építési övezetre meghatározott beépítési módtól, akkor a telkek beépítési módját és az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.	Az előírással nem ellentétes a tervezett beépítés, a Szatmár utcában ikres beépítés több telken is megjelenik, a „K” beépítési módú telken elhelyezni tervezett épülettömeg helyzete így a környezethez illeszkedő, a beépítési módnak megfelel. ✓

Beépítés mértéke

A már megépült szerkezetkész állapothoz képest az épület további bővítése nem tervezett. A megvalósult beépítés mértéke az övezetben megengedett határértéket nem haladja meg.

30 % > 29,74 % = megfelel

30 % > 29,99 % = megfelel

Homlokzatok közötti távolság

Az új épülettömegek a szomszédos telkeken álló épületekhez képest 7,74 méter távolságra helyezkednek el. A homlokzatok közötti távolság vonatkozásában a beépítés az előírásoknak megfelel.



24.ábra – homlokzatok közötti távolság és az építési hely vizsgálata
(Környezettanulmány és Geodézia alapján saját ábra)

Előírás	Eltérés ismertetése
ZÉSZ 31. § (2) A telken belül a homlokzatok között tartandó távolság szabályait a ZVR állapítja meg.	-
ZVR 21. § Telken belül a homlokzatok között – az OTÉK 36. § (1) bekezdés a) pontja szerinti –telepítési távolságot kell tartani, mely nem lehet kisebb, mint a szembenéző homlokzatok közül a magasabb épület tényleges homlokzatmagasság értékének b) 90 %-a ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 5 m, de legfeljebb 10 m;	A legmagasabb tényleges homlokzatmagasság az engedélyezési terv alapján 7,68 méter, melynek 90%-a 6,91 méter. A homlokzatok között a legkisebb távolság 7,74 méter, tehát a beépítés az előírásnak megfelel. 6,91 m < 7,74 m = megfelel ✓

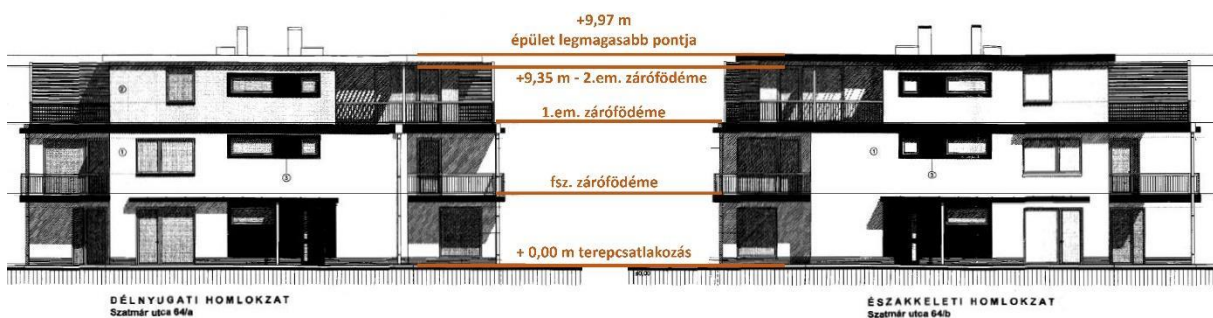
Építési hely

Az új épülettömeg a Szatmár utca felé illeszkedik a meglévő beépítések által meghatározott építési vonalakhoz. A főhomlokzat síkja a telkek homlokvonaltól 6,95 méteres távolságra épült. Az oldalkertek mérete 3,7 – 3,9 méter, az északnyugati homlokzatok a hátsókerti telekhatártól 13,59 méter távolságra épültek.

Előírás	Eltérés ismertetése
<p>ZÉSZ 18. § (1) Az építési helyet a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában az elő-, oldal- és hátsókerti határvonalakat a (2)-(6) bekezdések alapján kell meghatározni.</p> <p>(2) Az előkert mérete a tömb adott közterületszakaszán található épületek előkert méretéhez igazodjon.</p> <p>(3) Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az arra néző homlokzat tényleges homlokzatmagasság mértékének felénél, sem 3 m-nél. A hátsókert mérete nem lehet kisebb az arra néző homlokzat tényleges homlokzatmagasság mértékénél, sem 6 m-nél.</p>	<p>Az előírással nem ellentétes a beépítés.</p> <p style="text-align: right;">✓</p>

Épületek magassága

A beépítési terven ábrázolt új épülettömeg épületmagassága nem haladja meg az építési övezetben megállapított 8,0 méteres legmagasabb értéket, az épületmagasság 7,48 méter. Az épület legmagasabb pontja 8,82 méter, mely az ZVR előírásainak megfelel.



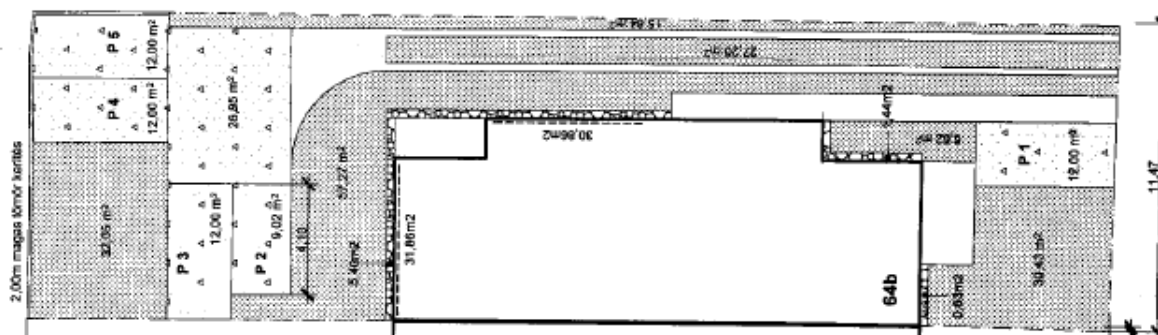
25.ábra – Épület legmagasabb pontja vizsgálata (Eng. terv és geodéziai felmérés alapján saját ábra)

Előírás	Eltérés ismertetése
<p>ZÉSZ 25. § (1) A teljes építményre vonatkozóan épületmagasság és az építmény egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.</p>	<p>A tervezett és megvalósult épületmagasság 7,48 méter, mely érték a ZÉSZ előírásainak megfelel.</p> <p>8,0 m > 7,48 m = megfelel</p> <p style="text-align: right;">✓</p>
<p>ZÉSZ 25. § (6) Az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv, vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a ZVR előírásait kell érvényesíteni.</p>	<p>Az építési övezetre a ZÉSZ nem állapít meg épület legmagasabb pontja értéket. A ZVR 5. melléklete alapján a tervezéssel érintett telken az épület legmagasabb pontja 15,0 méter lehet. A tervezett épület legmagasabb pontja 9,97 méter.</p> <p>15,0 m > 9,97 m = megfelel</p> <p style="text-align: right;">✓</p>

Zöldfelület

A Szatmár utca 64/a esetében teljes értékű zöldfelület 253,68 m² területen jön létre, a burkolt felületek területe 64,01 m². Az épület homlokzatán továbbá 15,67 m² függőleges zöldfelület kialakítása tervezett. A 455 m²-es telken összesen 55,70% zöldfelület kerül kialakításra, mely az övezeti előírásnak megfelel.

A Szatmár utca 64/b szám alatti telken teljes értékű zöldfelület 253,71 m² területen jön létre, a burkolt felületek területe 64,31 m². Az épület homlokzatán továbbá 15,7 m² függőleges zöldfelület kialakítása tervezett. A 459 m²-es telken összesen 55,27% zöldfelület kerül kialakításra, mely az övezeti előírásnak megfelel.



26. ábra – tervezett zöldfelületek (Ép. Eng.terv részlet)

Előírás	Eltérés ismertetése	
ZÉSZ 27. § (1) Az övezeti előírásokban előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki, kivéve a (3)-(4) bekezdések szerinti esetekben.	Az építési övezet minimum 55%-os zöldfelületet határoz meg, a beépítési terv szerint a telkeken 55,70%, illetve 55,27% zöldfelület valósítható meg. 55,0 % < 55,70 % = megfelel 55,0 % < 55,27 % = megfelel	✓

Kapubehajtó

A Beépítési terv szerint a két telkehez egy-egy kapubehajtó létesül, melyek szélessége 2,15 méter.

Előírás	Eltérés ismertetése	
ZÉSZ 10. § (2) Telkenként legfeljebb egy kapubehajtó létesíthető, a (3) bekezdés esetei kivételével.	A Szatmár utca felől telkenként egy behajtó létesül.	✓
ZÉSZ 10. § (5) A kapubehajtók összes hossza a közhasználatú terület felőli telekhatárainak összes hosszának legfeljebb 20%-a lehet, kivéve a (3) bekezdésben megengedett kapubehajtók esetén, melyek elérhetik a 3,5 méter szélességet.	A Szatmár utca 64/a telek közterületi telekhatárának hossza 10,90 m, tehát 2,18 m széles kapubehajtó létesíthető. 2,18 > 2,15 = megfelel A Szatmár utca 64/b közterületi telekhatárának hossza 11,37 m, tehát 2,27 m széles behajtó alakítható ki. 2,27 > 2,15 = megfelel	✓

Gépjármű elhelyezés

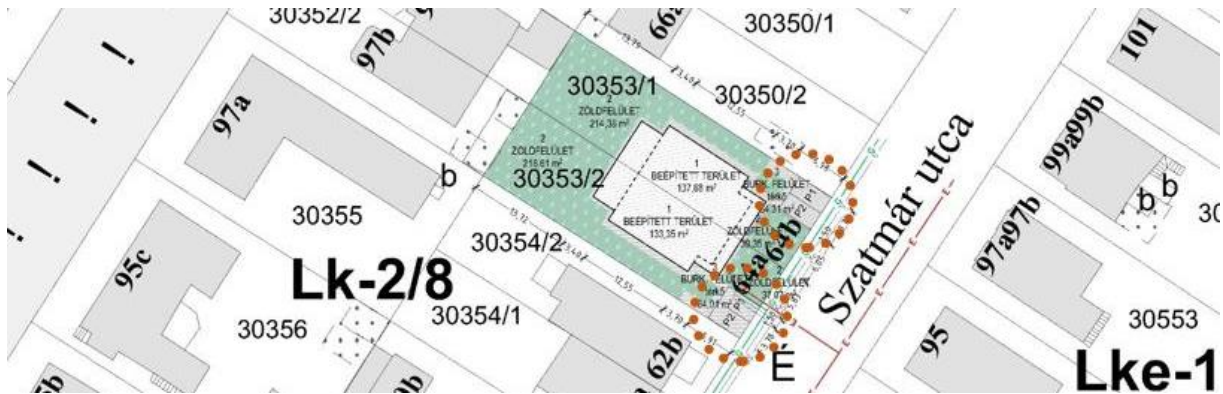
A Szatmár utca 64/a szám alatti telken 4 db, a Szatmár utca 64/b telkén összesen 5 db lakás kialakítása tervezett, melyek alapterületei az alábbiak:

	64/a	64/b
	<i>lakások alapterülete (m²)</i>	
Földszint	54,58	58,19
	41,77	43,18
1.emelet	102,31	58,07
		43,55
2.emelet	67,21	69,30

A ZÉSZ 4. mellékletében a lakó rendeltetés esetén létesítendő parkoló férőhelyek száma a lakások alapterülete után számítandó. Az előírás értelmében a Szatmár utca 64/a esetén a 80 m²-nél kisebb alapterületű lakások (3db)

után lakásonként 1db – vagyis 3 db – parkoló, illetve a 80 m²-t meghaladó alapterületű lakás (1db) után 2 db parkoló kialakítása szükséges, ami összesen a telken **5 db** férőhely kialakítását teszi szükségessé. A Szatmár utca 64/b telkén minden (5 db) lakás 80 m²-nél kisebb alapterületű, így ezen a telken összesen **5 db** parkoló kialakítása elvárt.

Az engedélyezési tervben szereplő megoldás szerint telkenként a szükséges férőhelyeket felszíni kialakítással tervezték. Ezt a javaslatot a főépítési iroda nem támogatta, mivel az nagymértékben csökkentette volna a zöldfelületek méretét, így javasolt telkenként két-két férőhely kialakítása az előkertben, a további 3-3 szükséges férőhely közterületi megváltással biztosítható.



27. ábra – parkolás az előkertben (Környezettanulmány alapján saját ábra)

Előírás	Eltérés ismertetése	
<p>34. § (3) *3 A telken belül elhelyezendő személygépjárművek számában nem vehető figyelembe a lakáshoz tartozó felszíni parkolóhely, kivéve – az OTÉK-, és zöldfelületre vonatkozó előírásokat nem sértő, a biztonságos jármű forgalmat biztosító, szomszédos ingatlant nem zavaró – <u>felszíni parkolóhely legfeljebb az összes elhelyezendő személygépkocsik számának következő hányadában:</u></p> <p>a) ha a telek legfeljebb 6 lakást tartalmaz, akkor legfeljebb 50%-a;</p>	<p>A ZÉSZ 4. melléklete alapján, a telteken 5-5 db gépjármű elhelyezése szükséges, tekintettel a 34.§ (3) bekezdésre, a kialakítani tervezett, telkenként 2-2 db felszíni parkolóhely figyelembe vehető.</p>	✓
<p>39. § (1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani, kivéve, ha a parkolóhely telken belüli kialakítása – konzultáció keretében adott szakmai véleményben megállapítottan –</p> <p>a) műszaki ok miatt nem lehetséges;</p> <p>b) a telekre előírt zöldfelület kialakításának sérelmével járna; vagy</p> <p>c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna.</p>	<p>A korábbi egyeztetések alapján megállapításra került, hogy a telkekre előírt zöldfelület sérelmével járna a szükséges férőhelyek kialakítása, tehát alkalmazható az előírás.</p>	✓
<p>39. § (2) A járművek telken belüli elhelyezésétől a (3)-(4) bekezdések esetei szerint lehet eltérni.</p> <p>39. § (4) Parkolóhely – önkormányzati rendelet előírásai szerint, városrendezési megállapodás alapján – a telken kívül önkormányzati területen is kialakítható, vagy pénzben is megváltható.</p>	<p>A ZÉSZ 4. melléklete alapján, a telteken 5-5 db gépjármű elhelyezése szükséges. A telteken kívül 3-3 gépjármű várakozóhely megváltása szükséges a vonatkozó - Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete járműelhelyezési kötelezettségről szóló 13/2021. (III.26.) - önkormányzati rendelet szerint.</p>	✓

3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet nem érinti.

A ZÉSZ 1.-es és 3. mellékletének módosítása nem szükséges.

Elhelyezhető rendeltetések

Az 1.5.1. alfejezetben bemutatott lakásszám vizsgálatból jól látható, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlanok környezetében – a telkekkel megegyező építési övezetekben – a meglévő lakásszám értékek jellemzően magasabbak mint 5 db lakás/telek. A vizsgálat eredményét az alábbi táblázat részletezi telkenként. Bemutatásra kerül továbbá az átlagos lakásszám, kizárólag a társasházi ingatlanok figyelembe vételével, tömbönként:

Helyrajzi szám	Tömborszám	Lakásszám	Tömbátlag	Vizsgálati tervlap
30344/2		11		
30347		12		
30344/1		6		
30344/3		11		
30354/2		5		
30355		6		
30351		3		
30353/1		fejlesztésre váró telek		
30353/2	119	fejlesztésre váró telek	8 db	
30357/2		12		
30357/1		12		
30356		5		
30359/1		8		
30359/2		9		
30339/5		5		
30342/10	118	11	25 db	
30340		60		
30310/14		2		
30310/13	101	3	3 db	
30308/3		4		
30310/1		17		
30308/1	103	5	11 db	
30034/13		9		
30307/1		18		
30034/9		4		
30302/1		5		
30034/6	712	2	3 db	
30305/2		3		
30305/1		2		

28.ábra – társasházi telkek az azonos építési övezetekben (saját ábra)

Fentiek alapján megállapítható, hogy a javasolt ZÉSZ módosítás hatására keletkező lakásszám növekmény a hasonló helyzetben lévő telkeken már kialakult állapothoz jobban illeszkedő volument eredményez a fejlesztésre váró telkeken.

A ZÉSZ normaszövegben, egy esetben szükséges kiegészítést tenni, amely kiegészítés hatására feloldható a beépítési tervet bemutató fejezetben feltárt nemmegfelelőség.

A ZÉSZ 16.§ (7) bekezdését figyelembe véve a ZÉSZ 50.§ kiegészítése javasolt két új bekezdéssel:

„(9) A Szatmár utca 64/a. (hrsz. 30353/2) szám alatti telken összesen kialakítható lakásszám 16. § (7) bekezdés szerinti engedményes értéke 90 m²/db”

„(10) A Szatmár utca 64/b. (hrsz. 30353/1) szám alatti telken összesen kialakítható lakásszám 16. § (7) bekezdés szerinti engedményes értéke 90 m²/db”

Gépjármű elhelyezés

A ZÉSZ módosítása nem szükséges, a ZÉSZ 39.§ (6) bekezdésben rögzített rendelkezést figyelembe véve, a telek kialakult állapotára tekintettel jelen tanulmányterv képezi alapját annak a városrendezési megállapodásnak, mely lehetőséget teremt a parkolóhelyek megváltására.

3.3. AZ FRSZ-NEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Jelen módosítás nem eredményezi a beépítési paraméterek változását, így az FRSZ-nek való megfelelés kérdése nem merül fel.

4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4.1. MÓDOSÍTÓ RENDELETTERVEZET

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ KERÜLETI ÉPTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
11/2021. (III. 26.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (1) bekezdése alapján a Rendelet 11. melléklete szerinti államigazgatási szervek, továbbá a kerület Önkormányzatának a Partnerségi Egyeztetés Szabályairól szóló 22/2022. (VII.13.) rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet 50.§-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Szatmár utca 64/a. (hrsz. 30353/2) és Szatmár utca 64/b. (hrsz. 30353/1) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám - 16. § (7) bekezdés szerinti - engedményes értéke 90 m²/db”

2.§

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

Budapest, 2023.

Horváth Csaba
polgármester

dr. Tiba Zsolt
jegyző