

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KER. ZUGLÓ ZÉSZ MÓDOSÍTÁS

CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – PÖSTYÉN
UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA–
MISKOLCI UTCA KÖZTERÜLETEK
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK
HATÁROLT TÖMB TERÜLETE

II. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

Egyeztetésre

Obelisk Stúdió Kft.

2024. március hó.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÓMÓRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE



KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS JOGSZABÁLYI HÁTTERE

A 2/2005 (I.11.) kormányrendelet alapján KÉ készítése szükséges az 1.§. (3) a) pontja értelmében a település egészére készülõ szerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti vizsgálat keretében kötelezõ módon.

A külön területekre készített építési szabályzat esetében a kidolgoztató dönti el, hogy szükséges vagy nem a KÉ kidolgozása, mely esetben kikéri a környezet védelméért a környezet védelméért felelõs szervek szakmai véleményét.

A környezeti vizsgálat tartalmának és részletezettségének megállapítása tárgyában a környezet védelméért felelõs szervek szakmai véleményét kell kikérni (Kr. 7. § (1) bekezdése):

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

Szervezet neve	Nyilatkozatok beérkezése	Szükségesség
BFKH Állami Fõépitész	2024.01.12.	Nem tartja szükségesnek
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Fõosztály	2024.01.11.	Nem tartja szükségesnek
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Fõosztály	2024.01.12	Nem tartja szükségesnek
BFKH Népegészségügyi Fõosztály	2024.01.12.	A módosítással érintett területen természetes gyõgytényezõ érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetõséggel nem rendelkezik.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2024.01.12.	Nem tartja szükségesnek
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Fõosztály	2024.01. 12.	Nem tartja szükségesnek

A KÉ elkészítését az eljárásba bevont hatóságok, országos hatáskörû környezetvédelmi, természetvédelmi hatóságok nyilatkoztak arról, hogy KÉ elkészítését nem tartják szükségesnek.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÓMÓRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

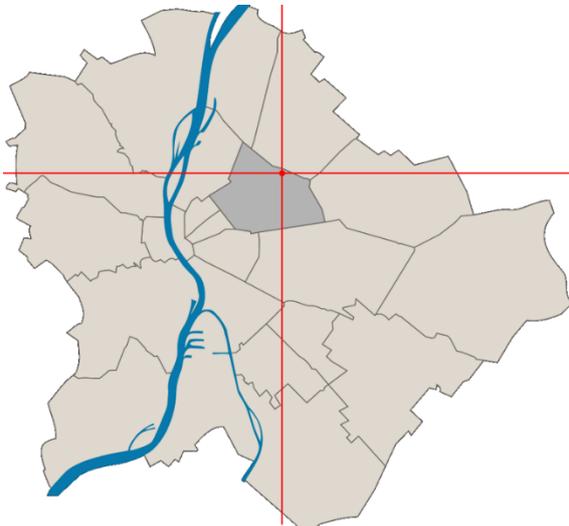
DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK

TELEPÜLÉSSZERKEZET, VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS



Forrás: Obelisk Stúdió Kft.

A fejlesztéssel érintett terület Budapest XIV. kerületében, Zugló Alsórákos városrészében helyezkedik el.

A ZÉSZ módosítással érintett terület a Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca – Németpróna utca - Cinkotai út által határolt tömb.



Forrás: Obelisk Stúdió Kft.

A tömb elhelyezkedését tekintve a kerület központi tengelyén – Thököly út-Csömöri út mellett, de annak észak-keleti végéhez közel, a kerülethatárhoz közel helyezkedik el.

A tömb intézményterülete szerves része a kerület Bosnyák tértől induló, Csömöri út mentén található városközponti és intézményi területének

A tömb területét keletről kertvárosias lakóterület, északról nagyvárosias lakóterület határolja. A Csömöri út északi oldalán kisvárosias lakóterület található.



Forrás: Bing maps

A tervezési terület tömbje a Csömöri út mentén beépült. A Pöstyén utca – Németpróna utca mentén a tömbben a gázfogadó épületén kívül használaton kívüli területek vannak.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A tervezési területet a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (a továbbiakban: Budapest 2030),
- Budapest XIV. kerület, Zugló Településfejlesztési koncepciója 2015.
- Budapest XIV. kerület, Zugló Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2015,

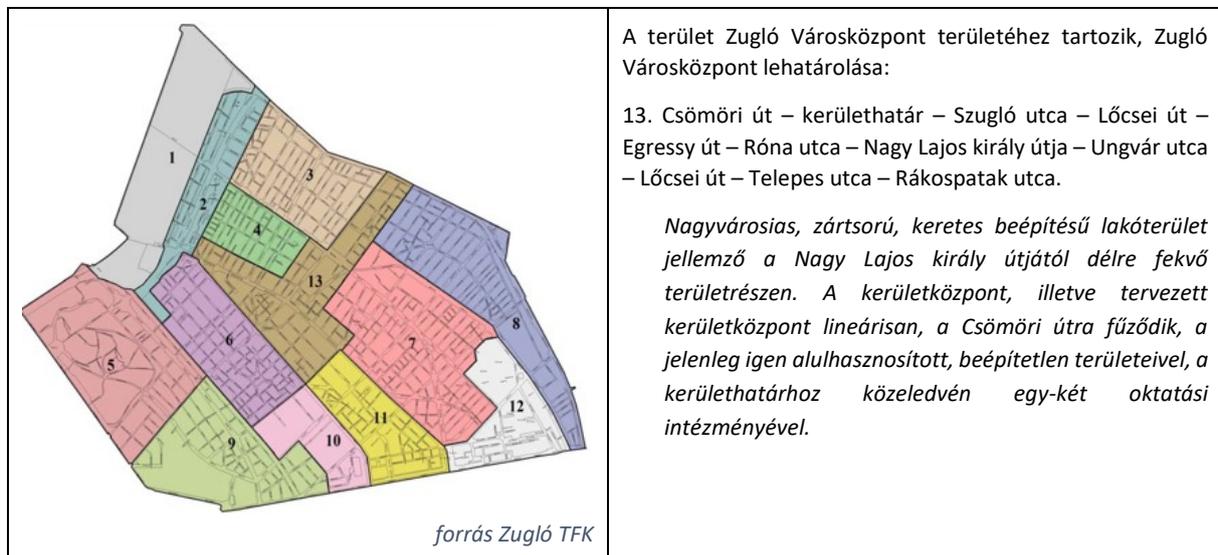
BUDAPEST 2030

A 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott „Budapest 2030” Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, előirányozva a 2030-ig elérendő hosszú távú célokat. A koncepcióban meghatározott 17 cél közül több a tervezési területre közvetlenül, vagy közvetve is vonatkoztatható:

- „6. Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás
- 9. Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város
- 9.15. társadalmi igényeknek megfelelő lakáskínálat biztosítása
- 9.17. Lakóterületi kínálat megteremtése differenciált célcsoportok számára
- 15. Humán szolgáltatások optimalizálása
- 16. Az igényekhez igazodó, rugalmas lakásstruktúra megteremtése
- 17. Befogadó, támogató és aktív társadalom”

KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2015

A fejlesztési terület a kerületi TFK területi lehatárolása alapján Zugló Városcsözpont területéhez tartozik.



	<p>„Fejlesztési célok:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meg kell építeni Zugló új, közszolgáltatást biztosító, integrált Városházáját. • Fel kell újítani a meglévő épületeket, gondoskodni kell a közterületek arculatát rontó pavilonok elbontásáról. • Javítani kell a városrész szociális, egészségügyi, oktatási, kulturális, sport és szabadidős célú infrastruktúráját. • A Rákospatak revitalizációja mellett fejleszteni kell a zöldterületeket, erősíteni kell a turisztikai funkciót, gondoskodni kell a közterületek arculatát rontó pavilonok elbontásáról. • Javítani kell a közlekedési kapcsolatokon, javítani kell a közösségi közlekedés szolgáltatásain, biztosítani kell a megfelelő parkolási rendszert. • Meg kell akadályozni a föld, a levegő, a természetes vizek szennyeződését.”
---	---

forrás Zugló TFK

BUDAPEST XIV. KERÜLET, ZUGLÓ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA 2015

A 2015-ben elfogadott középtávú Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (ITS) Zugló városközpont területét akcióterületként jelöli meg, amelynek területi kijelölése magában foglalja a tervezési területet is.

Zugló városközpont

<p>Akcióterület elhelyezkedése, városszerkezeti helyzete</p>	<p>Lehatárolás: Csömöri út – kerülethatár – Szugló utca – Lőcsei út – Egressy út – Róna utca – Nagy Lajos király útja – Ungvár utca – Lőcsei út – Telepes utca – Rákospatak utca.</p>
<p>Akcióterület jelenlegi állapota, funkcionális összetétele, a fejlesztés indoklása</p>	<p>Nagyvárosias, zártos, keretes beépítésű lakóterület jellemző a Nagy Lajos király útjától délre fekvő területén. A kerületközpont, illetve tervezett kerületközpont lineárisan, a Csömöri útra fűződik, a jelenleg igen alulhasznosított, beépítetlen területeivel, a kerülethatárhoz közeledvén egy-két oktatási intézményével. A térségben nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Lantos Mihály Sportközpont területe.</p>
<p>Akcióterületi fejlesztés céljai</p>	<p>Bölcsődei és óvodai kapacitások bővítése A szegregálódási folyamatok megállítása a lehatárolt területen Az önkormányzati bérlakások felújítása, komfortfokoztatuk, alapterületük növelése Egészségügyi alapellátás feltételeinek javítása Városközpont rehabilitáció. Hagyományos vásárló utcák karakterének erősítése, lakossági parkolók számának növelése..</p>
<p>Tervezett beavatkozások rövid összefoglalása</p>	<p>Bölcsődei és óvodai kapacitások bővítése Thököly út - Nagy Lajos király útja - Egressy út - Angol u. - Bosnyák u. által lehatárolt terület: Az Anti-szegregációs programban foglaltak megvalósítása Az Erzsébet királyné útja 47. alatti háziorvosi és a Lőcsei u. 4/b. alatti háziorvosi és házi gyermekorvosi rendelő korszerűsítése Zugló Városházájának megújítása, ennek részeként: a Mundo bevásárlóközpont megvalósítása, a gyorsvillamos kialakítása a Buda és Rákospalota között, a Rákospatak Zugló városközpontot érintő szakaszának fejlesztése, a Multifunkcionális kulturális központ (Remíz) kialakítása, a CSAPI fejlesztése, a környező utcák/közterületek fejlesztése, homlokzatok megújítása, a Lantos Sport- és Konferenciaközpont kialakítása. A hagyományos vásárló utcák karakterének erősítése Zugló Városházájának kialakításának pozitív hatásait sugározhatja ki a kerület legfontosabb, jelenleg is nagyobb vállalkozású területekkel jellemezhető útjain.</p>

Az akcióterületi fejlesztés céljai között Zugló Városházájának területi felértékelődése, funkcionális vegyességének kialakítása szerepel.

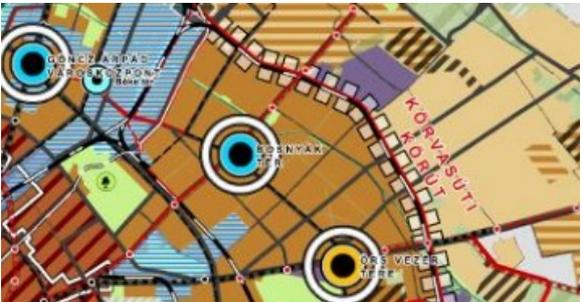
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

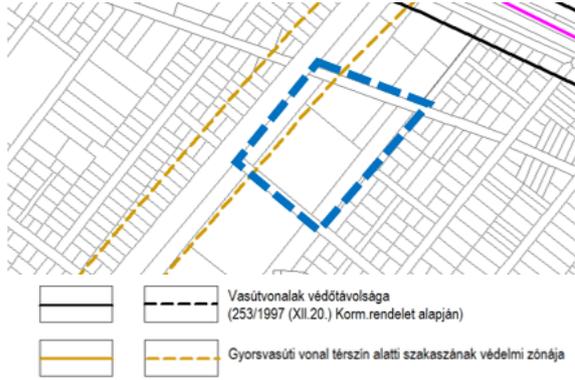
A fővárosi településrendezési eszközökben (TSZT/FRSZ) rögzített kereteket és előírásokat a ZÉSZ módosítása során be kell tartani.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2021

Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) rögzíti a területfelhasználási kategóriákat, a közlekedési infrastruktúra elemeket (meglévő/tervezett), az épített környezet védelmét biztosító elemeket, a zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elemeket, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területeket és az egyéb védelmi, korlátozási területeket.

<p>Funkcionális szerkezet</p> <p>A TSZT-ben a főváros funkcionális szerkezetét rögzítő térkép feltünteti a távlati szerkezetet alapvetően meghatározó központrendszer. A központrendszer hierarchiája megkülönbözteti magát a városközpontot (főközpontot), a melléközpontokat, az intermodális melléközpontokat és a kiemelt jelentőségű helyi központokat.</p> <p>Zugló területén melléközpont a Bosnyák tér, intermodális melléközpont az Örs vezér tér.</p> <p>A ZÉSZ módosítással érintett területet nem érint a központrendszer.</p>	 <p>Budapest funkcionális szerkezete forrás: TSZT-2021</p>
<p>Területfelhasználás</p> <p>A tervezési terület Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű beépítésű terület része. a Vi-2 és Lke1 kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület határán található.</p> <p>A tömböt határoló közterületek közül a Csömöri út KÖu jelű közlekedési területbe sorolt.</p> <p>A környező tömbök területfelhasználása kelet felé Lke-1 kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületi besorolású terület. Északon az Öv utca mentén Ln-3 nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület zárt sorú beépítésű tömbjei vannak. A Csömöri út nyugati oldalán Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület van. A Cinkotai úttól délre a tömb területével szemben Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű beépítésű terület van, amely jelentős változással érintett terület, és amelynek Csömöri úti részén a</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Ln-T Nagyvárosias teletszzerű lakóterület Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület K-Rék Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület KÖu Közúti közlekedési terület (KÖu) KÖK Kötőpályás közlekedési terület Jelentős változással érintett terület Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján Tervezett gyorsvasúti vonal

<p>lakófunkció kizárásra került a környezeti terhelés miatt.</p> <p>A tömböket határoló utak közül a Csömöri út KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt. A közlekedési infrastruktúra távlati helybiztosítása vonatkozásában a Csömöri utat érinti a tervezett (M4) gyorsvasúti nyomvonal felszín alatt vezetett szakasza.</p>	<p>1. Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás forrás: TSZT-2021</p>
<p>Közlekedési infrastruktúra</p> <p>A fent említett, tervezett gyorsvasúti nyomvonal felszín alatt vezetett szakaszának hosszú távú közlekedésfejlesztési elemén túlmenően további tervezett elemek is rögzítettek a TSZT közlekedési tervlapján.</p> <p>A tömb határoló útjai közül a Csömöri út II. rendű főút, amely sugár irányba köti össze a kert- és kisvárosias területeket a városközponttal. A II. rendű főúton felszínen vezetett közúti vasúti (villamos) pálya és gyorsvasúti vonal tervezett.</p> <p>A település szerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a Csömöri úton tervezett.</p>	 <p>2. Szerkezeti tervlap – Közlekedési infrastruktúra forrás: TSZT-2021</p>
<p>Az épített környezet értékeinek védelme</p> <p>A más jogszabállyal érvényesülő elemeket tartalmazó TSZT 3a lapja alapján a vizsgálattal érintett terület nyilvántartott régészeti lelőhely területének részét képezi.</p> <p>Az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások lehatárolása - TSZT 3b lapja - a területet nem érinti.</p>	 <p>3.a. Szerkezeti tervlap – Az épített környezet értékeinek védelme – Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem forrás: TSZT-2021</p>

<p>Zöldfelület-, táj- és természetvédelem</p> <p>A tervezési terület tömbjének határoló útján, a Csömöri úton településképvédelmi jelentőségű fasor van. Ilyen, egy- vagy kétoldali fasorok, illetve fásítandó utak, útszakaszok – amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők – a terület környezetében máshol nincsenek.</p>	 <p>4. Szerkezeti tervlap – Zöldfelület, táj- és természetvédelem forrás: TSZT-2021</p>
<p>Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek</p>	
<p>Környezetvédelmi szempontból Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 5. számú, Környezetvédelem című Szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált területet nem érinti.</p>	
<p>Védelmi, korlátozási területek</p>	
<p>Védelmi, korlátozási területek Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 6. számú, Védelmi, korlátozási területek című Szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált területet érinti a tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszainak védelmi zónája.</p>	 <p>6. Szerkezeti tervlap – Védelmi, korlátozási területek forrás: TSZT-2021</p>

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA 2021

Az FRSZ-2021 1. számú mellékletében - a Településszerkezeti Tervnek megfelelően - meghatározásra kerültek az egyes, lokálisan megjelenő területfelhasználási egységek (foltok) beépítési sűrűségei.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK

1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek
forrás: FRSZ-2021

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége

- a szabályozás módosításával érintett tömb területére:
 - a Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területen: **3,0** (2,0 általános + 1,0 parkolási)
 - Lke-1 kertvárosias intenzív beépítésű lakóterületen: **0,8** (0,6 általános + 0,2 parkolási),
- szomszédos területek esetében
 - Ln-3 nagyvárosias, teletszerű lakóterület: **4,0** (2,75 általános + 1,25 parkolási)
 - Lk-2 kisvárosias lakóterület: **1,75** (1,25 általános + 0,5 parkolási)

Az általános és a parkolási beépítési sűrűség jelenti a kerületi szintű építési szabályzatok számára azt a felső korlátot, melynek keretei között meghatározhatják az adott területfelhasználási egységen belüli építési övezetekben az általános és a parkolási szintterületi mutatókat.

A TSZT 28. és 29. táblázata rögzíti ezeket az elvi maximum értékeket

28. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,6	0,2	0,6

29. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 – 4,5 ³⁹	0,5 – 3,0	0,25 – 1,5	3,5

- az Vi-2 területfelhasználás egységben bsá: 0,5-3,0; bsp: 0,25-1,5

- az Lke-1 területfelhasználásban bsá: 0,6, bsp: 0,2.

A tömbben és fejlesztési területen nem merül fel az FRSZ kereteitől eltérő többletigény az általános és parkolási beépítési sűrűség tekintetében.

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

Az épített örökség magassági szabályozást igénylő területeit feltüntető 3. számú FRSZ-2021 melléklet a tervezési terület vonatkozásában nem rögzít magassági szabályozást.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

JELMAGYARÁZAT	II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMÉK	ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN) I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMÉK <ul style="list-style-type: none"> Világörökségi helyszín területe Világörökségi helyszín védőövezetének határa Világörökségi városrész területe Világörökségi városrész védőövezetének határa 2012. évi LXXV. törvény a budapesti látványszerű rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály Kiemelten védett műemlék telke Műemlék környezet határa Védett műemlék Védett műemlék telke Régészeti lelőhely határa Kút közeli védőterület Kút hidrogeológiai "A" védőterület Országos jelentőségű védett természeti terület Országos ökológiai hálózat-ökológiai folyosó Vasútvonal védőávolsága Gyorsvasút vonal védelmi zónája 	II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMÉK <ul style="list-style-type: none"> Fővárosi helyi védettségi építmény Fővárosi helyi védettségi építmény telke Fővárosi helyi védettségi épületgyűjtés Fővárosi helyi védettségi épületgyűjtés telke Tervezett gyorsvasút védőávolsága Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínén Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt Meglévő / tervezett közúti költőpályás közlekedés felszínén Meglévő / tervezett közúti költőpályás közlekedés felszín alatt Meglévő / tervezett hid felüljáró Meglévő / tervezett aluljáró III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMÉK <ul style="list-style-type: none"> Kerületi helyi védettségi építmény Kerületi helyi védettségi építmény telke Kerületi védettségi épületgyűjtés Kerületi védettségi épületgyűjtés telke EGYÉB KORLÁTOZÁSOK <ul style="list-style-type: none"> 120 kV-os légszűrő nélküli villamos energia fűléssel ellátott biztonsági övezete Nagyközéprnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete Falár, talajszennyezett terület EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK <ul style="list-style-type: none"> Kiemelt beruházásokkal érintett terület 	ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK <ul style="list-style-type: none"> Kerület-határ Telékhatár Helyrajzi szám Házszám Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bennmért épület Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa, lépcső stb.) Térzsin feletti épület vetület síkja Burkolatok, közlekedési módtárgyak Kerítés Felüljárók, hidak Meglévő vasútvonal Színvonal, magassággal Vízfolyás, vízfűtlet Tömbszámozás 2013. évi CCXLIII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

ZÉSZ - szabályozási terv - védelmi és korlátozási elemek, 24.sz.rajz, részlete és jelmagyarázata

A ZÉSZ védelmi és korlátozási elemeit tartalmazó lapja tartalmazza tájékoztató elemként a más jogszabály alapján feltüntetendő védelmeket és korlátozásokat. A területet régészeti lelőhely területe. A Pöstyén utcában nagyközéprnyomású földgáz elosztó vezeték található, amelynek védőterülete érinti a tömböt.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI / ÖVEZETI BESOROLÁS ÉS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Elhelyezhető rendeltetések - 2. melléklet

	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 engedélymentes érték (m2/db) (e rendelet 16. § (7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m2) (e rendelet 16. § (3) bek. szerint)	kereskedelmi engedélymentes 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
92	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)																						
93	Lke-1/1	240	120	4000	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	-	-	-	-	-	-	-	-
125	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)																						
135	Vi-2/10	SZL	SZL	P	P	P	P		P	P	P	-	P	P	P	P	P	-	-	-	-	-	-
209	Közlekedési területek (KÖk, KÖu, Kt-Kk, KÖk/K-Közl)																						
214	Kt-Kk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A rendeltetés a 16. § (1) a) pont szerint elhelyezhető: „P”, 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

A projekt területére meghatározott Vi-2/10 építési övezet területén egészségügyi, szociális rendeltetés elhelyezhető, lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető le, kivéve szolgálati lakást.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei - 3. melléklet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
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 szinterterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szinterterületi mutató 24. § (3) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²) * 8	Parkolási szinterterületi mutató 24. § (4) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
92	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
93	Lke-1/1	400	K	30	40	55	-	-	-	-	6,5
125	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
135	Vi-2/10	2 000	SZ	35	45	50 ^S	-	-	-	-	12,5
187	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)										
210	Közlekedési területek (KÖk, KÖu, Kt-Kk, KÖk/K-Közl)										
211	KÖk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
215	Kt-Kk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók:

SZ szabadon álló, Z zárt sorú, K kialakult.

A táblázatban található jelzések:

„-” Nincs megállapított határérték.

S Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke.

A projekt területére Kt-Kk övezet meghatározott. A tömb beépíthető telkeire meghatározott Vi-2/10 építési övezet területén legalább 2000 m²-es telken, legfeljebb 35 %-os beépítettséggel, legalább 50%-os zöldfelülettel alakítható. A projekt megvalósítása érdekében szükséges az érintett terület új Vi-2/28 építési övezetbe sorolása, a legkisebb telekterület mértékének meghatározásával.

Építési övezetekre vonatkozó rendelkezések

ZÉSZ hatályos normaszöveg	ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
42.§ E rendelet eltérő rendelkezése hiányában az övezetek, építési övezetekben a telkekre a rendeltetések előírásait a 2. melléklet és a beépítési paramétereit a 3. melléklet határozza meg.	
33. Kertvárosias lakóterület	
52. § (1) Lakóterületen belül kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) alövezetei: Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3, Lke-1/4, Lke-1/5, Lke-1/6 és Lke-1/7.	Szomszédos tömbre vonatkozó, fejlesztési területre nem releváns előírás.
35. Intézményterület	
59. § (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezetei: Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/20, Vi-2/21, Vi-2/22, Vi-2/23, Vi-2/24, Vi-2/25, Vi-2/26, Vi-2/27 és Vi-2/EN.	A Vi-2/10 övezetre nem tartalmaz külön előírásokat, az általános előírásokat be kell tartani.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
25. Jármű elhelyezési kötelezettség		
33. §	(1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén e rendelet rendelkezései és a 4. melléklet alapján megállapított számú jármű elhelyezéséről kell gondoskodni.	A területre vonatkozó, ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásoknak megfelel.
	(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egészre kerekítve kell megállapítani.	
	(4) Nem kell biztosítani jármű elhelyezését: a) terepszint alatti, földszinti járműtárolóhoz, b) többlakásos lakóépületben közös tulajdonú tároló-, közlekedő-, gépészeti helyiségéhez c) többlakásos lakóépületben terepszint alatt, földszinten vagy padlástérben elhelyezett, a lakás önálló rendeltetési egységhez jogilag kapcsolódó, lakásonként 1 darab és legfeljebb 5 m ² nettó hasznos alapterületű tárolóhoz, c) erkélyhez, loggiához, teraszhoz, és d) melléképítményben lévő tárolóhoz.	A fejlesztés területére nem releváns előírás.
26. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség		
34. §	(1) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyek számát engedményes értékkel számoltan, a következő szorzókkal kell figyelembe venni: a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres; b) elektromos töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros; c) elektromos villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres.	
	(2) 2 A telken belül elhelyezendő személygépjárművek számának meghatározása során nem vehető figyelembe: a) parkológép, kivéve aa) ha a parkolóállások egymástól való független használata biztosított, vagy ab) ha az előkertbe, az oldalkertbe vagy az építési helyen belülré telepített, felszín alá süllyesztett gépészeti berendezés; b) a parkolóhely, ha a közforgalom elől el nem zárt magánúton van, kivéve, ha városrendezési megállapodás alapján kerül kialakításra; c) a lakáshoz tartozó felszíni parkolóhely, kivéve a (3) bekezdés szerinti esetben.	A területre vonatkozó, ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásoknak megfelel, parkológép nem tervezett.
	(3) Ha a telken belül az építési tevékenységet követően a) legfeljebb 6 lakás található, akkor a telken belül elhelyezésre kerülő személygépjárművek legfeljebb 50%-a; b) legalább 7, de legfeljebb 25 lakás található, akkor a telken belül elhelyezésre kerülő személygépjárművek legfeljebb 10%-a felszíni parkolóhelyen is elhelyezhető, feltéve, hogy az OTÉK, a ZVR, valamint e rendelet zöldfelületre vonatkozó előírásai teljesülnek és a biztonságos járműforgalom biztosított.	A területen lakások elhelyezése nem tervezett.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	(4) Új épület építése, meglévő épület rendeltetés módosítás és bővítése esetén az elhelyezendő személygépjárművek számához figyelembe vett felszíni parkolóhely mérete legalább 2,5 × 5 méter, és nem vehető figyelembe szemcsés anyaggal – kavics, murva, homok – szórt felület.	A továbbtervezés során figyelembe kell venni az előírást.
	(5) A telken elhelyezett személygépjárművek visszafordulási lehetőségét telken belül kell biztosítani, kivéve, ha a telek nem KÖu-2 és KÖu-3 övezethez kapcsolódik és legfeljebb négy személygépjármű van a telken elhelyezve.	A telek nem KÖu-2 és KÖu-3 övezethez kapcsolódik.
27. Autóbusz és kerékpár elhelyezési kötelezettség		
38. §	(1) Amennyiben az 4. melléklet a rendeltetéshez tartozóan kerékpár, autóbusz elhelyezéséről nem rendelkezik, akkor elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.	A 4. melléklet kerékpár elhelyezéséről nem rendelkezik, autóbusz elhelyezéséről azonban igen. A fejlesztési cél megvalósítása érdekében, az ellátott személyek számához módosítandó az elhelyezendő autóbuszok száma.
28. Jármű elhelyezési kötelezettségtől való eltérés		
39. §	(1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani, kivéve, ha a parkolóhely telken belüli kialakítása – konzultáció keretében adott szakmai véleményben megállapítottan – a) műszaki ok miatt nem lehetséges; b) a telekre előírt zöldfelület kialakításának sérelmével járna; vagy c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna.	A fejlesztési területre nem releváns előírás.
	(2) A járművek telken belüli elhelyezésétől a (3)-(4) bekezdések esetei szerint lehet eltérni.	
	(3) Parkolóhely – légvonalban mérve 500 méteren belül – másik telken biztosítható, ha az ott lévő rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyszámot meghaladóan szabad parkolóhelyként áll rendelkezésre és a parkolóhelyeket – használati jog vagy településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésével – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel biztosítják mindaddig, míg az elhelyezési kötelezettség – a kapcsolt rendeltetést tartalmazó épület bontásával – meg nem szűnik vagy a teljesítés más módját az építető nem igazolja.	A fejlesztési területre nem releváns előírás.
	(4) Parkolóhely – önkormányzati rendelet előírásai szerint, városrendezési megállapodás alapján – a telken kívül önkormányzati területen is kialakítható, vagy pénzben is megváltható.	A fejlesztési területre nem releváns előírás.
	(5) A rendeltetéshez – a 33. § és a 37. § alapján megállapított – elhelyezendő járművek számától el lehet térni legfeljebb 50 %-os mértékkel a (6) bekezdésben előírtak szerint.	A fejlesztési területre nem releváns előírás.
	(6) Az (1) bekezdés, a (5) bekezdés és a 37. § eseteiben – a telek kialakult állapotára, beépítési módjára, övezeti jellemzőire, településen belüli elhelyezkedésére tekintettel, a szomszéd	A fejlesztési területre nem releváns előírás.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, továbbá Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott feltételek mellett el lehet térni.	
29. Gépkocsilehajtó		
40. §	(1) A nyitott gépkocsilehajtót az épület párhuzamos külső falsíkjától legalább 1 méter távolságra, jégmentesítetten és a ZVR szerinti részletes követelmények szerint alakítható ki. (2) A legfeljebb 10 álláshelyet kiszolgáló lehajtó rámpa kiemelt szegélye elhagyható az egyenes szakaszon és a megengedett lejtés 20 %-ot elérheti.	A fejlesztési területre nem releváns előírás.
30. Rakodóhely		
41. §	(1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén – szállítás céljára – a rendeltetésekhez szükséges rakodóhelyek számát konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni. (2) Ha az (1) bekezdés szerint számú rakodóhely telken belül nem megoldott, vagy nem alakítható ki, akkor városrendezési megállapodásban kell tisztázni a biztosításának feltételeit.	Az építési engedélyezés során szakmai konzultáció határozza meg.

4. melléklet szerinti elhelyezési kötelezettség

	A	B
	rendeltetés	db
2	elhelyezendő személygépkocsik száma	
6	Szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után	1
13*	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 14 betegágya után	1
18	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1
19	elhelyezendő autóbuszok száma	
26	Megváltozott munkaképességű személyeket ellátó vagy foglalkoztató önálló rendeltetési egység után	1
28	elhelyezendő kerékpárok száma	
29	Lakás önálló rendeltetési egység minden megkezdett 80 m ² nettó alapterülete után	1

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÓMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

ZÉSZ a projekt területére tervezett rendeltetéshez

- gépkocsi elhelyezési kötelezettség nem ír elő, mert a támogatott lakhatás szociális ellátásként valósul meg, azaz
 - nem lakás rendeltetési egység,
 - nem szállás jellegű önálló rendeltetési egység, ahol vendégszobák száma értelmezhető lenne, vagy
 - nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységelhelyezése történik.

ebben az esetben az OTÉK előírását kell figyelembe venni, amely nem tartalmaz előírást a tervezett rendeltetéshez, csak ZÉSZ előírásaival megegyező elhelyezési kötelezettséget lakás rendeltetéshez, szállás jellegű önálló rendeltetési egységhez, vagy

„14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után” után ír elő 1 db gépkocsi elhelyezést.

- autóbusz elhelyezési kötelezettség
 - megváltozott munkaképességű személyeket ellátó vagy foglalkoztató rendeltetési egységenként 1 db autóbusz elhelyezése.
- kerékpár elhelyezési kötelezettség meghatározott, a rendeltetéshez nem kell elhelyezni.

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében, az ellátott személyek számához igazítandó az elhelyezendő autóbuszok száma.

ZÉSZ további hatályos előírásai

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<i>Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások</i>		
7. Terepalakítás		
8. §	Az építési övezetben a telek természetes terepszintje – tartós vagy végleges kialakítással – az építési helyen belül legfeljebb 80 centiméterrel, építési helyen kívül 40 centiméterrel változtatható meg kivéve – a konzultáció keretében adott szakmai véleményben igazoltan és abban meghatározott mértékig és feltételekkel engedetten – ha az eredeti, természetes terepviszonyok visszaállításának érdekében, vagy műszaki okok miatt történik. A telekhatár mentén a csapadékvizet a saját telken kell elvezetni, másik telekre nem engedhető.	Továbbtervezés során betartandó előírás, ZÉSZ módosítást nem érinti.
8. Telekalakítás		
9. §	(1) A telek kialakítható területének legkisebb mértékét a Szabályozási terv, annak hiányában az övezeti előírások állapítják meg.	ZÉSZ módosítás szerint projekt telekalakítása az előírásnak megfelel, a Pöstyén utcában található gázfogadó önálló telken történő elhelyezéséhez az az előírás módosítása szükséges.
	(2) A telekalakítás során a meglévő telekstruktúrához illeszkedő, legegyszerűbb megoldásokat kell alkalmazni, mely során a telek <ul style="list-style-type: none">a) határainak vonalvezetési rendszerétől idegen telekhatár szakasz nem hozható létre, ésb) sarokpontjainak száma ne növekedjen, kivéve, ha a telek más módon nem alakítható ki.	ZÉSZ módosítás szerint projekt telekalakítása az előírásnak megfelel.
9. Kapubehajtó		
10. §	(1) Az építési telek közhasználatú terület felőli határán kapubehajtó létesíthető jelen szakasz szabályai szerint, melyektől eltérni –	A területre KAT készült, amely nem számolt a tervezett fejlesztéssel, így a

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	közterület-alakítási terv alapján – városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott és jóváhagyott feltételek mellett lehet.	KAT módosításával, és az előírás figyelembevételével a tervezett fejlesztés során számolni kell.
	(2) Telkenként legfeljebb egy kapubehajtó létesíthető, a (3) bekezdés esetei kivételével.	-
	(3) Az építési telek határán legfeljebb két kapubehajtó létesíthető: a) a 2000 m ² -t elérő területű építési telek ki- és behajtásának elkülönítése érdekében, b) zártosurú beépítési módú telek esetén a terepszint alatti teremgarázs, a földszinti teremgarázs, vagy a hátsódudvar megközelítése érdekében, c) ha a telekhasználat indokolja.	A terület ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásnak megfelel, módosítás nem szükséges.
	(4) Egy kapubehajtó legfeljebb 7 méter szélességű lehet.	A terület ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásnak megfelel.
	(5) Kapubehajtó a telek közhasználatú terület felőli telekhatárai teljes hosszának legfeljebb 20%-án létesíthető, de egy kapubehajtó szélessége minden esetben elérheti a 3,5 métert.	A terület ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásnak megfelel.
	(6) Ha az építési telek több közhasználatú területtel is határos, új kapubehajtót – az üzemanyagtöltő-állomások kivételével – az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani, ha az műszakilag megvalósítható.	A terület ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásnak megfelel.
	(7) Az építési telek közhasználatú terület felőli határa mentén a kapubehajtó helyét, méretét úgy kell megválasztani a forgalomtechnikailag alkalmas megoldások közül, hogy zöldfelületet legkisebb mértékben érintsen.	A projekt továbbtervezése során betartandó előírás, az ismert fejlesztői elképzelés az előírásnak megfelel.
<i>Építési helyre vonatkozó előírások</i>		
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.	A területre vonatkozóan építési hely jelölése nem történik az SZT-n.
	(2) Az előkert mérete a tömb adott közterületszakaszán található épületek előkert méretéhez igazodjon.	
	(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.	
	(4) Amennyiben – a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületek kivételével – a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti építési határvonalak eltérőek, akkor az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni, mely esetben a (3) bekezdés szerinti méretbeli összefüggéseket nem kell figyelembe venni, kivéve az egyéb szakági	

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	jogszabályok előírásai alapján kötelező távolságokat (pl. tűz-, telepítési távolság).	
19. §	(1) Szabályozási terv építési hely jelölése hiányában az építési övezetek telkein az építési hely speciális szabályait a (2)-(6) bekezdések határozzák meg.	
15. Építési vonal		
21.§	(1) Az építési vonalat a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában a (2)-(4) bekezdések szerint kell eljárni.	A területet a hatályos ZÉSZ szerint építési vonal nem érinti, a fejlesztési elképzelések szerint nem tervezett.
<i>Beépítettségre vonatkozó előírások</i>		
16. Beépítettség		
22. §	(1) A telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(5) bekezdések eltéréseinek eseteiben.	A területre vonatkozó, ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásoknak megfelel.
17. Terepszint alatti építés mértéke és helye		
23. §	(1) Az egyes telkeken a terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.	A területre vonatkozó, ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásoknak megfelel.
18. Szintterület		
24. §	(1) A telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(5) bekezdések esetét.	A területre vonatkozó, ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásoknak megfelel.
	(3) Az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az általános szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedélyes értékéig el lehet térni.	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás.
	(4) A parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	feltételekkel legfeljebb a parkolási szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedélyes értékéig el lehet térni.	
	(6) Amennyiben a parkolási szintterületre e rendelet nem állapít meg határértéket, akkor az általános szintterületnek a parkolási szintterülettel csökkentett területével kell – ha van megállapított határértéke, akkor – az általános szintterületi mutatót kiszámítani.	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás.
<i>Magasságra vonatkozó előírások</i>		
25. §	(1) 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.	A fejlesztési terület vonatkozásában a beépítési magasságot javasolt a Pöstyén utca túloldalán lévő kertvárosias építési övezet magasságához jobban közelíteni.
	(5) Az épületmagasság és a homlokzatmagasság meghatározásánál alkalmazott, az épület irányába emelkedő 45°-os sík alatt kialakított tetőemelet-részre a magastetőre és a tetőtér-beépítésre vonatkozó szabályok alkalmazandók.	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás.
	(6) Az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv, vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a ZVR előírásait kell érvényesíteni.	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás.
<i>Közhasználatú területek igénybevételére vonatkozó előírások</i>		
26. §	(1) Elfogadott közterület-alakítási terv hiányában a közhasználatú területen terepszint alatti járműtároló vagy aluljáró csak „terezsint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület”-en belül helyezhető el, az övezeti előírások és a beépítésre vonatkozó egyéb előírások betartásával.	A területre vonatkozó, ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásoknak megfelel.
	(2) Erkély és zárterkély a közhasználatú terület fölé a ZVR előírásai szerinti nyúlhat.	A területre vonatkozó, ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásoknak megfelel.
<i>Zöldfelületek kialakításának előírásai</i>		
27. §	(1) Az övezeti előírásokban előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki, kivéve a (3)-(4) bekezdések szerinti esetekben.	A területre vonatkozó, ismert fejlesztői elképzelése szerint az előírásoknak megfelel.
	(2) *2 A zöldfelület mértékébe a) beszámítható a 4 m ² -nél nagyobb egybefüggő homlokzati zöldfelület (zöldfal) területének 20%-a, az élőfüves sportpálya területe az OTÉK-ben a tetőkertekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével és a műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 25 %-a; b) nem számítható be ba) a 2 m ² -nél kisebb egybefüggő zöldfelület; bb) az 1 méternél keskenyebb zöldfelület; bc) a szigetelt mederrel rendelkező mesterséges vízfelület;	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás, az ismert fejlesztői elképzelés szerint az előírásoknak megfelel.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÓMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	bd) a burkolatlan, nem műanyag gyepráccsal kialakított – legalább 4 jármű parkolását szolgáló behajtó földút, be) a parkolóhely területe, állásonként legalább 2,5 x 5 m területtel.	
28. §	(1) Az építési övezet telkén fás szárú növényzet telepítésére alkalmas, legalább 2,5 méter mély talajú (ültetőközegű), egybefüggő fásított zöldfelületet kell biztosítani: a) a Szabályozási terven „Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része” megjelölésű területen; b) az előkerti területén, kivéve az épület megközelítésére szolgáló burkolt részét és a hulladéktartály tároló területét; c) a hátsó telekhatártól mért 6 méteres sávban; d) előkerttel vagy hátsókerttel nem rendelkező építési telken, amennyiben annak területe: da) eléri a 400 m ² -t, akkor legalább 36 m ² -es területén, db) eléri a 800 m ² -t, akkor legalább 72 m ² -es területén, és dc) eléri a 1600 m ² -t, akkor legalább 144 m ² -es területén.	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás, az ismert fejlesztői elképzelés szerint az előírásoknak megfelel.
	(2) A fásított zöldfelület területét beépíteni nem lehet: a) sem terepszint felett, b) sem terepszint alatt, kivéve zárt sorú beépítési módú legfeljebb 1050 m ² területű sarokteleknek az előkerten kívüli részét.	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás, az ismert fejlesztői elképzelés szerint az előírásoknak megfelel.
	(3) A zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület minden megkezdett 25 m ² alapterülete után egy fát kell ültetni, melynek érdekében faegyedenként legalább egy, 3 x 3 méter alapterületű, legalább 2,5 méter mély talajt (ültetőközeget) kell biztosítani, azon telkek kivételével, amelyeken teljes értékű zöldfelületet nem kell kialakítani.	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás, az ismert fejlesztői elképzelés szerint az előírásoknak megfelel.
	(4) A fásított zöldfelületet ki kell alakítani a telek átmeneti hasznosításával egyidejűleg, kivéve az (1) bekezdés b) pont szerinti területen.	A fejlesztés területére nem releváns előírás.
	(5) A fásított zöldfelületet és a 27. § (1) bekezdés szerinti zöldfelületet ki kell alakítani: a) a beültetési kötelezettségéről szóló hatósági határozatban megszabott határidőig; b) a telek beépítésével egyidejűleg, legkésőbb a használatbavételi engedély megadásáig.	A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás, az ismert fejlesztői elképzelés szerint az előírásoknak megfelel.
	(6) A felszíni parkolók árnyékolását minden megkezdett 4 darab parkolóhely után 1 darab – nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos – fa telepítésével kell megoldani, legalább 2,5 m ² területű és legalább 1,5 méter széles szabad földterület biztosításával.	
<i>Rendeltetések követelményei</i>		
29. §	(1) A Szabályozási terven a telekre vonatkozó építési hely jelölésének hiányában új épület, vagy épületszárny bevilágítást biztosító párhuzamos homlokzatai közötti merőleges – határoló falainak külső síkjai között mért – mélységének megengedett legnagyobb mértéke:	Építési hely szabályozásra kerül, oldal és hátsókert meghatározásával..

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	a) bevilágítási oldalanként legfeljebb 12,5 méter, irodaház esetén legfeljebb 11 méter, b) többlakásos lakóépület és szállásépület esetén ba) zárt középfolyosós elrendezés esetén 19 méter, bb) függőfolyosós elrendezés esetén 9 méter, vagy bc) zárt oldalfolyosós elrendezés esetén legfeljebb 10 méter.	
	(2) A rendeltetésekre vonatkozó további követelményeket a ZVR állapítja meg.	
<i>Homlokzatokra vonatkozó előírások</i>		
31. §	(1) A kisvárosias-, a nagyvárosias lakóterületek és a mellékközponti területek építési övezeteiben – az OTÉK 36. § (1) bekezdés a) pontja szerinti – telepítési távolság nem lehet kisebb, mint a szembenéző homlokzatok közül a magasabbik tényleges homlokzatmagasságának 2/3-a, de legalább 10 méter, kivéve, ha a magasabbik tényleges homlokzatmagassága nem éri el a 10 métert, akkor az értékének 100 %-a. (2) A telken belül a homlokzatok között tartandó távolság szabályait a ZVR állapítja meg.	A fejlesztés területére nem releváns előírás.
32. §	Építési határvonalon túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszána 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.	Építészeti tervezés során fegyelembbe kell venni az előírást.

ZÉSZ módosítással érintett területére általános előírások módosítása javasolt a közterületen a gázaszabályozó alállomás részére önálló telek kialakíthatósága érdekében.

ZUGLÓ TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET (ZVR)

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete a 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletet fogadta el Zugló városképvédelméről.

A városképvédelmi rendelet által meghatározott követelmények közül a szabályozásra is releváns elemeket emeltük ki.

Hatályos normaszöveg	Módosításhoz kapcsolódó megjegyzés
a városképvédelmi szempontból kiemelt területeket és ezekre a területi építészeti követelményeket:	
12.§ A területi védelem alatt álló területek kivételével Zugló teljes közigazgatási területe városképi szempontból meghatározó terület (a továbbiakban: meghatározó terület);	A tömb területe városképi szempontból meghatározó terület része.
az épületek legmagasabb pontját:	
15. § Az épület legmagasabb pontja az 5. mellékletben meghatározott mértéket nem haladhatja meg, kivéve, ha a meglévő épületnek a legmagasabb pontja meghaladja a megengedett mértéket, akkor – a	A tömbre meghatározott épület legmagasabb pontja 17,5 m.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÓMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

Hatályos normaszöveg	Módosításhoz kapcsolódó megjegyzés
<p>mértéket meghaladó épületrész fennmaradásáig – az épület legmagasabb pontjának mértéke a kialakult állapot szerinti lehet.</p>	<p>A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás, az ismert fejlesztői elképzelés szerint az előírásoknak megfelelő.</p>
<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Jelmagyarázat</p> <p>Épület legmagasabb pontja (m)</p> <ul style="list-style-type: none"> 5 7,5 10 12,5 15 17,5 20 22,5 25 27,5 30 35 50 70 </div> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">ZVKR 5.sz. melléklete, részlet és jelmagyarázat</p>	
<p>az illeszkedési szabályokat:</p>	
<p>19. § (1) A területi védelem alatt álló és a meghatározó területekre is vonatkozó egységes egyedi építészeti követelményeket az V. és a VII.-VIII. Fejezetek határozzák meg.</p> <p>(2) Az épületek telepítését, méreteit, alaprajzi arányait, formáját, építészeti kialakítását úgy kell meghatározni, hogy a környező meglévő kialakult beépítések karakteréhez illeszkedjen.</p>	<p>A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás, az ismert fejlesztői elképzelés szerint az előírásoknak megfelelő.</p>
<p>a rendeltetések követelményeit:</p>	
<p>20. § (1) A lakó és a szállás jellegű rendeltetés önálló rendeltetési egysége alapterületének a 30 m²-t meg kell haladnia, és szobái:</p> <p>a) nem alakíthatók ki:</p> <p>aa) előkert nélkül, közterület felé nézően 70 cm-nél kisebb szintmagasságú földszinten;</p> <p>ab) épületszinten, melynek padlószintje – járdaszinthez viszonyítottan – terepszint alatti;</p> <p>b) közül legalább egynek a legkisebb alaprajzi mérete a 3,6 méter értéket érje el.</p> <p>(2) Az épületek – kivéve a parkolóházat – új szerkezeteit úgy kell kialakítani, hogy</p> <p>a) az első emelet szintmagassága legalább 3 méter és</p> <p>b) az emeleti szintek közötti szintkülönbség legalább 3 méter, iroda esetén legalább 3,5 méter legyen.</p>	<p>A továbbtervezés során figyelembe veendő előírás, az ismert fejlesztői elképzelés szerint az előírásoknak megfelelő.</p>

A módosítással érintett területre ZVR módosítása nem szükséges.

TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezett változtatások a táj- és természetvédelmet nem érintenek.

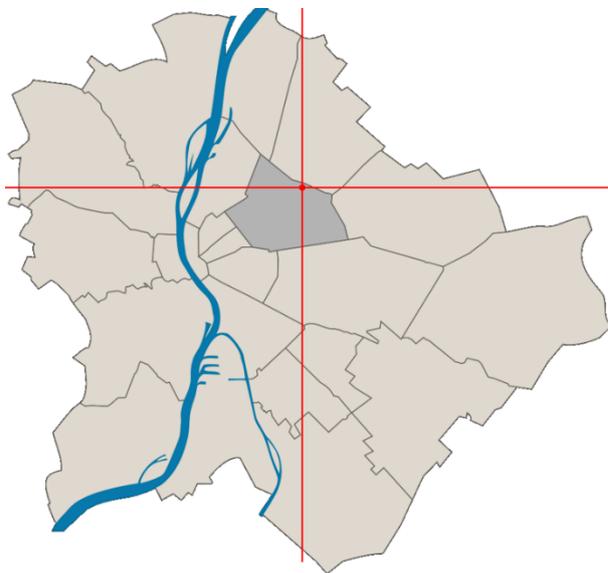
A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A tervezett változtatások a zöldfelületi rendszert nem befolyásolják.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS, A TELEKSTRUKTÚRA ÉS TULAJDON, VALAMINT A BEÉPÍTÉS JELLEMZŐINEK, A TERÜLETEK MŰKÖDÉSÉNEK ÉS KARAKTERÉNEK A VIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSSZERKEZET, VÁROSSZERKEZETI ELHELYEKEDÉS



Forrás: Obelisk Stúdió Kft.

A ZÉSZ módosítással érintett terület Budapest XIV. kerületében, Zugló Alsórákos városrészében helyezkedik el.

A ZÉSZ módosítással érintett terület a Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca – Németpróna utca - Cinkotai út által határolt tömb.

A ZÉSZ módosítással érintett tömbben a szabályozási terven közterület besorolású 31267/113 hrsz-ú földrészlet rendezése történik támogatott lakhatás céljából.

Az intézményi és kertvárosias lakóterület határán található telek nagyobb része a ZÉSZ szabályozási terven közterület, kisebbik része szabályozással érintett és az a 31267/111 hrsz-ú telekhez került kiszabályozásra.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET TÖRTÉNETI KIALAKULÁSÁNAK ÁTTEKINTÉSE

A XVIII. században Zugló területén a Rákosi rétek és a Paskál malom jelzett az Első katonai felmérés térképén.



Magyarország - Első Katonai Felmérése (1782-1785)
forrás <https://maps.arcanum.com>

A második katonai felmérés idejében a Városligetig kezdett kiépülni a város, kialakították a Városliget területét.



Magyarország - Második katonai felmérés (1819-1869)
forrás <https://maps.arcanum.com>

A Harmadik katonai felmérés idején Zugló nagyrészt beépítetlen, Hermina-mező, Kis-Szugló és Törökőr elnevezése már szerepel a térképen.



Magyarország - Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)
forrás <https://maps.arcanum.com>

Az 1872-es városrendezési térképen Zugló mai úthálózata többségében szerepel. A tömböt érintő Csömöri út és az Öv uta szabályozási vonalát tartalmazta a városrendezési térkép.



Budapest (1872) • Pest belterületének városrendezési térképe
forrás <https://maps.arcanum.com>

A tömb környezetében az utcákat és telkeket kialakították, azok beépülése megkezdődött.



Budapest (1937) • Budapest közigazgatási térképsorozata az épületek szintszámával és az újabb utcanevekkel
forrás <https://maps.arcanum.com>

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÓMÓRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

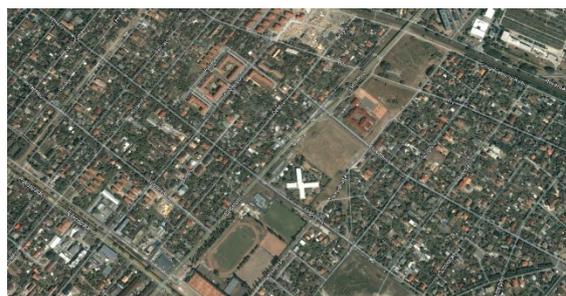
DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

Az 1990-ben készült légifotót látszik, hogy a tömb területe még beépítetlen Megépült 1982-ben a szomszédos tömbben a Gyengénlátók Általános Iskolája és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézménye és Kollégiuma.



Budapest XIV. kerülete légifotó 1990-0152-3117
forrás <https://fentrol.hu>

A XX. század végére a tömbben is megjelent az intézményi funkció, 1995-ben megépült a Cinkotai út 125-137. sz alatt a Hallássérültek oktatási intézménye, mai nevén a Hallássérültek Óvodája, Általános Iskolája, Szakiskolája, EGyMI-je és Kollégiuma.

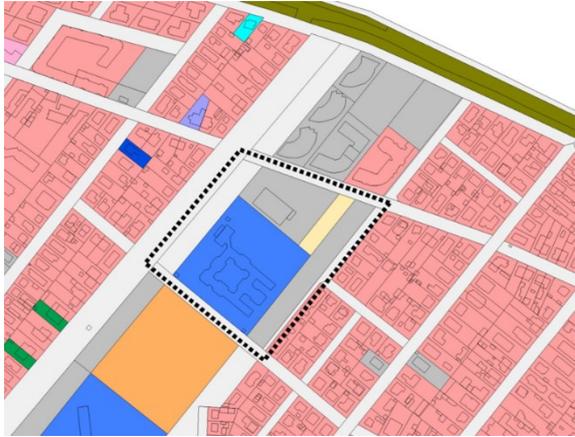
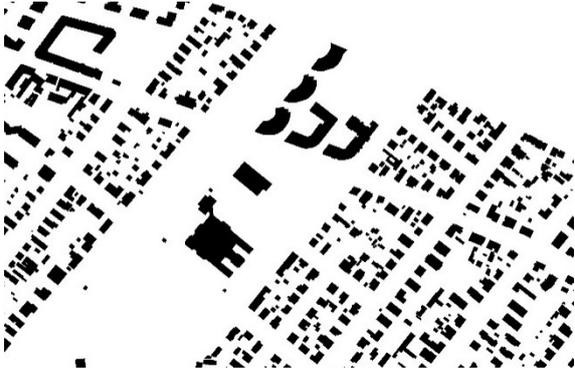


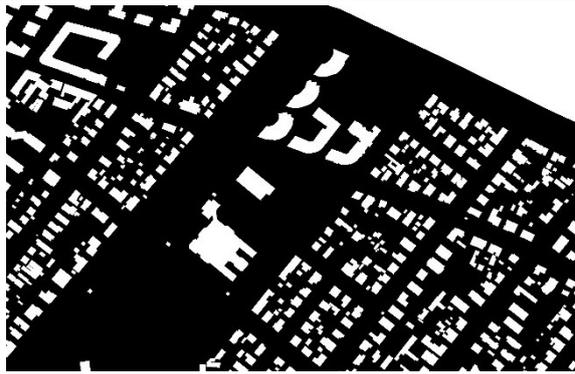
Google Earth, idővonal 2020.09.06

Később az északi oldalon megjelent a kereskedelmi funkció is, a 2000-es években beépült az Öv utca északi oldalának lakóterülete

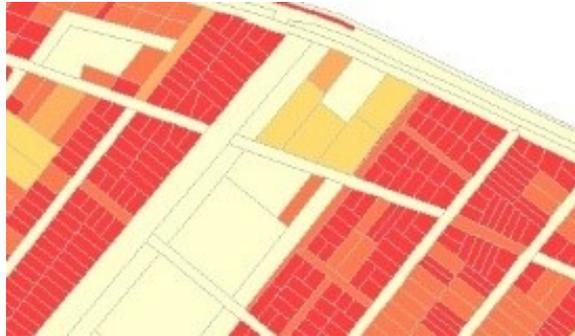
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

Területfelhasználás, jelenlegi területhasználat	
<p>A tömb területe részben beépítésre szánt intézmény terület, részben beépítésre nem szánt közterület.</p> <p>A tömböt határoló és környező tömböket feltáró, a városszövetet meghatározó utcahálózat telkei beépítésre nem szánt területek.</p> <p>A fejlesztéssel érintett telkek jelenleg beépítetlenek, gyakorlatilag közterületként használtak.</p>	 <p>Forrás: Ortofotó, Lechner Központ adatszolgáltatása</p>

<p>Funkció, rendeltetés</p>	
<p>A tömb déli oldala oktatási-nevelési intézmény területe, az északi oldalán autózsalon és szerviz található.</p> <p>A tömb környezetének jelentős része kertvárosias lakóterület, az Öv utca északi részén nagyvárosias lakóterület található. A Csömöri út menti tömbökben a kerületközponttól az Öv utca vonaláig intézményi területek és különleges sportterületek találhatóak. A Cinkotai út déli oldalán beépítetlen terület van, amely a nyilvántartás szerint építési terület.</p> <p><u>földszinti funkciók</u></p> <p>A tömbben a megegyeznek a földszinti funkciók a telkek rendeltetéseivel.</p> <p>Az Öv utca északi oldalán a lakóterületen a földszinteken kereskedelmi, szolgáltató is található. A kertvárosias lakóterületeken jellemzően a földszinti területeken is lakó funkció van.</p>	 <p>Területhasználat Földhivatali nyilvántartás szerint Lechner Központ adatszolgáltatása alapján</p> <ul style="list-style-type: none"> általános iskola, diákotthon általános iskola, óvoda beépítetlen terület beépített terület csonkatelek egyéb építési terület épület iroda közterület lakóház, udvar sporttelep út üzemanyagtöltő-állomás vasút óvoda <p><i>forrás saját ábra</i></p>
<p>Beépített és szabad területek morfológiája</p>	
<p>A tömb beépítése élesen elkülönül a kertvárosias lakóterületek beépítésétől, és az Öv utca északi oldalának nagyvárosias beépítésétől is.</p>	 <p><i>Forrás: Obeliszk Stúdió Kft.</i></p>

<p>A szabad területek morfológiája az intézményi területek szabadonálló beépítését még jobban kirajzolja.</p>	 <p style="text-align: right;"><i>Forrás: Obelisk Stúdió Kft.</i></p>
---	---

TELEKSTRUKTÚRA ÉS TULAJDONVIZSGÁLAT

<p>Telekmorfológia</p> <p>A tömb – és a Csömöri út menti intézményterület telek struktúrája őrzi a szabályozási tervek kialakította tömbszerkezetet.</p> <p>A tömb telkei jellemzően 4000 m2 feletti területűek.</p>	 <p style="text-align: right;"><i>Forrás: Obelisk Stúdió Kft.</i></p>
<p>Tulajdonvizsgálat</p> <p>A tömb jellemzően önkormányzati tulajdonnal érintett.</p> <p>A 31267/122 és a 31268/133 hrsz-ú telkek a kerületi önkormányzat tulajdonában vannak.</p> <p>A 31267/113 hrsz-ú telek a fővárosi önkormányzat tulajdona.</p>	 <p style="text-align: right;"><i>Forrás: Obelisk Stúdió Kft.</i></p>

Tulajdonvizsgálat Lechner Központ adatszolgáltatása alapján

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

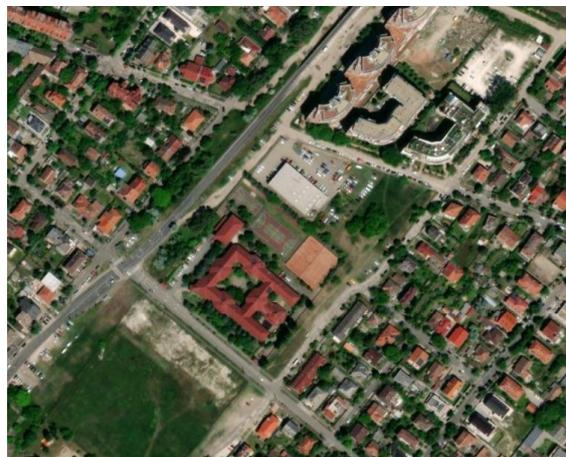
Helyrajzi szám	Tulajdon	Telekterület (m ²)	Művelési ág	Közterület neve
31267/25	önkormányzatok területe	22075	közterület	Csömöri út
31267/110	önkormányzatok területe	4074	közút	
31267/111	önkormányzatok területe	14567	udvar, általános iskola, óvoda	
31267/113	önkormányzatok területe Budapest Főváros Önkormányzat	5456	beépítetlen terület	
31267/121	Gazdasági társaságok területe	6000	beépítetlen terület	
31267/122	önkormányzatok területe Bp. XIV ker. Zugló Önkormányzat	1652	csonkatelek	
31269/128	önkormányzatok területe	571	közterület	Cinkotai út
31268/133	önkormányzatok területe Bp. XIV ker. Zugló Önkormányzat	1824	közterület	Pöstyén utca
31269/154	önkormányzatok területe	4782	közterület	Öv utca

BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK

Beépítési mód

A tömb telkei szabadonálló beépítésűek.

A környező kertvárosias lakóterületek jellemzően szabadonálló beépítésűek. A Pöstyén utca mentén a Verbó utca és a Cinkotai út között sorházas beépítés található. Az Öv utcától északra fekvő nagyvárosias terület szabadonálló beépítésű.



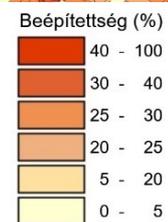
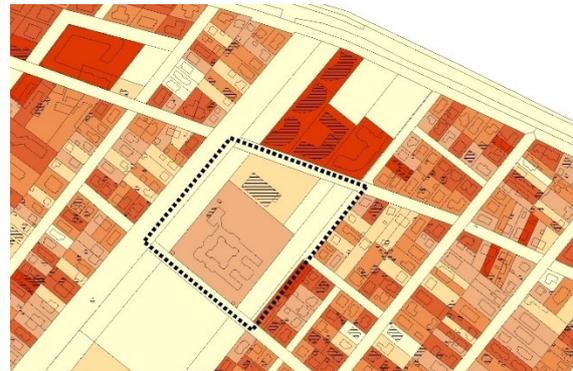
Forrás: Bing maps

Beépítettség

A tömb beépített telkei 19 – 22,35 % közötti beépítettségűek.

A kertvárosi lakóterületek beépítettsége változatos, többnyire 15-40 % közötti.

Az Öv utca északi oldalán a nagyvárosias lakóterület telkeinek beépítettsége 40-48% között változik.

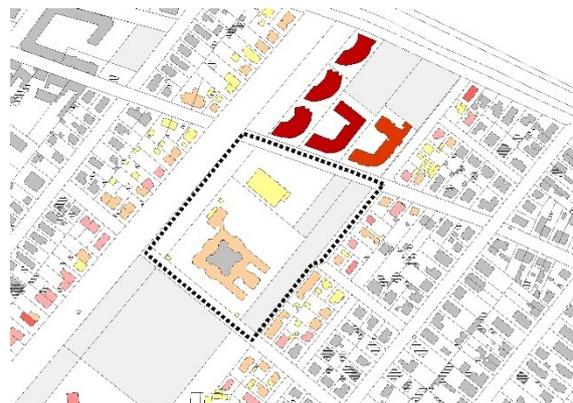


Forrás: Obelisk Stúdió Kft.

Szintszám vizsgálat

A tömb és a környező kertvárosias lakóterület között az átlagos szintszámok tekintetében nincs számottevő különbség.

Mindkét területtől meglehetősen eltérnek magasságban az Öv utcai nagyvárosias lakóépületek.



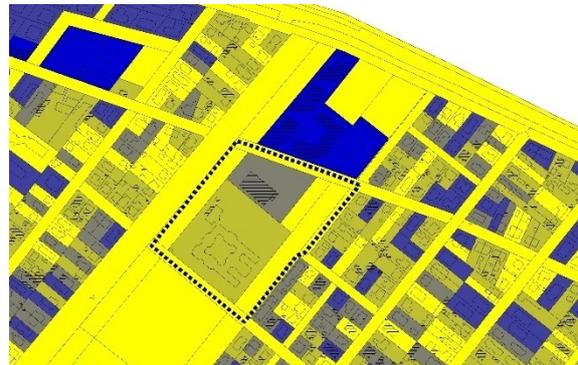
Forrás: Obelisk Stúdió Kft.

Általános szintterületi mutató

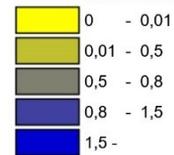
A tömb beépített telkeinek szintterületi mutatója 0,4-0,5 közötti van.

A kertvárosi lakóterületek szintterületi mutatója jellemzően alacsony, 0,5-0,8 körüli érték. A Pöstyén utca menti sorházas terület szintterületi mutatója 0,6.

Az Öv utca északi oldalán a nagyvárosias lakóterület telkeinek szintterületi mutatója 3,3-4,4 között változik.



Szintterületi mutató (szmá)



Forrás: Obelisk Stúdió Kft.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

TELEPÜLÉSKARAKTER

Utcakép, térarány

A terület Zugló városközpont területén található. A Csömöri út és Németpróna utca- Pöstyén utca közötti intézményterület részben beépített, utcaképét a szabadonálló és beépítetlen területek váltakozása jellemzi.

VÉDETTSÉGEK

Régészet

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztályának Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya által kezelt, a Lechner Tudásközpont üzemeltetésében álló digitális Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján a vizsgált terület nyilvántartott régészeti lelőhely.

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY			LEHATÁROLÁS
AZONOSÍTÓ	LELŐHELY NEVE	LELŐHELY TÍPUSA	
67381	Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út-Vezseny u.-Vazul u.-Kör	bizonytalan, telep, település, településnyom (felszíni)	

Világörökség, világörökségi várományos helyszín

A területet nem érinti.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÓMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

Műemlék és műemléki környezet

A területet nem érinti.

Helyi védettségek és egyéb értékek

A területet nem érintik.

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

		
<i>A tömb ortofotón</i>	<i>A tömb légifotón (forrás Bing maps)</i>	<i>A tömb D-i irányból (forrás Google maps, idővonal)</i>
		
<i>Pöstyén utca, iskola</i>	<i>Pöstyén utca</i>	
		
<i>Pöstyén utca – Öv utca</i>	<i>Pöstyén utca felől az autókereskedés</i>	<i>Pöstyén utca</i>
		
<i>Pöstyén utca</i>		<i>Pöstyén utca, gázfogadó</i>

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÓMÓRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

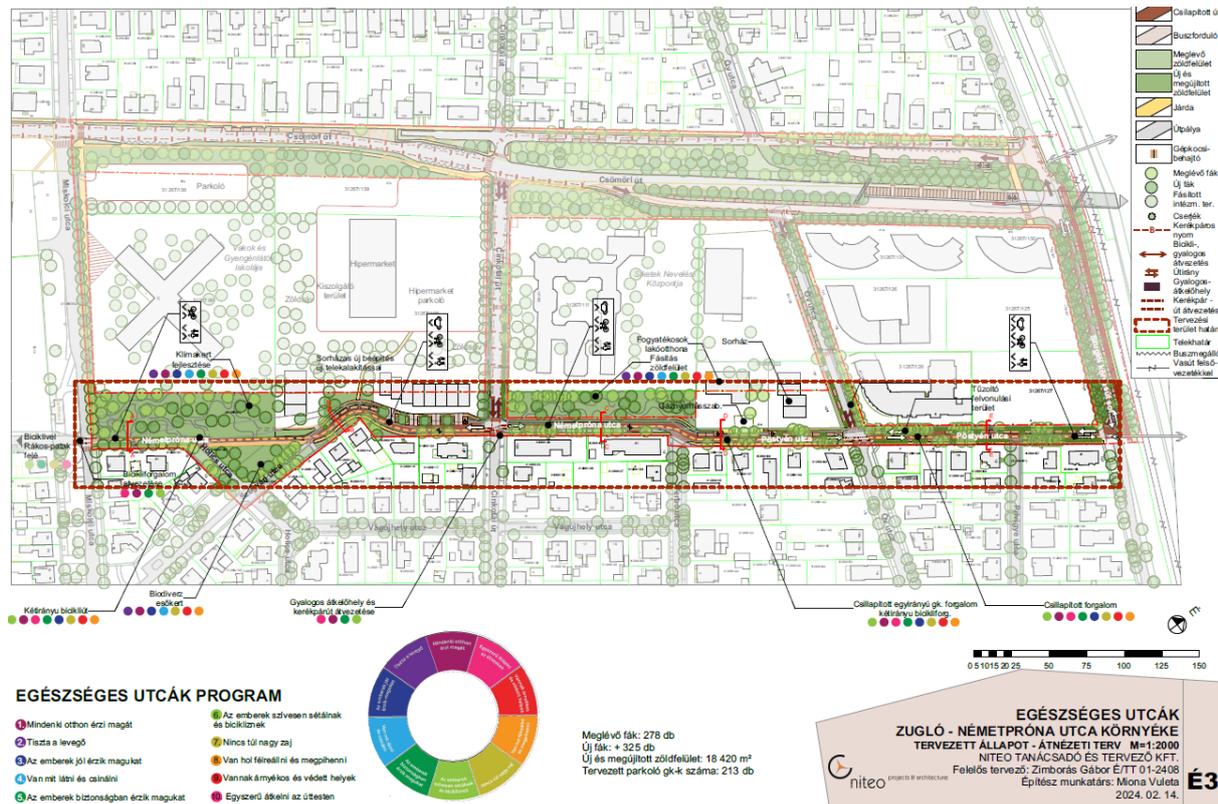
		
<i>Pöstyén utca sorházas beépítése</i>	<i>Pöstyén utca a dél felé</i>	<i>Pöstyén utca az Öv utcától északra</i>
		
<i>Öv utca a Pöstyén utcától keletre</i>	<i>Öv utca folytatása</i>	<i>Öv utca folytatása</i>

TERÜLETRE KÉSZÜLT FEJLESZTÉSI TERVEK

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSI TERV

A tervezett változtatásokkal a Németpróna utca menti közkert északi irányban folytatódna további közterületi zöldfelület létrehozásával, az elkészült KAT koncepcióterv alapján.

Az elkészült Koncepciótervvel kerület pályázni kíván az „Egészséges utcák” pályázaton.



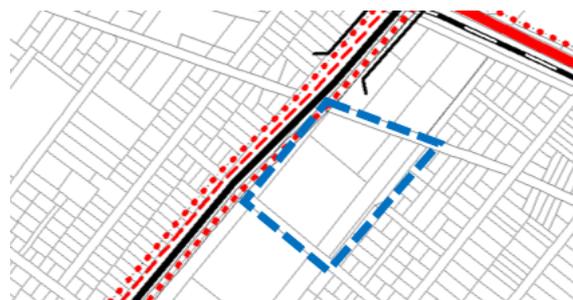
Közterület alakítási koncepció ter, Niteo Tanácsadó És Tervező Kft., önkormányzati adatszolgáltatás

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Telepítési tanulmányterv készült 2023. decemberében a 31267/113 hrsz. földrészlet rendezése céljából, amelynek megbízója Gondoskodás Gyermekéinkért Alapítvány volt. A telepítési tanulmányterv célja, hogy a területen a tervezett támogatott lakhatás meg tudjon valósulni a telket építészjogi szempontból is szükséges rendezni.

KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület határoló útjait változtatási szándék nem érinti.



2. Szerkezeti tervlap – Közlekedési infrastruktúra
forrás: TSZT-2021

KÖZMŰVESÍTÉS

A fejlesztés telke a kerület régen beépített részén található, így az régebben közművesített környezetben van.

A közterületet érinti a nagyközépnymású gázvezeték és biztonsági övezete, amely jelenleg és távlatban is közterületen van.

A tömböt érinti a nagyfeszültségű elektromos földkábel vezetéke és védőtávolsága.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A fejlesztés telkét környezetvédelmi korlátozó elemek nem érintik.

ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezett fejlesztéshez szükséges a ZÉSZ módosítása.

A tervezett ZÉSZ módosítással összefüggésben a fővárosi településrendezési eszközök módosítása is szükséges.

A következő fővárosi tervek módosítása szükséges

- A 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (TSZT2021),
- A jelenleg hatályos, a többször módosított 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel elfogadott Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ).

A TSZT és az FRSZ esetében a módosítás azért válik szükségessé, mert a tömb rendezése kapcsán változnak a köz- és a magánterületek határai. A fővárosi településrendezési eszközökben a Németpróba utca – Pöstyén utca tengelye egyben két területfelhasználási egység, egy Vi-2 és egy Lke-1 területfelhasználási egység határa is. A területfelhasználási egységek határai általánosan a kiszolgáló funkciójú közterületek tengelyvonalai mentén váltanak, s ha ezek változnak, akkor a két területfelhasználási egység határai is.

A TSZT és az FRSZ módosítása tehát alapvetően a két területfelhasználási egység határvonalának változása miatt szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a Vi-2 egység mérete növekszik, míg az Lke-1 egység mérete pedig csökken.

PROBLÉMÁK ÉS ÉRTÉKEK

ÉRTÉKEK	fejlesztési potenciállal rendelkező közhasználatú területek	A Pöstyén utca melletti kihasználatlan közhasználatú terület zöldfelületi hasznosítása a lakosság és a lokális használók aktív és passzív pihenési igényeinek kiszolgálásán túl nagy szerepet jelenthet a térség kondicionálásában, árnyékolásában, a helyi hősziget hatás mérséklésében.
	fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlan	A ZÉSZ módosítással érintett tömbben a fővárosi és kerületi tulajdonú telkek hasznosítása átmenetet tud biztosítani a környező beépítések között, megfelelő utcaképet, térfalat biztosítva a Pöstyén utca érintett szakaszának.

ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban 2024

XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
EGYEZTETÉSRE

	kapcsolódás Zugló Városcsoporthoz	A Csömöri út – Németpróna utca között fekvő intézményterület lineáris kapcsolatban van Zugló Városcsopontjával, ahol a tervezett fejlesztés a funkcióbővítő irányt jelenthet.
PROBLÉMÁK	közművek	A közterületet érinti a nagyközépnomású gázvezeték és biztonsági övezete, amely jelenleg és távlatban is közterületen van. A tömböt érinti a nagyfeszültségű elektromos földkábel vezetéke és védőtávolsága.
	kapcsolódó közhasználatú területek, közterületek	A Pöstyén utca mentén jelenleg alulhasznosított közhasználatú területek találhatóak