

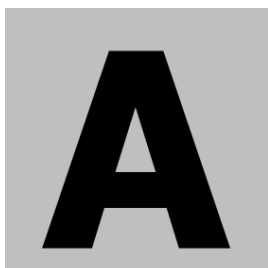


Budapest, XIV. kerület ZÉSZ módosítása 2025.

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

Véleményezésre

Obelisk Stúdió Kft.
2025. április hó



Aláírólap

MEGRENDELŐ Budapest XIV. kerületi Önkormányzata

Rózsa András Polgármester

Binó Beáta. Főépítész

TERVEZŐ OBELISZK STÚDIÓ KFT.

TERVEZŐK:

Településrendezés Máyer Andrea Obelisk Kft. TT/1 É 01-1521

Budapest, 2025. április hó.

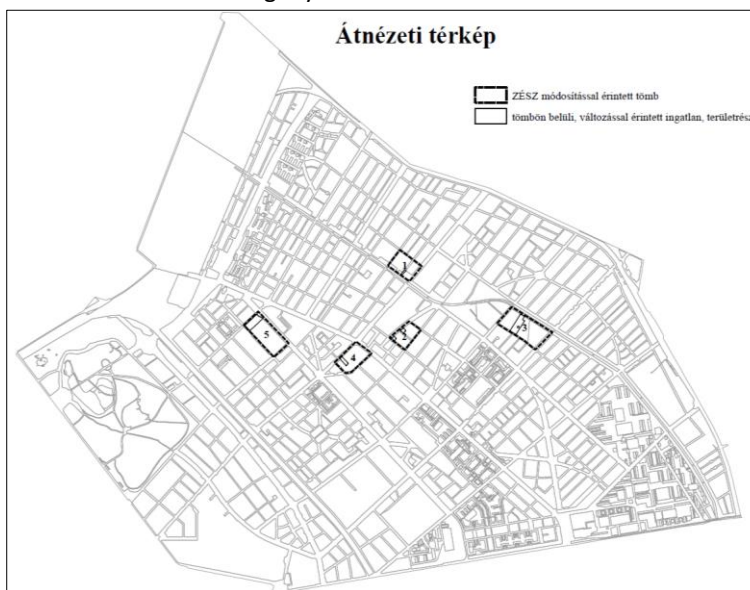


Előzmények

ELŐZMÉNYEK

A hatályos ZÉSZ módosításával kapcsolatban az eltelt időszakban több igény is felmerült.

A módosítások az alábbi területeket érintik:



1. Zugló Városházához kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések több területet érintenek annak környezetében. A külső infrastruktúra fejlesztés keretében teljes keresztmetszettel átépül a Csömöri út Bosnyák tér-Nagy Lajos király útja közötti szakasza. Ennek kapcsán a Csömöri úton jelenleg található autóbusz végállomások megszűnnek, a Rákospatak utca (Telepes utca – Csömöri út) közötti szakaszán az útpálya átépül és új autóbuszvégállomás és sofőr tartózkodóépület létesül az útszakasz egyirányúsításával egyidejűleg.
2. A Városházához kapcsolódóan a Bosnyák utca is átépül, mely közműfejlesztést és az időszakosan piacként működő terület közterületi, zöldfelületi kialakítását jelenti. A Bosnyák utca páratlan oldalán található ingatlanokon, a Lőcsei u. és a Mosztár u. sarok ingatlanjain szükséges a meglévő állapothoz igazítani szabályozási vonalak jelölésével a közterület és a magánterület határát, ugyanis a jelenlegi beépítések egy része a közterületre ráépült.
3. A Fischer István u. 121. – 127. számú ingatlanokon részben már megvalósult beruházás esetében a hatályos ZÉSZ előírások és a beruházáshoz kapcsolódó korábbi önkormányzati döntések kontrollja szükséges.
4. A Thököly út 169. számú ingatlanra tervezett fejlesztéssel – többlakásos lakóépület - kapcsolatban a 133/2023. (III.30.) és 31/2024. (II. 29.) számú határozatok szerint az önkormányzat településrendezési szerződést, és annak 1. számú módosítását (a továbbiakban: TRSZ mód) kötött a beruházóval. A TRSZ mód IV. 5. pontjában az önkormányzat kifejezte azon szándékát, hogy a soron következő ZÉSZ módosítását úgy készíti elő, és azt a polgármester a lehető legrövidebb időn belül a képviselő-testület elé úgy terjeszti, hogy az ingatlan tekintetében az önkormányzatot illető elővásárlási jog törlésre kerüljön.
5. A képviselő-testület 2024. június 27-i ülésén a „Tulajdonosi nyilatkozat megadása iskolaudvarok felújításához a Közép-Pesti Tankerületi Központ részére” tárgyú előterjesztéshez kapcsolódó képviselői felszólalásban elhangzott annak igénye, hogy a található Jókai Mór Általános Iskola vonatkozásában is legyen lehetőség a zöldfelület 10%-os mértékének kialakítására amennyiben az oktatási nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesül.
6. A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész a BP/1701/00292-28/2024 iktatószámú „Feljegyzés elfogadott rendelet jogszerűségének vizsgálatáról” tárgyú megkeresésében a ZÉSZ korábban lezajlott Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca – Németpróna utca – Cinkotai út által határolt területre vonatkozó módosítási eljárása során kérte a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés VI-2/28 övezettel történő kiegészítését.

Budapest Főváros XIV. kerület Önkormányzat Polgármestere az 1/13405-4/2024 iktató számú döntésével a 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Zugló építési szabályzat módosításának eljárását megindította az alábbiak szerint:

- Csömöri út (30874/2) és (31267/29) hrsz. – Szentés u. (31260/95) és (31212) hrsz. – Telepes u. (31180/1) hrsz. – Rákospatak u. (30874/7) hrsz. közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt 176 és 184 számú tömbök;
- Bosnyák u. (31268/45) hrsz. – Fűrész u (31269/43) hrsz. – Szugló u. (31270) hrsz. – Lőcsei út (31269/18) hrsz. közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt 195, 196 számú tömbök;
- Fischer István u. (40088) hrsz. – Egressy út (40090/1) hrsz. – Gvadányi u. (39651/9) hrsz. – Mogyoródi út (39917/3) hrsz. közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt 704A és 704B számú tömb;
- Thököly út (31714) hrsz.– Nagy Lajos király útja (31491/1), (31491/2) hrsz.– Bosnyák u. (31739) hrsz. – Kövér Lajos u. (31720) hrsz. közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt 274 számú tömb;
- Erzsébet királyné útja (29806) hrsz. – Róna u. (31522) hrsz. – Korong u. (31543), (31542/1), 31542/6), (31541/2), (31540/5) hrsz. – Uzsoki u. (31546) hrsz. által határolt 248A számú tömb területe, és
- a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés kiegészítése.

A kerület Polgármester döntéssel egyidejűleg elfogadta „Zugló főépítésének a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó feljegyzését, egyben felkérem, hogy fentiek alapján kezdje meg Zugló építési szabályzatának módosítását, a módosításhoz szükséges egyeztetés lefolytatását a vonatkozó jogszabályok szerint.”

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS A TARTALOMRÓL

A Főépítési Feljegyzés alapján

1. Az eljárás típusa: egyszerűsített eljárás.
2. A tervi tartalom meghatározása alapján a ZÉSZ-hez készült vizsgálati (KÉSZ 2018. november megalapozó vizsgálat) és alátámasztó tervanyagok (ZÉSZ 2020. alátámasztó anyag), valamint az említett előzmény tervek a jelenlegi ZÉSZ módosításához felhasználhatók.
3. A tervdokumentáció a feladat kidolgozásához szükséges mértékben következő fejezeteket tartalmazza:
 - 3.1. Megalapozó vizsgálat
 - 3.1.1. A tervezési terület bemutatása
 - 3.1.2. A módosítással érintett ingatlan/ingatlanok bemutatása
 - 3.1.3. A vizsgált területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök
 - 3.2. Alátámasztó javaslat
 - 3.2.1. Tervezett módosítás
 - 3.2.1.1. A rendezés célja
 - 3.2.1.2. A tervezett beépítés
 - 3.2.1.3. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
 - 3.2.1.4. Fővárosi településrendezési eszközök tszt és frsz módosítás koncepciója
 - 3.2.2. Magasabb rendű területrendezési terveknek való megfelelés
 - 3.2.2.1. Fővárosi településrendezési eszközök (tszt, frsz) módosításának javaslata
 - 3.2.3. Szakági munkarészek
 - 3.2.3.1. Táj- és természetvédelem
 - 3.2.3.2. Közlekedés
 - 3.2.3.3. Közművek
 - 3.2.3.4. Környezetvédelem
 - 3.2.3.5. Örökségvédelem (területi érintettség esetén)
4. Környezeti értékelés (amennyiben a 2/2005. (i.11.) Korm. Rendelet szerint szükséges)- előzetes vélemények alapján **nem szükséges**
5. Zész módosítás jóváhagyandó munkarészek
 - 5.1. Módosító rendelet-tervezet
 - 5.2. Szabályozási terv tervlap (a tervezett módosítások jelölésével)



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 készülő szerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti vizsgálat keretében kötelező 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 felelős szervek szakmai véleményét.

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

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

SZERVEZET NEVE	NYILATKOZATOK BEÉRKEZÉSE	SZÜKSÉGESSÉG
BFKH Állami Főépítész	2024.09.20.	Nem tartja szükségesnek.
BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. környezet- és település-egészségügyire kiterjedően	2024.09.20.	Nem tartja szükségesnek.
BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. természetes győgtényező érintettsége szempontjából	2024.09.20.	Nem tartja szükségesnek.
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	2024.09.20.	Nem tartja szükségesnek.
DINPI	2024.09.20.	Nem tartja szükségesnek.
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	2024.09.20.	Hiánypótlás kért térképi ábrázolással, azt Zugló Önkormányzat Főépítésze 2024. szeptember 23-án megküldte.
	2024.09.27.	Megjegyzéssel nem tartja szükségesnek.
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	2024.09.24.	Környezeti vizsgálat lefolytatását vízügyi és vízvédelmi szempontból nem tartom indokoltnak
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	2024.09.20.	Nem tartja szükségesnek.

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

BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály kérte „A 3. sz. módosítási területen jelzett régészeti lelőhely kiterjedése nem tükrözi az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatát. Kérem, hogy a későbbiekben aktualizálja a tervlapon az 58978 azonosítószerű régészeti lelőhely kiterjedését. A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és hatóságom (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.”

A 1/13045-25/2024. számú polgármesteri döntés alapján a területre vonatkozó KÉSZ módosításhoz környezeti vizsgálat nem szükséges.



Megalapozó vizsgálat

A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET, VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS



Forrás: Obeliszk Stúdió Kft

A ZÉSZ módosítással érintett területek Budapest XIV. kerületében, Zuglóban találhatók.



Forrás: Obeliszk Stúdió Kft

A ZÉSZ módosítással érintett területek

1. Csömöri út – Szentes utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe
2. Bosnyák utca – Fűrész utca – Szugló utca – Lőcsei út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogoródi út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe

A ZÉSZ szövegének kiegészítése

6. a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés kiegészítése.

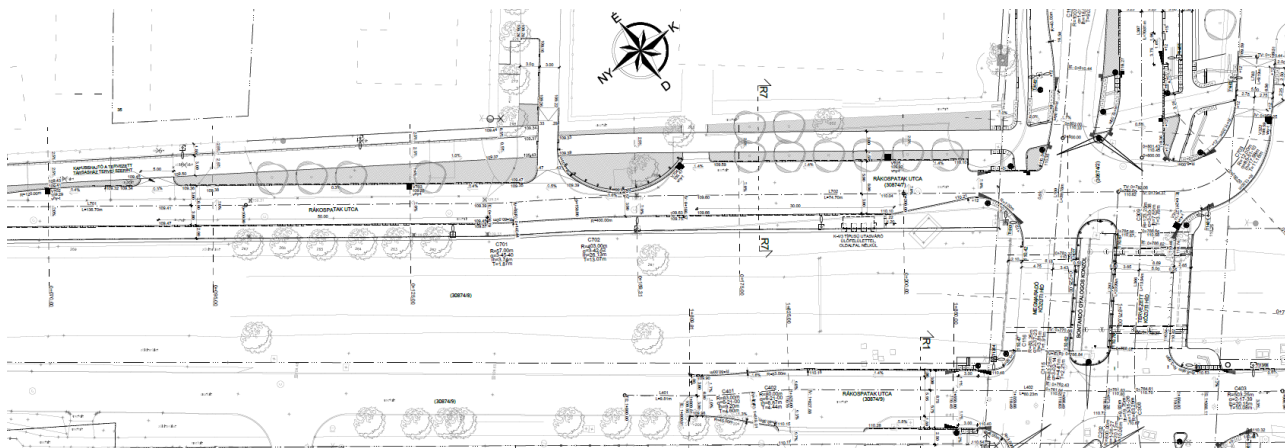
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE

1. CSÖMÖRI ÚT – SZENTES UTCA – TELEPES UTCA – RÁKOSPATAK UTCA KÖZTERÜLETEK ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

Zugló Városközpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések több területet érintenek annak környezetében.

A külső infrastruktúra fejlesztés keretében teljes keresztmetszettel átépül a Csömöri út Bosnyák tér-Nagy Lajos király útja közötti szakasza. Ennek kapcsán a Csömöri úton jelenleg található autóbusz végállomások megszűnnek, és átkerülnek a Rákospatak utcába. A Rákospatak utca (Telepes utca – Csömöri út) közötti szakaszán az útpálya átépül és új autóbuszvégállomás és sofőr tartózkodóépület létesül az útszakasz egyirányúsításával egyidejűleg.

A Rákospatak utca kialakításának terveit a Közlekedés Tervező Iroda Kft. készítette.



Közlekedési kialakítás / Közlekedés Kft.
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A Deés utca végénél kerül elhelyezésre egy önálló irodakonténer és egy szaniterkonténer, amelyek esztétikus, környezetbe illő külső paneles borítással készülnek.

Rákospatak utcában önálló kétirányú kerékpárút épül, a közvilágítás és zöldfelület felújításra kerül. A Rákospatak utca Csömöri út és Telepes u. közötti szakaszára készített közterület-alakítási tervet a Városfejlesztési Bizottság a 66/2024 (IV. 23.) számú határozatával elfogadta.

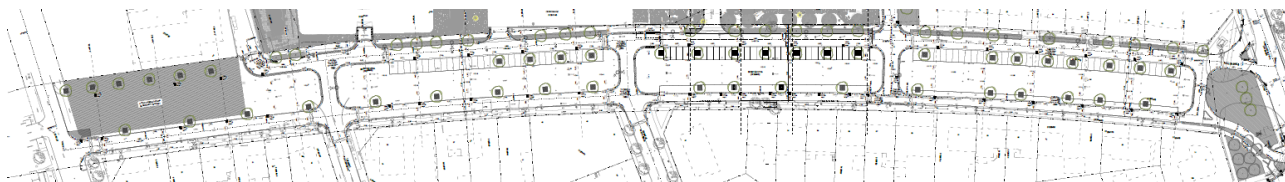
A buszvégállomáshoz kapcsolódó sofőr tartózkodó épület kialakíthatósága érdekében a Deés utca Kt-Kk övezetének Rákospatak utcáig történő meghosszabbítása szükséges.

2. BOSNYÁK UTCA – FÜRÉSZ UTCA – SZUGLÓ UTCA – LŐCSEI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMBÖK;

Zugló Városközpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésekhez kapcsolódóan a Bosnyák utca is átépítésre kerül. A területen a közművek fejlesztése és az időszakos piac területének közterületi, zöldfelületi kialakítása történik.

A Bosnyák utca páratlan oldalán lévő Mosztár és Lőcsei utca saroktelkei esetében a meglévő állapothoz szükséges igazítani a közterületet és a magánterületek határát. A két telek esetében a jelenlegi beépítések részben közterületre épültek.

A Bosnyák utca kialakításának terveit a Közlekedés Tervező Iroda Kft. készítette.



Közlekedési kialakítás / Közlekedés Kft.
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A Bosnyák utcában a Lőcsei u. és Mosztár utcai sarokingatlanok esetében a közterületi rendezés a jelenlegi beépítettséghez igazodó szabályozás kialakításával szükséges.

3. FISCHER ISTVÁN U. (40088) HRSZ. – EGRESSY ÚT (40090/1) HRSZ. – GVADÁNYI U. (39651/9) HRSZ. – MOGYORÓDI ÚT (39917/3) HRSZ. KÖZTERÜLETEK ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT 704A ÉS 704B SZÁMÚ TÖMB

A Fisher István utca 121-127. szám alatti ingatlanokon részben már megvalósult beruházás található, amelynek befejezése érdekében a hatályos ZÉSZ előírások felülvizsgálata szükséges.

A hatályos ZÉSZ az érintett övezetre vonatkozó szabálya nem engedi új lakás önálló — rendeltetési egység -kialakítását az ingatlanon.

A ZÉSZ 2019-es módosítását megelőzően a Cordia Ingatlanbefektetési Alap építési engedélyt kapott egy 4 épülettömbből álló, pince - földszint 4 5 emeletes kialakítású, összesen 199 db lakást tartalmazó épületegyüttes építésére, a kivitelezés megkezdődött, az építési napló megnyitásra került, azonban nem került befejezésre.

Az érintett ingatlan esetében a környezetében már elkészült beruházás utolsó elemének megvalósíthatóságát vizsgálja a módosítás.

4.- THÖKÖLY ÚT (31714) HRSZ.— NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA (31491/1), (31491/2) HRSZ.— BOSNYÁK U. (31739) HRSZ. – KÖVÉR LAJOS U. (31720) HRSZ. KÖZTERÜLETEK ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT 274 SZÁMÚ TÖMB;

A Thököly út 169. számú ingatlanra tervezett fejlesztéssel – többalakos lakóépület - kapcsolatban a 133/2023. (III.30.) és 31/2024. (II. 29.) számú határozatok szerint az önkormányzat településrendezési szerződést, és annak 1. számú módosítását (a továbbiakban: TRSZ mód) kötött a beruházóval. A TRSZ mód IV. 5. pontjában az önkormányzat kifejezte azon szándékát, hogy a soron következő ZÉSZ módosítását úgy készíti elő, és azt a polgármester a lehető legrövidebb időn belül a képviselő-testület elé úgy terjeszti, hogy az ingatlan tekintetében az önkormányzatot illető elővásárlási jog törlésre kerüljön.

Az érintett tömb esetében ennek törlése történik a szabályozási tervlapról.

5. ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA – RÓNA UTCA – KORONG UTCA – UZSOKI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A képviselő-testület 2024. június 27-i ülésén a „Tulajdonosi nyilatkozat megadása iskolaudvarok felújításához a Közép-Pesti Tankerületi Központ részére” tárgyú előterjesztéshez kapcsolódó képviselői felszólalásban elhangzott annak igénye, hogy az Lk-2/14 övezetbe sorolt, Erzsébet királyné útja 35-37. szám, 31529 hrsz. alatt található Jókai Mór Általános Iskola vonatkozásában is legyen lehetőség a zöldfelület 10%-os mértékének kialakítására amennyiben az oktatási nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesül.

A ZÉSZ 3. mellékletben az Lk-2/14 övezetre vonatkozó 83. sor F oszlopának kiegészítése az „S” jelöléssel, mely szerint - Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke.

A ZÉSZ 2021. évi módosításakor több területre kért és kapott felmentést az OTÉK előírásai alól, annak érdekében, hogy az oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10%-ban meghatározni a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét.

Az érintett terület ebből a körből akkor kimaradt, így erre vonatkozóan a szabályzatot OTÉK eltérés kérése mellett módosítani szükséges.

„Budapest Főváros XIV. kerület Zugló területének nagy része kisvárosias és kertvárosias lakóterület besorolása Budapest településszerkezeti tervében, a túlzott mozaikosság elkerülése érdekében a meglévő oktatási és nevelési intézmények területe az érintett lakóterülettel azonos besorolást kapott.

Közérdekű igény a meglévő oktatási és nevelési intézmények új sportpályákkal, játszótérekkel való fejlesztése. A kialakult állapot, az alacsony zöldfelületi arány jelenleg nem teszi lehetővé ezeket a fejlesztéseket. Ennélfogva az érintett övezeteknél indokolt az oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10%-ban meghatározni a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét.”

6. A ZÉSZ 14. § (3) BEKEZDÉS KIEGÉSZÍTÉSE.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész a BP/1701/00292-28/2024 iktatószámú „Feljegyzés elfogadott rendelet jogszerűségének vizsgálatáról” tárgyú megkeresésében a ZÉSZ korábban lezajlott Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca – Németpróna utca – Cinkotai út által határolt területre vonatkozó módosítási eljárása során kérte a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés Vi-2/28 övezettel történő kiegészítését.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS INGATLANOK BEMUTATÁSA

1. CSÖMÖRI ÚT – SZENTES UTCA – TELEPES UTCA – RÁKOSPATAK UTCA KÖZTERÜLETEK ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A tervezett fejlesztés a 30874/7 hrsz-ú közterületi telket érinti, ahol a közlekedési infrastruktúra részére egy irodakonténer és egy szaniterkonténer létesül.



Forrás Google maps/ idővonal 2022



Forrás Google maps/ idővonal 2024

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tömb telkei kialakultak. Néhány lakótelek, amely azóta beépült, még beépítetlen területként nyilvántartott.

A Rákospatak felé eső, közparknak szabályozott terület útként nyilvántartott, a Telepes utca – Deés utca közötti terület Rákospatak felőli része ipari területként nyilvántartott.

A tömb környezetének telkei nagyrészt lakótelek.

A Csömöri úttól keletre sporttelep területe található.

Földhivatali nyilvántartás szerinti területhasználat
forrás saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

FUNKCIÓ, RENDELTETÉS

A tömbök legnagyobb rész lakóterület, ezeken a más funkciókat nem vizsgáltunk.

A Rákospatak utca 37-41. sz alatt a Reanal Laborvegyszer Kft egykori telephelye található. A Rákospatak utca mentén a Csömöri út felé eső területen autószerelvíz található a 30874/7 hrsz-ú telken.

Mindkét rendeltetés területe részben, vagy egészében kiterjed a Rákospatak utca 30874/7 hrsz-ú közterületi telkére.



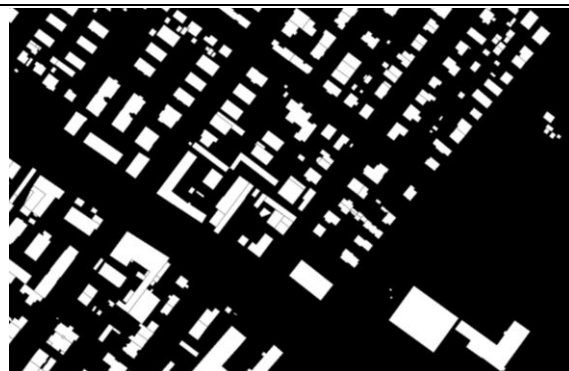
Rákospatak utca 37-41. / forrás Google maps



Rákospatak utca autószerelvíz / forrás Google maps

BEÉPÍTETT ÉS SZABAD TERÜLETEK MORFOLÓGIÁJA

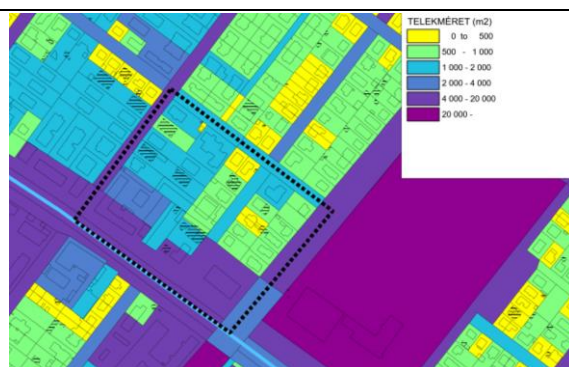
A közlekedési területeket és a Rákospatak menti beépítetlen területeket a morfológiai vizsgálat a környező utcákhoz hasonlóan világosan kirajzolja.



forrás saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

TELEKSTRUKTÚRA

A tömbökben a lakótelkek 500-2000 m² közötti méretűek. A közterületek mérete általában jelentősen nagyobb. A Rákospatak telke, és a mellette levő önkormányzati tulajdonú telek jóval nagyobb területet foglal el, túlterjeszkedve a tervezési területen.



Telekméret vizsgálata

forrás saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

TULAJDONVIZSGÁLAT

A közterületek önkormányzati tulajdonban vannak. (A Lechner központ adatszolgáltatása nem különbözteti meg a kerületi és fővárosi tulajdonú területeket.)

A kerületi adatszolgáltatás (térkép) szerint a határoló közterületek közül kerületi tulajdonban van a Szentés utca, a Telepes utca és a Rákospatak utca. Fővárosi tulajdon a Csömöri út területe.

A Rákospatak utca 37-41. sz. a Lechner központ adatszolgáltatása szerint Állami területek, a tulajdoni lap (önkormányzati adatszolgáltatás alapján) szerint tulajdonosa a RF CHEMISTRY ZRT. "F.A.". A telep épületei részben önkormányzati tulajdonú területen állnak.

A lakótelkek nagy része természetes személyek tulajdona.



Tulajdonvizsgálat

forrás saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

A tömb tulajdonviszonyainak vizsgálata a földhivatali elérhető adatok alapján történt. Ezek közül kiemeltük a módosítással, fejlesztéssel érintett telkek **adatait** az alábbiak szerint:

Cím	HRSZ	TERÜLET (M ²)	TULAJDON	KIVETT
Szentés u.	31212	1457	Önkormányzatok területe	közterület
Telepes utca 63	31213/1	1090	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Telepes utca 61	31213/2	970	Természetes személyek területe	beépítetlen terület
Szentés utca ?	31213/3	70	Természetes személyek területe	udvar, beépített terület, transzformátorház
Szentés utca 30	31213/5	1817	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Telepes utca 59	31215	1799	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar
Telepes utca 57	31216	1792	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Telepes utca 55	31217	1765	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Rákospatak utca 37-41	31218	2832	Állami területek	ipartelep
Rákospatak utca 35	31221	1255	Tulajdoni lap alapján gazdasági társaságok területe	ipartelep
Csömöri út	30874/2	3447	Önkormányzatok területe	közterület

CÍM	HRSZ	TERÜLET (M ²)	TULAJDON	KIVETT
Rákospatak utca	30874/7	19193	Önkormányzatok területe	út
Telepes utca	31180/1	10926	Önkormányzatok területe	közterület
Szentes utca 28	31260/306	462	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Szentes utca 26	31260/307	476	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Deés utca 3a	31260/312	350	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Deés utca 3b	31260/313	351	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Deés utca 1a	31260/333	680	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Deés utca 1b	31260/334	573	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Deés utca 2	31260/84	1098	Önkormányzatok területe	beépítetlen terület
Deés utca 4	31260/85	726	Önkormányzatok területe	beépítetlen terület
Deés utca 6	31260/86	719	Önkormányzatok területe	beépítetlen terület
Deés utca 8	31260/87	721	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Deés utca 10	31260/88	719	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Deés utca	31260/90	1592	Önkormányzatok területe	közterület
Deés utca 5	31260/93	699	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Deés utca 7	31260/94	1043	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Szentes utca	31260/95	1835	Önkormányzatok területe	közterület
Csömöri út	31267/29	11040	Önkormányzatok területe	közterület
Csömöri út 62	31267/30	556	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Csömöri út 64	31267/31	552	Tartós földhasználók terület	lakóház, udvar
Csömöri út 66	31267/32	559	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Csömöri út 68	31267/33	569	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Csömöri út 70	31267/34	579	Természetes személyek területe	beépítetlen terület
Csömöri út 72	31267/35	577	Természetes személyek területe	lakóház, udvar

BEÉPÍTETTSÉG

Az érintett terület beépítettsége 12,1 %-os, ami abból adódik, hogy a közterületi telek megosztása nem történt meg.

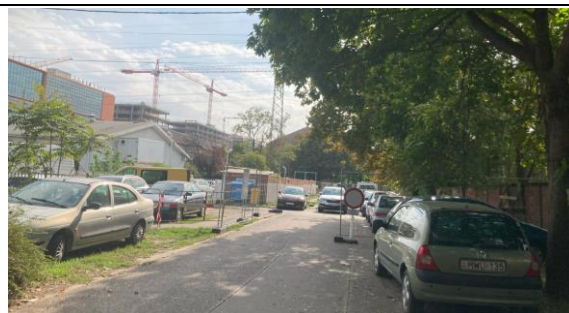


Beépítettség vizsgálata / saját ábra / Obeliszk Stúdió Kft.

FOTÓK



Deés utca / saját fotó



Építkezés a Deés utca végén / saját fotó



Építkezés a Csömöri út felől / saját fotó



Terület a Rákospatak déli oldala felől / saját fotó

2. BOSNYÁK UTCA – FÜRÉSZ UTCA – SZUGLÓ UTCA – LŐCSEI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMBÖK

A tervezett módosítás a Bosnyák utca páratlan oldalán lévő Mosztár és Lőcsei utca saroktelkeit érinti, ahol a meglévő állapothoz szükséges igazítani a közterületek és a magánterületek határát. A két telek esetében a jelenlegi beépítések részben közterületre épültek.



Lőcsei utca saroktelek / saját fotó



Mosztár utca saroktelek / Google maps

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A két érintett tömb telke legnagyobb részben lakó rendeltetésű.

Jelenleg a Lőcsei utcai saroktelek vegyes használatú, lakások és raktározás helyiségei egyaránt megtalálhatók a telken.

A Mosztár utcai saroktelek ingatlannyilvántartás szerint beépítetlen, de a telken valóságban 3 épület található, amelyek kereskedelmi, gazdasági használatúak.

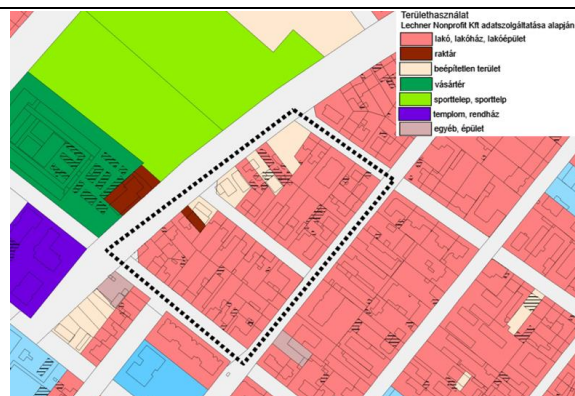
Beépítetlennek nyilvántartott a Bosnyák utca 33/b. alatti telek.

A Fürész utca - Bosnyák utca saroktelkén 3 szintes lakóépület épült.

A Bosnyák utca mentén vannak a nyilvántartástól eltérő használatú beépített telkek, amelyeket raktározásra, kereskedelmi célra használnak.

A két tömbök többi része lakótelek.

A Bosnyák utcában a piac mellett a Zuglói Városház építkezése található, amelynek épületeiben lakó, iroda és kereskedelmi funkciójú épületek tervezettek.



Földhivatali nyilvántartás szerinti területhasználat saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.



Légifotó / forrás Google Maps

FUNKCIÓ, RENDELTETÉS

A Lőcsei út 29-ben lakó és gazdasági – raktározási – funkciójú épület, a Mosztár utca 13 sz. alatt gazdasági, kereskedelmi rendeltetésű épületek található.

A tömbök többi részén jellemzően lakóépületek vannak.

A tömbök közvetlen környezetben a Bosnyák utcában a vásárcsarnok található, mellette Zugló Városcsúszpont épületegyüttesének kivitelezés alatt álló épületei.

A Lőcsei út déli oldalán egyházi és oktatási rendeltetésű épületek találhatóak. A Lőcsei út, a Szugló utca és a Fűrész utca tömböket szegélyező telkei lakó funkciójúak.



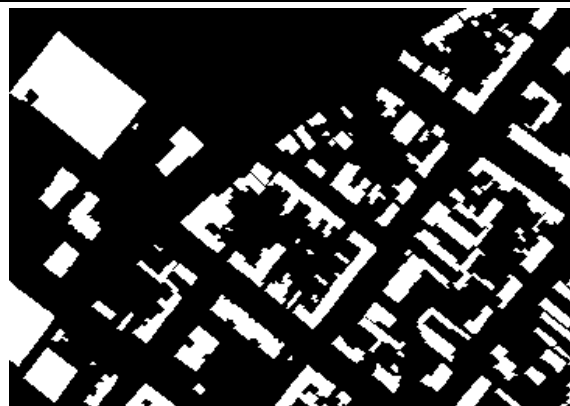
Területhasználat, rendeltetés/ saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

BEÉPÍTETT ÉS SZABAD TERÜLETEK MORFOLÓGIÁJA

A terület beépítésében a jól kirajzolódnak a lakóterület zárt sorú tömbjei és a tömbbelső szabad területei.

A Bosnyák tér beépítése eltér – itt nagyobb tömegű épületek alkotják a beépítést.

A Bosnyák utca nyugati oldalán folyamatban van a Bayer Property fejlesztése, amely a szomszédos terület sűrű beépítését fogja eredményezni.



saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

TELEKSTRUKTÚRA

A tömbökben a telkek 240-1500 m² közötti méretűek. A közterületek mérete általában jelentősen nagyobb. Néhány nagyobb telek a Fűrész utca mentén található.

A Lőcsei út-Bosnyák utca saroktelke a nyilvántartás szerint 632 m², a valóságban lekerített telek 675 m².

A Mosztár utca-Bosnyák utca saroktelke a nyilvántartás szerint 828 m², a valóságban lekerített telek 875 m².

A tömbök tekintetében mindkét telek mérete átlagosnak tekinthető.



Telekméret vizsgálata / forrás saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

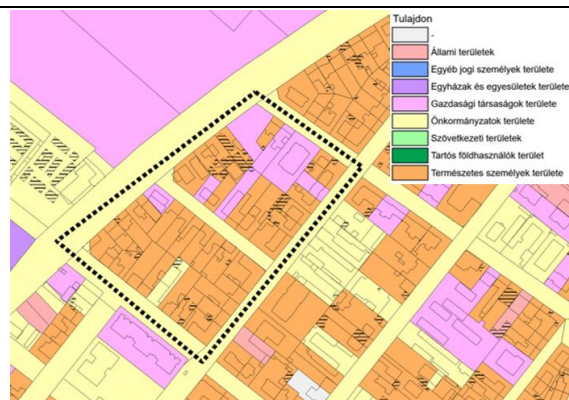
TULAJDONVIZSGÁLAT

A közterületek önkormányzati tulajdonban vannak. (A Lechner központ adatszolgáltatása nem különbözteti meg a kerületi és fővárosi tulajdonú területeket.)

A tömb határoló közterületei és a Mosztár utca kerületi önkormányzati tulajdon.

A Lőcsei utca 29. sz. alatti telek a ZGL 2022 Kft. tulajdonában van. A telekre vezetékgig van bejegyezve 6 m2 területre, amelynek jogosultja az ELMŰ Hálózati Kft.

A Bosnyák utca 35 / Mosztár utca 13. sz. saroktelke természetes személyek tulajdona.



Tulajdonvizsgálat / forrás saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

A tömb tulajdonviszonyainak vizsgálata a földhivatali elérhető adatok alapján történt. Ezek közül kiemeltük a módosítással érintett telkek **adatait** az alábbiak szerint:

Cím	Hrsz	TERÜLET (M ²)	TULAJDON	KIVETT
Rózsavölgyi tér 14.	31268/24	543	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Rózsavölgyi tér 15.	31268/25	749	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Lőcsei út 27.	31268/26	436	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák utca 25.	31268/27	632	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Lőcsei út 29.				
Bosnyák utca 28.	31268/28	448	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Bosnyák utca 29.	31268/29	525	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Bosnyák utca 31.	31268/30	392	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 14	31268/32	505	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 12.	31268/33	522	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 10.	31268/34	513	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Bosnyák utca 33A	31268/169	248	Természetes személyek területe	raktár
Bosnyák utca 33B	31268/170	417	Gazdasági társaságok területe	beépítetlen terület
Rózsavölgyi tér 13.	31269/19	660	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar
Rózsavölgyi tér 12.	31269/20	680	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Rózsavölgyi tér 11.	31269/21	489	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Rózsavölgyi tér 10	31269/22	674	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Szülő utca 92				
Szülő utca 94	31269/23	404	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Szülő utca 96.	31269/24	584	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Szülő utca 98.	31269/25	403	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 2.	31269/26	802	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Szülő utca 100.				
Mosztár utca 4.	31269/27	648	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 6.	31269/28	495	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Mosztár utca 8.	31269/29	498	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Mosztár utca	31269/30	1616	Önkormányzatok területe	közterület
Szülő utca	31270	10602	Önkormányzatok területe	közterület
Mosztár utca 9.	31268/36	431	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 11.	31268/37	311	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 13.	31268/38	828	Természetes személyek területe	beépítetlen terület
Bosnyák utca 37.	31268/39	478	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák utca 39.	31268/40	565	Természetes személyek területe	beépítetlen terület
Bosnyák utca 41.	31268/41	579	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák utca 43-45.	31268/43	1117	Gazdasági társaságok területe	beépítetlen terület
Fűrés utca 36.	31268/44	339	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Bosnyák utca	31268/45	19745	Önkormányzatok területe	közterület
Lőcsei út	31269/18	3121	Önkormányzatok területe	közterület
Bosnyák utca 33a	31269/188	437	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Bosnyák utca 33b	31269/189	364	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Mosztár utca 7.	31269/31	684	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 5.	31269/32	685	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 3.	31269/33	897	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Mosztár utca 1.	31269/34	805	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Szülő utca 104.	31269/35	430	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Szülő utca 106.	31269/36	430	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Szülő utca 108.	31269/37	431	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Szülő utca 110.	31269/38	404	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar

CÍM	HRSZ	TERÜLET (M ²)	TULAJDON	KIVETT
Fűrész utca 30-32.	31269/41	1500	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar
Fűrész utca 34.	31269/42	622	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar
Fűrész utca	31269/43	1567	Önkormányzatok területe	közterület

BEÉPÍTETTSÉG

A Lócsei utcai és a sarok esetében a jelenlegi beépítettség meghaladja a telekre előírt övezeti paraméteret.

A Lócsei út-Bosnyák utca saroktelkének beépítettsége 94%.

A Mosztár utca-Bosnyák utca saroktelkének beépítettsége 48 %, nyilvántartás szerint 828 m², valóságban lekerített telek 875 m².

A tömbök telkeivel összehasonlítva a két érintett telek mérete átlagos telekméretű.



Beépítettség vizsgálata / forrás saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

FOTÓK



Légifotó a területről / forrás Google maps



Lócsei utca / forrás saját fotó



Bosnyák utca / forrás saját fotó



Mosztár utca – Bosnyák utca sarok / forrás saját fotó

3. FISCHER ISTVÁN U. (40088) HRSZ. – EGRESSY ÚT (40090/1) HRSZ. – MISKOLCI U. (39651/9) HRSZ. – MOGYORÓDI ÚT (39917/3) HRSZ. KÖZTERÜLETEK ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT 704A ÉS 704B SZÁMÚ TÖMB

A Fisher István utca 121-127. szám alatti ingatlanokon részben már megvalósult beruházás található, amely esetében a hatályos ZÉSZ előírások felülvizsgálata szükséges.

Zugló Önkormányzata a telek tulajdonosával, a CORDIA Ingatlanbefektetési Alappal „Megállapodást” kötött 2017-ben, majd azt 2020-ban módosította. A megállapodás rögzítette a CORDIA GLOBAL tulajdonában lévő telkekre a „Harmadik ütem” (Fisher István utca 123.), a „Negyedik ütem” (Fisher István utca 124.) és az „Ötödik Ütem” (Fisher István utca 125.) telkein lakóépület fejlesztésekre kerül sor.



Légifotó / forrás Lechner Központ Légifotó



Hivatalos alaptérkép / Lechner Központ adatszolgáltatása alapján

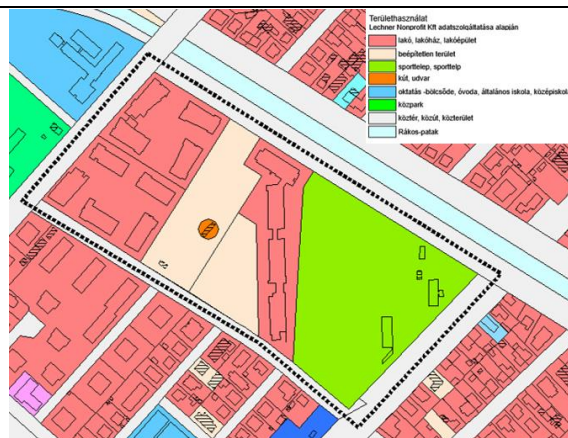
TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az érintett tömb nyugati oldalán és középső részén lakóépületek találhatók. A nyilvántartás szerint a 40091/14 hrsz-ú telek beépítetlen területet, azonban építési fázisban lévő lakóterület – a Cordia Thermal IV. ütemének területe.

A tömb Mogyoródi út felőli oldalán sportterület van - Mogyoródi úti Sportközpont.

A környező területek a Mogyoródi út, Egressy út és Miskolci utca mentén jellemzően lakóterületek.

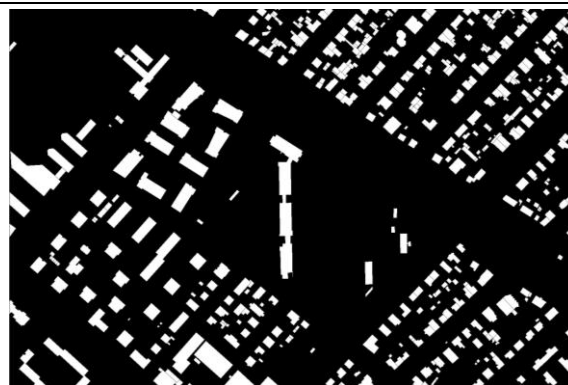
A Egressy út nyugati oldalán strandfürdő és oktatási intézmény található.



Földhivatali nyilvántartás szerinti területhasználat saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

BEÉPÍTETT ÉS SZABAD TERÜLETEK MORFOLÓGIÁJA

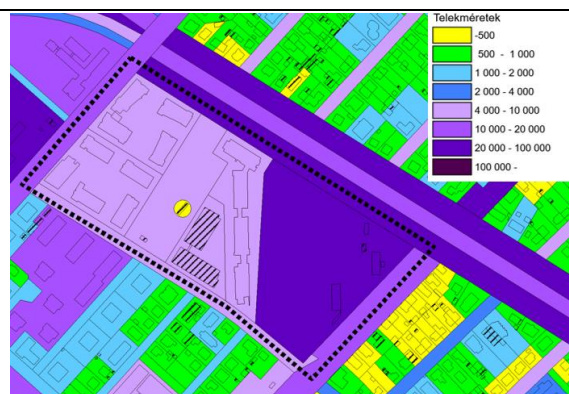
A terület beépítésében a jól kirajzolódnak a Cordia lakóterületének nagyobb épületei, a környező lakóterületek szabadonálló kisebb méretű beépítéseitől eltérően. (Az alaptérkép nem tartalmazza a Cordia Thermal IV. ütem épületét.)



saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

TELEKSTRUKTÚRA

A tömbökben a lakótelkek 5000-10000 m² közötti méretűek. A sportterület telkének mérete jelentősen nagyobb, mintegy 25000 m². A környezet kertvárosias lakótelkei 500-1000 m² és kiskürosias lakótelkei 1000-2000 m² területűek.



Telekméret vizsgálat / forrás saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

TULAJDONVIZSGÁLAT

A közterületek önkormányzati tulajdonban vannak. (A Lechner központ adatszolgáltatása nem különbözteti meg a kerületi és fővárosi tulajdonú területeket.) A határoló közterületek kerületi Önkormányzat tulajdonában vannak. A Cordia lakóprojekt 2 telkére vonatkozóan a Lechner Központ adatszolgáltatása nem tartalmaz adatot. A 40091/9, 40091/11 és a 40091/13 hrsz-ú telkek gazdasági társaságok tulajdonában vannak. A 40091/14 hrsz-ú telek állami tulajdonként került feltüntetésre az adatszolgáltatásnak megfelelően.



Tulajdonvizsgálat / forrás saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

A tömb tulajdonviszonyainak vizsgálata a földhivatali elérhető adatok alapján történt.

Cím	HRSZ	TERÜLET (M ²)	TULAJDON	KIVETT
Mogyoródi út	39917/3	14225	Önkormányzatok területe	közterület
Gvadányi utca	39651/9	27816	Önkormányzatok területe	út
Fischer István utca	40088	5882	Önkormányzatok területe	közterület
Egressy út	40090/1	16903	Önkormányzatok területe	közterület
Mogyoródi út 130	40091/6	25024	Gazdasági társaságok területe	sportpálya sportpavilon
Fischer István utca 119				
Fischer István utca	40091/9	314	Gazdasági társaságok területe	kút, udvar
Egressy út 113j-113k	40091/11	8323	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar
Egressy út 113h-113i	40091/12	9542	-	lakóház, udvar
Fischer István utca 127				
Fischer István utca 125	40091/13	88232	Gazdasági társaságok területe	beépítetlen terület
Fischer István utca 123	40091/14	5002	Állami területek	beépítetlen terület
Fischer István utca 121	40091/15	9317	-	lakóház, udvar

BEÉPÍTETTSÉG

A beépült lakótelkek beépítettsége 32-45 % közötti.

A sportterület beépítettsége 1,5 %.

A tömb környezetében a lakóterületeken hasonló 35-45 %-os beépítettség a jellemző.

A 40091/14 hrsz-ú telek beépítettsége légifotóról becsült adatként került feltüntetésre.



Beépítettség vizsgálata / forrás saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

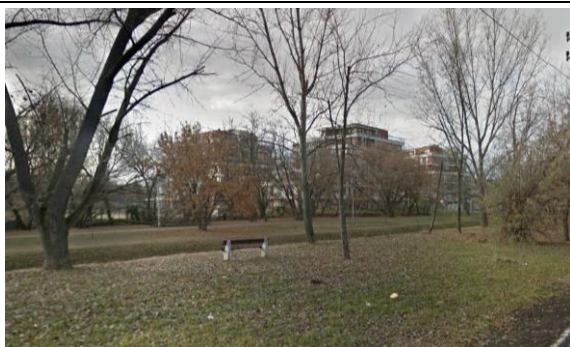
FOTÓK



Légifotó a területről / forrás Google maps



Cordia Thermal Zugló / forrás saját fotó



Cordia Thermal Miskolci utca felől / forrás saját fotó



Cordia I. ütem Rákospatak felől / forrás saját fotó



Cordia Thermal Zugló / forrás Google maps



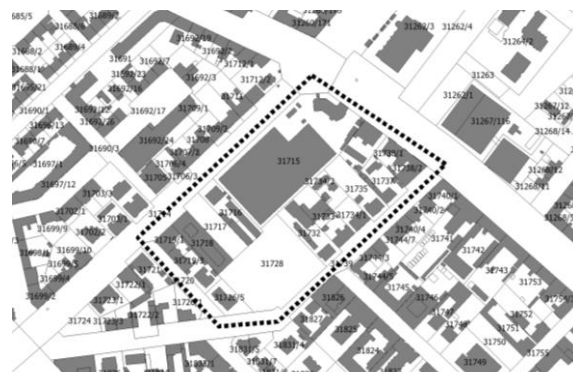
Cordia Thermal V. ütem
/ forrás <https://cordia.hu/lakoparkok/thermal-zuglo-5>

4.- THÖKÖLY ÚT (31714) HRSZ.– NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA (31491/1), (31491/2) HRSZ.– BOSNYÁK U. (31739) HRSZ. – KÖVÉR LAJOS U. (31720) HRSZ. KÖZTERÜLETEK ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT 274 SZÁMÚ TÖMB

A Thökölly út 169. számú ingatlanra (telekalakítást követően hrsz 31717/2) tervezett fejlesztéssel – többlakásos lakóépület - kapcsolatban a 133/2023. (III.30.) és 31/2024. (II. 29.) számú határozatok szerint az önkormányzat településrendezési szerződést - és annak 1. számú módosítását - (a továbbiakban: TRSZ mód) kötött a beruházóval. A TRSZ mód IV. 5. pontjában az önkormányzat kifejezte azon szándékát, hogy a soron következő ZÉSZ módosítását úgy készíti elő, és azt a polgármester a lehető legrövidebb időn belül a képviselő-testület elé úgy terjeszti, hogy az ingatlan tekintetében az önkormányzatot illető elővásárlási jog törlésre kerüljön.



Légifotó / forrás Google Earth



Hivatalos alaptérkép / Lechner Központ adatszolgáltatása alapján

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az érintett tömbben villamos remíz épület és lakóépületek találhatók.

A Thökölly út 169. sz. - 31717 hrsz-- beépítetlen.

A remíz telke üzem, udvar terület, a mellette lévő Thökölly út 171. sz alatti telek iparterületként nyilvántartott.

A Bosnyák utca 14-18 telke a nyilvántartás szerint beépítetlen terület, valóságban lakóterület.

A tömb környezetében a Bosnyák utca és a Kövér Lajos utca átellenes oldalán lakóépületek találhatók. A Nagy Lajos Király úttól északra a Bosnyák téri templom található. A Thökölly út északi oldalán lakóépületek, intézmények is vannak.



Földhivatali nyilvántartás szerinti területhasználat saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

BEÉPÍTETT ÉS SZABAD TERÜLETEK MORFOLÓGIÁJA

A terület beépítésében a kiemelkedik a villamos remíz épülete. A régebben beépült lakótelkek a Bosnyák utca mentén karakteresen megjelenítik a hagyományos telekstruktúrát.



saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

TELEKSTRUKTÚRA

A tömbben a lakótelkek mérete jellemzően a 1000-2000 m² közötti. A remíz telkének mérete 10965 m². A nemrég beépült Bosnyák utca 14-18 telke szintén nagyobb, 6270m². A környezet lakótelkei jellemzően 2000 m² alatti területűek.



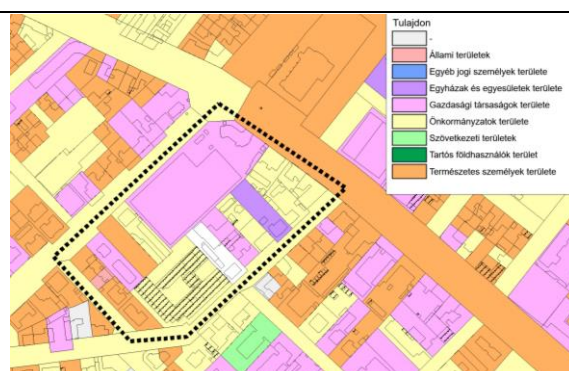
Telekméret vizsgálat rás saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

TULAJDONVIZSGÁLAT

A közterületek önkormányzati tulajdonban vannak. (A Lechner központ adatszolgáltatása nem különbözteti meg a kerületi és fővárosi tulajdonú területeket.)

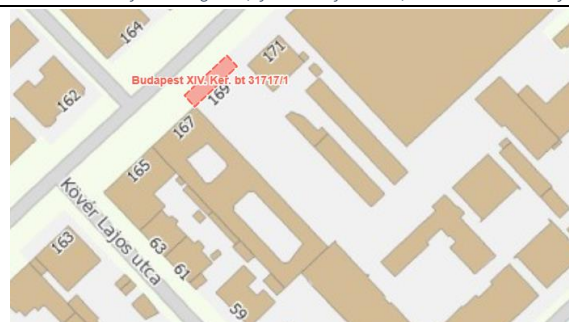
Az érintett Thököly út 169. számú ingatlan telke természetes személyek tulajdona, Lechner központ nyilvántartása szerint 31717 hrsz-ú telek, területe 1677 m². Megtörtént telekalakítást a Lechner központ alaptérképi adatszolgáltatása nem tartalmazza, annak alapján a telekhelyrajzi száma 31717/2, területe 1557 m².

A remíz telke gazdasági társaság területe.



Tulajdonvizsgálat / forrás saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

Geoshop.hu-n elérhető telekadatok



A tömb tulajdonviszonyainak vizsgálata a földhivatali elérhető adatok alapján történt.

Cím	HRSZ	TERÜLET (M ²)	TULAJDON	KIVETT
Thököly út	31714	10454	Önkormányzatok területe	közterület
Bosnyák tér 1	31715	10966	Gazdasági társaságok területe	üzem, udvar
Thököly út 171	31716	1689	Önkormányzatok területe	ipartelep
Thököly út 169	31717/2	1557	Természetes személyek területe	beépítetlen terület
Thököly út 169	31717/1	120	Természetes személyek területe	beépítetlen terület
Thököly út 167	31718	1573	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar
Kövér Lajos utca	31720	1643	Önkormányzatok területe	közterület
Bosnyák utca 14-18	31728	6271	Önkormányzatok területe	beépítetlen terület

Bosnyák utca20	31732	1757	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák utca 22	31733	1622	Gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák utca 26	31735	1747	Egyházak és egyesületek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák tér 2	31736	1350	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák utca28	31737	1337	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák utca	31739	9167	Önkormányzatok területe	közút
Nagy Lajos király útja	31491/1	34269	Önkormányzatok területe	közterület
Bosnyák tér	31491/2	36436	Természetes személyek területe	út
Kövé Lajos utca 65	31719/1	475	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Kövé Lajos utca 63	31719/2	325	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Kövé Lajos utca 61	31719/3	339	Állami területek	lakóház, udvar
Kövé Lajos utca 59	31726/3	737	Természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák utca 12	31726/5	988	Természetes személyek területe	lakóház, udvar
Bosnyák utca 24a	31734/1	756	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar
Bosnyák utca 24b	31734/2	596	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák utca 24c	31734/3	269	Önkormányzatok területe	közterület
Bosnyák tér 3	31738/1	569	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bosnyák tér5	31738/2	808	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar

BEÉPÍTETTSÉG

A Thököly út 169.sz. telke beépítetlen. A többi telke beépített.

A többi telkeinek beépítettsége jellemzően 40 % feletti. A Bosnyák utcában néhány telek beépítettsége alacsonyabb



Beépítettség vizsgálata / forrás saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

FOTÓK



Légifotó a területről / forrás adatszolgáltatás



Légifotó / forrás Google maps



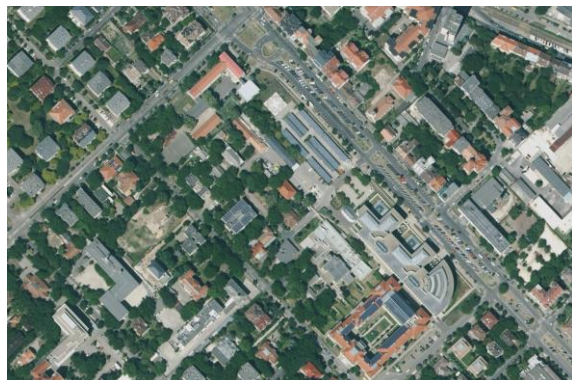
utcakép / forrás Google maps



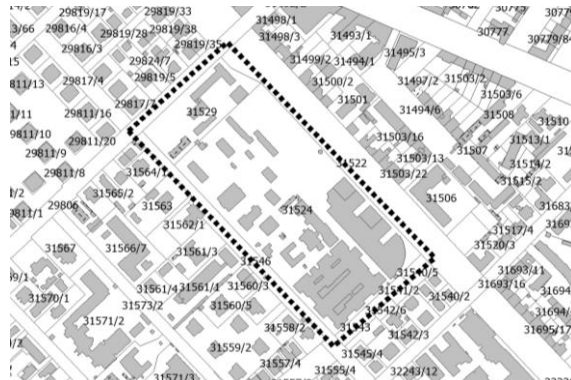
utcakép / forrás Google maps

5. ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA – RÓNA UTCA – KORONG UTCA – UZSOKI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A képviselő-testület 2024. június 27-i ülésén a „Tulajdonosi nyilatkozat megadása iskolaudvarok felújításához a Közép-Pesti Tankerületi Központ részére” tárgyú előterjesztéshez kapcsolódó képviselői felszólalásban elhangzott annak igénye, hogy az Lk-2/14 övezetbe sorolt, Erzsébet királyné útja 35-37. szám, 31529 hrsz. alatt található Jókai Mór Általános Iskola vonatkozásában is legyen lehetőség a zöldfelület 10%-os mértékének kialakítására amennyiben az oktatási nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesül.



Légifotó a területről / forrás adatszolgáltatás



Hivatalos alaptérkép / Lechner Központ adatszolgáltatása alapján

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

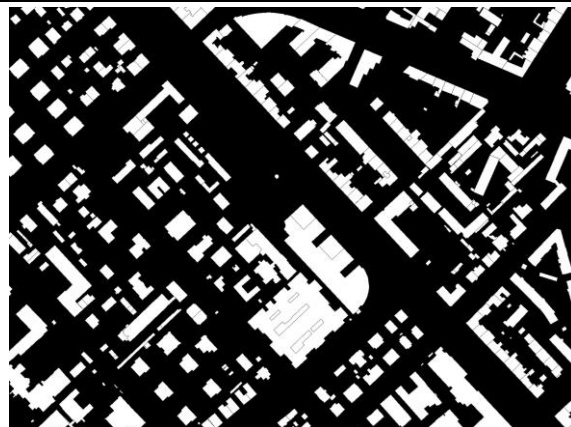
Az érintett tömbben két intézmény van. Északi részen a 31529 hrsz. alatt Jókai Mór Általános Iskola van. A tömb déli, nagyobb részén az Uzsoki utcai kórház van. A tömb környezetében a lakótelek mind az Uzsoki utca, mind a Róna utca mentén jellemzőek.



Földhivatali nyilvántartás szerinti területhasználat saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

BEÉPÍTETT ÉS SZABAD TERÜLETEK MORFOLÓGIÁJA

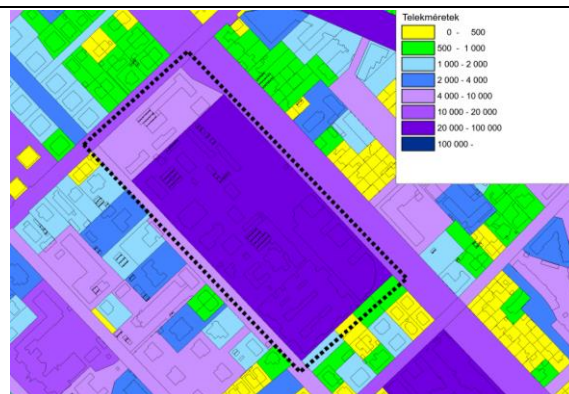
A terület beépítésében a kiemelkednek az Uzsoki utcai kórház déli tömbjei. Az iskola épülete illeszkedik a környező beépítéshez, attól tömegformálásában nem tér el.



saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

TELEKSTRUKTÚRA

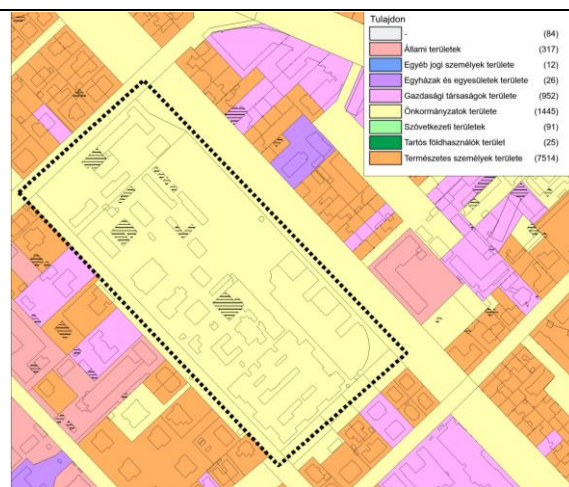
A tömb két telekből áll. Az Uzsoki kórház a tömb jelentős részét foglalja el. Az iskola területe 8738 m². A környezet telkei jellemzően kisebbek, általában 2000 m² alatti területűek.



Telekméret vizsgálat rás saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

TULAJDONVIZSGÁLAT

A közterületek önkormányzati tulajdonban vannak. (A Lechner központ adatszolgáltatása nem különbözteti meg a kerületi és fővárosi tulajdonú területeket.) Az érintett telkek önkormányzati tulajdonban vannak.



Tulajdonvizsgálat / forrás saját ábra/ Obelisk Stúdió Kft.

A tömb tulajdonviszonyainak vizsgálata a földhivatali elérhető adatok alapján történt.

CÍM	HRSZ	TERÜLET (M ²)	TULAJDON	KIVETT
Korong utca	31540/5	977	Önkormányzatok területe	közterület
Korong utca	31542/6	365	Önkormányzatok területe	közterület
Korong utca	31542/1	431	Önkormányzatok területe	közterület
Korong utca	31543	1041	Önkormányzatok területe	közterület
Erzsébet királyné útja	29806	17000	Önkormányzatok területe	közterület
Róna utca	31522	18203	Önkormányzatok területe	út
Korong utca	31541/2	792	Önkormányzatok területe	közterület
Uzsoki utca	31546	7582	Önkormányzatok területe	út
Róna utca 192-212	31524	46914	Önkormányzatok területe	kórház, udvar
Erzsébet királyné útja 33-39	31529	8738	Önkormányzatok területe	általános iskola

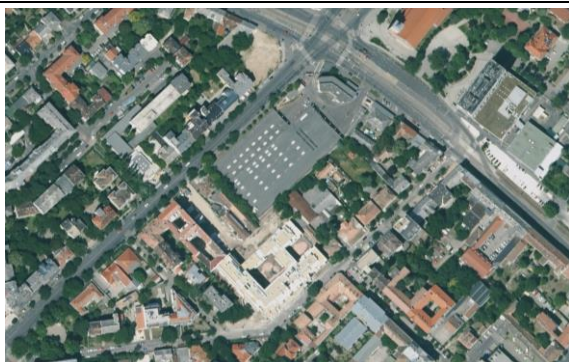
BEÉPÍTETTSÉG

Mindkét telek beépített. Az iskola telkének beépítettsége 22,29 %, az Uzsoki kórház beépítettsége 38,79 %.



Beépítettség vizsgálata / forrás saját ábra/ Obeliszk Stúdió Kft.

FOTÓK



Légifotó a területről / forrás adatszolgáltatás



Légifotó / forrás Google maps



utcakép / forrás Google maps



utcakép / forrás Google maps

6. A ZÉSZ 14. § (3) BEKEZDÉS KIEGÉSZÍTÉSE.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész a BP/1701/00292-28/2024 iktatószámú „Feljegyzés elfogadott rendelet jogszerűségének vizsgálatáról” tárgyú megkeresésében a ZÉSZ korábban lezajlott Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca – Németpróna utca – Cinkotai út által határolt területre vonatkozó módosítási eljárása során kérte a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés Vi-2/28 övezettel történő kiegészítését.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

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

TELEPÜLÉSSZERKEZET, VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS



Forrás: Obelisk Stúdió Kft

A ZÉSZ módosítással érintett területek Budapest XIV. kerületében, Zuglóban találhatók.

A ZÉSZ módosítással érintett területek:

- Csömöri út – Szentés utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe
- Bosnyák utca – Fűrészt utca – Szugló utca – Lőcsei út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe
- Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogoródi út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe
- Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe
- Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe.

Zugló szerkezetét alapvetően meghatározza Budapest gyűrűsugaras.

A jelentős méretű vasúti területek - Rákospatak és a kerületet átszelő ceglédi vasút, a zuglói körvasút, HÉV vonala szintén meghatározó elemei és egyúttal erős határvonalai is a kerületnek és egyes városrészeinek.

A főutak szinte négyzetes egységekre osztják a kerület területét, amelyeket diagonális vezetésű lakóutcák és arra fűzött terek osztanak tovább.



Zugló közlekedési területei és közterületei, saját ábra

A TELEPÜLÉSSZERKEZET TÖRTÉNETI KIALAKULÁSA

Zugló történeti kialakulását tekintve megállapítható, hogy a városszerkezetének meghatározó elemei a XX. század közepére kiépültek.

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.



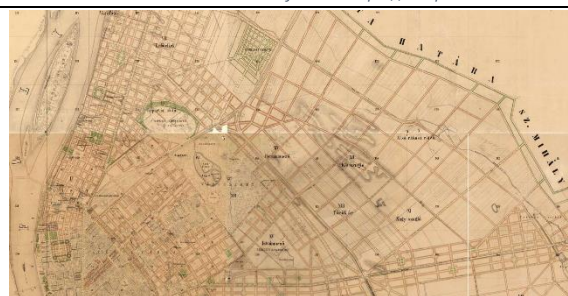
Magyarország - Második katonai felmérés (1819-1869)
forrás <https://maps.arcanum.com>

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.



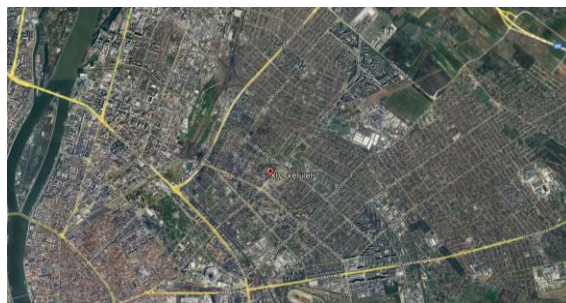
Budapest (1872) • Pest belterületének városrendezési térképe
forrás <https://maps.arcanum.com>

Az 1937-es „Budapest közigazgatási térképsorozata az épületek szintszámával és az újabb utcanevekkel” térképen jól látszik, hogy a még kiépítetlen területeken az utcákat és telkeket kialakították, azok beépülése megkezdődött.



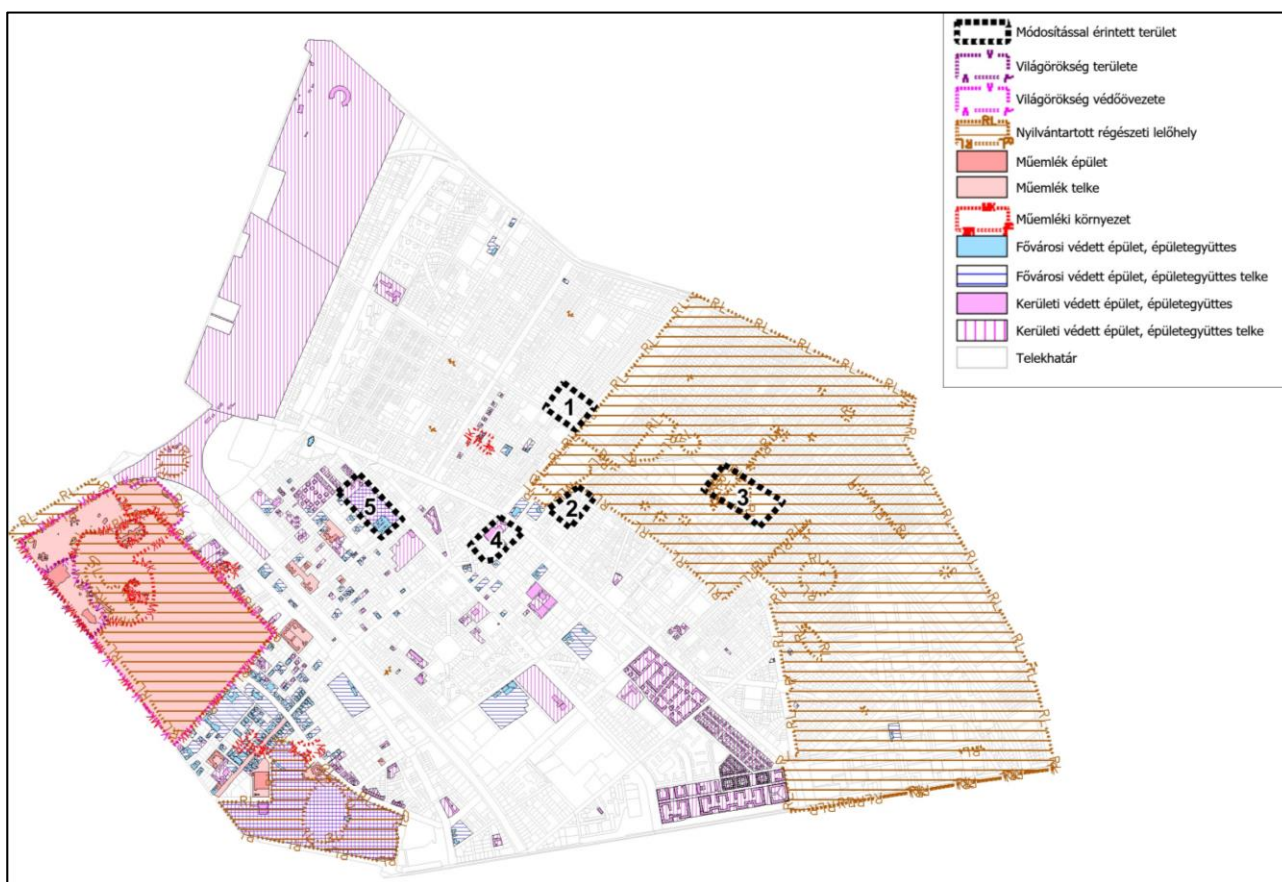
Budapest (1937)
forrás <https://maps.arcanum.com>

A közelmúltban a még beépítetlen területeken (Öv utca, Paskál fürdő környezete, Bosnyák tér, stb) is megkezdődött a területek fejlesztése, beépülése.



Google Earth, légifotó

VÉDETTSÉGEK



A kerületi védettségek és az egyes területek – saját ábra

RÉGÉSZET

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

TERÜLET	ÉRINTETTSÉG
1. Csömöri út – Szentés utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Nem érinti
2. Bosnyák utca – Fűrés utca – Szugló utca – Lőcsei út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Nem érinti
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogyoródi út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Érintik az alábbi lelőhelyek: - Egressy út 113/j-k. (3 területi lehatárolással) - Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út-Vezseny u.-Vazul u.-Kör
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe	Nem érinti
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe	Nem érinti

VILÁGÖRÖKSÉG, VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍN

Zugló területét érinti, a módosítással érintett területeket nem érinti.

MŰEMLÉK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

Zugló területét érinti, a módosítással érintett területeket nem érinti.

HELYI VÉDETTSÉGEK ÉS EGYÉB ÉRTÉKEK

Fővárosi védettség

TERÜLET	ÉRINTETTSÉG
1. Csömöri út – Szentés utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Nem érinti
2. Bosnyák utca – Fűrés utca – Szugló utca – Lőcsei út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Nem érinti
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogyoródi út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Nem érinti
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe	Érinti 4.1.28. Bosnyák utca 22. Hrsz 31733 lakóépület, 1920 körül
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe	Érinti 4.1.130. Uzsoki utca 29. = Korong utca 54. Hrsz 31524 Egykori Izraelita Leányárvaház, Kármán Géza és Ullmann Aladár, 1901.

Kerületi védettség

TERÜLET	ÉRINTETTSÉG
1. Csömöri út – Szentés utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Nem érinti
2. Bosnyák utca – Fűrés utca – Szugló utca – Lőcsei út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Nem érinti

TERÜLET	ÉRINTETTSÉG				
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogyoródi út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Nem érinti				
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe	Érinti: <table><tr><td>356</td></tr><tr><td>Thököly út 173. = Bosnyák tér 1.</td></tr><tr><td>Hrsz 31715</td></tr><tr><td>kezelő épület tömeg és homlokzat, remiz: vasbetonszerkezet kerítés, kapu</td></tr></table>	356	Thököly út 173. = Bosnyák tér 1.	Hrsz 31715	kezelő épület tömeg és homlokzat, remiz: vasbetonszerkezet kerítés, kapu
356					
Thököly út 173. = Bosnyák tér 1.					
Hrsz 31715					
kezelő épület tömeg és homlokzat, remiz: vasbetonszerkezet kerítés, kapu					
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe	Érinti <table><tr><td>187</td></tr><tr><td>Erzsébet királyné útja 33–39. = Uzsoki utca 43–45. = Róna utca 214–220</td></tr><tr><td>Hrsz 31529</td></tr><tr><td>eredeti épület homlokzatai</td></tr></table>	187	Erzsébet királyné útja 33–39. = Uzsoki utca 43–45. = Róna utca 214–220	Hrsz 31529	eredeti épület homlokzatai
187					
Erzsébet királyné útja 33–39. = Uzsoki utca 43–45. = Róna utca 214–220					
Hrsz 31529					
eredeti épület homlokzatai					

MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) alapján a műemlékvédelem sajátos tárgyai közé tartoznak a műemléki terület, mint gyűjtőfogalom alatt szereplő nem „egyedileg” védett értékek, úgymint a történeti tájak, a műemléki jelentőségű területek, a műemléki környezetek.

Kötv. 40/A. §-	<i>A műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.</i>
Kötv. 43. § (6)	<i>A műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.</i>
Kötv. 23/C. § (1)	<i>Nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíteni. Kötv 7. § 20. alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintot értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.</i>

MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOK

A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY

A Magyar Építészetről szóló 2023. évi C törvény (továbbiakban Méptv) átmeneti rendelkezési szerint

229. § (3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK

Az OTÉK helyébe 2024-ben a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (továbbiakban TÉKA) lépett.

A TÉKA XII. Fejezete, Záró rendelkezések alapján

135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos II. és III. Fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor

a) ...

b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, ...
kell alkalmazni.

(2) Azon építmények és területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában

a) e rendelet hatálybalépését követően indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,

b) építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység kivitelezési dokumentáció alapján végezhető, és a kivitelezési dokumentáció átadása e rendelet hatálybalépését követően történik meg,

c) a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet e rendelet hatálybalépését követően kezdik meg, vagy

d) az a) –c) pont hatálya alá nem tartozó esetekben a területhasználatot e rendelet hatálybalépését követően kezdik meg,

a 3. § (3) és (4) bekezdését, a 4. §-t, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 13. §-t, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40–43. §-t, a 49–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

(4) Az e rendelet hatálybalépése előtt benyújtott kérelemre kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés vonatkozásában az e rendelet vonatkozó rendelkezéseit alkalmazni kell.

Fentiek alapján az ZÉSZ módosítása a Méptv rendelkezéseinek megfelelően, a TÉKA 135.§. (2) alapján történik, figyelembe véve a 136. §. -ban foglaltakat.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

FŐVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

A Főváros településrendezési eszközei – TSZT és FRSZ – rögzítik azokat a kereteket és előírásokat, amelyeket a kerületi építési szabályzatnak be kell tartania.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, többször 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 elemeket, területeket.

FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

A főváros funkcionális szerkezetét rögzítő térkép tartalmazza

a „a főváros területhasználatának jövőbeli irányait, a város fejlődésének intenzitási jellemzőit, az ökológiai potenciál fenntartására kijelölt területeit, külön kiemelve a dinamikus fejlesztést igénylő szerkezetalakító fejlesztési céltérsegeit, a fejlesztési potenciállal rendelkező területeit, továbbá a szerkezetet alapvetően befolyásoló hálózati fejlesztéseit és a központrendszerét”.

A módosítással érintett tömbök vegyes használatú, intenzív városias területek.

A Bosnyák tér Intermodális mellékközpont terület.

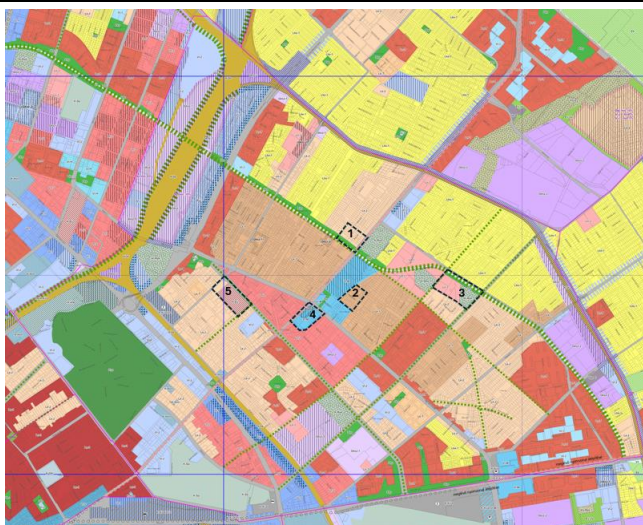


- Vegyes használatú, intenzív városias terület
- Jelentős közösségi célú terület, jelentős zöldterület
- Mellékközpont
- Intermodális mellékközpont
- Szerkezetalakító fejlesztési céltérsege – vegyes használatú

Funkcionális szerkezet

Forrás TSZT 2021, Alátámasztó munkarész

TERÜLETFELHASZNÁLÁS



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Ln-1 Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület
- Ln-2 Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület
- Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Ln-T Nagyvárosias telepszerű lakóterület
- Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület
- Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lk-T Kisvárosias, telepszerű lakóterület
- Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
- Lke-2 Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
- Lke-3 Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület

VEGYES TERÜLETEK

- Vt-V Városközpont területe
- Vt-M Mellékközpont területe
- Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
- Vt-1 Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület
- Vt-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vt-3 Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- K-Rek Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület

Területfelhasználás területenként

1. Csömöri út – Szentés utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület és Zkp közkert, közpark terület. A tömb határoló közterületei közül a Csömöri út KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt. A tömb közvetlen környezete kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2), a Csömöri út keleti oldalán különleges rekreációs terület (K-Rek) található.	 TSZT Területfelhasználás részlete <table border="1"> <tr> <td>Ln-3</td><td>Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület</td></tr> <tr> <td>Lk-1</td><td>Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület</td></tr> <tr> <td>Lk-2</td><td>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület</td></tr> <tr> <td>Vt-M</td><td>Mellékközpont területe</td></tr> <tr> <td>K-Eu</td><td>Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő)</td></tr> <tr> <td>K-Rek</td><td>Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület</td></tr> <tr> <td>Zkp</td><td>Közkert, közpark</td></tr> </table> TSZT 2021. jelmagyarázata forrás: TSZT 2021	Ln-3	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-1	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-2	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Vt-M	Mellékközpont területe	K-Eu	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő)	K-Rek	Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület	Zkp	Közkert, közpark
Ln-3	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület														
Lk-1	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület														
Lk-2	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület														
Vt-M	Mellékközpont területe														
K-Eu	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő)														
K-Rek	Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület														
Zkp	Közkert, közpark														
2. Bosnyák utca – Fűrész utca – Szugló utca – Lőcsei út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület. A Bosnyák utca nyugati oldala mentén és a Lőcsei úttól délre eső területek Vt-M- mellékközpont területei, a tömbtől északra és keletre a tömbbel egyező, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületek (Lk-1) találhatók.															
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogyoródi út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe Ln-3 nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, K-Rek különleges rekreációs terület és Zkp közkert, közpark terület. A tömb határoló közterületei közül a Miskolci utca és a Mogyoródi út KÖu jelű közúti közlekedési területbe soroltak. A tömbtől északra Lke-1 kertvárosias lakóterület, délre és keletre Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület található. Az Egressy út nyugati oldalán különleges rekreációs terület (K-Rek) és nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területek vannak.															
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe Vt-M mellékközpont területe. A tömb határoló közterületei közül a Thököly út és a Nagy Lajos király útja KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt. A tömb környezetében jellemzőan nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületek (Ln-2) található. A Nagy Lajos király útja															

északi oldalán mellékközpont területe (Vt-M) van. A tömböt érinti jelentős változással érintett terület és átmeneti hasznosítás területe (K-Közl) a jelenlegi villamos remíz területe vonatkozásában.	
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területének nagyobb része K-Eü különleges egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő), kisebb része Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület. A tömb határoló közterületei közül a Erzsébet királyné útja és a Róna utca KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt. A tömb környezete jellemzően kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2). A Róna utca északi oldalán lévő területek nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterületek (Ln-2).	

A tervezési területeket érintő területfelhasználási egységek főbb jellemzői

A tervezési területek tömbjeit a TSZT-ben meghatározott alábbi területfelhasználási egységek érintik (TSZT leírás alapján):

Ln-3	Nagyvárosias lakóterületek: sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. Elhelyezhető funkciók (rendeltetések): • lakás, • kereskedelem, szolgáltatás, • hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, • kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, • szállás jellegű rendeltetés, • igazgatás, iroda, • sport. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területfelhasználási egységbe azok a szabadonálló jelleggel épített lakóterületek tartoznak, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a lakóterületek nagyrészt elkerítettek, zöldfelületük jellemzően nem képezi a közhasználatú zöldfelületek részét. Ide tartozik a rendszerváltás után épített „lakóparkok” nagy része, de ide soroljuk a nem úszótelkes lakótelepeket, továbbá a földszinten zártosúan beépített, zöldtetővel kialakított, de felmenő részeit illetően szabadon álló jelleggel megvalósított lakóterületeket is. A terv alapján lehetőség nyílik elsősorban az átmeneti zónában új, ilyen típusú lakóterületek kialakítására is. A rendszerváltás előtti lakótelepek beépítési sűrűsége a laza szerkezetük és magas zöldfelületi arányuk miatt lényegesen alacsonyabb, mint a később épült lakóparkoké. A TSZT a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 1,5 – 4,25 közötti értékben határozza meg
Lk-1	Kisvárosias lakóterületek: sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. Az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) azonosak nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetővel: • lakás, • kereskedelem, szolgáltatás, • hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, • kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, • szállás jellegű rendeltetés, • igazgatási, iroda, • sport. Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület (Lk-1) A területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A

	TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló jellegű, nagyvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 40%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egység területére vonatkozóan 30% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.
Lk-2	Kisvárosias lakóterületek: sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. Az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) azonosak nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetőekkel: • lakás, • kereskedelem, szolgáltatás, • hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, • kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, • szállás jellegű rendeltetés, • igazgatási, iroda, • sport. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,25 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.
Vt-M	Településközpont terület: területfelhasználási egység elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az épületek és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egységek tekintetében az alábbi rendeltetések (funkciók) köre létesíthető: • lakás, • igazgatási, irodai rendeltetés, • kereskedelem, szolgáltatás, • szállás, • egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú • használat az elsődleges, • hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, • kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, • sport rendeltetés. Mellékközpont terület (Vt-M) területfelhasználási egységbe soroltak a Budapest 2030 koncepció céljai között szereplő differenciált központrendszernek – jellemzően az átmeneti zónában tervezett – elemei, amelyek ma még nem érték el azt a sűrűséget és minőséget, amely alapján kivehetnék részüket a főközpont tehermentesítésében. Ilyen térségek a tervezett intermodális szerepkörrel rendelkező központok, mint a Flórián tér, Újpest intermodális városkapuja, az Őrs vezér tere, a KÖKI és az Etele tér, amelyeket kiegészít az intermodális szereppel nem rendelkező, de szerkezetileg meghatározó Göncz Árpád Városcsúcs, a Bosnyák tér, Pesterzsébet és Budafok városközpontja és a budai oldal morfológiája miatt a főközponti területhez közeli Hegyvidék - MOM központ. Ezek a mellékközpontok – különösen az intermodális szereppel is rendelkezők – szerkezetileg a legkiválóbb nagykapacitású kötőtpályás tömegközlekedési átszállóhelyeket (elővárosi vasút, Metró, HÉV) is magukba foglalják, ezért sűrűségük a belső főközponti intézményi sűrűséghez hasonló. A megfelelő funkcionális kínálat biztosítása érdekében, valamint a szerkezeti elhelyezkedésből fakadó környezeti terhelésük miatt a meghatározó intézményi területhasználat itt is érvényesül, a humánus, marasztaló környezet kialakítását igényes építészettel és jelentős zöldterületi vagy zöldfelületi elemekkel kell megvalósítani. Ezeken a területeken a zárt sorú és a szabadonálló beépítési karakter egyaránt kialakítható a KÉSZ-ben meghatározott módon és magassággal. A beépítési sűrűség legmagasabb értéke 3,0 – 7,0 közötti a terv szerint. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 15% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.
K-Eü	Különleges területek A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. Beépítési sűrűségüket részben funkciójuk, részben pedig a városszerkezetben való elhelyezkedésük együttes figyelembevételével – akár jelentős eltérésekkel – kell megállapítani. A parkolás épületen belüli kialakítását külön meghatározott sűrűségi érték csak egyes, városias karakterű területeken támogatja. A különleges területeken lakóépületeket elhelyezni nem lehet. Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) K-Eü területfelhasználási kategóriába sorolódnak azok az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb)

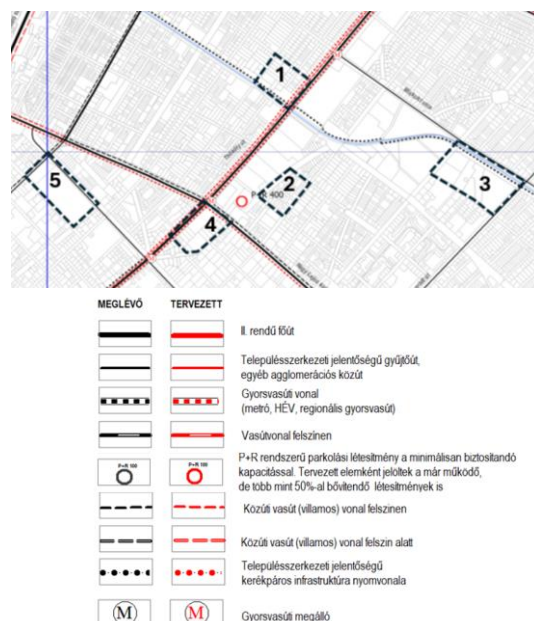
	egészségügyi létesítmények, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják. Bár zöldbe ágyazottságuk kívánatos, a meglévő kórházaknál ez nem mindenhol elérhető. Nem kerültek külön kiemelésre a városközponti területbe tartozó létesítmények
K-Rek	Különleges területek A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. Beépítési sűrűségüket részben funkciójuk, részben pedig a városszerkezetben való elhelyezkedésük együttes figyelembevételével – akár jelentős eltérésekkel – kell megállapítani. A parkolás épületen belüli kialakítását külön meghatározott sűrűségi érték csak egyes, városias karakterű területeken támogatja. A különleges területeken lakóépületeket elhelyezni nem lehet. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) területfelhasználási kategóriába a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak. A sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni. A Duna menti zónában ezeken a területeken a vízi közlekedést kiszolgáló létesítmények is megvalósíthatók.
Zkp	Közkert, közpark (Zkp) területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, köztertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is le lettek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.
Köü	Közüti közlekedési terület (Köü) hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közüti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autópályák, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók és B+R tárolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják. A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része szinte a teljes villamos-hálózat (a gyalogos elsőbbségű terek, az egyes vonalak közötti kapcsolatot biztosító pályák, továbbá az egyvágányú és a közüti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák kivételével), valamint az autóbusz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A tervezési területeket közvetlenül érintik a kerületi főúthálózati és gyűjtőút hálózati elemek.

Az egyes tervezési területeket érintően

1. Csömöri út – Szentés utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek által határolt tömb esetében a Csömöri út II. rendű főút,
2. Bosnyák utca – Fűrész utca – Szugló utca – Lőcsei út határoló közterületeinek érintett szakaszai nem érintettek közlekedés jóváhagyandó elemeivel.
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogyoródi út tömb határoló közterületeinek érintett szakaszai közül a Mogyoródi út és az Egressy út településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút.
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca tömb határoló közterületei közül a Thököly út és a Nagy Lajos király útja II. rendű főút. A Thököly út mentén felszínen vezetett közüti vasúti (villamos) pálya és gyorsvasúti vonal tervezett. A Thököly út és a Nagy Lajos király útja mentén településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra tervezett.
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca által határolt tömb határoló közterületei közül az Erzsébet



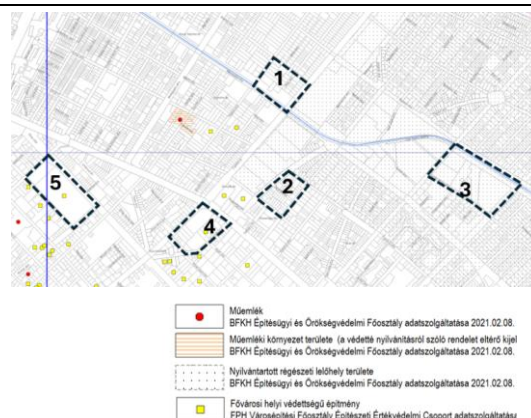
TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra, részlete és jelmagyarázata
forrás: TSZT

királyné útja és a Róna utca településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

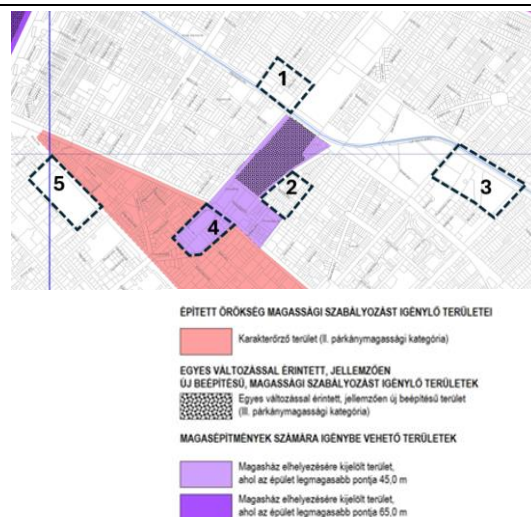
A tervezési területek közül nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a 2. Bosnyák utca – Fűrészt utca – Szugló utca – Lőcsei út és a 3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogyoródi út által tömb határolt tömböt.

Fővárosi helyi védettségű építmény található a 4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca tömb és az 5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca által határolt tömb területén.



TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme
a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi,
örökségvédelmi elemek
forrás: TSZT

Magassági korlátozás a 2. Bosnyák utca – Fűrészt utca – Szugló utca – Lőcsei út által határolt tömböt érinti, amely magasépítmények számára kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter lehet.

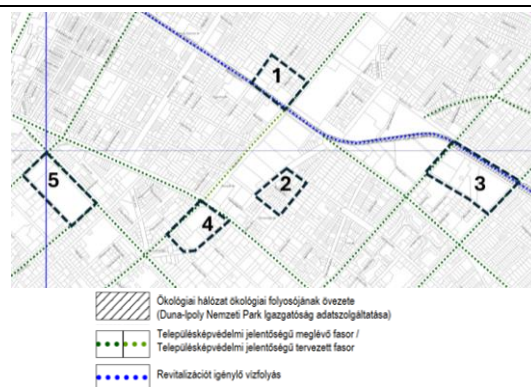


TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme
b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági
korlátozások területi lehatárolása
forrás: TSZT

ZÖLDFELÜLET, TÁJ- ES TERMÉSZETVÉDELME

A Rákospatak menti terület az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része.

Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor jelölt a Csömöri út érintett szakaszán, a Thököly út, a Nagy Lajos Király út, a Róna utca, Erzsébet királyné útja, az Egressy út, a Mogyoródi út, és a Miskolci utca mentén.



TSZT 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem
forrás: TSZT

KÖRNYEZETVÉDELME, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A vizsgált területek közül a 4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt tömb területén található potenciálisan talajszennyezett terület.



TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett s veszélyeztető tényezőjű területek
forrás: TSZT

VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

A tervezési területeket érintik a védelmi, korlátozási területek.

Az egyes tervezési területeket érintően

1. Csömöri út – Szentes utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek által határolt tömb esetében a 120 kV-os távvezeték érinti, valamint a tervezett gyorsvasút vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája.
2. Bosnyák utca – Fűrész utca – Szugló utca – Lőcsei út által határolt tömböt hidrogeológiai „A” védőterület érinti.
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogoródi út tömbjében Vízttermelő kút található, amelynek belső védőterülete jelölt.
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt tömböt hidrogeológiai „A” védőterület érinti, valamint a tervezett gyorsvasút vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája.
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca által határolt tömböt hidrogeológiai „A” védőterület érinti.



TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek
forrás: TSZT

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA (FRSZ)

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

26. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bds	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártkörű, zártvárosos beépítésű lakóterület	Ln-3	1,4-2,5 ²⁷	1,0 - 3,0	0,5-1,25	3,0
Kisvárosias, jellemzően zártkörű beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 - 2,75 ²⁸	0,75 - 2,0	0,5 - 0,75	1,5
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 - 2,25 ²⁹	0,5 - 1,5	0,25 - 0,75	1,5
27. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység					
Mellékközpont terület	Vt-m	3,0 ³¹ - 7,0 ³⁰	2,0 - 5,0	1,0 - 2,0	2,4
30. táblázat: Különleges területfelhasználási egység					
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyfürdő, gyógyüdülő)	K-EU	0,75 - 4,5 ⁴¹	0,5 - 3,5	0,25 - 1,0	2,0
Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	0,5 - 2,0	0,25 - 1,5	0,25 - 0,5	

²⁷ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-nál való eltérési engedély alapján
²⁸ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-nál való eltérési engedély alapján
²⁹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-nál való eltérési engedély alapján
³⁰ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-nál való eltérési engedély alapján
³¹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-nál való eltérési engedély alapján

TSZT táblázatai

forrás: TSZT 2017, III. kötet TSZT

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége a szabályozás módosításával érintett tömbök területére:

1. Csömöri út – Szentcs utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek által határolt tömb esetében terület *Lk-2* kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületén: 1,75 (1,25 általános + 0,5 parkolási);
2. Bosnyák utca – Fűrész utca – Szugló utca – Lőcsei út által határolt tömb esetében a terület *Lk-1* kisvárosias, jellemzően zártkörű beépítésű lakóterületén: 1,5 (1,0 általános + 0,5 parkolási);
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogyoródi út által határolt tömb esetében a terület *Ln-3* nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületén: 3,0 (2,0 általános + 1,0 parkolási) és *K-Rek* :1,25 (1,0 általános + 0,25 parkolási);
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt tömb esetében a terület *Vt-M* mellékközpont területé: 4,75 (3,25 általános + 1,5 parkolási);
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca által határolt tömb esetében a terület *K-Eü* egészségügyi területen: 3,25 (2,5+0,75) valamint *Lk-2* kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületén: 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.

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA



Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter

Az épített örökség magassági szabályozást igénylő területeit feltüntető 3. számú FRSZ-2021 melléklet a tervezési terület tömbjei vonatkozásában kizárólag a Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca által határolt tömb esetében rögzít magassági szabályozást.

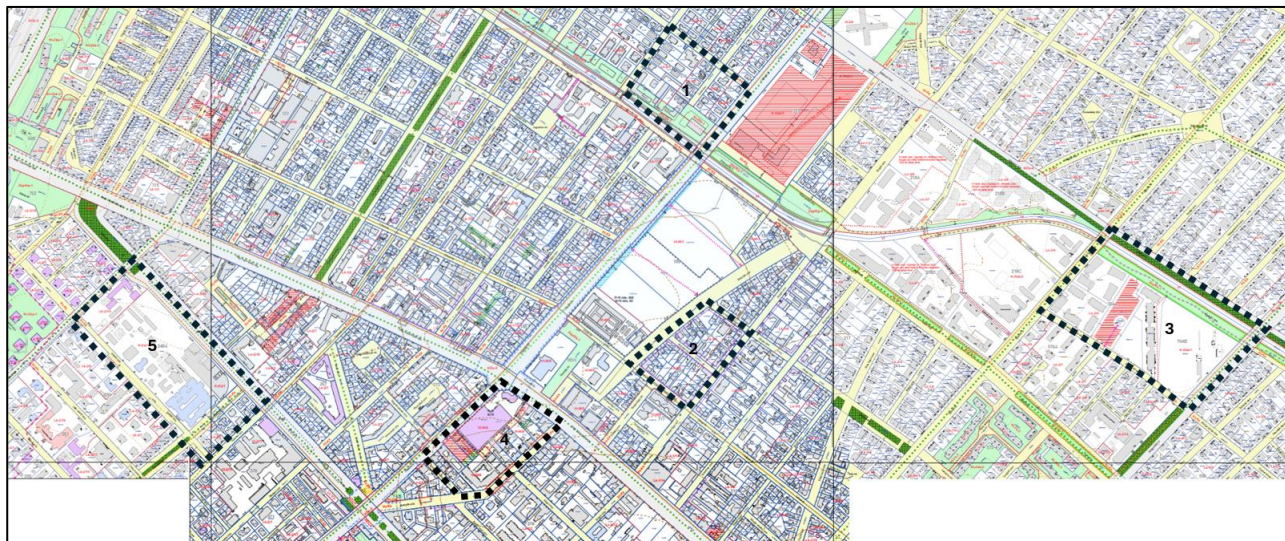
A tömb magasépítmények számára kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter lehet.

ZUGLÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ZÉSZ)

A 11/2021.(III.26.) ök. rendelettel jóváhagyott Zugló Építési Szabályzat rögzíti az építés helyi rendjére vonatkozó előírásokat, többek között az építési övezetek és övezetek besorolását, a beépítési paramétereket, az általános és övezeti előírásokat, és a kiegészítő területi előírásokat.

A rendelet hatályos változata az njt.hu-n az önkormányzati rendeletek között, valamint az Önkormányzat honlapján a „<https://www.zuglo.hu/foepiteszi-iroda>” aloldalán keresztül nyilvánosan elérhető.

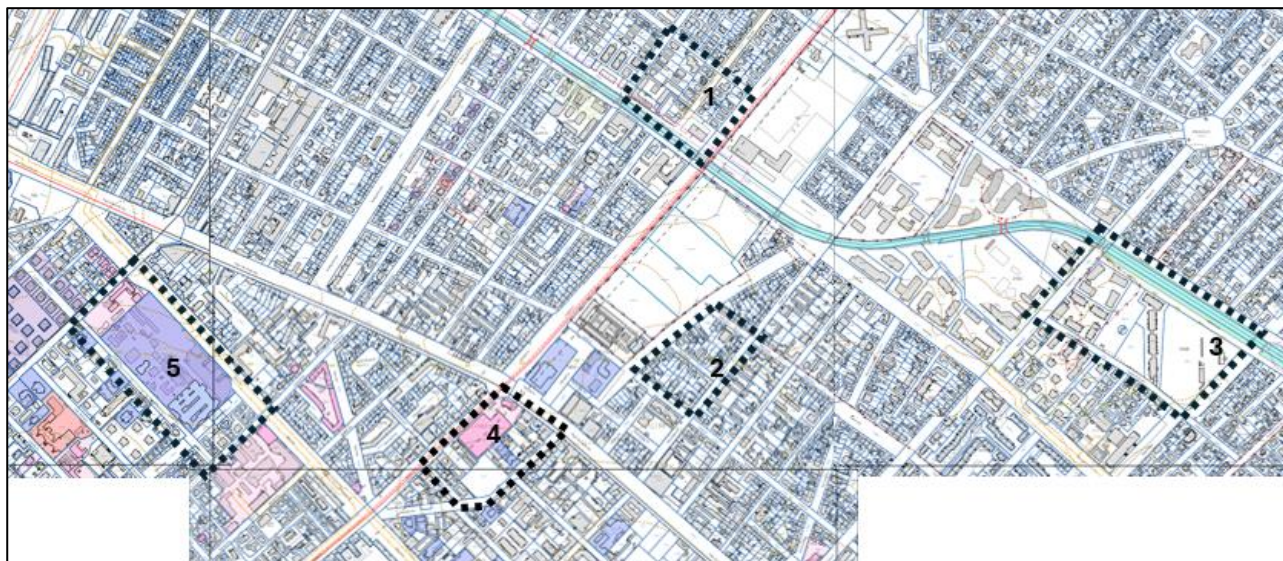
A 2021. április 24-én hatályba lépett és azóta többször módosított KÉSZ a tervezési területeket az alábbiak szerint szabályozza:



ZÉSZ szabályozási terv – szabályozási elemek; 7., 8., 9., és 13. tervlapok érintett részeinek összeszerkesztett tervlapja, a módosítással érintett területek jelölésével

[illegible]

ZÉSZ szabályozási terv – szabályozási elemek, jelmagyarázata,



ZÉSZ szabályozási terv – - védelmi és korlátozási elemek 26., 27., 28., és 32. terlapok érintett részeinek összeszerkesztett tervlapja, a módosítással érintett területek jelölésével

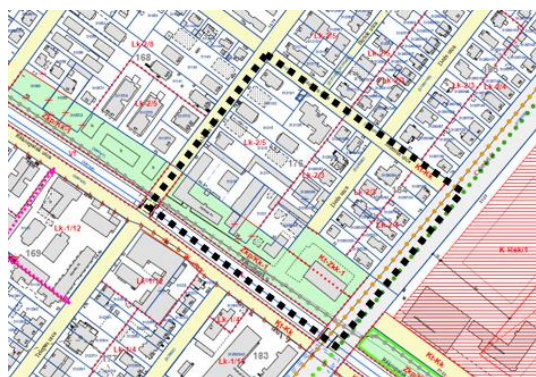
TÁJÉKOZTATÓ ELEM (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN) I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEM - Világörökségi helyszín területe - Világörökségi helyszín védővezetékének határa - Világörökségi várományos helyszín területe - Világörökségi várományos helyszín védővezetékének határa 2012. évi LXXV. törvény a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály - Kiemelten védett műemlék - Kiemelten védett műemlék telke - Műemléki környezet határa - Védett műemlék - Védett műemlék telke - Régészeti lelőhely határa - Kút külső védőterülete - Kút hidrogeológiai "A" védőterülete - Országos jelentőségű védett természeti terület - Országos ökológiai hálózati-ökológiai folyosó - Vasútvonal védőávolsága - Gyorsvasút vonal védelmi zónája	II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEM - Fővárosi helyi védeltségű építmény - Fővárosi helyi védeltségű építmény telke - Fővárosi helyi védeltségű építménytelke - Fővárosi helyi védeltségű építménytelke - Tervezett gyorsvasúti védőávolsága - Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínén - Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt - Meglévő / tervezett közúti köztérpályás közlekedés felszínén - Meglévő / tervezett közúti köztérpályás közlekedés felszín alatt - Meglévő / tervezett hid felüljáró - Meglévő / tervezett aluljáró III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEM - Kerületi helyi védeltségű építmény - Kerületi helyi védeltségű építmény telke - Kerületi védeltségű építménytelke - Kerületi védeltségű építménytelke EGYÉB KORLÁTOZÁSOK 120 kV-os légvezetékkel villamos energia fűtőszóró hálózati biztonsági övezete - Nagyüzemipari másodlagos fűtőszóró hálózati biztonsági övezete - Feltárt, talajszennyezett terület EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM - Kiemelt beruházásokkal érintett terület	ALAPTÉRKÉPI ELEM - Kerületi határ - Telki határ - Helyrajzi szám - Házszám - Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület - Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemenő épület - Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület - Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa, lépcső stb.) - Térzsín feletti épület vetített síkjai - Burkolatok, közlekedési műtárgyak - Kerítés - Felüljárók, hidak - Meglévő vasútvonal - Színvonal, magassággal - Vízfolyás, vízfelület - Tömbszámolás 2013. évi CCXLI. törvény a Városi Területi Megjelenéséről és Fejlesztéséről területi hatály
---	---	---

ZÉSZ szabályozási terv – - védelmi és korlátozási elemek jelmagyarázata

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

1. CSÖMÖRI ÚT – SZENTES UTCA – TELEPES UTCA – RÁKOSPATAK UTCA KÖZTERÜLETEK ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

ZÉSZ tervlapja



ZÉSZ, szabályozási terv - szabályozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjének nagyobb részét lakóterületi telkek alkotják, amelyek Lk-2/3, Lk-2/4 és Lk-2/5 építési övezetekbe soroltak. A tömb és határoló közterületei a Csömöri út kivételével – amely Köu övezet - Kt-Kk övezetbe soroltak. A Rákospatak menti terület Zkp/Kk-1 és Kt-Zkk-1 beépítésre nem szánt zöldterületi besorolású.

A környező lakóterületek Lk-2/3, Lk-2/4 és Lk-2/5 építési övezetekbe soroltak. A Csömöri út keleti oldala különleges rekreációs terület (K-Rek/), a Rákospatak mentén Zkp/Kp-besorolású. A sportközpont megközelítését és parkolását Kt-Kk besorolású közterület biztosítja.



ZÉSZ - szabályozási terv - védelmi és korlátozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjét a Rákospatak mentén a 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezetének területe, Deés utca mentén a nagyközépnymosású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete és a Csömöri út mentén a tervezett gyorsvasúti vonal védelmi zónája érinti.

ZÉSZ előírásai

A tervezési terület lakótelkei Lk-2/3, Lk-2/4 és Lk-2/5 építési övezetekbe, a Rákos-patak menti terület Zkp/Kk-1 és Kt-Zkk-1 övezetekbe soroltak.

A lakóterületi övezeteket változtatási szándék nem érinti, így a zöldterületi és közterületi övezetek előírásai kerülnek bemutatásra.

Építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések

	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 (m ² /db) (e rendelet 16. § (4) a) pont	lakásszám engedélyes érték (m ² /db) (e rendelet 16. § (7) bek.)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. § (3) bek. szerint)	kereskedelmi engedélyes érték (m ²) (e rendelet 16. § (6) bek.)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16. § (2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közeledési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
198	Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk)																						
199	Zkp/Kp-1						✓																
203	Kt-Zkk-1						✓																

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

	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 szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 24. § (4) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
210	Közeledési területek (KÖk, KÖu, Kt-Kk, KÖk/K-KÖzl)										
211	Zkp/Kp-1	10000	Sz	2	2	70	-	-	-	-	4,5
215	Kt-Zkk-1	K	Sz	2	3	60	-	-	-	-	4,5

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók: SZ szabadon álló, Z zárt sorú, K kialakult.

A tömb érintett területére meghatározott Zkp/Kp-1 és Kt-Zkk-1 övezetek területén

- kizárólag vendéglátás építményei helyezhetők el.
- a Zkp/Kp-1 övezet területén a beépítettség mértéke 2 %, a zöldfelület mértéke 70 %, és
- a Kt-Zkk-1 övezetek területén a beépítettség mértéke 3 %, a zöldfelület mértéke 60 %.

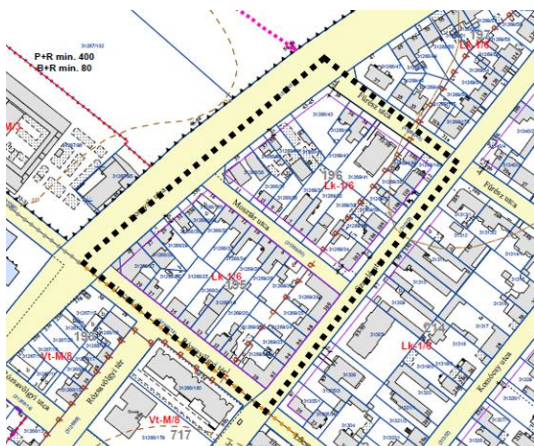
Övezetekre vonatkozó rendelkezések

ZÉSZ hatályos normaszöveg	ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
41. Zöldterületek – közparkok és közterületek előírásai	
75. § (1) Közkert, közpark (Zkp) alövezetei: Zkp/Kp-1, Zkp/Kk-1 és Zkp/Kk-2.	

ZÉSZ hatályos normaszöveg	ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
(2) Kerületi jelentőségű zöldterületek alövezetei: Kt-Zkp-1, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3.	
(3) A közterületként nyilvántartott zöldterületet közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárvatartást.	Továbbtervezés során betartandó előírás.
(4) *2 A zöldterületek övezeteiben a) elhelyezhető: aa) közbiztonság épülete; ab) a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület; ac) pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; ad) ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; ae) a terület fenntartásához szükséges építmény; af) nyilvános illemhely, ag) parkolási építmény vagy az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka; b) kialakítható: ba) játszókert, játszótér, bc) sportkert, bd) pihenőkert, be) díszkert, bf) kutya futtató, vagy +bg) közösségi kert.	Nem helyezhető el közlekedéshez kapcsolódó építmény.
(5) A környezeti terheléstől védendő rendeltetésnek, különösen a pihenő- és játszóhelynek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.	Továbbtervezés során betartandó előírás.
(6) A fásítottság mértéke legalább egy darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m ² .	Továbbtervezés során betartandó előírás.
(7) Ha a meglévő zöldfelület az övezetben megengedett legkisebb értéket nem éri el, csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a zöldfelület meglévő mértékét nem csökkenti.	Továbbtervezés során betartandó előírás.
(8) A Zkp/Kp, Kt-Zkp, Zkp/Kk és Kt-Zkk övezet területén épületnek nem minősülő építmény bármely részének terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja legfeljebb 3 m lehet.	Továbbtervezés során betartandó előírás.

2. BOSNYÁK UTCA – FÜRÉSZ UTCA – SZUGLÓ UTCA – LŐCSEI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMBÖK;

ZÉSZ tervlapja

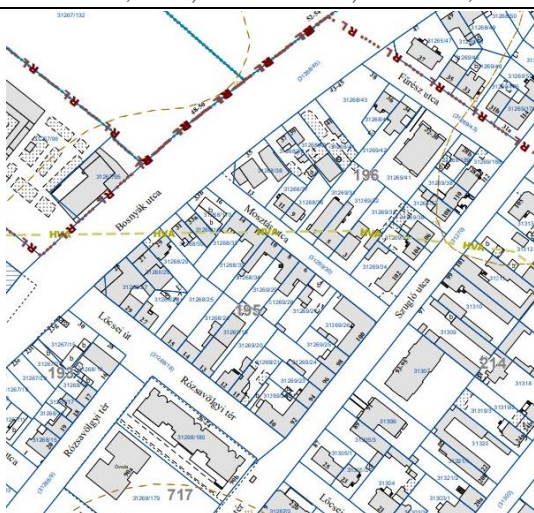


ZÉSZ, szabályozási terv - szabályozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjét lakóterületi telkek alkotják, amelyek Lk-1/6 építési övezetekbe soroltak.

A tömböket övező közterületek Kt-Kk besorolásúak.

A környező lakóterületek a tömb besorolásához hasonlóan Lk-1/6 építési övezetekbe soroltak. A Lőcsei út déli oldala mentén mellékközponti területek találhatók (Vt-M/8), a Bosnyák utca páros oldalán a kiemelt beruházásban megvalósuló projekt területe van, ami megvalósulás alatt áll. A projekt része a Bosnyák utca érintett részének átépítése is.



ZÉSZ - szabályozási terv - védelmi és korlátozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjét a hidrogeológiai „A” védőterület érinti.

ZÉSZ előírásai

A tömb telkei Lk-1/6 építési övezetbe soroltak.

Építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
Sorszám	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 16. (4) a) pont szerint)	lakásszám engedélyezett érték (m ² /db) (e rendelet 16. (7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. § (3) bek. szerint)	kereskedelmi engedélyezett érték (m ²) (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	közeledési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
49	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)																						
50	Lk-1/6	120	40	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

A rendeltetés a 16. § (1) a) pont szerint elhelyezhető: „✓”, illetve nem helyezhető el: „-”

[számérték] 16. § (3), (4) a) (6) és (7) szerint „SZL” 16. § (4) b) pont szerint

[számérték] „%”, „db” 16. § (1) c) -d) pontok szerint „K” 16. § (4) c) pont szerint

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szinterterületi mutató 29. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szinterterületi mutató 29. § (3) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterterületi mutató 29. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterterületi mutató 29. § (4) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
55	Lk-1/6	800	K	30	40	55	-	-	-	-	10,5

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók: SZ szabadon álló, Z zárt sorú, K kialakult.

A tömbök területére meghatározott Lk-1 6 övezet területén elhelyezhető

- lakás, a telek minden 120 m²-re után 1 db,
- kereskedelem, telkenként legfeljebb 1500 m² alapterülettel,
- továbbá elhelyezhető szolgáltatás, vendéglátás, hitéleti; nevelési, oktatási; egészségügyi, szociális; kulturális, közösségi szórakoztató; szállás jellegű; igazgatási; iroda; sport rendeltetés.

Az övezet területén

- a beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett 30 %, terepszint alatt 40 %
- a zöldfelület legkisebb mértéke 55 %, és
- az épületmagasság legfeljebb 10,5 m lehet.

Övezetekre vonatkozó rendelkezések

ZÉSZ hatályos normaszöveg	ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
32. Kisvárosias lakóterület	
49.§ (1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) alövezetei: Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/3, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/8, Lk-1/9, Lk-1/10, Lk-1/11, Lk-1/12, Lk-1/13, Lk-1/14, Lk-1/15, Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19.	A területre vonatkozóan egyedi előírások nincsenek.

Parkolási előírások

ZÉSZ hatályos normaszöveg	ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
Járművek elhelyezése	
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
(2) Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogokat a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egésze kerekítve kell megállapítani.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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;	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	b) elektromos töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros; c) elektromos villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres.	
	(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 belülre 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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 terület.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(5) A telken elhelyezett személygépjárművek visszafordulási lehetőségét telken belül kell biztosítani, kivéve, ha a telek nem KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe kapcsolódik és legfeljebb négy személygépjármű van a telken elhelyezve.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Kerékpáronként legalább 1 m ² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m ² -nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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 meglévő épület megtartása miatt a szakmai konzultáció és VRSZ alapján lehetséges eltérésre szükség lehet.
	(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.	
	(4) Parkolóhely – önkormányzati rendelet előírásai szerint, városrendezési megállapodás alapján – a telken kívül önkormányzati területen is kialakítható, vagy pénzben is megváltható.	
	(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.	

ZÉSZ hatályos normaszöveg	ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
(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 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.	

Általános előírások

Az általános előírások közül a terület vonatkozásában releváns előírásokat ismertetjük.

ZÉSZ hatályos normaszöveg	ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
8. Telekalakítás	
9.§ 1) A telek kialakítható területének legkisebb mértékét a Szabályozási terv, annak hiányában az övezeti előírások állapítják meg.	Továbbtervezés során betartandó előírás.
(2) A telekalakítás során a meglévő telekstruktúrához illeszkedő, legegyszerűbb megoldásokat kell alkalmazni, mely során a telek a) határainak vonalvezetési rendszerétől idegen telekhatár szakasz nem hozható létre, és b) sarokpontjainak száma ne növekedjen, kivéve, ha a telek más módon nem alakítható ki.	A tervezett módosítása után sarokpontok száma csökken.
12. Elhelyezhető rendeltetések	
16. § (3) Ha a 2. mellékletben a kereskedelmi rendeltetés alapérték oszlopában számérték szerepel, akkor kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető és a telkenként elhelyezett kereskedelmi szintterület összesített értéke legfeljebb számértéknek megfelelő mértékű lehet.	Elhelyezhető, továbbtervezés során figyelembe kell venni.
(4) Ha a 2. mellékletben a lakásszám oszlopaiban: a) számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken;	Számérték szabályozott, városrendezési megállapodás alapján engedélyes érték vehető figyelembe.
(5) Meglévő épület esetén a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakások száma nem számít bele a lakásszám számértékébe.	Továbbtervezés során figyelembe vehető
(6) A kereskedelmi szintterület alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti kereskedelmi szintterület engedélyes mértékéig el lehet térni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
(7) A lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedélyes mértékéig el lehet térni.	Figyelembe kell venni, amennyiben eltérne, akkor városrendezési megállapodás szükséges.
(8) Az első pinceszint alatti szinteken csak a rendeltetéshez tartozó tároló, gépészeti helyiségek vagy járműtároló helyezhető el.	Meglévő épületeknek általában 1 pinceszintje van, amennyiben új épület létesül, akkor továbbtervezés során figyelembe kell venni
(9) Meglévő homlokzathoz tartozóan nem helyezhető el huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, ha a szembenéző homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza és a homlokzatok között a ZVR és e rendelet szerinti távolság nem biztosítható.	Továbbtervezés során betartandó.
16. Beépítettség	

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
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.	Övezeti előírás határozza meg.
	(2) Ha – meglévő építmény miatt – a telek beépítettségének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban meghatározottat, akkor a beépítettség – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.	Kialakult építmény annak fennmaradásáig értelmezhető, akár rendeltetés módosítás esetén is. Bővítés esetére nem vonatkozik.
	(3) Az előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértéke – legfeljebb az OTÉK övezeti felső határértékéig – meghaladható: a) zárt sorú beépítési módú saroktelek esetén – ha a telek területe az 1050 m ² -t meghaladja – akkor legfeljebb a megengedett érték: aa) 10 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 2400 m ² , ab) 20 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 1950 m ² , ac) 30 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 1500 m ² , b) parkolóház építése esetén, vagy c) legfeljebb 25 m ² -rel meghaladóan a meglévő épület – ha elhelyezésére más műszaki lehetőség nincsen – elérését szolgáló felvonó, lépcsőház létesítése esetén.	OTÉK kisvárosias lakóterület esetén beépítettség felső határa 60 %.
	(4) Ha a zárt sorú beépítési módú saroktelek területe legfeljebb 1050 m ² , akkor a terepszint alatti és feletti beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke elérheti a 70 %-ot.	Övezeti előírás szerint beépítés kialakult.
	(5) A homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakásokhoz kapcsolódó felvonó nem számít bele a telek beépítettség mértékébe	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Ha – meglévő építmény miatt – a telek terepszint alatti építettségének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedettet, akkor a terepszint alatti építés mértéke – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.	Meglévő épületek átépítése esetén releváns előírás. Ezekben az esetekben, ha a terepszint alatti bruttó területének mértéke pontosan nem állapítható meg, vagy annak hiányában közelítő érték határozható meg, akkor a telekre kialakult állapot a meghatározó.
	(3) Ha a telekre meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékét, akkor a terepszint alatti építés mértéke elérheti a telek beépítettségének mértékét.	Meglévő épületek átépítése esetén releváns előírás.
	(4) A telekre vonatkozó terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértékét meghaladhatja – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.	VRSZ megállapodás alapján határozható meg terepszint alatti beépítettség mértéke, de nem haladhatja meg OTÉK beépítettségre vonatkozó határértékét.
	(5) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában építési telken terepszint alatti építmény – legfeljebb a telekre előírt terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékéig – építési helyen és a „Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része” területén belül helyezhető el.	Építési helyen belül helyezhető el.
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	Szintterület megengedett mértéke kisvárosias lakóterületen épületmagassággal és szintmagassággal meghatározott.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(5) bekezdések esetét.	
	(2) Ha – meglévő építmény miatt – a telek szintterületének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedettet, akkor az általános és a parkolási szintterület – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.	Szintterület megengedett mértéke kisvárosias lakóterületen épületmagassággal és szintmagassággal meghatározott.
	(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 engedményes értékéig el lehet térni.	Szintterület megengedett mértéke kisvárosias lakóterületen épületmagassággal és szintmagassággal meghatározott.
	(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 feltételekkel legfeljebb a parkolási szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.	Épület bővítése esetén nem érinti a területe, új épület létesítése esetén az előírást be kell vonatkoztatni az előírás.
	(5) A homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakások szintterülete nem számít bele a szintterületi mutató mértékébe.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(6) Az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a ZVR előírásait kell érvényesíteni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
19. Épületek magassága		
25.§	(1) A teljes építményre vonatkozóan épületmagasság és az építmény egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
20. Közhasználatú terület igénybevétele		
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Erkély és zárterkély a közhasználatú terület fölé a ZVR előírásai szerinti nyúlhat.	
21. Zöldfelületek		
27. §	(1) Az övezeti előírásokban előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki, kivéve a (3)-(4) bekezdések szerinti esetekben.	

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	(2) A zöldfelület mértékébe a) beszámítható a 4 m ² -nél nagyobb egybefüggő homlokzati zöldfelület (zöldfal) területének 20 %-a és az élőfüves sportpálya területe az OTÉK-ben a tetőterekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével; b) nem számítható be: a 2 m ² -nél kisebb egybefüggő zöldfelület; az 1 méternél keskenyebb zöldfelület; a szigetelt mederrel rendelkező mesterséges vízfelület; sem a parkolóhely területe, állásonként legalább 2,5 × 5 m területtel.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(3) 7 A zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület minden megkezdett 75 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(4) Ha a telek kialakult állapota, használati módja, beépítési módja, a járműelhelyezés megoldása, vagy közérdek indokolja, akkor a zöldfelület (1) bekezdés alapján megállapított legkisebb mértékétől – a kialakult állapotra, a műszaki adottságokra, a városképi-, városrendezési kérdésekre és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – legfeljebb az OTÉK övezeti határértékéig és legfeljebb 50 %-kal el lehet térni konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározott mértékben és feltételekkel.	OTÉK előírás szerint a zöldfelület mértéke legalább 20 %.
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 előkert 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(3) A zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület minden 25 m ² alapterülete után fa ültetése céljából 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(4) A fásított zöldfelületet ki kell alakítani a telek átmeneti hasznosításával egyidejűleg, kivéve az (1) bekezdés b) pont szerinti területen.	Nem érinti
	(5) A fásított zöldfelületet és a 32. § (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. vonatkozó egyéb előírások betartásával.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
22. Rendeltetések követelményei		
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: a) bevilágítási oldalanként legfeljebb 12,5 méter, irodaház esetén legfeljebb 11 méter, b) többlakásos lakóépület és szállásépület esetén ba) zárt középfolysós elrendezés esetén 19 méter,	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
23. Meglévő épületek		
30.§	(1) Építmény, építményrész bővítése, tetőtér-beépítése nem megengedett, ha szabályozási vonal átmetszi vagy építési helyen kívül van.	Érinti a telket.
	(2) Meglévő épület tetőtér-beépítéssel és emelet-ráépítéssel való bővítése eseteiben a 16. § (5), a 22. § (5), 24. § (5), 25. § (4), és a 27. § (3) bekezdések szerinti kedvezmények bármelyike csak akkor érvényesíthető, ha a meglévő épület rekonstrukciója és az új épületrész minősége a – konzultáció keretében adott szakmai véleményben részletesen meghatározott – építészeti követelményeknek megfelel.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(3) Ha a meglévő építmény szintterülete, beépítési magassága, beépítettsége vagy terepszint alatti építettsége a megengedett mértékét túllépi, vagy a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke nem éri el a 3. mellékletben meghatározott, vagy az előírt szabályozási határértéket, csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a szabályozási határértékektől való eltérést nem növeli tovább, kivéve e rendelet eltérő rendelkezése esetén.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(4) Emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve a tetőkontúrán belül tervezett tetőtér-beépítés esetén.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(5) Meglévő épületben a tervezett felvonó bútorszállító méretre vonatkozó követelményt a középmagas épületben sem kell érvényesíteni, amennyiben az nem kialakítható az épületen belüli közös tulajdonú részeinek területén.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
24. Homlokzatok helyzete és kialakítása		
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
32.§	Építési határvonalon túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszának 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) A legfeljebb 10 álláshelyet kiszolgáló lehajtó rámpa kiemelt szegélye elhagyható az egyenes szakaszon és a megengedett lejtés 20 %-ot elérheti.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Ha az (1) bekezdés szerint számú rakodóhely telken belül nem megoldott, vagy nem alakítható ki, akkor városrendezési megállapodásban kell tisztázni a biztosításának feltételeit.	

3. FISCHER ISTVÁN U. (40088) HRSZ. – EGRESSY ÚT (40090/1) HRSZ. – GVADÁNYI U. (39651/9) HRSZ. – MOGYORÓDI ÚT (39917/3) HRSZ. KÖZTERÜLETEK ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT 704A ÉS 704B SZÁMÚ TÖMB

ZÉSZ tervlapja

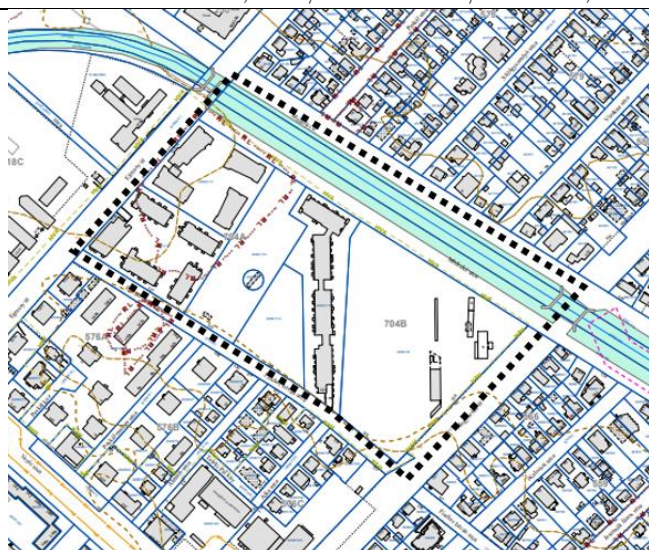


ZÉSZ, szabályozási terv - szabályozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjét nagyrészt lakóterületi telkek alkotják, amelyek Ln-3/4 építési övezetbe sorolt. A tömb északi részén ZKP/Kk-1 közpark található – Miskolci utca -, keleti része különleges K-Rek/1 építési övezetbe sorolt.

A tömböket övező közterületek közül a Fisher István utca és az Egressy út Kt-Kk besorolásúak, a Mogyoródi út Köu -4 övezetbe sorolt.

A környező lakóterületek Miskolci út vonalától északra kertvárosias lakóterületek, délre kisvárosias lakóterületek. Az Egressy úttól nyugatra a tömbhöz hasonló terület található nagyvárosias lakóterületekkel és különleges rekreációs területtel.



ZÉSZ - szabályozási terv - védelmi és korlátozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjét érinti

- régészeti lelőhely,
- a hidrogeológiai „A” védőterület.

ZÉSZ előírásai

A tömb telkei Ln-3/4 és K-Rek/1 építési övezetbe soroltak.

Építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m2/db) (e rendelet 16. § (4) a) pont szerint)	lakásszám engedményes érték (m2/db) (e rendelet 16. § (7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m2) (e rendelet 16. § (3) bek. szerint)	kereskedelmi engedményes érték (m2) (e rendelet 16. § (6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16. § (2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
22	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)																						
26	Ln-3/4	K	K	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
190	Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)																						
73	K-Rek/1	SZL	SZL	*	*	*	*	-	-	-	*	*	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

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 rendeltetesként helyezhető el, a 16. § (1) b) pont szerint

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 (m2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m2/m2)	Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Parkolási szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m2/m2)	Parkolási szintterületi mutató 24. § (4) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
22	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Ln-3)										
26	Ln-3/4	-	Sz	35	55	50	-	-	-	-	13,5
190	Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)										
191	K-Rek/1	10000	Sz	35	40	40	-	-	-	-	15,0

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók:
SZ szabadon álló, Z zárt sorú, K kialakult.
A táblázatban található jelzések:
„-” Nincs megállapított határérték.

A tömb érintett területrésszére meghatározott Ln-3/4 övezet területén

- a lakásszám mértéke kialakult,
- kereskedelem, legfeljebb 1500 m2 alapterülettel telkenként,
- szolgáltató; vendéglátó; hitéleti; nevelési, oktatási; egészségügyi, szociális; kulturális, közösségi szórakoztató; szállás jellegű; igazgatási; iroda; sport elhelyezhető

Az Ln-3/4 Az övezet területén

- a beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett 35 %, terepszint alatt 55 %
- a zöldfelület legkisebb mértéke 50 %, és
- az épületmagasság legfeljebb 13,5 m lehet.

Övezetekre vonatkozó rendelkezések

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
31. Nagyvárosias lakóterület		
43.§	Lakóterületen belül nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) alövezetei: Ln-1/1, Ln-1/2 és Ln-1/3.	
46.§	(1) Lakóterületen belül nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) alövezetei: Ln-3/1, Ln-3/2, Ln-3/3, Ln-3/4, Ln-3/5, Ln-3/6, Ln-3/7, Ln-3/8 és Ln-3/9.	
	(2) Az Ln-3/3, az Ln-3/4 és az Ln-3/6 jelű építési övezetben új lakás önálló rendeltetési egység nem megengedett.	Vonatkozik az övezetre.

Parkolási előírások

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
Járművek elhelyezése		
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogokat a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egészre kerekítve kell megállapítani.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
26. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség		
34.§	(1) Az elhelyezett személygépkocsi 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 villám-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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 belülre 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.

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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Kerékpáronként legalább 1 m ² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m ² -nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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 meglévő épület megtartása miatt a szakmai konzultáció és VRSZ alapján lehetséges eltérésre szükség lehet.
	(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.	
	(4) Parkolóhely – önkormányzati rendelet előírásai szerint, városrendezési megállapodás alapján – a telken kívül önkormányzati területen is kialakítható, vagy pénzben is megváltható.	
	(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.	
	(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 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.	

Általános előírások

Az általános előírások közül a terület vonatkozásában releváns előírásokat ismertetjük.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
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.
12. Elhelyezhető rendeltetések		

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
16. §	(2a) Zugló területén beton-előállítási célú rendeltetés nem létesíthető, kivéve szakmai véleményben rögzített feltételekkel – saját telkén, vagy szomszédos telken – az engedélyezett építés kiszolgálására.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(3) Ha a 2. mellékletben a kereskedelmi rendeltetés alapérték oszlopában számérték szerepel, akkor kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető és a telkenként elhelyezett kereskedelmi szintterület összesített értéke legfeljebb számértéknek megfelelő mértékű lehet.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(4) Ha a 2. mellékletben a lakásszám oszlopaiban: a) számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken; b) „SZL” jelölés szerepel, akkor lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetésként a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy – a telken elhelyezett összes hasznos alapterület legfeljebb 10 %-át kitevő, de legalább 60 m ² és legfeljebb 120 m ² hasznos alapterületű – szolgálati lakás önálló rendeltetési egységet; c) „K” jelölés szerepel, akkor új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak, kivéve, ha a telekre vonatkozóan a lakások összes száma nem változik.	„K” jelöléssel szabályozott, új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak, kivéve, ha a telekre vonatkozóan a lakások összes száma nem változik
	(6) A kereskedelmi szintterület alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti kereskedelmi szintterület engedményes mértékéig el lehet térni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(7) A lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedményes mértékéig el lehet térni.	Lakás elhelyezéséhez a ZÉSZ módosítása szükséges.
	(8) Az első pincszint alatti szinteken csak a rendeltetéshez tartozó tároló, gépészeti helyiségek vagy járműtároló helyezhető el.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni
14. Építési hely		
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.	Továbbtervezés során betartandó.
	(2) Az előkert mérete a tömb adott közterületszakaszán található épületek előkertméretéhez igazodjon.	Továbbtervezés során betartandó.
	(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.	Továbbtervezés során betartandó.
20. §	(1) Az elő-, oldal- és hátsókert területén belül terepszint alatt és felett építmény, építményrész nem helyezhető el, kivéve – a 27. §-ban előírt legkisebb zöldfelület és a 28. §-ban előírt fásított zöldfelület sérelme nélkül – a (2)-(5) bekezdésekben leírt esetekben.	Továbbtervezés során betartandó.
	(2) Az elő-, oldal- és hátsókert méretén belül: kerítés, burkolat, előlépcső, gyalogos rámpa megújuló energiaforrás térszín felett összesen legfeljebb 2 m ² -es kiterjedésű műtárgy elhelyezhető és konzolos előtető, eres, cégtábla, cégér, erkély és az egyéb – az OTÉK-ban megengedett – épületrész belőghat.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni az oldalkert esetén.
	(3) Az elő- és az oldalkertben elhelyezhető: kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló, közmű-becsatlakozási műtárgy és felszín alá	Továbbtervezés során betartandó.

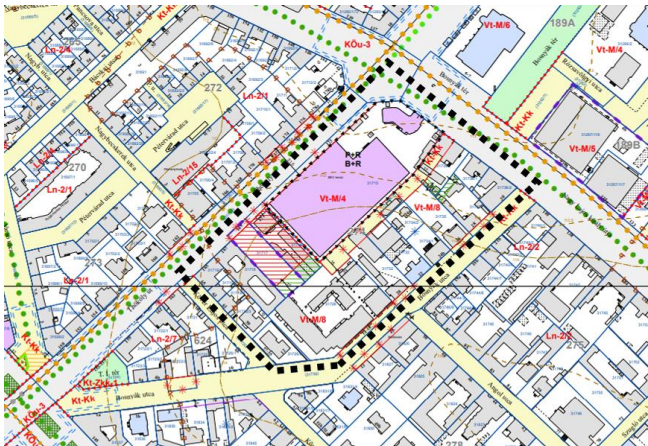
ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	süllyesztett, személygépjármű tárolására alkalmas gépészeti berendezés és nyitott gépkocsilehajtó elhelyezhető azzal, hogy a szomszédos ingatlanokon nyitott gépkocsilehajtók csak egymástól legalább 2 méter távolságra létesíthetők.	
	4) A hátsókert méretén belül: terepszint alatti járműtároló építmény, legfeljebb 20 m2 alapterületű kerti építmény és legfeljebb 30 m2 alapterületű medence elhelyezhető.	Fejlesztési terület átmenő telek, kizárólag megosztása esetén kell betartani.
	(5) Az építési telek előkertjében a földszinti rendeltetési egységhez tartozó árusító- vagy fogyasztótér létesíthető, a közterületi épületekre előírt városképi követelmények érvényesítése mellett, városrendezési megállapodásban meghatározott feltételekkel.	Továbbtervezés során betartandó.
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.	Övezeti előírás határozza meg.
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.	Övezeti előírás határozza meg.
	(4) A telekre vonatkozó terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértéket meghaladhatja – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.	Övezeti előírás határozza meg. VRSZ megállapodás alapján meghatározható másként.
	(5) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában építési telken terepszint alatti építmény – legfeljebb a telekre előírt terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékéig – építési helyen és a „Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része” területén belül helyezhető el.	Építési helyen belül helyezhető el.
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.	Szintterület megengedett mértéke épületmagassággal és szintmagassággal meghatározott.
	(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 engedményes értékéig el lehet térni.	Szintterület megengedett mértéke épületmagassággal és szintmagassággal meghatározott.
	(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 feltételekkel legfeljebb a parkolási szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.	Új épület létesítése esetén az előírást be kell vonatkoztatni az előírás. VRSZ megállapodás alapján meghatározható másként.
	(5) A fásított zöldfelületet és a 27. § (1) bekezdés szerinti zöldfelületet ki kell alakítani:	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	a) a beültetési kötelezettségéről szóló hatósági határozatban megszabott határidőig; b) a telek beépítésével egyidejűleg, legkésőbb a használatbavételi engedély megadásáig.	
19. Épületek magassága		
25. §	(1) A teljes építményre vonatkozóan épületmagasság és az építmény egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(4) Amennyiben a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti magassági értékek eltérőek, akkor az épületmagasság és a homlokzatmagasság (1)-(3) bekezdések alapján megállapított legnagyobb mértékétől legfeljebb 10 %-kal, de legfeljebb 1,2 méterrel eltérés engedélyezhető – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – szakmai konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározott mértékben és feltételekkel.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(6) Az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a ZVR előírásait kell érvényesíteni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
21. Zöldfelületek		
27. §	(1) Az övezeti előírásokban előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki, kivéve a (3)-(4) bekezdések szerinti esetekben.	
	(2) A zöldfelület mértékébe a) beszámítható a 4 m ² -nél nagyobb egybefüggő homlokzati zöldfelület (zöldfal) területének 20 %-a és az élőfüves sportpálya területe az OTÉK-ben a tetőkertekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével; b) nem számítható be: a 2 m ² -nél kisebb egybefüggő zöldfelület; az 1 méternél keskenyebb zöldfelület; a szigetelt mederrel rendelkező mesterséges vízfelület; sem a parkolóhely területe, állásonként legalább 2,5 × 5 m területtel.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) A fásított zöldfelület területét beépíteni nem lehet: a) sem terepszint felett,	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	b) sem terepszint alatt, kivéve zárt sorú beépítési módú legfeljebb 1050 m ² területű sarokteleknek az előkertén kívüli részét.	
	(3) A zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület minden 25 m ² alapterülete után fa ültetése céljából 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(5) A fásított zöldfelületet és a 32. § (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. vonatkozó egyéb előírások betartásával.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
22. Rendeltetések követelményei		
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: a) bevilágítási oldalanként legfeljebb 12,5 méter, irodaház esetén legfeljebb 11 méter, b) több lakásos lakóépület és szállásépület esetén ba) zárt közép folyosós elrendezés esetén 19 méter, bb) függő folyosós elrendezés esetén 9 méter, vagy bc) zárt oldalfolyosós elrendezés esetén legfeljebb 10 méter.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) A rendelkezésekre vonatkozó további követelményeket a ZVR állapítja meg.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
24. Homlokzatok helyzete és kialakítása		
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
32.§	Építési határvonalon túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszához 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
30. Rakodóhely		
	41. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén – szállítás céljára – a rendelkezésekhez szükséges rakodóhelyek számát konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Ha az (1) bekezdés szerint számú rakodóhely telken belül nem megoldott, vagy nem alakítható ki, akkor városrendezési megállapodásban kell tisztázni a biztosításának feltételeit.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.

4.- THÖKÖLY ÚT (31714) HRSZ.– NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA (31491/1), (31491/2) HRSZ.– BOSNYÁK U. (31739) HRSZ. – KÖVÉR LAJOS U. (31720) HRSZ. KÖZTERÜLETEK ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT 274 SZÁMÚ TÖMB;

ZÉSZ tervlapjai



ZÉSZ, szabályozási terv - szabályozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjének nagyobb részét településközponti vegyes terület telkei alkotják, amelyek Vt-M/4 és Vt-M/8 építési övezetekbe soroltak.

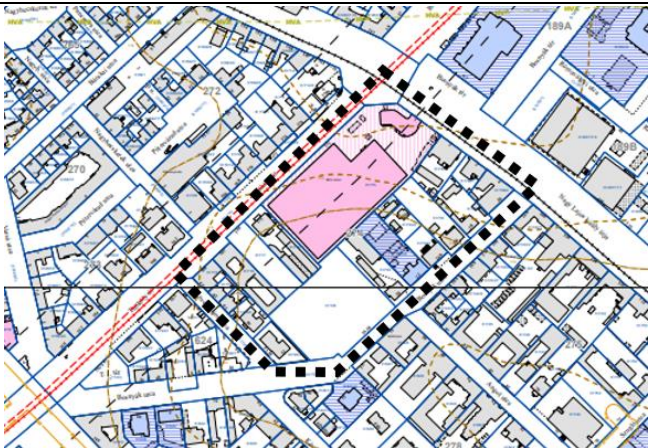
A tömb feltárására Kt-Kk közterület került kiszabályozásra.

A környező lakóterületek zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterületek.

A Nagy Lajos Király út északi oldalán a tömbhöz hasonló településközponti terület található.

A tömb határoló útjai közül a Thököly út és a Nagy Lajos király útja Köu-3 övezetbe sorolt, a Bosnyák utca és Kövér Lajos utca Kt-Kk besorolású közterület.

A Thököly út 169. sz. alatti telek elővásárlási joggal érintett.



ZÉSZ - szabályozási terv - védelmi és korlátozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjét érunti

- a Thököly út mentén a tervezett gyorsvasúti vonal védelmi zónája érinti.
- a Bosnyák utca 22. sz. alatti épület fővárosi helyi védetség alatt áll,
- a BKV remíz épülete kerületi helyi védetségű építmény.

ZÉSZ előírásai

A tömb telkei Ln-3/4 és K-Rek/1 építési övezetbe soroltak.

Építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m2/db) (e rendelet 16. § (4) a) pont szerint)	lakásszám engedményes érték (m2/ db) (e rendelet 16. § (7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m2) (e rendelet 16. § (3) bek. szerint)	kereskedelmi engedményes érték (m2) (e rendelet 16. § (6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16. § (2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
100	Mellékközpont terület (Vt-M)																						
104	Vt-M/4	SZL	SZL	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	-	-	-
108	Vt-M/8	40	20	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

	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 szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 24. § (4) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
100	Mellékközpont terület (Vt-M)										
104	Vt-M/4	2000	Z	80	80	55	-	-	-	-	15
108	Vt-M/8	2000	Z	80	80	55	-	-	-	-	15 i

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók: SZ szabadon álló, Z zárttorú, K kialakult.
A táblázatban található jelzések:
„-” Nincs megállapított határérték , i Kizárólag intézmény épület esetén 20 m a megengedett érték (Vt-M/8, Gksz-1/7)

Az építési övezeteket, övezeti paramétereket változtatási szándék nem érinti, kizárólag az „Elővásárlási joggal érintett terület” vonatkozásában tervezett módosítás.

5. ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA – RÓNA UTCA – KORONG UTCA – UZSOKI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB



ZÉSZ, szabályozási terv - szabályozási elemek, részlet

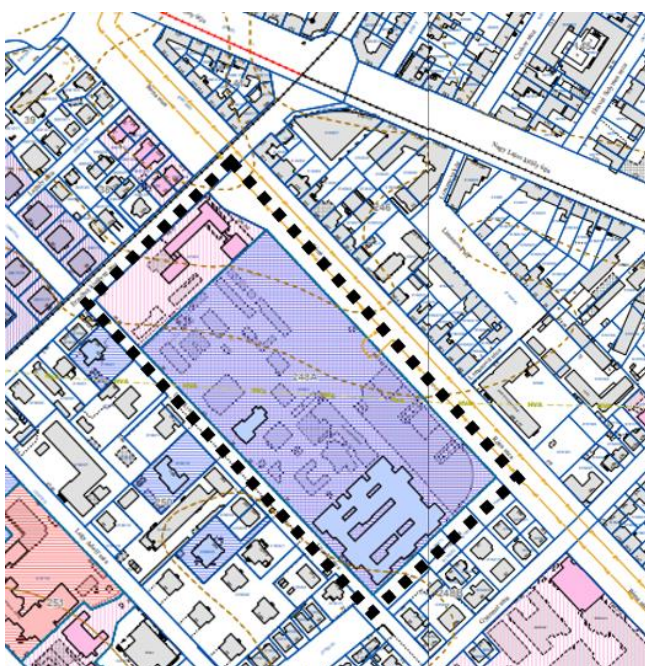
A tervezési terület tömbjének nagyobb részét az egészségügyi terület (K-Eü/1)telke alkotja.

A tömb északi részén kisvárosias lakóterületbe Lk-2/14 övezetbe sorolt az iskola telke.

A környező lakóterületek zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületek.

A Róna utca északi oldalán nagyvárosias lakóterületek találhatók.

A tömb határoló útjai közül a Róna utca és az Erzsébet királyné útja KÖu-3 övezetbe sorolt, a Korong utca és az Uzsoki utca Kt-Kk besorolású közterület.



ZÉSZ - szabályozási terv - védelmi és korlátozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjét védett épületek érintik

- az Uzsoki Kórház egyes épületei fővárosi helyi védettség alatt állnak,
- az Erzsébet királyné útja 35-37.sz. / Róna utca 214-220. sz. alatti iskola épülete kerületi helyi védettségű.

ZÉSZ előírásai

A tömb telkei K-Eü/1 és Lk-2/14 építési övezetbe soroltak.

Építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m2/db) (e rendelet 16. § (4) a) pont szerint)	lakásszám engedményes érték (m2/db) (e rendelet 16. § (7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m2) (e rendelet 16. § (3) bek. szerint)	kereskedelmi engedményes érték (m2) (e rendelet 16. § (6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16. § (2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közeledési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
69	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)																						
83	Lk-2/14	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
181	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)																						
182	K-Eü/1	SZL	SZL	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 rendeltetesként helyezhető el, a 16. § (1) b) pont szerint

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m2/m2)	Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Parkolási szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m2/m2) * 8	Parkolási szintterületi mutató 24. § (4) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
69	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)										
83	Lk-2/14	2000	K	50	45	30	-	-	-	-	12,5
181	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)										
182	K-Eü/1	2000	K	50	50	20	2,65	-	0,79	-	25,0

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók:

SZ szabadon álló, Z zárt sorú, K kialakult.

A táblázatban található jelzések:

„-” Nincs megállapított határérték.

A tömb területére meghatározott Lk-2/14 övezet területén

- lakórendeltetés kizárólag szolgálati lakás lehet,
- kereskedelmi, szolgáltató; vendéglátó; nevelési, oktatási; egészségügyi, szociális; kulturális, közösségi szórakoztatás építményei helyezhetők el.

A tömb területére meghatározott K-Eü/1 övezet területén

- kizárólag egészségügyi, szociális rendeltetés helyezhető el, valamint szolgálati lakás.

A tömb területén változtatás kizárólag a kisvárosias lakóterület övezetbe sorolt területet érinti.

Övezetekre vonatkozó rendelkezések

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
32. Nagyvárosias lakóterület		
50.§	(1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) alövezetei: Lk-2/1, Lk-2/2, Lk-2/3, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/8, Lk-2/9, Lk-2/10, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/15, Lk-2/16, Lk-2/17, Lk-2/18, Lk-2/19, és Lk-2/20.	

Parkolási előírások

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
Járművek elhelyezése		
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogokat a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egészre kerekítve kell megállapítani.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(4) Nem kell biztosítani jármű elhelyezését: a) terepszint alatti, földszinti járműtárolóhoz, b) többlakásos lakóépületben közös tulajdonú tároló-, közlekedő-, gépészeti helyiségehez c) többlakásos lakóépületben terepszint alatt, földszinten vagy padlástérben elhelyezett, a lakás önálló rendeltetési egységhez jogilag kapcsolódó, lakásonként 1 darab és legfeljebb 5 m2 nettó hasznos alapterületű tárolóhoz, c) erkélyhez, loggiához, teraszhoz, és d) melléképítményben lévő tárolóhoz.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
26. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség		
34.§	(1) Az elhelyezett személygépkocsi 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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 belülre 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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 terület.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Kerékpáronként legalább 1 m ² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m ² -nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
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 meglévő épület megtartása miatt a szakmai konzultáció és VRSZ alapján lehetséges eltérésre szükség lehet.
	(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 építtető nem igazolja.	
	(4) Parkolóhely – önkormányzati rendelet előírásai szerint, városrendezési megállapodás alapján – a telken kívül önkormányzati területen is kialakítható, vagy pénzben is megváltható.	
	(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.	
	(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 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.	

Általános előírások

Az általános előírások közül a terület vonatkozásában releváns előírásokat ismertetjük.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
12. Elhelyezhető rendeltetések		
16. §	(2a) Zugló területén beton-előállítási célú rendeltetés nem létesíthető, kivéve szakmai véleményben rögzített feltételekkel – saját telkén, vagy szomszédos telken – az engedélyezett építés kiszolgálására.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(3) Ha a 2. mellékletben a kereskedelmi rendeltetés alapérték oszlopában számérték szerepel, akkor kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető és a telkenként elhelyezett kereskedelmi szintterület összesített értéke legfeljebb számértéknek megfelelő mértékű lehet.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(4) Ha a 2. mellékletben a lakásszám oszlopaiban: a) számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken; b) „SZL” jelölés szerepel, akkor lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetesként a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló,	Számérték szabályozott, városrendezési megállapodás alapján engedményes érték vehető figyelembe.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	telkenként legfeljebb egy – a telken elhelyezett összes hasznos alapterület legfeljebb 10 %-át kitevő, de legalább 60 m ² és legfeljebb 120 m ² hasznos alapterületű – szolgálati lakás önálló rendeltetési egységet; c) „K” jelölés szerepel, akkor új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak, kivéve, ha a telkekre vonatkozóan a lakások összes száma nem változik.	
	(5) Meglévő épület esetén a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakások száma nem számít bele a lakásszám számértékébe.	Továbbtervezés során figyelembe vehető
	(6) A kereskedelmi szintterület alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti kereskedelmi szintterület engedményes mértékéig el lehet térni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(7) A lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedményes mértékéig el lehet térni.	Figyelembe kell venni., városrendezési megállapodás szükséges.
	(8) Az első pinceszint alatti szinteken csak a rendeltetéshez tartozó tároló, gépészeti helyiségek vagy járműtároló helyezhető el.	Meglévő épületeknek általában 1 pinceszintje van, amennyiben új épület létesül, akkor továbbtervezés során figyelembe kell venni
	(9) Meglévő homlokzathoz tartozóan nem helyezhető el huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, ha a szembenéző homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza és a homlokzatok között a ZVR és e rendelet szerinti távolság nem biztosítható.	Továbbtervezés során betartandó.
14. Építési hely		
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.	Továbbtervezés során betartandó.
	(2) Az előkert mérete a tömb adott közterületszakaszán található épületek előkertméretéhez igazodjon.	Továbbtervezés során betartandó.
	(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.	Továbbtervezés során betartandó.
	(5) Kisvárosias és kertvárosias lakóterületekhez tartozó telken a meglévő épület függőleges irányba csak a (3) bekezdésben meghatározott méretbeli összefüggés mértékéig bővíthető.	Továbbtervezés során betartandó.
20. §	(1) Az elő-, oldal- és a hátsókert területén belül terepszint alatt és felett építmény, építményrész nem helyezhető el, kivéve – a 27. §-ban előírt legkisebb zöldfelület és a 28. §-ban előírt fásított zöldfelület sérelme nélkül – a (2)-(5) bekezdésekben leírt esetekben.	Továbbtervezés során betartandó.
	(2) Az elő-, oldal- és hátsókert méretén belül: kerítés, burkolat, előlépcső, gyalogos rámpa megújuló energiaforrás térszín felett összesen legfeljebb 2 m ² -es kiterjedésű műtárgy elhelyezhető és konzolos előtető, ereszt, cégtábla, cégér, erkély és az egyéb – az OTÉK-ban megengedett – épületrész belőghat. (3) Az elő- és az oldalkertben elhelyezhető: kerítéssel egybeépített hulladékartály-tároló, közmű-becsatlakozási műtárgy és felszín alá	Továbbtervezés során figyelembe kell venni az oldalkert esetén.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	süllyesztett, személygépjármű tárolására alkalmas gépészeti berendezés és nyitott gépkocsilehajtó elhelyezhető azzal, hogy a szomszédos ingatlanokon nyitott gépkocsilehajtók csak egymástól legalább 2 méter távolságra létesíthetők.	
	4) A hátsókert méretén belül: terepszint alatti járműtároló építmény, legfeljebb 20 m ² alapterületű kerti építmény és legfeljebb 30 m ² alapterületű medence elhelyezhető.	Továbbtervezés során betartandó.
	(5) Az építési telek előkertjében a földszinti rendeltetési egységhez tartozó árusító- vagy fogyasztótér létesíthető, a közterületi épületekre előírt városképi követelmények érvényesítése mellett, városrendezési megállapodásban meghatározott feltételekkel.	Továbbtervezés során betartandó.
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.	Övezeti előírás határozza meg.
	(5) A homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakásokhoz kapcsolódó felvonó nem számít bele a telek beépítettség mértékébe	Továbbtervezés során figyelembe vehető.
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.	✓
	(3) Ha a telekre meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékét, akkor a terepszint alatti építés mértéke elérheti a telek beépítettségének mértékét.	
	(4) A telekre vonatkozó terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértékét meghaladhatja – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.	VRSZ megállapodás alapján határozható meg terepszint alatti beépítettség mértéke, de nem haladhatja meg OTÉK beépítettségre vonatkozó határértéket.
	(5) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában építési telken terepszint alatti építmény – legfeljebb a telekre előírt terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékéig – építési helyen és a „Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része” területén belül helyezhető el.	Építési helyen belül helyezhető el.
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.	Szintterület megengedett mértéke épületmagassággal és szintmagassággal meghatározott.
	(2) Ha – meglévő építmény miatt – a telek szintterületének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedett, akkor az általános és a parkolási szintterület – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.	Szintterület megengedett mértéke épületmagassággal és szintmagassággal meghatározott.
	(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 engedményes értékéig el lehet térni.	Szintterület megengedett mértéke épületmagassággal és szintmagassággal meghatározott.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
	(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 feltételekkel legfeljebb a parkolási szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.	Új épület létesítése esetén az előírást be kell vonatkoztatni az előírás.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(6) Az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a ZVR előírásait kell érvényesíteni.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
19. Épületek magassága		
25.§	(1) A teljes építményre vonatkozóan épületmagasság és az építmény egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(4) Amennyiben a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti magassági értékek eltérőek, akkor az épületmagasság és a homlokzatmagasság (1)-(3) bekezdések alapján megállapított legnagyobb mértékétől legfeljebb 10 %-kal, de legfeljebb 1,2 méterrel eltérés engedélyezhető – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – szakmai konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározott mértékben és feltételekkel.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
20. Közhatalmatú terület igénybevétele		
26.§	(1) Elfogadott közterület-alakítási terv hiányában a közhatalmatú 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) Erkély és zárterkély a közhatalmatú terület fölél a ZVR előírásai szerinti nyúlhat.	
21. Zöldfelületek		
27. §	(1) Az övezeti előírásokban előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki, kivéve a (3)-(4) bekezdések szerinti esetekben.	
	(2) A zöldfelület mértékébe a) beszámítható a 4 m ² -nél nagyobb egybefüggő homlokzati zöldfelület (zöldfal) területének 20 %-a és az élőfüves sportpálya területe az OTÉK-ben a tetőterekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével; b) nem számítható be: a 2 m ² -nél kisebb egybefüggő zöldfelület; az 1 méternél keskenyebb zöldfelület; a szigetelt mederrel rendelkező mesterséges vízfelület; sem a parkolóhely területe, állásonként legalább 2,5 x 5 m területtel.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
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 előkert 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(3) A zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület minden 25 m ² alapterülete után fa ültetése céljából 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.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(5) A fásított zöldfelületet és a 32. § (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. vonatkozó egyéb előírások betartásával.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
22. Rendeltetések követelményei		
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: a) bevilágítási oldalanként legfeljebb 12,5 méter, irodaház esetén legfeljebb 11 méter, b) többlakásos lakóépület és szállásépület esetén ba) zárt középfolysós elrendezés esetén 19 méter, bb) függőfolysós elrendezés esetén 9 méter, vagy bc) zárt oldalfolysós elrendezés esetén legfeljebb 10 méter.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	(2) A rendeltetésekre vonatkozó további követelményeket a ZVR állapítja meg.	Továbbtervezés során figyelembe kell venni.

6. A ZÉSZ 14. § (3) BEKEZDÉS KIEGÉSZÍTÉSE.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész a BP/1701/00292-28/2024 iktatószámú „Feljegyzés elfogadott rendelet jogszerűségének vizsgálatáról” tárgyú megkeresésében a ZÉSZ korábban lezajlott Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca – Németpróna utca – Cinkotai út által határolt területre vonatkozó módosítási eljárása során kérte a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés Vi-2/28 övezettel történő kiegészítését. A V. fejezet – Közművek előírásai a következők:

ZÉSZ hatályos normaszöveg		ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<i>Közművek előírásai</i>		
14. §	(1) Zugló teljes területén az építési övezetek telkein az építés feltétele a közműellátás mértékére és módjára a részleges közművesítettség.	
	(2) Amennyiben a telekhez csatlakozó közterületen a szennyvízelvezetés kiépült, akkor a telek szennyvízelvezetését a szennyvízhálózatra rá kell kötni.	
	(3) Az Ln-3/7, Ln-3/8, Vi-1/2, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/3, Vi-1/14, Vi-2/3, Vi-2/5, Vi-2/8, Vi-2/12, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/19,	

ZÉSZ hatályos normaszöveg	ZÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
Vi-2/21, Vt-M/1, Vt-M/3, Vt-M/4, Gksz-1/2, Gksz-1/3, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/9, Gksz-2/4, Gksz-2/6, Gksz-2/8, Gksz-2/9, K-Közl/1 és a K-Sp/1 jelű építési övezetben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz elvezetésére csak késleltetett módon kerülhet sor.	
(4) Nem közterületi telken napkollektor, napelem kizárólag épületen, építményen – a kialakítandó legkisebb zöldfelület sérelme nélkül és – csak a telepítés helye szerinti ingatlanon lévő rendeltetést kiszolgáló mennyiségben helyezhető el a ZVR-ben előírtak betartásával.	

ZUGLÓ VÁROSKÉPVÉDELMI RENDELET

A ZÉSZ-t kiegészíti a településképi rendelet (ZVR), mely elsősorban az épületek kialakítására – anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására – vonatkozóan rögzít követelményrendszert. A két rendeletet együtt kell alkalmazni, az azokban foglalt előírásokat együttesen kell betartani.