

# 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

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

*Egyeztetésre*

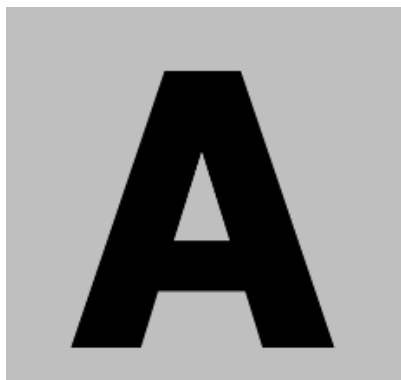
Obelisk Stúdió Kft.

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



## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

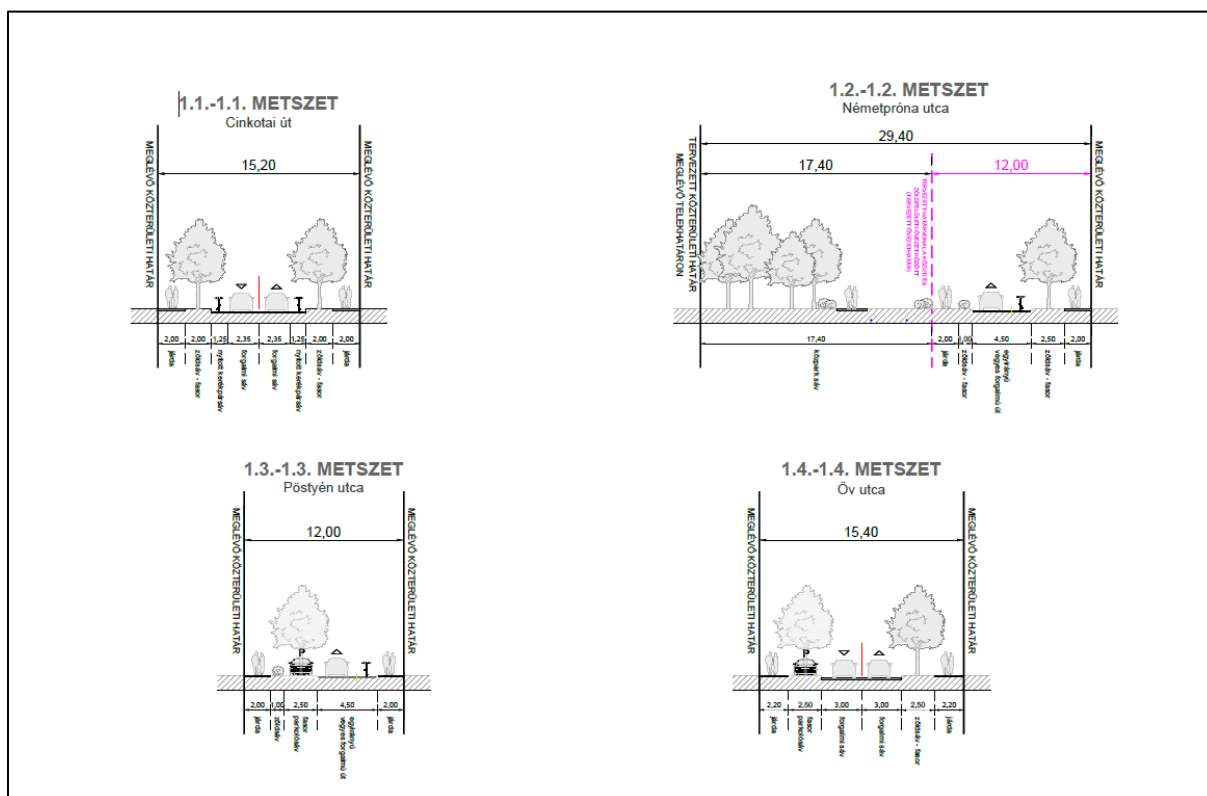
### A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A szabályozás módosításának célja olyan új szabályozási előírások meghatározása, mely a terület fejlesztését elősegítik és lehetővé teszi a tervezett rendeltetés megvalósítását.

### KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT



Környezetalkítási javaslat  
forrás: Verebély Papp Tibor



Utca metszetek  
forrás: Verebely Papp Tibor

A terület beépíthetőségét és fejlesztését befolyásolja és korlátozza

- a 31267/113 hrsz. telken a Németpróna utca – Pöstyén utca vonalával párhuzamosan két nagyfeszültségű elektromos földkábel fut. A terület tervezett rendezése olyan formában tervezett, hogy a vezetékek kiváltására ne legyen szükség.
- a Pöstyén utca vonalával párhuzamosan a gázfogadó lekerített területéig menő nagyközépnnyomású gázvezeték és biztonsági övezete.

A terület tervezett rendezése ezért úgy javasolt, hogy a vezetékek kiváltására ne legyen szükség.

A környezetalakítási terv figyelembe vette a Németpróna utca – Pöstyén utca területére készített KAT tervét, amelyet Zugló Önkormányzata az „Egészséges utcák” pályázatára be kíván nyújtani.

## TERVEZETT FEJLESZTÉS

### Támogatott lakhatást biztosító épület és telke

A tömb Pöstyén utca felé eső részén kialakuló két új telek egyikén kerül elhelyezésre a legfeljebb 6 fő fogyatékos személy támogatott lakhatását biztosító, szociális ellátást nyújtó épület. Az épület szinteltolás nélküli, földszintes épület lesz és az akadálymentes használathoz szükséges helyigényt mindenhol biztosítja.

Az épülethez csatlakozóan egy fedett teraszt kerül kialakításra, ahol egyszerre min a 6 ágyban fekvő lakó elfér, továbbá a kert kialakításakor figyelembe kell venni az ágygal mozgathatóságot, hogy jó idő esetén kint is lehessen időt tölteni az ellátottaknak.

A telken parkolók kialakítása is szükséges a működtetéshez. Rendeltetési egységként, a tényleges igényeket figyelembe véve javasolt legalább 2 db akadálymentesen kialakított parkolóhelyet biztosítani, az udvaron belül a felszínen.

A telket és a telken belül az épületet kisbusz jellegű gépjárművel is szükséges megközelíteni, amivel az itt lakókat lehet szállítani.

### Zugló Önkormányzat telke

Az Öv utca – Pöstyén utca saroktelkén intézményi rendeltetések elhelyezésére kerülhet sor. A telek helyzetéből adódóan alkalmas arra, hogy átmenetet biztosítson az intézményi terület, a kertvárosias lakóterületek beépítése és a nagyvárosias lakóterületek között.

### Javasolt telekalakítás

A 31267/122 hrsz-ú telek, amelynek területe 1652 m<sup>2</sup>, Zugló Önkormányzata tulajdonában van.

A közterületek rendezését követően a 31267/122 és 31267/113 telkek összevonása után kedvezőbb telekmorfológiai adottságú telkek alakíthatók ki. A telkek tulajdonviszonyait figyelembe véve két telek alakítható ki, amelyek közül a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerülő telken kerülhet elhelyezésre a támogatott lakhatás szociális rendeltetése. A másik telek pedig Zugló Önkormányzatának tulajdona lesz..

### Közterületek

A 31268/133 hrsz. közterületi telek a Pöstyén utcai szakaszon jelenleg 12,1-12,4 méter, mely megfelel a területek kiszolgálására. A Németpróna utca szakaszán a közterület 12 méterre való szélesítése tervezett, a közterület törésénél 14,0 méteres szélességgel. A tervezett kialakítással a kiszolgáló utca megfelelő szélessége a teljes szakaszon biztosítható.

A 31267/113 hrsz-ú telek fennmaradó részén közkert tervezett.

### **TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

A tervezett változtatással a táj- és természetvédelem érdekei nem sérülnek.

A tervezett új közkert a Zugló Önkormányzata által készített KAT alapján került figyelembe vételre.

### **KÖZLEKEDÉS**

A tervezett változtatás a közlekedési rendszert nem érinti.

### **KÖZMŰVEK**

A tervezett változtatás a közműrendszerben változást nem okoz.

### **KÖRNYEZETI HATÁSOK**

A tervezett változtatások a környezetvédelmi érdeket nem érintenek.



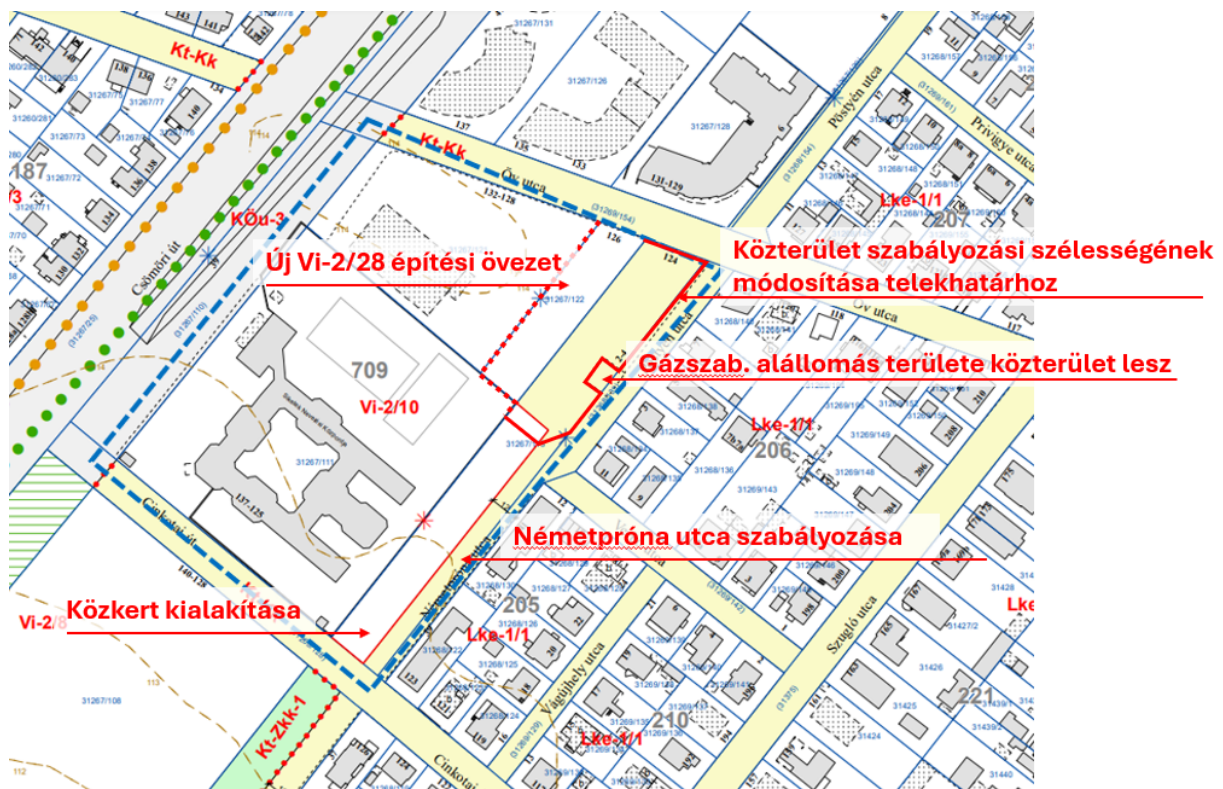
## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az építés rendjét kerületi szinten a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete által elfogadott Zuglói Építési Szabályzata (ZÉSZ) határozza meg. A ZÉSZ-ben a terület a 709. sorszámú, a Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca - Németpróna utca - Cinkotai út által határolt tömb.

A hatályos ZÉSZ a tömb beépítésre szánt területére Vi-2/10 építési övezetet határoz meg, a környező kiszolgáló utcák területére Kt-Kk övezetet.

A ZÉSZ módosítása során

- új Vi-2/28 építési övezet kerül meghatározása és
- az új építési övezet paraméterei rögzítésre kerülnek a jelenleg hatályos övezet paramétereirehöz hasonlóan;
- az új övezetben a legkisebb kialakítható telekméret a hatályos építési övezetnél kisebb mértékben kerül meghatározásra;
- a Pöstyén utca szabályozása a jelenlegi közterületi telek határára kerül, olyan módon, hogy a gázsabályozó alállomás közterületre kerül, melynek igény szerint önálló telek is alakítható;
- a Németpróna utca 12,0 méter szélességgel kerül kiszabályozásra;
- a Németpróna utca mentén a 31267/113 hrsz-ú telek fennmaradó részén közkert kerül kialakításra.



## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA

A tömbben új építési övezet kerül meghatározásra a két kialakuló új telekre.

Az új építési övezet Vi-2/28 építési övezet, ahol

- a beépítési mód szabadonálló
- a legkisebb kialakítható telek mérete 1500 m<sup>2</sup>

## 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

- legnagyobb terepszint feletti beépítettsége 35%
- legnagyobb terepszint alatti beépítettsége 45 %
- a legkisebb zöldfelület aránya 50 %
- az épületmagasság legnagyobb értéke 12,5 m

ZÉSZ 3. melléklete kiegészül új övezettel:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedélymentes értéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató 24. § (4) szerinti engedélymentes értéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
125	<b>Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
151/B	Vi-2/28	1500	SZ	35	45	50	-	-	-	-	12,5

Az elhelyezhető rendeltetéseket a ZÉSZ 2. melléklete tartalmazza, amely kiegészül új övezettel:

	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m <sup>2</sup> /db) (e rendelet 16.§ (4) a) pont szerint)	lakásszám engedélymentes érték (m <sup>2</sup> /db) (e rendelet 16.§ (7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m <sup>2</sup> ) (e rendelet 16.§ (3) bek. szerint)	kereskedelmi engedélymentes érték (m <sup>2</sup> ) (e rendelet 16.§ (6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitelintézmény	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
151/A	Vi-2/28	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-

Az épület legmagasabb pontját a ZVKR határozza meg 17,5 méterben, módosítás nem szükséges.

A kialakuló új közkert övezet Kt-Zkk, amely a ZÉSZ-ben meghatározott.

A tömböt határoló közutak, kiszolgáló utcák övezeti besorolása nem változik (Kt-Kk).

### JAVASLAT AZ ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSÁRA

#### ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

A rendelet 3.§ paragrafusa kiegészül 5/A rendelkezéssel, mert a támogatott lakhatás definiálása szükséges:

*„5/A Támogatott lakhatás: szociális rendeltetés, amely magas támogatási szükségletű, súlyosan, halmozottan fogyatékos személyek lakhatását biztosítja szociális ellátás keretében.”*

A rendelet 9.§ paragrafusának kiegészítése szükséges, annak érdekében, hogy közmű építmények elhelyezésére telket lehessen alakítani bármely építési övezetben, övezetben:

## 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

„(3) Közmű építmények elhelyezésére bármely építési övezetben, övezetben az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.”

Új intézményi övezet kerül meghatározásra, ezért szükséges az övezeti előírások módosítása:

„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, Vi-2/28 és Vi-2/EN.”

Az új intézményi övezet esetében egyedi előírásokra van szükség, így övezeti előírások kiegészülnek:

„59. § (10) „A Vi-2/28 jelű építési övezetben

a) szociális rendeltetésként támogatott lakhatás elhelyezhető,

b) megváltozott munkaképességű személyeket ellátó szociális rendeltetések közül támogatott lakhatás önálló rendeltetési egysége után nem kell autóbusz elhelyezését biztosítani;

c) a hátsó kert legkisebb mérete 4,0, az oldalkert legkisebb mértéke 4,0 m.”

Módosulnak a rendelet 1. mellékletének 5. és 9. rajzai a módosítással érintett területre.

Kiegészül a rendelet 2. és 3. melléklete az új övezet elhelyezhető rendeltetéseivel és építési paramétereivel:

Az elhelyezhető rendeltetéseket a ZÉSZ 2. melléklete:

	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m <sup>2</sup> /db) (e rendelet 16.§ (4) a) pont szerint)	lakásszám engedélyes érték (m <sup>2</sup> /db) (e rendelet 16.§ (7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m <sup>2</sup> ) (e rendelet 16.§ (3) bek. szerint)	kereskedelmi engedélyes érték (m <sup>2</sup> ) (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
151/A	Vi-2/28	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-

Építési paraméterek - a ZÉSZ 3. melléklete:

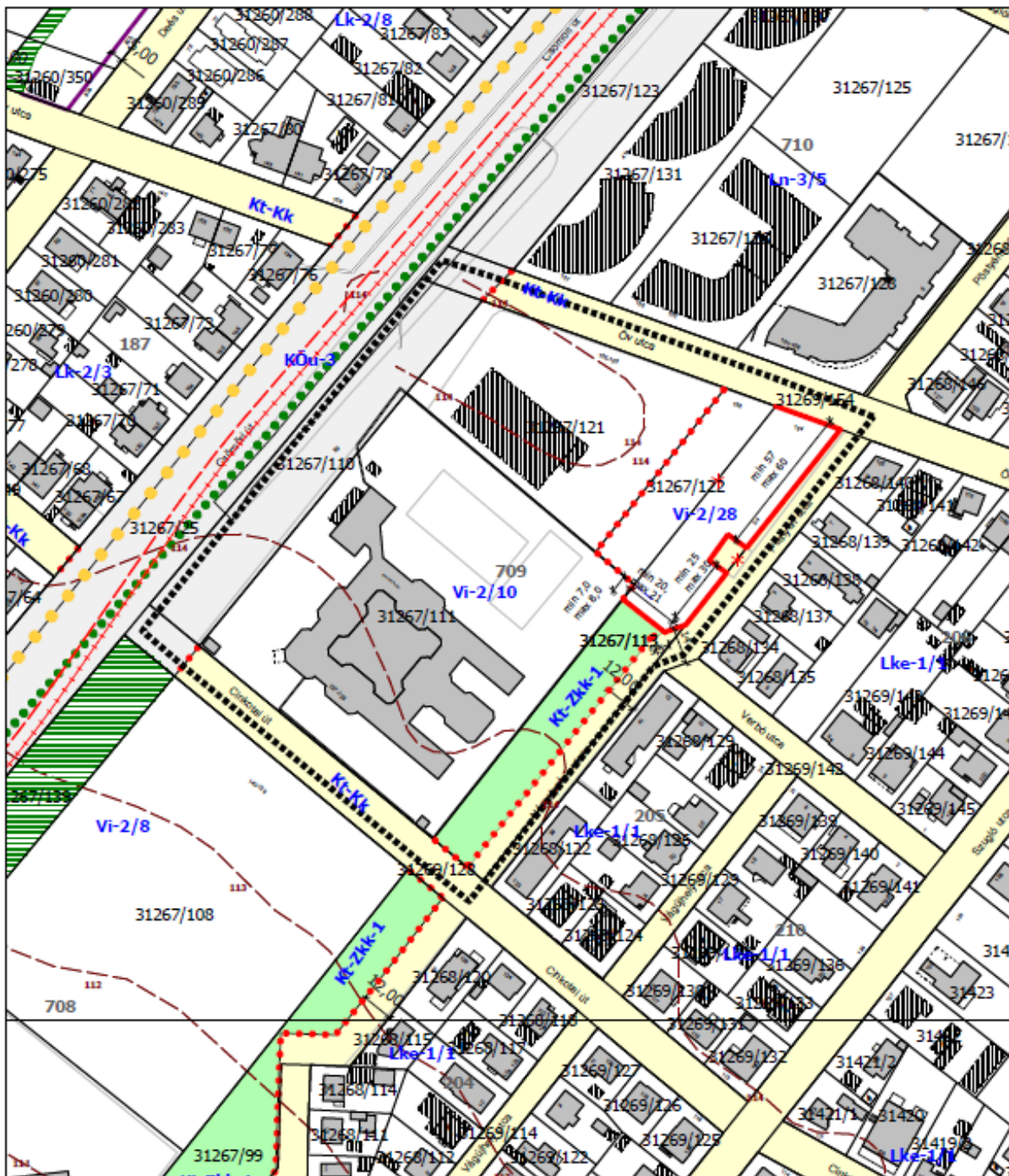
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedélyes értéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató 24. § (4) szerinti engedélyes értéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	
125	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)											
151/B	Vi-2/28	1500	SZ	35	45	50	-	-	-	-	12,5	



# 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



Módosítással érintett terület	<b>Egyeztetésre</b>	
	Készült az állami alapadatok felhasználásával. A térkép csak településrendezési célra használható. Mérések a helyszínen ellenőrzendőek.	
<b>ZÉSZ MÓDOSÍTÁS 2024</b> CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE <b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>		
Megrendelő	Lépték	M= 1: 2000
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata	Datum	2024. március hó
<b>obeliszk stúdió</b> TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1088 BUDAPEST BELKÖRÖG RKP. 12.		
Településtervező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521	

Szabályozási terv javaslata

## JAVASLAT A FŐVÁROSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁRA

### JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

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 0,22584767 ha-ral, míg az Lke-1 egység mérete pedig csökken 0,22584767 ha-ral.

### JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

#### Hatályos területfelhasználás

A tervezési terület **Vi-2** intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű beépítésű terület része. a Vi-2 és **Lke1** kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület határán található.

A tömböt határoló közterületek közül a Csömöri út KÖu jelű közlekedési területbe sorolt.



- Ln-3** Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Ln-3T** Nagyvárosias teletszerű lakóterület
- Lk-2** Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- K-Rek** 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

1. Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás  
forrás: TSZT-2021

## 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

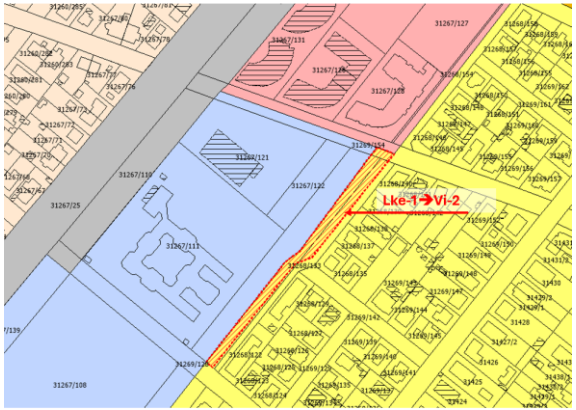
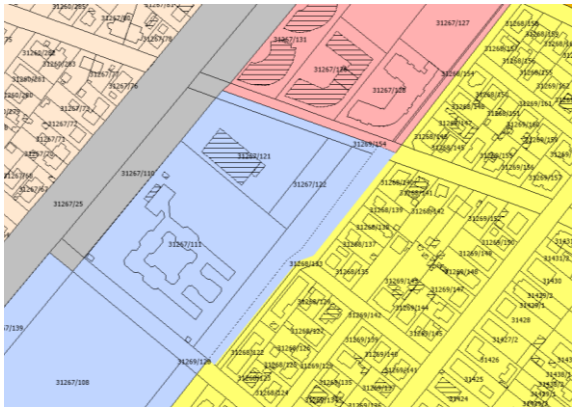
### TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

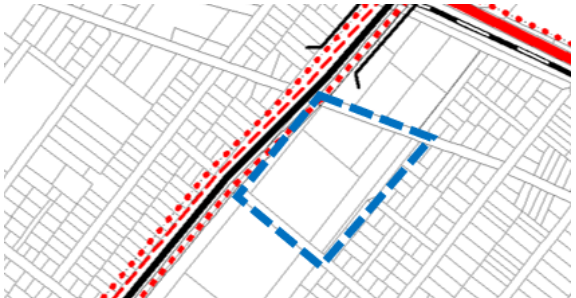
A TSZT 2021 területfelhasználási rendszere nem változik, kizárólag két területfelhasználási egység határa kerül módosításra.

### SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

A tervezett módosítás nem érinti.

### A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

<p>A TSZT területfelhasználási tervlapján a Vi-2 és Lke-1 területfelhasználási egység határának módosítása szükséges.</p> <p>A módosuló terület mértéke</p> <p><b>Lke-1 &gt; Vi-2:</b></p> <p><b>2258,4767 m<sup>2</sup>, azaz 0,22584767 ha</b></p>	 <p>Módosítással érintett terület</p>
	 <p>Területfelhasználási egységek módosítása, tervezett állapot</p>

<p>Közlekedési infrastruktúra</p>	
<p>Tervezett módosítás nem érinti, nincs változás.</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

	 <p>2. Szerkezeti tervlap – Közlekedési infrastruktúra forrás: TSZT-2021</p>
<p>Az épített környezet értékeinek védelme</p>	
<p>Tervezett módosítás nem érinti, nincs változás.</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>Tervezett módosítás nem érinti, nincs változás.</p>	 <p>4. Szerkezeti tervlap – Zöldfelület, táj- és természetvédelem forrás: TSZT-2021</p>
<p>Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek</p>	
<p>Környezetvédelmi szempontból Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 5. számú, Környezetvédelem című Szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált területet nem érinti.</p> <p>Tervezett módosítás nem érinti, nincs változás.</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

<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>Tervezett módosítás nem érinti, nincs változás.</p>	 <p>6. Szerkezeti tervlap – Védelmi, korlátozási területek forrás: TSZT-2021</p>
---	--

### TSZT MÓDOSÍTÁSA

#### VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSEK

A Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest Főváros Településszerkezeti terve és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzata a következő két átsorolással érintett terület szerint módosul:

- a **2258,4767 m<sup>2</sup>** es kertvárosias lakóterület (Lke-1) besorolású terület átsorolásra intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területté (Vi-2),

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A beépítésre szánt területekre vonatkozó adatok nem változnak

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre szánt területek nem változnak.

#### TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

„A tervezett területfelhasználásra vonatkozó adatokat kerületenkénti bontásban” táblázata az alábbiak szerint módosul:

		XIV. KERÜLET	
		HATÁLYOS ÁLLAPOT	TERVEZETT ÁLLAPOT
Lakó területfelhasználási egység			
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	189,98	189,75
Vegyes területfelhasználási egység			
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	147,23	147,46

A módosítás többszintes területfelhasználást, átmeneti területfelhasználást, illetve távlati területfelhasználást nem érint.



### BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A 419/2021 (VII.15.) Korm.rendelet alapján:

*„18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

*a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és*

*b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”*

valamint

*78/D.§ (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek*

*a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,*

*b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”*

**Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így a biológiai aktivitás értéket nem kell számítani.**

### FRSZ MÓDOSÍTÁSA

Az FRSZ a TSZT-vel összhangban készül, azonban rendeleti szinten három nagyobb tématerületet szabályoz:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket
- és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket

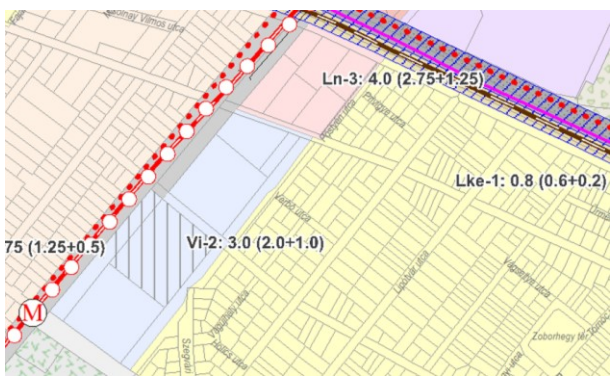
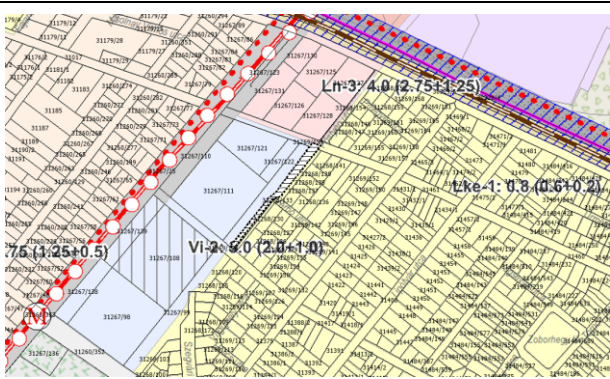
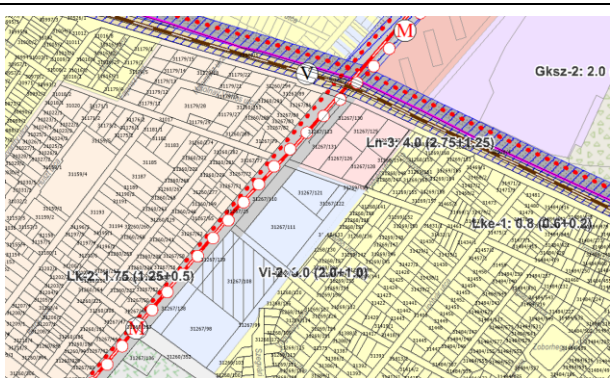
határozta meg.

Ezek közül a tervezett ZÉSZ módosítással összefüggően – a TSZT-hez hasonlóan - a területfelhasználási egységek módosítása szükséges. Az FRSZ esetében ezt az 1. melléklet tartalmazza, a rendelet szöveges előírásainak módosítása nem szükséges, 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

<p>Az FRSZ 1. sz mellékletében a Vi-2 és Lke-1 területfelhasználási egység határának módosítása szükséges.</p> <p>A beépítési sűrűségek nem módosulnak.</p>	 <p>FRSZ hatályos tervlap, részlet</p> <p>Az ábrán látható a jelenlegi területfelhasználási határok és a módosítandó területek. A módosítandó területek a következők: Ln-3: 4.0 (2.75+1.25), Lke-1: 0.8 (0.6+0.2), Vi-2: 3.0 (2.0+1.0), 75 (1.25+0.5). A térkép a környező utcák és épületek is láthatóan mutatja a módosítandó területet.</p>
<p>A módosuló terület mértéke</p> <p><b>Lke-1 &gt; Vi-2:</b></p> <p><b>2258,4767 m<sup>2</sup>, azaz 0,22584767 ha</b></p>	 <p>Módosítással érintett terület</p> <p>Az ábrán látható a módosított terület határai és a módosított területek. A módosított területek a következők: Ln-3: 4.0 (2.75+1.25), Lke-1: 0.8 (0.6+0.2), Vi-2: 3.0 (2.0+1.0), 75 (1.25+0.5). A térkép a környező utcák és épületek is láthatóan mutatja a módosított területet.</p>
	 <p>FRSZ módosítása, tervezett állapot</p> <p>Az ábrán látható a módosított terület határai és a módosított területek. A módosított területek a következők: Ln-3: 4.0 (2.75+1.25), Lke-1: 0.8 (0.6+0.2), Vi-2: 3.0 (2.0+1.0), 75 (1.25+0.5). A térkép a környező utcák és épületek is láthatóan mutatja a módosított területet.</p>