

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KER. ZUGLÓ ZÉSZ MÓDOSÍTÁS

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

Önkormányzati egyeztetésre

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE


MEGRENDELŐ BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

Horváth Csaba Polgármester

Binó Beáta Főépítész

GENERÁLTERVEZŐ OBELISZK STÚDIÓ KFT.

TERVEZŐK:

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

BEÉPÍTÉSI TERV

településrendezés	Verebély-Papp Tibor	egyéni vállalkozó	TT 01-6669
-------------------	---------------------	-------------------	------------

A szabályozási terv az alábbi, Önkormányzattól adatszolgáltatásként kapott tervek figyelembevételével készült:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

településrendezés	Verebély-Papp Tibor	egyéni vállalkozó	TT 01-6669
az építészeti program összeállításában közreműködött	Fülöp Erika	okleveles építésmérnök, rehabilitációs környezettervező szakmérnök	É 01-4214)

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

Felelős tervező	Zimborás Gábor	Niteo Tanácsadó és Tervező Kft.	É/TT 01-2408
Építész munkatárs	Miona Vuleta	Niteo Tanácsadó és Tervező Kft.	

Budapest, 2024. március

ELŐZMÉNYEK

A ZÉSZ módosítással érintett területre Zugló és a Főváros együttes támogatásával a Gondoskodás Gyermekéinkért Alapítvány beruházása tervezett.

A Gondoskodás Gyermekéinkért Alapítvány a magas támogatási szükségletű, súlyosan, halmozottan fogyatékos személyek családjait tömörítő szervezet. Az Alapítvány tevékenysége kiterjed a fejlesztő eszközök beszerzésére, valamint a szabadidős programok szervezésére, de fontos célkitűzés, hogy a felnőtt fogyatékos gyermekek lakhatást biztosítsák, a nemzetközi és hazai jogszabályoknak megfelelően. A támogatott lakhatási forma megteremtésének feltételeiért azonban hosszú évek óta küzdenek. Ebben már több éve segítséget nyújt számukra a Társaság a Szabadságjogokért (TASZ) jogvédő szervezet.

Az Alapítvány a TASZ fogyatékosügyi szakembereinek, és további szakértők bevonásával másfél évvel ezelőtt elkészített egy szakmai anyagot arra vonatkozóan, hogy az önkormányzatok milyen jogi, szakmai, és finanszírozási keretek között tudnak támogatott lakhatás szolgáltatást létrehozni, állami normatívák igénybevételén keresztül.

A Gondoskodás Gyermekéinkért Alapítvány lakhatási tervzetével megkereste a Fővárosi Önkormányzat Szociálpolitikai Főosztályát, és egyeztetéseket kezdeményezett egy esetlegesen létrehozandó fővárosi önkormányzati támogatott lakhatásról. Az résztvevők közös munkája eredményeképpen, a Főosztály támogatásának köszönhetően sikerült kialakítani egy olyan konkrét lakhatási tervet, amely az Alapítvány reményei szerint egy mintaprojekt lehet az ország első önkormányzati, fővárosi lakos fogyatékos személyek részére szóló támogatott lakhatásra.

A tervezéssel érintett, jelenleg üresen álló fővárosi önkormányzati tulajdonú telek alkalmas lehet arra, hogy azon felépüljön az első ilyen, súlyos-halmozott fogyatékos személyek számára nyújtott támogatott lakhatás szolgáltatást kínáló, szociális rendeltetésű épület.

A Támogatott lakhatásra mint szociális ellátási formára az 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló Szociális Törvény (SZT) ír elő szakmai és tárgyi feltételeket. A Támogatott lakhatás a meglévő szociális ellátó rendszer egyik legelőre mutatóbb eleme. Fogyatékos személyek esetében a támogatott lakhatás keretében biztosítható az ellátott önálló életvitelének fenntartása, illetve elősegítése úgy, hogy az az életkornak, egészségi állapotnak és önellátási képességnek megfelelő legyen.

Az Alapítvány részére felajánlott telek – hrsz 31267/113 - Budapest Főváros XIV. kerületében, a Csömöri út – Öv utca– Pöstyén utca – Németpróna utca - Cinkotai út által határolt tömbben található.

Annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztési cél meg tudjon valósulni, az érintett telek területét építészeti szempontból szükséges rendezni, mert az a hatályos ZÉSZ alapján jelenleg közlekedési terület besorolású.

A ZÉSZ módosítás lefolytatása egyszerűsített eljárásban történik.

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE



ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

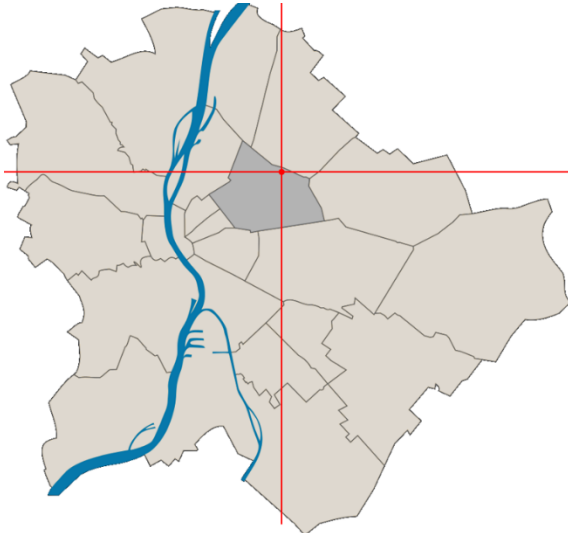
XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK

TELEPÜLÉSSZERKEZET, VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS



Forrás: Obelisk Stúdió Kft.

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

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



Forrás: Obelisk Stúdió Kft.

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

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

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



Forrás: Bing maps

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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

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

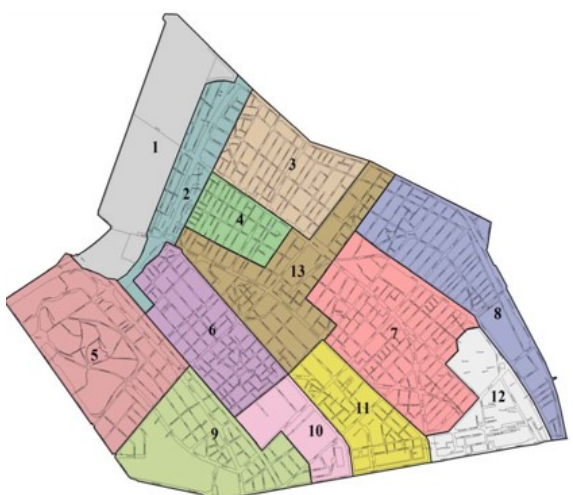
BUDAPEST 2030

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

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

KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2015


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

 <p style="text-align: right;">forrás Zugló TFK</p>	<p>A terület Zugló Városcsözpont területéhez tartozik, Zugló Városcsözpont lehatárolása:</p> <p>13. Csömöri út – kerülethatár – Szugló utca – Lőcsei út – Egressy út – Róna utca – Nagy Lajos király útja – Ungvár utca – Lőcsei út – Telepes utca – Rákospatak utca.</p> <p><i>Nagyvárosias, zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület jellemző a Nagy Lajos király újtól délre fekvő területén. A kerületközpont, illetve tervezett kerületközpont lineárisan, a Csömöri útra fűződik, a jelenleg igen alulhasznosított, beépítetlen területeivel, a kerülethatárhoz közeledvén egy-két oktatási intézményével.</i></p>
--	--

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

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

BUDAPEST XIV. KERÜLET, ZUGLÓ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA 2015

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

Zugló városközpont

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

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2021

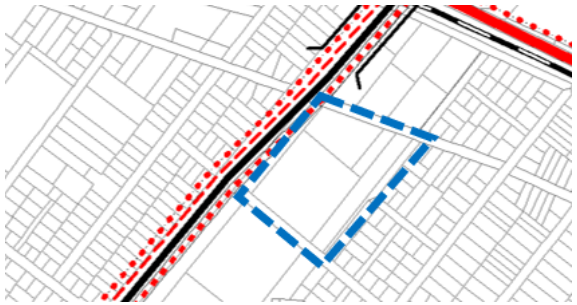

Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) rögzíti a területfelhasználási kategóriákat, a közlekedési infrastruktúra elemeket (meglévő/tervezett), az épített környezet védelmét biztosító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

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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



DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

<p>Zöldfelület-, táj- és természetvédelem</p> <p>A tervezési terület tömbjének határoló útján, a Csömöri úton településképvédelmi jelentőségű fasor van. Ilyen, egy- vagy kétoldali fasorok, illetve fásítandó utak, útszakaszok – amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők – a terület környezetében máshol nincsenek.</p>	 <p>Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor / Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor</p> <p>4. Szerkezeti tervlap – Zöldfelület, táj- és természetvédelem forrás: TSZT-2021</p>
<p>Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek</p>	
<p>Környezetvédelmi szempontból Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 5. számú, Környezetvédelem című Szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált területet nem érinti.</p>	
<p>Védelmi, korlátozási területek</p>	
<p>Védelmi, korlátozási területek Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 6. számú, Védelmi, korlátozási területek című Szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált területet érinti a tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszainak védelmi zónája.</p>	 <p>Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997 (XII.20.) Korm.rendelet alapján)</p> <p>Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája</p> <p>6. Szerkezeti tervlap – Védelmi, korlátozási területek forrás: TSZT-2021</p>

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024


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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA 2021

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



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

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége

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

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

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

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

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

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

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

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

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

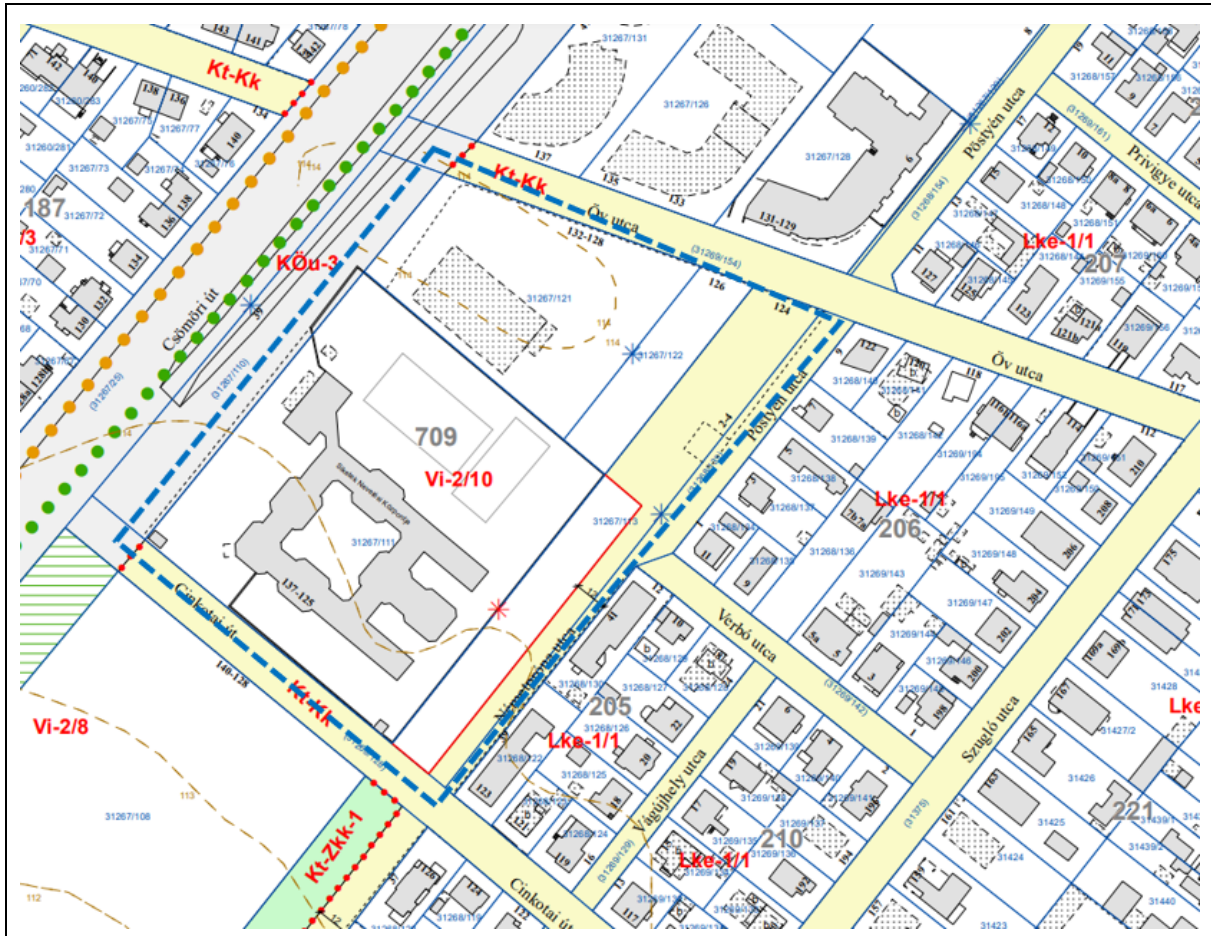
XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYZETÉSRE

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 egyes esetekben a kiegészítő területi előírásokat.

A 2021. április 24-én hatályba lépett és azóta többször módosított KÉSZ a tervezési területet részben Kt-Kk, részben Vi-2/10 építési övezetbe, valamint a szomszédos területeket a Pöstyén utca keleti oldalán Lke-1/1 építési övezetbe sorolja.



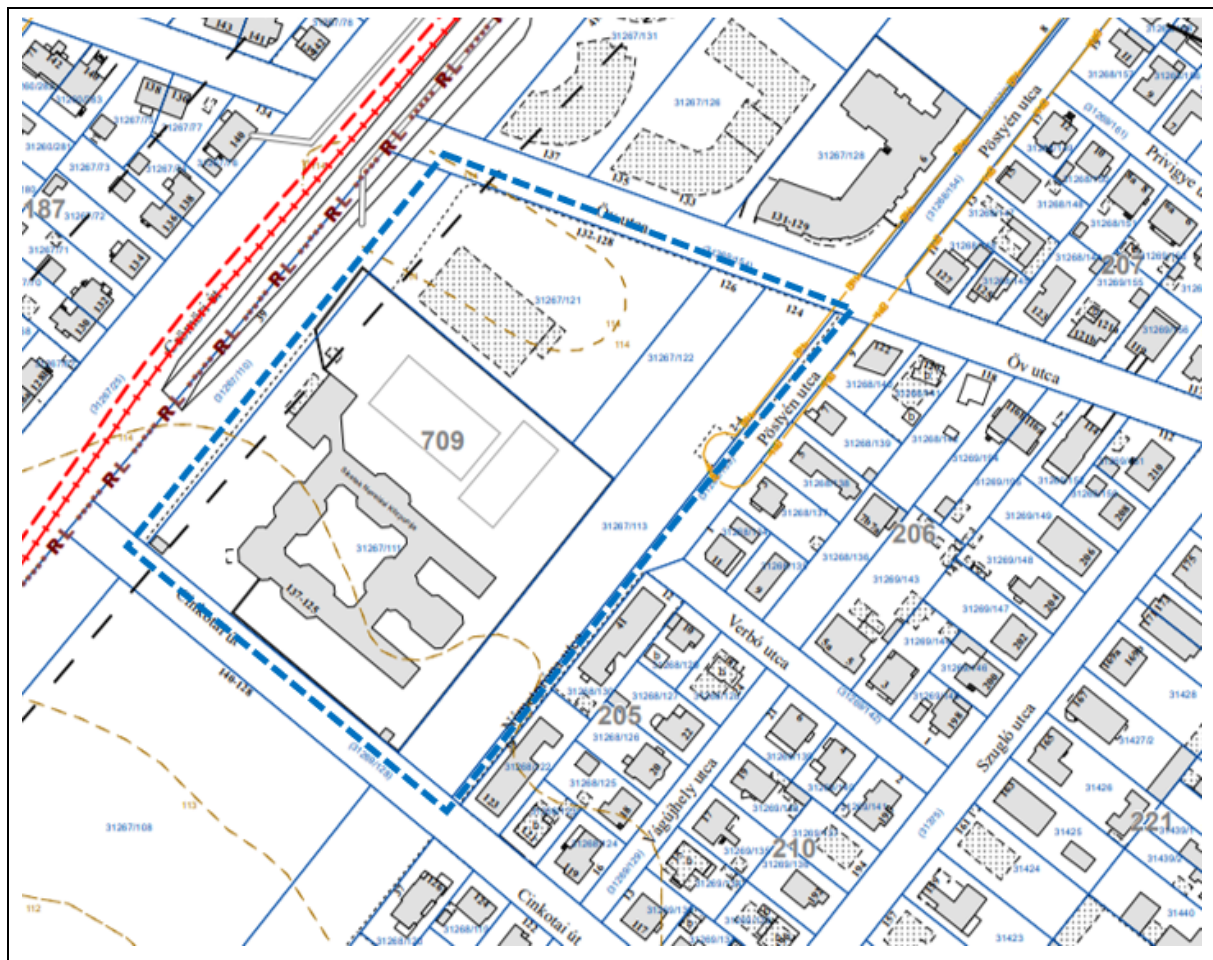
ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYZETÉSRE

JELMAGYARÁZAT KÖTELEZŐ ELEMÉK - SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	Baráncmódor területek Városkaport területek P+R és B+R rendszertől parkolóval társított ny. elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R nem állás-felf. helyszíne Jelen tő. felújított parkoló határa, normális felújításra	ALAPTÉRKEPI ELEMÉK
<p>- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI</p> <ul style="list-style-type: none"> Építési vonal Közföld megosztás jel Magtartandó épület Építési hely teraszait felül beépíthető része, építési előírások Építési hely teraszait alul beépíthető része Építési elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen Terasz szint alatt beépíthető kihasználható céljára szolgáló terület Telék be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része Mezőkötő lépcsőház, lift és lépcső kivételével földszinten nem beépíthető terület Gyomirtással felszínig kapcsolódó szántóra fenntartható rész Legnagyobb építménymagasság (méter) Helmizók legmagasabb homokozómagassága (méter) Építési legmagasabb pontja (méter) Építési helyen belüli határvonal Közföldök, talajkapcsolatok, megközelíthetőségi közföldök Olykoros kapcsolatok biztosítása felszín alatt Olykoros kapcsolatok biztosítása felszín felett Tűzvesztési övezet korlátozása nélküli biztosítása Mézőmőlyeg és felépítmények építési helyének határa Közföldök zöldfelületként fenntartandó része Védendő közföldök zöldfelület Magtartandó / felújítandó, szerkezeti jelentőségű fasor Javított megosztás jel Javított telekhatár 	<p>- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Telékhatár általános határa Építési telék határa Telékhatár (jogszabály által érintett terület) Előzetes jelöléssel érintett terület Beépítési közföldökkel érintett terület Helyvezetési közföldökkel érintett terület Biztonsági közföldökkel érintett terület <p>TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiemelten védett műemlék, védett műemlék Fővárosi védelemmel épület, épületrész Kerületi védelemmel épület Mézőmőlyeg 	<ul style="list-style-type: none"> Kerülethatár Telékhatár Helyiégi szám Házszám Magló, földhivatali alapfőkérdés szerinti épület Földhivatali alapfőkérdés nem szerinti, nem beépített épület Földhivatali alapfőkérdés szerinti alomított épület Egyéb építmény (terasz, pillér, lépcső, rámpa, lépcső stb.) Terasz felületi épület velletti síkja Burkolatok, közlekedési mőlyegyek Kerítés Felüljárók, hidak Magló vízvezeték Szintvonal, magasságjel Víznyelvény, vízjel Tombmőlyeg 2013. évi CCXIII. törvény a Városiégi megépítéséről és fejlesztéséről területi határa

ZÉSZ, szabályozási terv - szabályozási elemek 5.sz.rajz, részlete és jelmagyarázata



ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

JELMAGYARÁZAT	II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMOK	ALAPTÉRKÉPI ELEMOK
TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN) I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMOK Világörökségi helyszín területe Világörökségi helyszín védőövezetének határa Világörökségi városrész helyszín területe Világörökségi városrész védőövezetének határa 2012. évi LXXV. törvény a budapesti látványműzium rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Óriási Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály Kiemelten védett műemlék Kiemelten védett műemlék telke Műemléki környezet határa Védett műemlék Védett műemlék telke Régészeti lelőhely határa Kút közeli védőterülete Kút hidrogeológiai "A" védőterülete Országos jelentőségű védett természeti terület Országos ökológiai hálózati-ökológiai folyosó Vasútvonal védővonalasága Gyorsvasúti vonal védelmi zónája	II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMOK Fővárosi helyi védettségű építmény Fővárosi helyi védettségű építmény telke Fővárosi helyi védettségű épületgyűjtemény Fővárosi helyi védettségű épületgyűjtemény telke Tervezett gyorsvasúti védővonalasága Meglévő / tervezett gyorsvasúti felszín Meglévő / tervezett gyorsvasúti felszín alatt Meglévő / tervezett közúti kötőpályás közlekedés felszín Meglévő / tervezett közúti kötőpályás közlekedés felszín alatt Meglévő / tervezett híd felüljáró Meglévő / tervezett aluljáró III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMOK Kerületi helyi védettségű építmény Kerületi helyi védettségű építmény telke Kerületi védettségű épületgyűjtemény Kerületi védettségű épületgyűjtemény telke EGYÉB KORLÁTOZÁSOK 120 kV-os légvezetékkel villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete Nagyközépnomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete Feltárt, talajszennyezett terület EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK Kiemelt beruházásokkal érintett terület	ALAPTÉRKÉPI ELEMOK Kerületi határ Telekhatár Helyrajzi szám Házszám Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bennért épület Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület Egyéb építmény (terasz, pillér, lámpa, rámpa, lépcső stb.) Terasz feletti épület vetített síkja Burkolatok, közlekedési mőtárgyak Kerítés Felüljárók, hidak Meglévő vasútvonal Színvonal, magassággal Vízfolyás, vízfelület Tömbszámozás 2013. évi CXXIII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

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

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

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI / ÖVEZETI BESOROLÁS ÉS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Elhelyezhető rendeltetések - 2. melléklet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 16. § (4) a) pont szerint)	lakásszám engedélymentes érték (m ² /db) (e rendelet 16. § (7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. § (3) bek. szerint)	kereskedelmi engedélymentes 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	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
92	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)																						
93	Lke-1/1	240	120	4000	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	-	-	-	-	-	-	-	-
125	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)																						
135	Vi-2/10	SZL	SZL	P	P	P	P	P	P	P	P	-	P	P	P	P	P	-	-	-	-	-	-
209	Közlekedési területek (KÖk, KÖu, Kt-Kk, KÖk/K-Közl)																						
214	Kt-Kk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A rendeltetés a 16. § (1) a) pont szerint elhelyezhető: „P”, illetve nem helyezhető el: „-”
 [számérték] 16. § (3), (4) a) (6) és (7) szerint „SZL” 16. § (4) b) pont szerint
 [számérték], „%”, „db” 16. § (1) c)-d) pontok szerint „K” 16. § (4) c) pont szerint
 „*” kizárólag kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésként helyezhető el, a 16. § (1) b) pont szerint

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYZETTESÉRE

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei - 3. melléklet

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

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók:

SZ szabadon álló, Z zárt sorú, K kialakult.

A táblázatban található jelzések:

„-” Nincs megállapított határérték.

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

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

TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezett változtatások a táj- és természetvédelmet nem érintenek.

A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A tervezett változtatások a zöldfelületi rendszert nem befolyásolják.

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

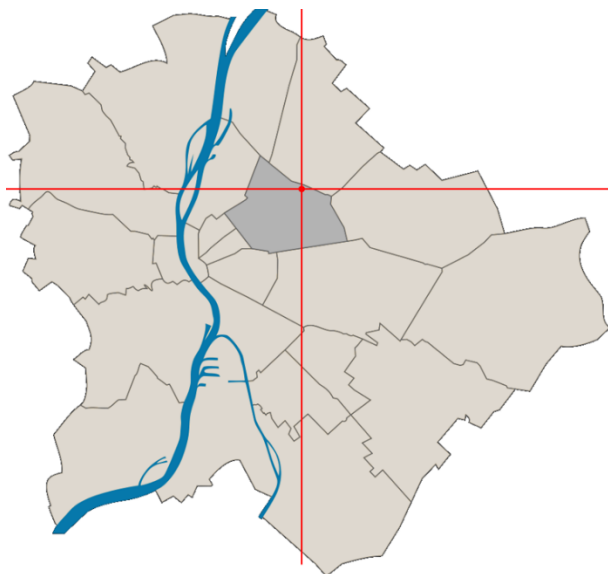
XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

AZ 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 terület Budapest XIV. kerületében, Zugló Alsórákos városrészében helyezkedik el.

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

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

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

A TELEPÜLÉSSZERKEZET TÖRTÉNETI KIALAKULÁSÁNAK ÁTTEKINTÉSE

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



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

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



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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

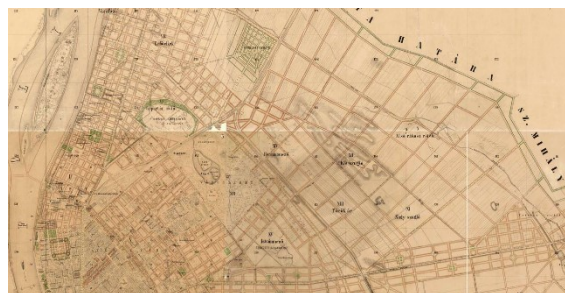
DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

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



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

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



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

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



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

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



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

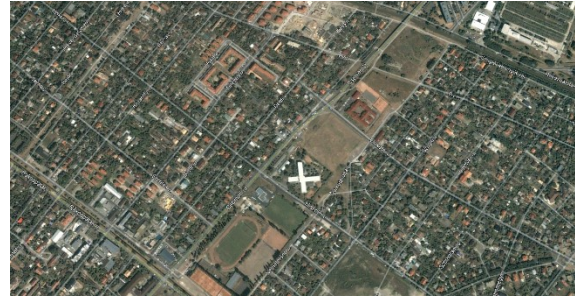
ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE


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

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



Google Earth, idővonal 2020.09.06

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE



<p>Funkció, rendeltetés</p> <p>A tömb déli oldala oktatási-nevelési intézmény területe, az északi oldalán autószalonn és szerviz található.</p> <p>A tömb környezetének jelentős része kertvárosias lakóterület, az Öv utca északi részén nagyvárosias lakóterület található. A Csömöri út menti tömbökben a kerületközponttól az Öv utca vonaláig intézményi területek és különleges sportterületek találhatóak. A Cinkotai út déli oldalán beépítetlen terület van, amely a nyilvántartás szerint építési terület.</p> <p><u>földszinti funkciók</u></p> <p>A tömbben a megegyeznek a földszinti funkciók a telkek rendeltetéseivel.</p> <p>Az Öv utca északi oldalán a lakóterületen a földszinteken kereskedelmi, szolgáltató is található. A kertvárosias lakóterületeken jellemzően a földszinti területeken is lakó funkció van.</p>	 <p style="text-align: right;"><i>forrás saját ábra</i></p>
<p>Beépített és szabad területek morfológiája</p> <p>A tömb beépítése élesen elkülönül a kertvárosias lakóterületek beépítésétől, és az Öv utca északi oldalának nagyvárosias beépítésétől is.</p>	 <p style="text-align: right;"><i>Forrás: Obeliszk Stúdió Kft.</i></p>
<p>A szabad területek morfológiája az intézményi területek szabadonálló beépítését még jobban kirajzolja.</p>	 <p style="text-align: right;"><i>Forrás: Obeliszk Stúdió Kft.</i></p>

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

TELEKSTRUKTÚRA ÉS TULAJDONVIZSGÁLAT

<p>Telekmorfológia</p> <p>A tömb – és a Csömöri út menti intézményterület telek struktúrája őrzi a szabályozási tervek kialakította tömbszerkezetet.</p> <p>A tömb telkei jellemzően 4000 m2 feletti területűek.</p>	 <p>Telekméret vizsgálat</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 000 to 963 000 3 000 to 4 000 2 000 to 3 000 1 000 to 2 000 0 to 1 000 <p><i>Forrás: Obelisk Stúdió Kft.</i></p>
<p>Tulajdonvizsgálat</p> <p>A tömb jellemzően önkormányzati tulajdonnal érintett.</p> <p>A 31267/122 és a 31268/133 hrsz-ú telkek a kerületi önkormányzat tulajdonában vannak.</p> <p>A 31267/113 hrsz-ú telek a fővárosi önkormányzat tulajdona.</p>	 <p>Tulajdonviszonyok Lechner Központ adatszolgáltatása alapján</p> <ul style="list-style-type: none"> Állami területek Gazdasági társaságok területe Önkormányzatok területe Természetes személyek területe <p><i>Forrás: Obelisk Stúdió Kft.</i></p>

Tulajdonvizsgálat Lechner Központ adatszolgáltatása alapján

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK

Beépítési mód

A tömb telkei szabadonálló beépítésűek.

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



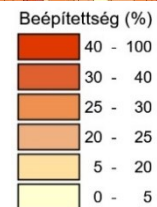
Forrás: Bing maps

Beépítettség

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

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

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



Forrás: Obelisk Stúdió Kft.

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

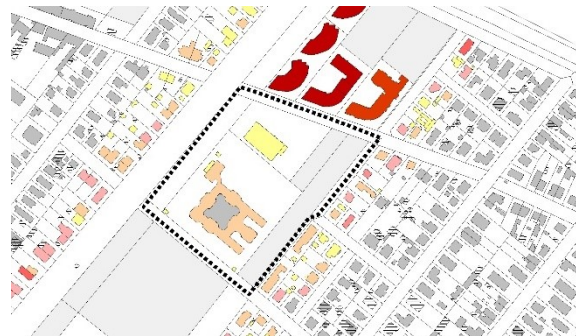
XIV. KERÜLET ZUGLÓ CSÖMÖRI ÚT – ÖV UTCA – NÉMETPRÓNA UTCA - PÖSTYÉN UTCA – MISKOLCI UTCA
ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

Szintszám vizsgálat

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

Mindkét területtől meglehetősen eltérnek magasságban az Öv utcai nagyvárosias lakóépületek.



0	F / 1
1	F+1 / F+TT / 2
2	F+2 / F+1+TT / 3
3	F+3 / F+2+TT / 4
4	F+4 / F+3+TT / 5
7	F + 7
8	F + 8
Beépítetlen, nem közterületi telek	

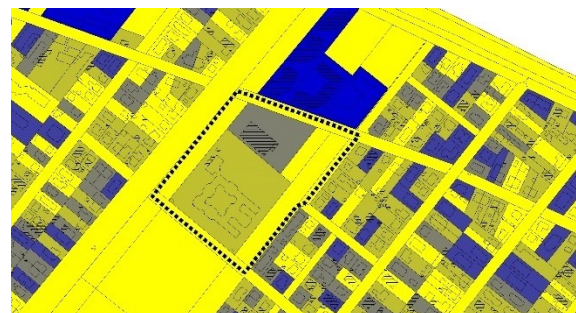
Forrás: Obeliszk Stúdió Kft.

Általános szintterületi mutató

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

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

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



0	- 0,01
0,01	- 0,5
0,5	- 0,8
0,8	- 1,5
1,5	-

Forrás: Obeliszk Stúdió Kft.

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

TELEPÜLÉSKARAKTER

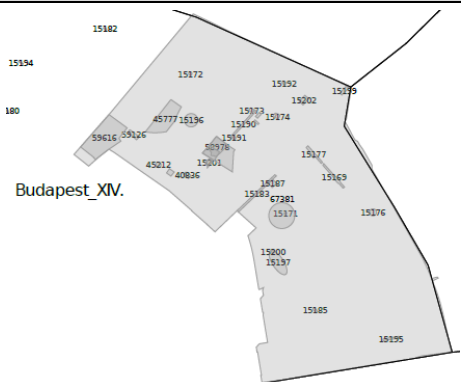
Utcakép, térarány

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

VÉDETTSÉGEK

Régészet

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

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

Világörökség, világörökségi várományos helyszín

A területet nem érinti.

Műemlék és műemléki környezet

A területet nem érinti.

Helyi védettségek és egyéb értékek

A területet nem érintik.

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

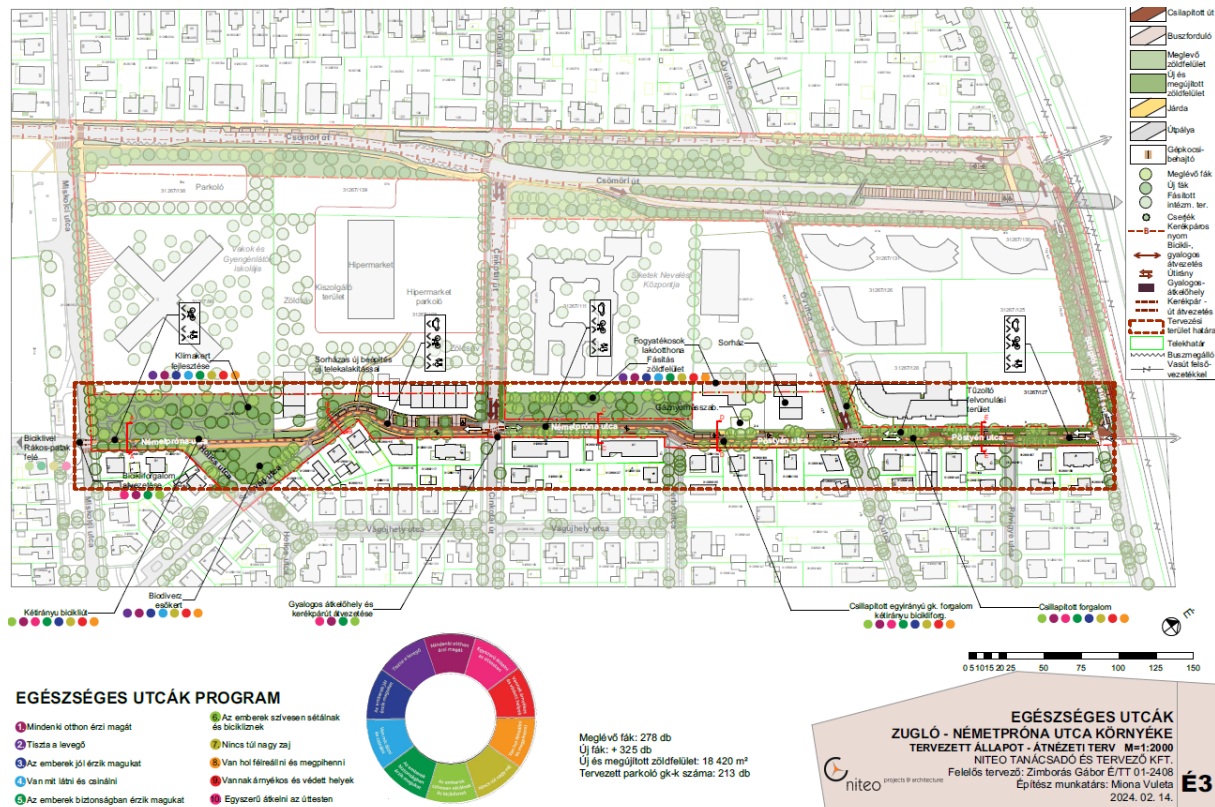
DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

TERÜLETRE KÉSZÜLT FEJLESZTÉSI TERVEK

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSI TERV

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

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



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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

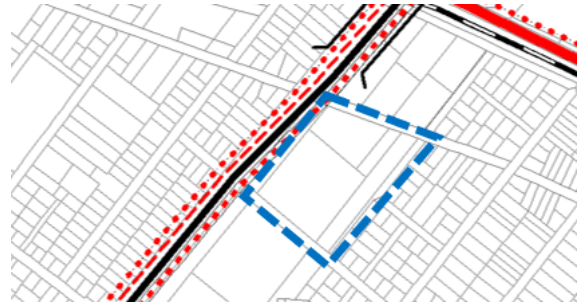
ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület határoló útjait változtatási szándék nem érinti.



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

KÖZMŰVESÍTÉS

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

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

A tömböt érinti a nagyfeszültségű elektromos földkábel vezetéke és védőtávolsága.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A fejlesztés telkét környezetvédelmi korlátozó elemek nem érintik.

ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezett fejlesztéshez szükséges a ZÉSZ módosítása.

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

A következő fővárosi tervek módosítása szükséges

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

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

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

PROBLÉMÁK ÉS ÉRTÉKEK

ÉRTÉKEK	fejlesztési potenciállal rendelkező közhasználatú területek	A Pöstyén utca melletti kihasználatlan közhasználatú terület zöldfelületi hasznosítása a lakosság és a lokális használók aktív és passzív pihenési igényeinek kiszolgálásán túl nagy szerepet jelenthet a térség kondicionálásában, árnyékolásában, a helyi hősziget hatás mérséklésében.
	fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlan	A ZÉSZ módosítással érintett tömbben a fővárosi és kerületi tulajdonú telkek hasznosítása átmenetet tud biztosítani a környező beépítések között, megfelelő utcaképet, térfalat biztosítva a Pöstyén utca érintett szakaszának.
	kapcsolódás Zuglói Városcsoporthoz	A Csömöri út – Németpróba utca között fekvő intézményterület lineáris kapcsolatban van Zuglói Városcsopontjával, ahol a tervezett fejlesztés a funkcióbővítő irányt jelenthet.

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

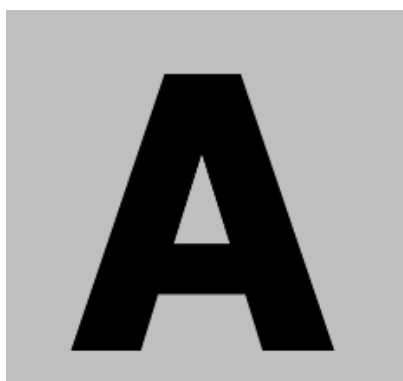
DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

PROBLÉMÁK	közművek	A közterületet érinti a nagyközepnyomású gázvezeték és biztonsági övezete, amely jelenleg és távlatban is közterületen van. A tömböt érinti a nagyfeszültségű elektromos földkábel vezetéke és védőtávolsága.
	kapcsolódó közhasználatú területek, közterületek	A Pöstyén utca mentén jelenleg alulhasznosított közhasználatú területek találhatóak

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE



ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

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

KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT



Környezetalkítási javaslat
forrás: Verebely Papp Tibor

A terület beépíthetőségét és fejlesztését befolyásolja és korlátozza

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

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

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

TERVEZETT FEJLESZTÉS

Támogatott lakhatást biztosító épület és telke

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

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

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

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

Zugló Önkormányzat telke

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

Javasolt telekalakítás

A 31267/122 hrsz-ú telek, amelynek területe 1652 m², Zugló Önkormányzata tulajdonában van.

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

Közterületek

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

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

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

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

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

KÖZLEKEDÉS

A tervezett változtatás a közlekedési rendszert nem érinti.

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

KÖZMŰVEK

A tervezett változtatás a közműrendszerben változást nem okoz.

KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett változtatások a környezetvédelmi érdeket nem érintenek.

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

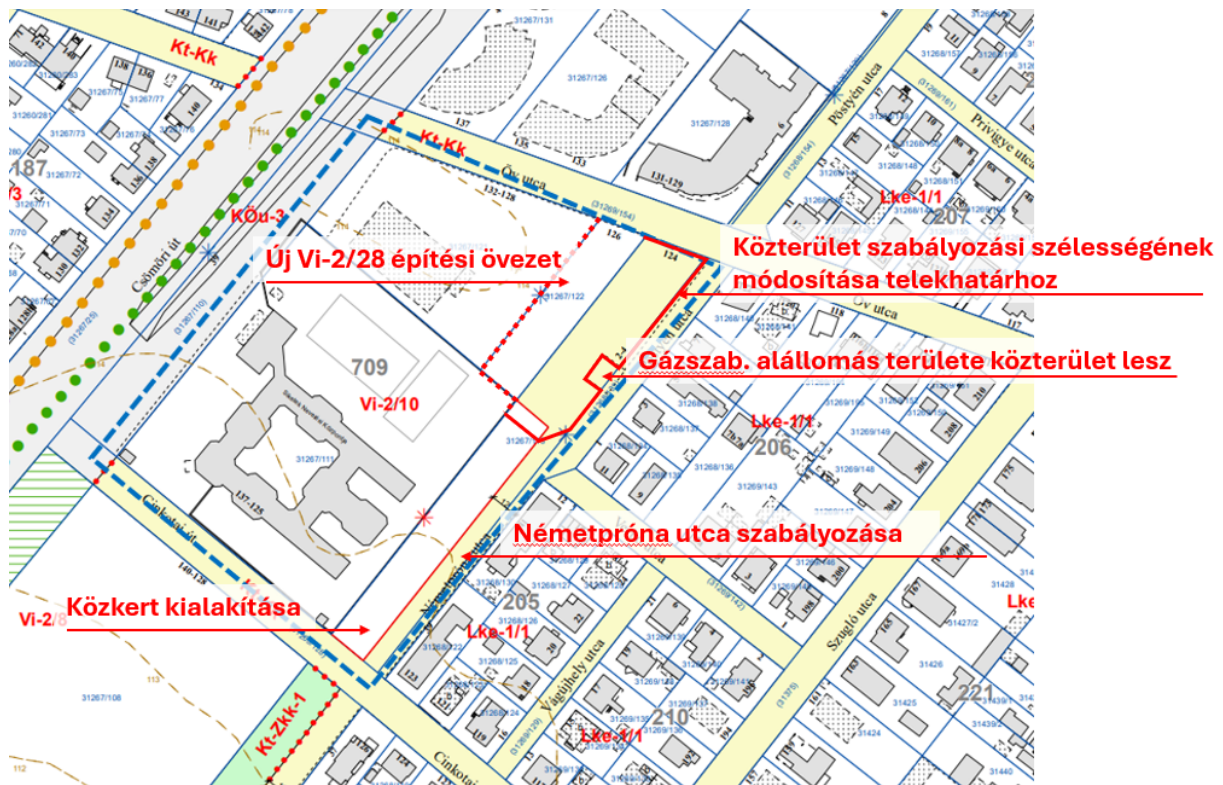
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az építés rendjét kerületi szinten a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (03.26.) önkormányzati rendelete által elfogadott Zuglói Építési Szabályzata (ZÉSZ) határozza meg. A ZÉSZ-ben a terület a 709. sorszámu, a Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca - Németpróna utca - Cinkotai út által határolt tömb.

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

A ZÉSZ módosítása során

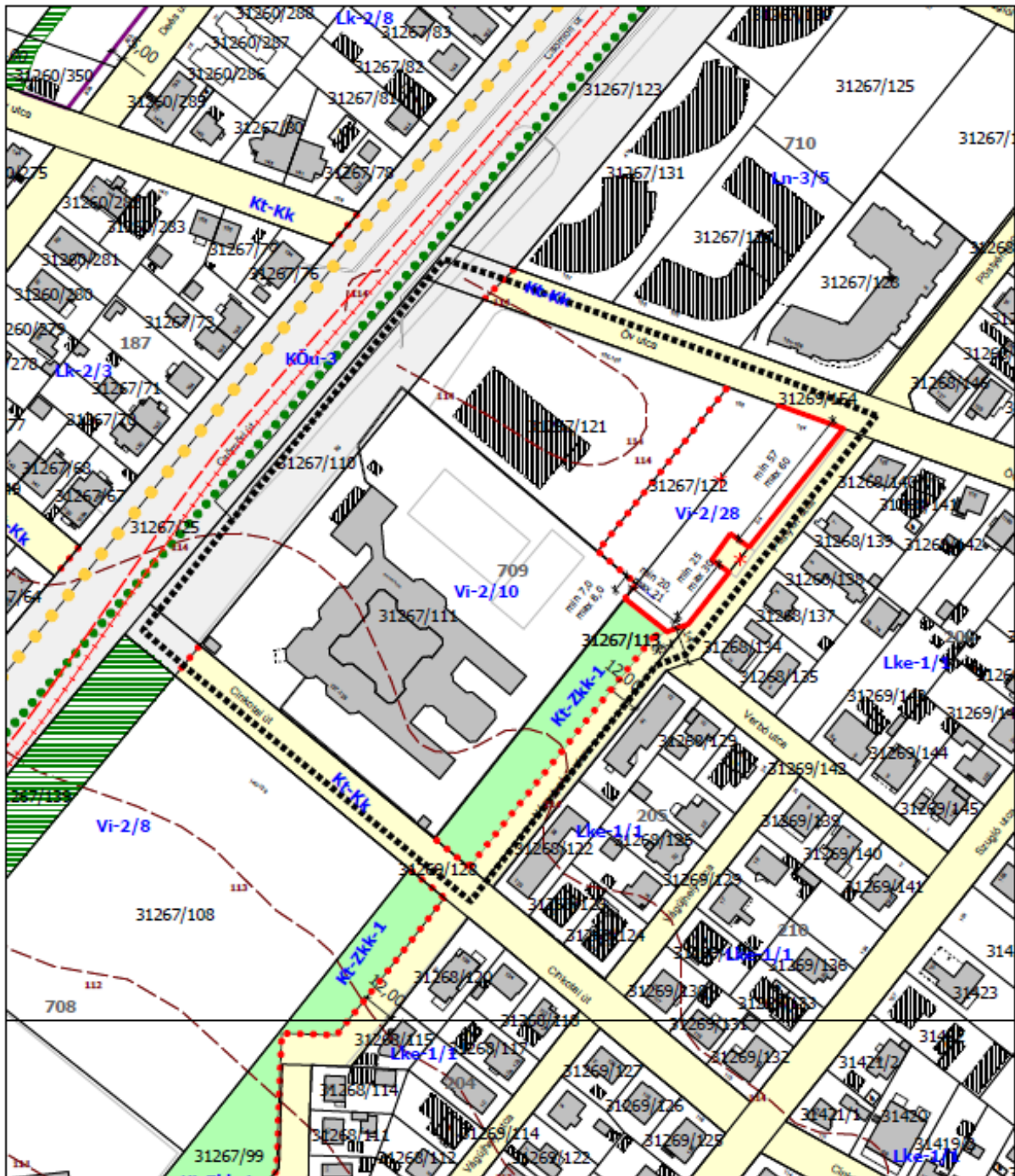
- új Vi-2/28 építési övezet kerül meghatározása és
- az új építési övezet paraméterei rögzítésre kerülnek a jelenleg hatályos övezet paramétereirehöz hasonlóan;
- az új övezetben a legkisebb kialakítható telekméret a hatályos építési övezetnél kisebb mértékben kerül meghatározásra;
- a Pöstyén utca szabályozása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



ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYZETÉSRE



Szabályozási terv javaslat

JAVASLAT A FŐVÁROSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁRA

JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

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


A következő fővárosi tervek módosítása szükséges:

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

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

A TSZT és az FRSZ módosítása tehát alapvetően a két területfelhasználási egység határvonalának változása miatt szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a Vi-2 egység mérete növekszik 0,22584767 ha-ral, míg az Lke-1 egység mérete pedig csökken 0,22584767 ha-ral.

JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

Hatályos területfelhasználás	
<p>A tervezési terület Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű beépítésű terület része. a Vi-2 és Lke1 kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület határán található.</p> <p>A tömböt határoló közterületek közül a Csömöri út KÖu jelű közlekedési területbe sorolt.</p>	 <p>Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Ln-T Nagyvárosias teletszerű lakóterület Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület K-Rek Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület Közúti közlekedési terület (KÖu) Kötőpályás közlekedési terület (KÖR) Jelentős változással érintett terület Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján Tervezett gyorsvasúti vonal</p> <p>1. Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás forrás: TSZT-2021</p>

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

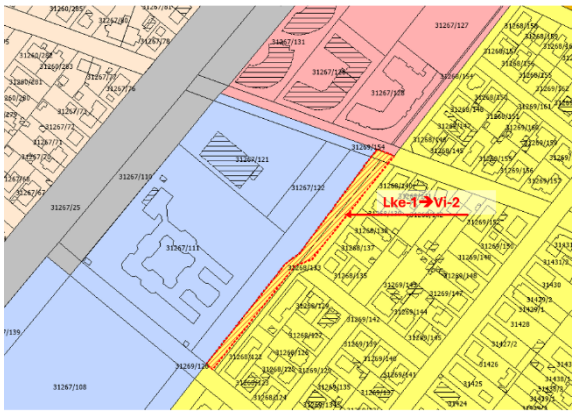
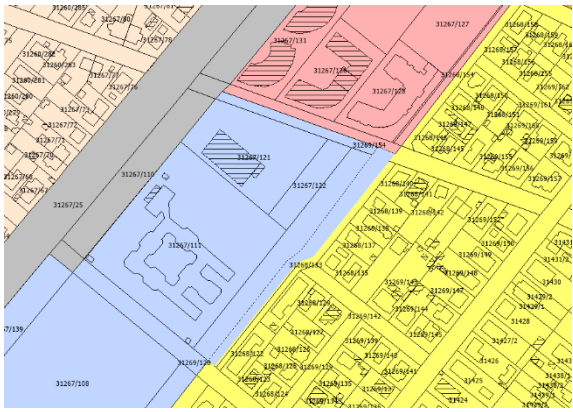
TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

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

SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

A tervezett módosítás nem érinti.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK




<p>A TSZT területfelhasználási tervlapján a Vi-2 és Lke-1 területfelhasználási egység határának módosítása szükséges.</p> <p>A módosuló terület mértéke</p> <p>Lke-1 > Vi-2:</p> <p>2258,4767 m², azaz 0,22584767 ha</p>	 <p>Módosítással érintett terület</p>
	 <p>Területfelhasználási egységek módosítása, tervezett állapot</p>

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

	 <p>2. Szerkezeti tervlap – Közlekedési infrastruktúra forrás: TSZT-2021</p>
<p>Az épített környezet értékeinek védelme</p>	
<p>Tervezett módosítás nem érinti, nincs változás.</p>	 <p>Nyilvántartott régészeti lelőhely területe BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.</p> <p>3.a. Szerkezeti tervlap – Az épített környezet értékeinek védelme – Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem forrás: TSZT-2021</p>
<p>Zöldfelület-, táj- és természetvédelem</p>	
<p>Tervezett módosítás nem érinti, nincs változás.</p>	 <p>Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor / Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor</p> <p>4. Szerkezeti tervlap – Zöldfelület, táj- és természetvédelem forrás: TSZT-2021</p>
<p>Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek</p>	
<p>Környezetvédelmi szempontból Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 5. számú, Környezetvédelem című Szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált területet nem érinti.</p> <p>Tervezett módosítás nem érinti, nincs változás.</p>	

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

<p>Védelmi, korlátozási területek</p> <p>Védelmi, korlátozási területek Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 6. számú, Védelmi, korlátozási területek című Szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált területet érinti a tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszainak védelmi zónája.</p> <p>Tervezett módosítás nem érinti, nincs változás.</p>	 <p>6. Szerkezeti tervlap – Védelmi, korlátozási területek forrás: TSZT-2021</p>
---	--

TSZT MÓDOSÍTÁSA

VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSEK

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

- a **2258,4767 m²** es kertvárosias lakóterület (Lke-1) besorolású terület átsorolásra intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területté (Vi-2),

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre szánt területek nem változnak. A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó adatok nem változnak.

TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

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

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

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

ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA

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

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

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

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

valamint

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

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

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

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

FRSZ MÓDOSÍTÁSA

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

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

határozta meg.

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

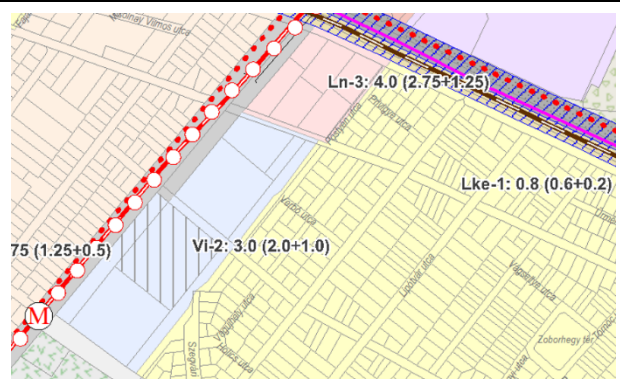
ZÉSZ módosításhoz kapcsolódóan Budapest TSZT és FRSZ módosítás 2024

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

DOKUMENTÁCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

Az FRSZ 1. sz mellékletében a Vi-2 és Lke-1 területfelhasználási egység határának módosítása szükséges.

A beépítési sűrűségek nem módosulnak.

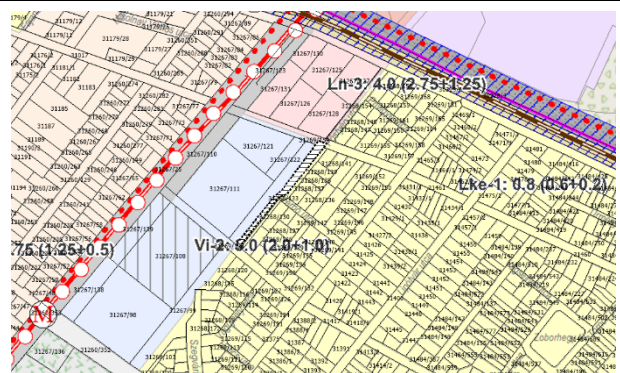


FRSZ hatályos tervlap, részlet

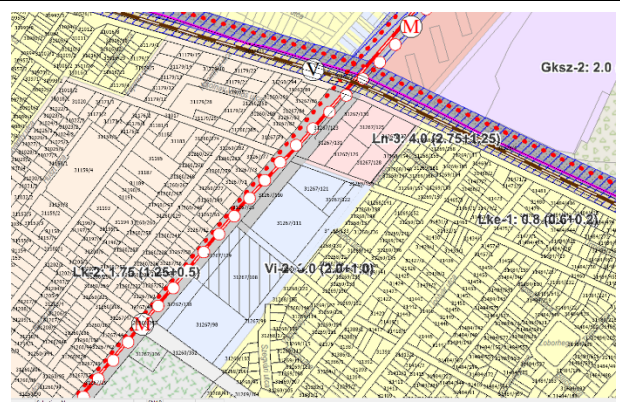
A módosuló terület mértéke

Lke-1 > Vi-2:

2258,4767 m², azaz 0,22584767 ha



Módosítással érintett terület



FRSZ módosítása, tervezett állapot