33 . számú előterjesztés

**Budapest Főváros X. kerület**
**Kőbányai Önkormányzat**
**Alpolgármestere**

**Előterjesztés**
**a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Zugló építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet tervezetének véleményezéséről**

## I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete a Zugló kerületi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelettel fogadta el Zugló kerületi építési szabályzatát (a továbbiakban: ZÉSZ). A ZÉSZ hatálybalépését követően Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat a teljes közigazgatási területére – a Városliget területének kivételével – új szabályozás elkészítését kezdeményezte. Ennek megfelelően elkészült a Zugló építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: új ZÉSZ) tervezete.
Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat polgármestere megindította az új ZÉSZ tervezetének 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: Korm. rendelet) 38. §-ában foglaltak szerinti teljes egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszát.

Az új ZÉSZ szerinti szabályozás legfontosabb céljai:
- a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel való összhang megteremtése,
- a kialakult lakóterületeken a meglévő beépítések megőrző fejlesztése,
- a zöldfelületek növelése,
- a differenciált közterület-használat komplex megvalósítása,
- a változással érintett és a barnamezős területek átépítésének elősegítése.

Az új ZÉSZ tervezetében szereplő, szabályozást érintő részletes változtatások a következők:
- Módosul az építési övezetek elnevezése a könnyebb alkalmazhatóság érdekében.
- A hatályos ZÉSZ nem tartalmaz szintterületimutató-értéket, ezért a megengedett beépítettség és épületmagasság értékei esetlegesen túlépítést eredményezhettek. Az új ZÉSZ tervezete a túlépítések elkerülése érdekében az építési övezetek építési paramétereinek korrekcióját, több övezetben az általános és a parkolási szintterület előírását, az illeszkedés szabályait és több esetben a homlokzatmagasság előírását is tartalmazza. A kialakult beépítésű területeken rögzíti a kialakult állapotra vonatkozó paramétereket.
- Az új ZÉSZ rendelettervezetéből az illeszkedés szabályai a településképi rendeletbe kerültek átemelésre. A rendelettervezet kiegészült egy új fejezettel, amely a sajátos jogintézmények szabályait tartalmazza. Bővültek a rendelettervezet mellékletei, a szabályozási tervet az 1a melléklet, a védelmi és tájékoztató elemeket az 1b melléklet tartalmazza.

Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető rendeltetések a 2. mellékletbe kerültek a jobb átláthatóság érdekében. Az elhelyezhető rendeltetési egységek köre általában nem változott. Az elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számának meghatározása egyszerűsödött.

A rendelettervezet az építési paramétereket az általános és a parkolási szintterületi mutatók értéke esetében alapértékkel és kedvezményes értékkel tartalmazza. A szintterületi mutatók értéke a kialakult kisvárosias és nagyvárosias telepszerű lakóterületeken a kialakult állapotnak megfelelő. A gazdasági és intézményi építési övezetek közül a túlépítések elkerülése érdekében került meghatározásra a szintterületi mutató értéke. A különleges rekreációs és sportterületeken rögzítésre került, hogy az elhelyezhető rendeltetések sport, rekreációs fő rendeltetés mellett helyezhetők el.
– A szabályozási terven a lakóterületeken törlésre kerültek egyes szabályozási vonalak, mivel a Zugló történetileg kialakult térszerkezetét jellemző teresedések fenntartása továbbra is indokolt. Általában törlésre kerültek azok a szabályozási vonalak, amelyek a közterületek magánhasználatát tennék lehetővé. Azokon a területeken, ahol részben már végrehajtották a telkek egy részén a közterület bővítését, szabályozási vonalak biztosítják a fennmaradó telkek leszabályozását is.
Jelölésre kerültek a hiányzó közterületi zöldfelületek, fasorok, valamint az értékes, védendő közterületi zöldfelületek a szabályozási terven. A többnyire zártsorú beépítésű övezetekben a telken belüli zöldfelületek megtartásának elősegítése érdekében meghatározásra kerültek a zöldterületként fenntartandó területrészek.
Az építési helyek néhány kivételtől eltekintve törlésre kerülnek. Az új ZÉSZ és a magasabb szintű jogszabályok paraméterei megfelelő keretet adnak az ellenőrzött fejlesztésre az építési helyek jelölése nélkül is. Több területen a telkek be nem építhető része került jelölésre, összhangban a zöldterületek védelmével.
A szabályozási terven feltüntetésre kerültek Zugló barnamezős területei, továbbá az épített környezet értékei is.

Zugló szomszédos – többek között – Budapest Főváros X. kerületével, Kőbányával. Zugló területén több olyan közlekedési csomópont is található, ami fővárosi, illetve a közigazgatási határon is túlmutató jelentőségű. A Kőbánya területével határos elemek közül lényegesebbek az Örs vezér tere és a Kerepesi út, amelyek az elsődleges kerületközi kapcsolatot is jelentik a két kerület között. E közlekedési kapcsolatokat érintő fejlesztés az M2-es metróvonal és a gödöllői H8/H9 HÉV összekötése, valamint a rákoskeresztúri szárnyvonal kialakítása, mellyel kapcsolatosan a Kőbányai Önkormányzat következetesen képviselte azt az álláspontját, amely szerint Kőbánya érdekeit eltérő módon érinti és részben sérti a tervezett közlekedési javaslat.
A Kőbányai Önkormányzat fenti álláspontja – többek között – az, hogy az M2-es metróvonal és a gödöllői HÉV összekötése ellen nem emel kifogást, bár az Örs vezér terén történő magasvezetés helyett – annak kedvezőtlen településképi hatása, városképi látványa és a környező lakóépületekre gyakorolt kedvezőtlen hatása miatt – előnyösebbnek tartja a felszín alatti szakasz kialakítását. A szintbeni közúti kereszteződések kiváltásai közül az egyetlen közúti felüljáróként tervezett Szentmihályi út – Keresztúri út útkereszteződés pedig nem fogadható el Kőbánya számára. A szárnyvonal létesítését a Kőbányai Önkormányzat elutasítja.

A Kőbányai Önkormányzat véleményével összhangban van, hogy az új ZÉSZ ezt a közlekedési elemet „tervezett gyorsvasút felszín alatt" jellel jelöli. A felszín alatti vezetés egyik pozitív következménye, hogy a Szentmihályi út átvezetése szintben történhetne.

A Zugló építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet tervezete, valamint az azt alátámasztó teljes tervdokumentáció az előterjesztés 2. melléklete.

## II. Hatásvizsgálat

A Korm. rendelet 38. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell. Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat polgármestere ennek megfelelően megküldte véleményezésre a tárgyi tervdokumentációt. Az új ZÉSZ elsősorban olyan pontosításokat, kiegészítéseket fogalmaz meg a hatályos ZÉSZ-hez képest, amelyek megteremtik a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel való összhangot, valamint az alkalmazást segítik. A szabályozás lehetővé teszi a kialakult lakóterületeken a meglévő beépítések megőrzése mellett azok kismértékű fejlesztését, a zöldfelületek növelését mind a telkeken, mind a közterületeken, valamint a differenciált közterület-használat komplex megvalósítását, továbbá a változással érintett és a barnamezős területek átépíthetőségét.

A tervezett módosítás hatása alapvetően nincs befolyással a Kőbányai Önkormányzat területére. Ugyanakkor az új ZÉSZ-ben az M2-es metróvonal és a gödöllői H8/H9 HÉV összekötésével kapcsolatos szabályozási elemek Kőbánya számára is kedvezően, felszín alatti megvalósítással kerültek rögzítésre, ezért az új ZÉSZ tervezete támogatható.

## III. A végrehajtás feltételei

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.3. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési terv elkészült tervezetének véleményezéséről.

## IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2021. január „15."

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

*1. melléklet az előterjesztéshez*

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának .../2021. (... ...) határozata**

**a Zugló építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet tervezetének véleményezéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Zugló építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet tervezete ellen nem emel kifogást.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítészi Osztály vezetője

*2. melléklet az előterjesztéshez*

# BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



BFVT Kft.

Budapest, 2018. május

# BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ
# KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Tsz.: I-679-1/2016.


| | | |
|---|---|---|
| Településrendezés: | Zikkert Zoltán<br>TT 01-6182 | ..... |
| | Szilágyi Eszter | ..... |
| Közlekedés: | Pető Zoltán<br>Tkö 01-2321 | ..... |
| | Becsák Péter<br>Tkö 01-10856 | ..... |
| Közművek: | Orosz István<br>TE, TH 05-1585 | ..... |
| | Szabó Krisztián<br>TV 01-16166 | ..... |
| Zöldfelület és környezetvédelem: | Tatai Zsombor<br>TK 13-1430 | ..... |
| Ügyvezető: | Albrecht Ute<br>TT/1 01-0517 | ..... |


A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

# TARTALOMJEGYZÉK


## 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

**1.1. A KERÜLET HELYE A FŐVÁROSBAN 5**
**1.2. HATÁLYOS KERÜLETFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK 7**
**1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 10**
1.3.1. Fővárosi szintű településrendezési eszközök 11
1.3.2. Kerületi településrendezési eszközök 19
**1.4. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA 20**
1.4.1. Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet 20
1.4.2. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek 20
**1.5. ZÖLDELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA 21**
1.5.1. A zöldfelületi rendszer elemei 21
1.5.2. A zöldfelületi ellátottság értékelése 26
**1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA 29**
1.6.1. Területhasználat vizsgálata 29
1.6.2. A telekstruktúra vizsgálata 32
1.6.3. Az építmények vizsgálata 34
1.6.4. Az épített környezet értékei / települési örökségvédelmi hatástanulmány 47
**1.7. KÖZLEKEDÉS 53**
1.7.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok 53
1.7.3. Közúti közlekedés 54
1.7.3. Közösségi közlekedés 55
1.7.4. Kerékpáros közlekedés 57
1.7.5. Gyalogos közlekedés 58
1.7.6. Parkolás 58
**1.8. KÖZMŰVEK 62**
1.8.1. Víziközművek 62
1.8.2. Energiaközművek 65
1.8.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei 68
1.8.4. Elektronikus hírközlés 69
**1.9. KÖRNYEZETVÉDELEM 72**
1.9.1. Talaj 72
1.9.2. Felszíni és felszín alatti vizek 73
1.9.3. Levegőtisztaság 75
1.9.4. Zaj- és rezgésterhelés 76
1.9.5. Hulladékgazdálkodás 77
**1.10. KATASZTRÓFAVÉDELEM, KORLÁTOZÓ, BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK 79**
1.10.1. Építésföldtani korlátok 79
1.10.2. Vízrajzi veszélyeztetettség 79
**1.11. VÁROSI KLÍMA 80**

## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

**2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS 83**
2.1.1. Fejlesztési és rendezési környezet 83
2.1.2. Épített környezet 83
2.1.3. Közlekedés 85
2.1.4. Közművesítés 85
2.1.5. Táji, természeti adottságok, zöldfelületi rendszer 86
2.1.6. Környezetvédelem 86
**2.2. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉPEK 88**
2.2.1. Problématérkép 88
2.2.2. Értéktérkép 89

## MELLÉKLETEK

**1.** MELLÉKLET: INTÉZMÉNYEK **93**
**2. MELLÉKLET: ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ÉRTÉKLELTÁRA 100**

# HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

# 1.1. A KERÜLET HELYE A FŐVÁROSBAN

**A kerület szerepe**

Zugló Budapest XIV. kerülete, szerepkörét meghatározza a fővároson belüli elhelyezkedése: a belső és külső kerületek között húzódik, azonban több országos jelentőségű közlekedési elem is érinti. A városon belüli közúti és vasúti gyűrűk közül a Hungária gyűrű az Árpád híddal és a Rákóczi híddal, a Budapest–Cegléd vasútvonal Zugló megállóhellyel, valamint a Körvasút is érinti a kerületet, összvárosi szintű kapcsolatot biztosítva Zugló területeinek. A szomszédos kerületek felé a Nagy Lajos király útja és csatlakozó útvonala ad kapcsolatot. Ugyanakkor ezek a hálózati elemek súlyos környezeti problémákat is okoznak a forgalomnak köszönhetően.

Zugló kapcsolatait a körirányú elemek mellett a sugárirányú elemek is jelentős mértékben befolyásoljak, ezek az országos és regionális kapcsolatokat jelentő M3 autópálya fővárosi bevezető szakasza, a Kerepesi út – 3. sz. főút vonala, a Budapest–Szob vasútvonal, a Budapest–Cegléd vasútvonal, és a Gödöllői HÉV. Tipikus jellemző a vasút nagyarányú jelenléte. Ebből ugyanakkor Zugló – a megfelelő ráhordás és/vagy a minőségi szolgáltatás és környezeti állapotok hiánya miatt – gyakorlatilag nem profitál, viszont a hátrányait annál inkább érzi (zárványterületek, zaj, gazdátlan területek komplex problémái).

A főutakon kívül hiányosak a szomszédos kerületekkel – különösen a XIII. kerülettel – a helyi szintű városszerkezeti kapcsolatok. Zugló erőteljesen izolált a vasútvonalak és országos főutak bevezető szakaszai által. A belső kerületek felé nincs elválasztó vasútvonal, itt a Városliget és a Stadionok területe képez markáns határt.

A város hálózati rendszere és területeinek jellemzői mellett meghatározóak azok a közösségi helyszínek, lokális kisközpontok, melyek a város működésében alapvető sűrűsödéseket jelentenek. Fontosak, mert a legtöbb esetben egyben közlekedési csomópontokhoz, jellemzően közösségi közlekedés átszállóhelyeihez kapcsolódva jöttek és jönnek létre.

Zugló területén több közlekedési csomópont is található, ami fővárosi, illetve a közigazgatási határon is túlmutató jelentőségű. Az Örs vezér terén, a Bosnyák téren, a Stadionoknál, Zugló vasútállomásnál és a Mexikói útnál hatalmas átszálló forgalom bonyolódik, amelyek közül csak az Örs vezér terén alakult ki olyan komplex funkció kínálat, amely komolyabb megállító erővel is bír.

A központ- és a közlekedési rendszer funkcionális összetettségét mutatja az alábbi ábra:




*Központrendszer közlekedési és funkcionális összetettsége*
*Forrás: Budapest 2030*

**A kerület funkcionális és területi kapcsolatai**

Zuglónak a belső és átmeneti zóna részeként nincs Budapesten kívüli szomszédos települése. Közigazgatási szempontból szomszédos a XIII., IV., XV., XVI., X., VIII., VII. és VI. kerületekkel. Zugló karaktere, területhasználata és városszerkezeti-hálózati és társadalmi kapcsolatrendszere, pozíciója révén erős szálakkal kötődik a belvároshoz. Bár ezek a sajátosságok alapvetően a Városligethez viszonylag közel fekvő területekre igazak, Zugló külsőbb területein sem alakultak ki nagy, összefüggő gazdasági területek.

A kerület egészében a lakófunkció domináns. Ugyanakkor kiemelendő, hogy a zuglói vállalkozások lakosságszámra vetített aránya a budapesti átlagnál magasabb. Túlnyomó többségük a szolgáltató szektorban működik. A kerület vállalatai több munkahelyet biztosítanak, mint a foglalkoztatható helyi lakosság. A foglakoztatási szerep a kerületen túlmutató jelentőségű.

A kiskereskedelmi és tartós fogyasztási cikkeket árusító üzletek száma Zuglóban alacsony, az ezekre irányuló kereslet a kerületből inkább kifelé irányul.

A munkahelyek és szolgáltatások fővároson belüli elhelyezkedéséből következik, hogy a kerületek között jelentős a napi ingázás, sokirányúak, szorosak és sokrétűek ezen a területen a kapcsolatok. A főváros környéki települések esetében a XIV. kerület leginkább, mint foglalkoztató jelenik meg, illetve egyes nagyobb kereskedelmi egységek jelentenek vonzerőt.

Zugló kerületen túlmutató jelentősége leginkább az idegenforgalom területén mutatkozik meg.

A Városliget intézményei nemzetközi szintű vonzerővel rendelkeznek. Azonban ez a turizmusban betöltött szerep véget is ér a Városliget határán, a kerület többi részét nem érinti. A liget mellett a Stadionok területe a másik, országos jelentőségű intézményeknek helyet adó nagy területű létesítmény, ami meghatározó Zugló szerepét illetően. Összetett szolgáltatások nyújtására alkalmas zóna alakult itt ki a sport- és rendezvényszervező funkciók területén. Hasonlóan országos jelentőségű terület kialakítására alkalmas potenciált jelent a Rákosrendező térsége.

A kerület kapcsolatait elemezve ki kell emelni a Rákos-patakot, amely zöldfelületi, ökológiai, sport és rekreációs szerepével fontos kerületeken átnyúló szerkezeti tengely, ugyanakkor jelenlegi állapotában nem képes megfelelően betölteni ezeket a funkciókat.

Zugló intézményi funkcióit tekintve elmondható, hogy az általános iskolák némelyike jelentős számban fogad más kerületekből is gyerekeket. A középiskolák tekintetében pedig Zugló egyértelműen komoly befogadó Budapestről és a városon kívülről egyaránt, a kerületben működő több középiskola is országos hírű. Ugyancsak jelentős, összvárosi és országos funkcionális szerepet jelentenek a kerületben működő felsőoktatási intézmények, kórházak, fogyatékkal élő személyeket segítő és ellátó intézmények, valamint sportegyesületek és sportlétesítmények.

# 1.2. HATÁLYOS KERÜLETFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. szeptember 17-én megtartott ülésén fogadta el a kerület új településfejlesztési koncepcióját és integrált településfejlesztési stratégiáját (381/2015. (IX. 17.) sz. határozat).

**Településfejlesztési koncepció**

Zugló **átfogó jövőképét** a koncepció a következőképpen fogalmazta meg: *„Zugló a főváros vérkeringésébe szervesen illeszkedő kerület, mely zöld karakteréből fakadóan, annak fenntartható fejlesztésével javítja az itt élők életminőségét, erősíti a társadalmi kohéziót, és elsősorban a környezetkímélő gazdaság fejlesztésével növeli saját gazdasági erejét."* A jövőképpel összhangban kerültek meghatározásra azok az alapelvek, amelyeket minden esetben szem előtt kell tartani: minőségi környezet, fenntartható fejlődés, esélyegyenlőség, partnerség, együttműködés.

Az általános jövőképen túl **gazdasági, társadalmi, táji-természeti, épített környezetre és szolgáltatásokra vonatkozó, valamint térségi szerepre vonatkozó jövőkép** is megfogalmazásra került. Ezek elemeiből a településrendezést illetően fontosak:

- Zugló épített környezete harmonikus, közterületei tiszták, rendezettek, a közterület arculatát rontó pavilonokat elbontották.
- Zugló védi helyi épített értékeit.
- A kerület az értékes épületeit megtartotta, felújította.
- Zugló új, közszolgáltatást biztosító, integrált Kerületközpontot épített.
- Zugló összetett eszközrendszerrel megszüntette a szegregációval érintett területeket.
- Zugló védi egyedi természeti környezetét, megtartja, növeli zöldfelületének arányát.
- Zugló alulhasznosított, barnamezős területének helyén környezettudatos, rekreációs zöldfelületeket, környezetkímélő gazdasági funkciókat alakít ki és működtet.
- Zugló közel hozza a természetet a lakosság számára, a Rákos-patak part revitalizációjával elérhető a kültéri szabadidős tevékenységek sora.
- Zugló lakossága egészséges környezetben él.
- Zugló ésszerű közlekedési rendszert használ, biztosítja a parkolási feltételeket.
- Zugló közúti kapcsolatai kiépítettek, közútjain a közlekedés, valamint a kerékpár és gyalogosforgalom létesítményei megfelelnek a kor színvonalának, elvárásainak.
- Zuglóban kiépül a – szomszédos kerületekhez kapcsolódó – kerékpáros infrastruktúra.

A koncepcióban megfogalmazott **átfogó és részcélok** rendszere széleskörű tematikát fed le. Ezek közül a kerületi építési szabályzat megalkotását illetően lényeges célok:

- A kerület a magántulajdonban és önkormányzati tulajdonban lévő lakások számát megtartja, azokat a településrendezési eszközök adta lehetőségekkel nem növeli.
- Zugló a szanálásra került épületek telkeit a környezetével harmonikus, az igényekhez igazított funkciójú, új építészeti megoldásokkal tervezett épületekkel építi be, nagy hangsúlyt helyezve a funkcióhoz igazított, megfelelő mennyiségű parkoló helyek kialakítására.
- A kerület erősíti hagyományos vásárló utcáit, elősegíti az elértéktelenedett lakóterületek funkcióváltását.
- A kerület a Bosnyák téren a befektetővel együttműködve megvalósítja a még hiányzó kerületközpontját.
- Zugló a további beépítések visszafogásával gondoskodik az átszellőzésről, megakadályozza a városi hősziget-hatás tovább romlását.

- Zugló megvalósítja a fővárossal, és az érintett kerületekkel együttműködve, vagy – együttműködés hiányában – önállóan a Rákos-patak kerületi szakaszának és környezetének revitalizációját, biztosítva a helyi közösségi szabadtéri kikapcsolódás lehetőségét.
- A kerület elkészíti a fakatasztert, melynek figyelembe vételével gondoskodik a szükséges fasorok és hiányzó fák pótlásáról.
- Zugló megakadályozza a föld, a levegő, a természetes vizek szennyeződését.
- Zugló a még alulhasznosított területeit, így pl. Rákosrendező területfejlesztését a főváros, a környező kerületek, valamint Zugló már kialakult térszerkezetéhez alkalmazkodva alakítja ki.

A koncepcióban lehatárolásra kerültek szerkezetileg és funkcionálisan nagyrészt homogén **városszerkezeti egységek**. A településrészek közül **Rákosrendező** vonatkozásában olyan fejlesztési célok is megfogalmazásra kerültek, amelyeknek jelentős a rendezési tervi vonatkozásuk:

- Rehabilitálni kell a MÁV által nem hasznosított területet (vállalkozói inkubáció, sport, kulturális célú hasznosítás, zöldövezet, Rákos-patak revitalizáció).
- Ki kell építeni a biztonságos közlekedési útvonalakat, biztosítani kell a közlekedési kapcsolatokat, meg kell teremteni a közösségi közlekedési lehetőségeket, javítani kell a kerékpáros közlekedési rendszeren.

**Integrált településfejlesztési stratégia**

Az ITS a koncepció célrendszerét alapul véve középtávon (2014-2020 között) jelöli ki az elérendő fejlesztési célokat, valamint az azok integrált megvalósítását szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit. A kerületi építési szabályzat megalkotása során az alábbi **beavatkozásokra** kell különösen figyelemmel lenni:

- A társadalmi megújulás átfogó cél körén belül az önkormányzati bérlakás-állomány bővítése, az időskorúak gondozóházának kialakítása, a bölcsődei, óvodai és általános iskolai kapacitások növelése, az új multifunkcionális kulturális központ kialakítása, és esetleg új, központi szakrendelő építése egyaránt helybiztosítást és megfelelő beépítési paraméterek meghatározását igényli.
- Az épített és természeti környezet védelme, fejlesztése átfogó célhoz tartozik az értékes építészeti értékek megóvása, felújítása. Az új épületekkel szemben elvárás a környező beépítésekkel való harmónia és a környezetbarát technológiák használata, az energiatakarékos kialakítás. Minden beépítésnél elvárt a megfelelő mennyiségű parkolóhelyek kialakítása. Jelentős feladat a kerületközpont megvalósítása a Bosnyák téren, ide tartozik a bevásárlóközpont megvalósítása, a multifunkcionális kulturális központ kialakítása, a CSAPI fejlesztése, a Rákos-patak revitalizációja, a Lantos Sport- és Konferenciaközpont kialakítása, a közterületek fejlesztése. Feladat a hagyományos bevásárlóutcák (Nagy Lajos király útja, Thököly út, Erzsébet királyné útja, Bosnyák utca, Róna utca) karakterének erősítése. A Rákos-patak jelentős lehetőséget jelent, a víz minősége, a patakmeder kialakítása és környezete fejlesztésre szorul annak érdekében, hogy Zugló környezeti értékeihez hozzájárulhasson. A kerület legnagyobb feladata és lehetősége a Rákosrendező területének rendezése, és ehhez az átalakulás, a fejlesztés előkészítése szükséges.
- A közlekedési infrastruktúra fejlesztése átfogó célt érintő beavatkozások közül kiemelendő a Szegedi úti felüljáró megépítése, a Nagy Lajos király úti végleges kiépítés.
- A környezetvédelem fejlesztése, energiahatékonyság javítása átfogó célon belül a rendezési tervvel kapcsolatos az ellátatlan területeken új zöldterületek létesítésének feladata, valamint a közterületi fásítások feladata. A Rákos-patak revitalizációja ezzel a céllal is kapcsolatos.

**Hatályos fejlesztési döntések**

Zugló területét – köszönhetően annak, hogy a kerület bővelkedik nagyobb hatókörű intézményekben – számos jelentős fejlesztési szándék, kormányrendeletekben és kormányhatározatokban nevesített

beruházás érinti:

- 364/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjával, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről
- 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről
- 269/2014. (XI. 4.) Korm. rendelet a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programja részét képező beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről
- 546/2013. (XII. 30.) Korm. rendelet a Liget Budapest projekt keretében megvalósuló egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről
- 48/2015. (III. 12.) Korm. rendelet a Fővárosi Állat- és Növénykert fejlesztésére irányuló Pannon Park és Mesepark projektekhez kapcsolódó beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről
- 1031/2013. (I. 30.) Korm. határozat az új nemzeti közgyűjteményi épületegyüttesről és a megvalósítás előkészítéséhez szükséges intézkedésekről
- 1397/2013. (VII. 2.) Korm. határozat az új nemzeti közgyűjteményi épületegyüttesre vonatkozó koncepció második ütemeként a Városliget átfogó hasznosítási koncepciójáról
- 1227/2014. (IV. 10.) Korm. határozat a Liget Budapest projekt megvalósításával összefüggő egyes kérdésekről
- 1098/2017. (III. 6.) Korm. határozat a Nemzeti Olimpiai Központ megteremtése érdekében szükséges intézkedésekről

**Hatályos településrendezési szerződések**

A kerületben több fejlesztés terve született meg az elmúlt években, amelyekkel kapcsolatban településrendezési szerződések is megkötésre kerültek:

- Vezér utca - Gödöllői utca - Fischer István utca - Bonyhádi út által határolt területre vonatkozóan a ZKVSZ és ZKSZT módosítása (Kreatív Dental Consulting Kft.)
- Kacsóh Pongrác út – 29834/3 hrsz.-ú KL-VA övezet – Erzsébet királyné útja – Hungária körút által határolt területre (Városliget MH) vonatkozóan a ZKVSZ és ZKSZT módosítása (NIF Zrt.)
- Dévényi utca – Szegedi út – 29834/10 hrsz-ú KL-VA övezet – Teleki Blanka utca – Szőnyi út – Kacsóh Pongrác út – Hungária körút – Varranó utca – 29737 hrsz-ú KL-VA övezet – (28039/2) hrsz-ú közterület – (27816/2) hrsz-ú közterület által határolt területre (Városligeti DELTA) vonatkozóan a ZKVSZ és ZKSZT módosítása (NIF Zrt.)
- Hungária körút – Hungária köz – Francia út – Semsey Andor utca által határolt területre (Kenyérgyár) vonatkozóan a ZKVSZ és ZKSZT módosítása
- Mogyoródi út – Zászlós utca – Jurisich Miklós utca – Francia út által határolt területre vonatkozóan a ZKVSZ és ZKSZT módosítása (Tavasz Invest Kft.)
- Hungária körút – Besnyői utca – Zászlós utca – Mogyoródi út által határolt területre vonatkozó KSZT (WESSELTON Fejlesztő, beruházó, Üzemeltető Kft.)
- Hungária körút – Egressy út – Gizella út – Semsey Andor utca által határolt területre vonatkozó KSZT (Vám- és Pénzügyőrség)
- Fogarasi út – Róna utca – Kerepesi út – (31911/19) hrsz.-ú közpark – Pillangó utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ (Fogarasi Bank Top Kft.)

# 1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Az elmúlt években lezajlott jogszabályi változások a településrendezésben is változásokat okoztak. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/A. § (2) bekezdése határozza meg a fővárosi településrendezés új eszközeit. A XIV. kerület esetében ezek:

- Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT),
- a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ),
- a fővárosi önkormányzat által a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó területre megállapított Városligeti építési szabályzat (VÉSZ), valamint
- a fővárosi kerületi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a kerület – VÉSZ hatályán kívüli – területére megállapított kerületi építési szabályzat (KÉSZ).

Az Étv. 2. § alapján a **településszerkezeti terv** *„a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv”*.

A **fővárosi rendezési szabályzat** pedig *„a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz”*.

A **Városligeti építési szabályzat** *„a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz”*.

A **kerületi építési szabályzat** a *„fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet”*, amely a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat alapján készül.

A XIV. kerület területén jelenleg hatályos, Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő Testülete Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint Zugló Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról szóló 19/2003. (VII. 08.) sz. önkormányzati rendelete még a korábbi fővárosi tervi környezetben, korábbi jogszabályi háttér alapján készült. Az új tervezési környezethez igazodva, a fővárosi településrendezési terveszközök összhangjának biztosításával a szabályzat felülvizsgálatára, **új KÉSZ készítésére van szükség** legkésőbb 2018. december 31-ig.

Kiemelendő, hogy a **településkép védelmével kapcsolatos új szabályozás** hatályba lépésével megváltozott a kerületi építési szabályzatok által szabályozható elemek köre, és a KÉSZ készítésénél tekintettel kell lenni a településkép védelmét szolgáló új eszközökre. A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény meghatározta, hogy a településkép védelmére önkormányzati rendeletet szükséges alkotni, és a településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyvet szükséges készíteni. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21/A. § és 23. § alapján a fővárosban a **településképi arculati kézikönyvet** a kerületi önkormányzat a kerület teljes közigazgatási területére, a fővárosi önkormányzat a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott területre, a főváros helyi egyedi védelmének megalapozására, és a főváros településképi szempontból

meghatározó területeire fogadja el, illetve a **településképi rendelet** a kerületi önkormányzat részéről a kerület teljes közigazgatási területére, és a főváros önkormányzat részéről a főváros teljes közigazgatási területére készül. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. § (9) bekezdése szerint *„a kerületi építési szabályzat a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzat által elfogadott kézikönyvekkel és településképi rendeletekkel összhangban, a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat alapján készül”*.

### 1.3.1. FŐVÁROSI SZINTŰ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet a főváros teljes közigazgatási területére készült. A Városligeti építési szabályzatról szóló 32/2014. (VII. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Hungária körút – Kacsóh Pongrác út – Hermina út – Ajtósi Dürer sor – Dózsa György út – Magyar Államvasutak Zrt. 29737 és 29834/3 helyrajzi számú vasúti területe által határolt területre terjed ki.

Budapest esetében a TSZT és az FRSZ nem csak a 2005-ös TSZT-t váltotta fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is. Az új TSZT készítésének előzményeként mindkét településrendezési eszköz figyelembevételre került, természetesen a tervi műfajnak és a terv új léptékének, mélységének megfelelően. Továbbá figyelembevételre kerültek a kerületi önkormányzatok adatszolgáltatását képező kerületi településrendezési eszközök is.

Az Étv. 2. § alapján a TSZT a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozta meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásainak megfelelően az új TSZT-ben meghatározásra kerültek:

- az egyes területrészekre vonatkozó, differenciált területfelhasználási egységek,
- a koncepcióval összhangban a fejlesztésre kijelölt területek, egyrészt a város belső tartalékterületein, másrészt a jelenlegi külterületen, elsősorban az Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területként,
- az összvárosi jelentőségű műszaki infrastrukturális elemek.

A főváros egyedisége, mérete és sajátosságai indokolták, hogy a TSZT metodikai szempontból is részben egyedi tervi elemeket alkalmazzon. A kétszintű önkormányzati rendszer miatt a kerületi településrendezési eszközök készítésére vonatkozó „rugalmassági szabályok” kerültek alkalmazásra annak érdekében, hogy a szerkezeti tervet csak indokolt esetben kelljen módosítani.

Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A TSZT által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú, és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi rendezési szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához. A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásainak figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja.

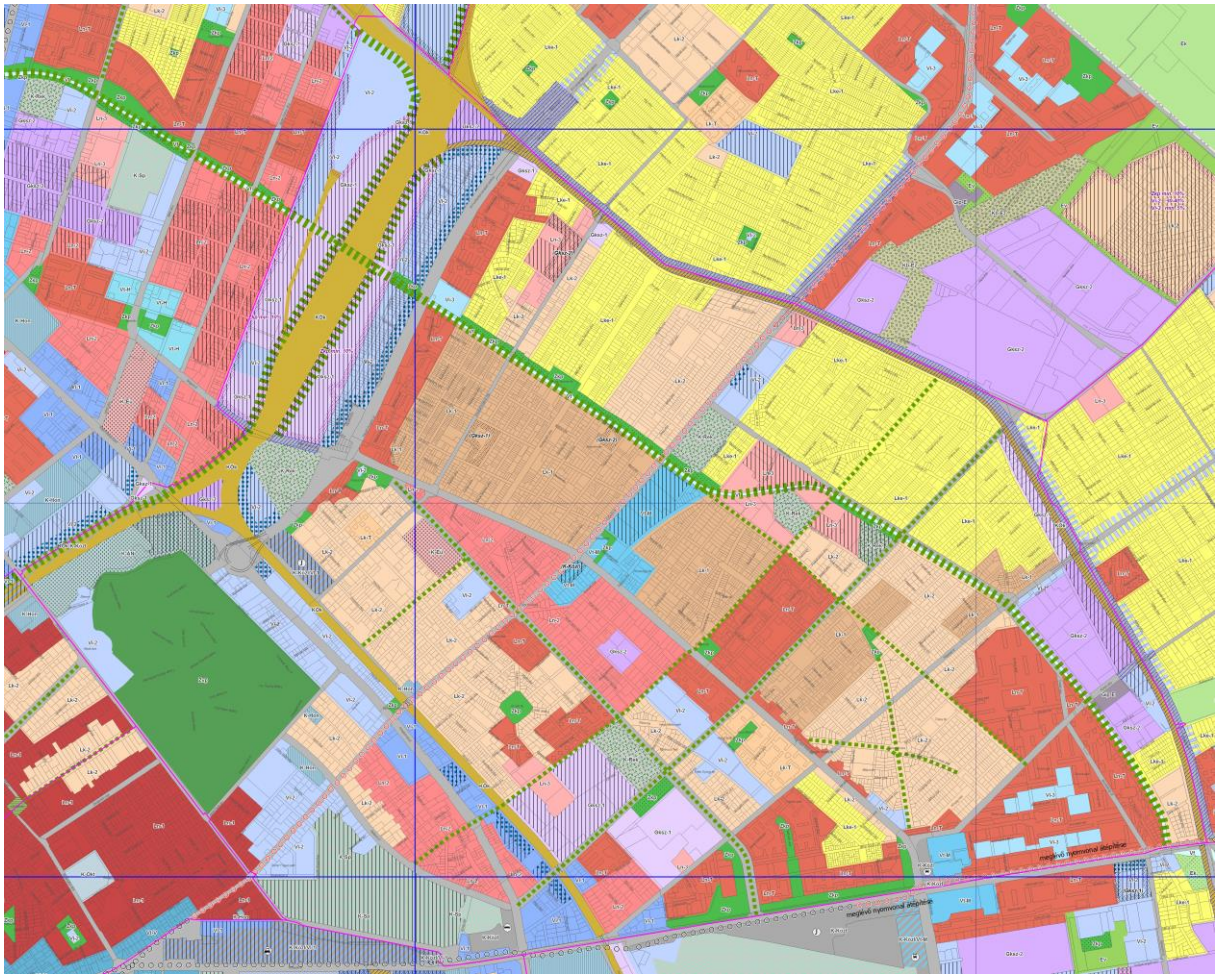
A TSZT számos, a kerületi terveszközben rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz a Szerkezeti terv tervlapjain és leírásában, amelyek részben a területfelhasználás leírásának figyelembevétele során érvényesülnek, részben maga az FRSZ tartalmaz ezekre vonatkozó rendelkezéseket, paramétereket.

Az Étv. szerint az FRSZ egyik kiemelt feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

A Fővárosi Közgyűlés döntése alapján a közelmúltban befejeződött a TSZT és az FRSZ felülvizsgálata. A továbbiakban a módosított TSZT figyelembe vételével ismertetjük a terveket.

**Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)**

A TSZT alapján Zugló – a belső zónába tartozó Városliget területe kivételével – az átmeneti zónában helyezkedik el. A TSZT meghatározta a (tervezett) területfelhasználási egységeket a beépítésre szánt és nem szánt területeken egyaránt.



*Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás (Forrás: TSZT)*

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### LAKÓTERÜLETEK

- Ln-1 Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület
- Ln-2 Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület
- Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Ln-T Nagyvárosias telepszerű lakóterület
- Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zártsorú 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
- Vi-1 Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület
- Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vi-3 Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

### GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
- Gip-E Energiatermelés területe

### ÜDÜLŐTERÜLETEK

- Üh Hétvégiházas üdülőterület

### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- K-Ker Bevásárlóközpont területe
- K-Log Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület
- K-Vás Vásár, kiállítás és kongresszus területe
- K-Okt Oktatási központok területe
- K-Eü Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)
- K-Sp Nagykiterjedésű sportolási célú terület
- K-Rek Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- K-Kv Komplex vízparti terület
- K-ÁN Állat-, és növénykert területe
- K-Hon Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
- K-Hull Hulladékkezelő, -lerakó területe
- K-Sz Szennyvízkezelés területe
- K-Közl Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- K-Kik Kikötő területe
- K-Rept Repülőtér területe
- K-T Temető területe
- K-Mü Mezőgazdasági üzemi terület
- K-Tp Tematikus intézménypark
- K-Vke Vízkezelési területek

### EGYÉB ELEMEK

- Jelentős változással érintett terület
- Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület
- Tervezett erdőterületek és zöldterületek
- IV. - 1 Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója
- Átmeneti hasznosítás biztosítása
- Kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya
- Távlati területhasználat
- Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
- Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
- Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület
- A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában
- Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén
- Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás
- Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen, vagy alternatív nyomvonal
- Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban, vagy alternatív nyomvonal
- Távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen
- Távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban
- Meglévő gyorsvasúti vonal
- Tervezett gyorsvasúti vonal

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- KÖk Kötöttpályás közlekedési terület
- KÖv Vízi közlekedési terület
- KÖl Légi közlekedési terület

### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- Vf Folyóvizek medre és partja
- Vá Állóvizek medre és partja
- Vb Vízbeszerzési területek

### ZÖLDTERÜLETEK

- Zkp Közkert, közpark
- Zvp Városi park

### ERDŐTERÜLETEK

- Ev Védelmi erdő
- Ek Közjóléti erdő
- Eg Gazdasági erdő

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

- Má Általános mezőgazdasági terület
- Mk Kertes mezőgazdasági terület

### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

- Tk Természetközeli terület

### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- Kb-Rek Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület
- Kb-Rég Régészeti bemutató terület
- Kb-Ez Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
- Kb-T Temető területe
- Kb-Em Megújuló energiaforrás hasznosítási területe
- Kb-Hv Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
- X-Y/Z Többszintes területfelhasználás (A meghatározó területfelhasználás szélesebb sávban sraffozott.)

### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Belterületi határvonal
- Telekhatár

- Meglévő közúti vagy vasúti alagút
- Tervezett közúti vagy vasúti alagút
- Meglévő Duna-híd
- Tervezett Duna-híd
- Meglévő különszintű közúti-vasúti keresztezés
- Tervezett különszintű közúti-vasúti keresztezés
- Meglévő közösségi közlekedési járműtelep
- Tervezett közösségi közlekedési járműtelep
- Meglévő vasúti személypályaudvar
- Meglévő vasúti teherpályaudvar
- Meglévő távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
- Tervezett távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
- Meglévő helyi autóbusz-pályaudvar
- Tervezett helyi autóbusz-pályaudvar
- Meglévő nemzetközi kereskedelmi repülőtér
- Meglévő egyéb kereskedelmi repülőtér
- Meglévő országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)
- Tervezett országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)
- Tervezett nemzetközi személyhajó állomás

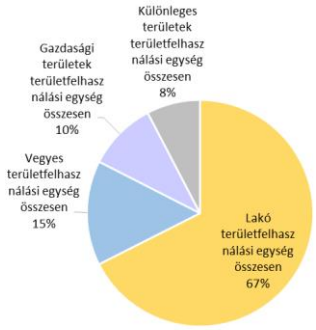
A kerület területének (1812,53 ha) majdnem négyötödét (78%) teszik ki a beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolt területek és csupán egyötöd (22%) a beépítésre nem szánt területek aránya. A beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolt területek kétharmada lakóterület (nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias egyaránt), 15%-a vegyes terület, egytizede gazdasági terület és mintegy 8%-a különleges terület. A beépítésre nem szánt területek közel kétharmadát a közlekedési területek teszik ki, egyharmad a zöldterületek aránya, és 2% körüli a vízgazdálkodási területek részesedése.

**Területfelhasználási egységek megoszlása Zuglóban**

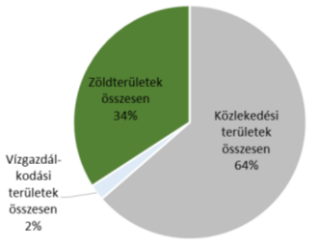
| területfelhasználási egység neve | jele | ha |
|---|---|---|
| **Lakóterületek** | | **955,53** |
| Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület | Ln-1 | 5,92 |
| Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület | Ln-2 | 85,06 |
| Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület | Ln-3 | 38,38 |
| Nagyvárosias telepszerű lakóterület | Ln-T | 191,25 |
| Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület | Lk-1 | 161,63 |
| Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület | Lk-2 | 269,67 |
| Kisvárosias, telepszerű lakóterület | Lk-T | 13,63 |
| Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület | Lke-1 | 189,98 |
| **Vegyes területek** | | **216,09** |
| Mellékközpont területe | Vt-M | 24,10 |
| Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület | Vi-1 | 31,80 |
| Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület | Vi-2 | 147,54 |
| Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület | Vi-3 | 12,65 |
| **Gazdasági területek** | | **139,87** |
| Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület | Gksz-1 | 100,50 |
| Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület | Gksz-2 | 37,67 |
| Energiatermelés területe | Gip-E | 1,70 |
| **Különleges beépítésre szánt területek** | | **109,08** |
| Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) | K-Eü | 4,99 |
| Nagykiterjedésű sportolási célú terület | K-Sp | 43,10 |
| Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület | K-Rek | 28,07 |
| Állat- és növénykert területe | K-ÁN | 19,73 |
| Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület | K-Hon | 2,82 |
| Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület | K-Közl | 10,37 |
| **Beépítésre szánt területek összesen:** | | **1 420,57** |

| területfelhasználási egység neve | jele | ha |
|---|---|---|
| **Közlekedési területek** | | **249,90** |
| Közúti közlekedési terület | KÖu | 157,05 |
| Kötöttpályás közlekedési terület | KÖk | 92,85 |
| **Vízgazdálkodási területek** | | **8,65** |
| Folyóvizek medre és partja | Vf | 8,65 |
| **Zöldterületek** | | **133,39** |
| Közkert, közpark | Zkp | 40,64 |
| Városi park | Zvp | 92,76 |
| **Erdőterületek** | | **0,01** |
| Közjóléti erdő | Ek | 0,01 |
| **Beépítésre nem szánt területek összesen:** | | **391,96** |

Beépítésre szánt területek megoszlása:




Beépítésre nem szánt területek megoszlása:



Az OTÉK szerint egy területen egymás felett **többszintes területfelhasználás** is meghatározható. A TSZT Zuglóban a MillFAV járműtelepe esetében a meghatározó K-Közl jelű területfelhasználás mellett kiegészítő lehetőségként lehetővé teszi a Vi-1 jelű területfelhasználást, a Vágány utca mellett pedig a meghatározó KÖk jelű területfelhasználás mellett lehetővé teszi a K-Közl jelű területfelhasználást.

A TSZT meghatározza a város belső tartalékterületeit, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területeket. Zuglóban kijelölésre kerültek a **jelentős változással érintett területek**. Ezek a területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak, és jelentős területi tartalékot jelentenek a kerületnek. Kiterjedésük 224,65 ha, a kerület területének 12%-a, a beépítésre szánt területek 16%-a. Ide tartozik a Rákosrendező környéke, a Stadionok térsége, a vasúti delta térsége, valamint területek a Csömöri út mellett, a Mogyoródi út belső szakaszán, a Miskolci utca mellett és az Öv utca – Körvasút között.

A TSZT területfelhasználás tervlapja további elemeket is meghatároz, amelyek a TSZT kerületi tervekben való alkalmazásának rugalmasságát biztosítják. **Tervezett zöldterület** került kijelölésre a Rákos-patak mellett. Ezek rekreációs használatra még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése még nem történt meg. A távlati funkció megvalósításáig a területek átmeneti hasznosítása is lehetséges. **Átmeneti hasznosítás biztosítása** jelölés érinti a Thököly út – Nagy Lajos király útja sarkán található villamos járműtelepet, amely helyén távlatban Vt-M jelű területfelhasználás tervezett, valamint több, jelenleg gazdasági funkciójú telephelyet, amelyeket hosszabb távon a környező lakóterületbe célszerű integrálni (Erzsébet királyné útja mellett a Fűrész utcánál és az Öv utcánál, Rákospatak utca mellett a Telepes utcánál). Meghatározásra került a **kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya** a Rákosrendező térségében (Zkp min. 10%), vagyis itt a terület részletes szabályozásánál ekkora arányban legalább szükséges zöldterületet biztosítani. A változással érintett területek esetében a nagyforgalmú közúti és kötöttpályás vonalak mentén meghatározásra került az **új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján** elem, amelynek pontos lehatárolása a kerületi tervben szükséges.

**Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat** került kijelölésre a Rákos-patak mentén, valamint a Budapest-Szob vasútvonal mentén, és ezeken a területeken, ahol lehetséges, közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell biztosítani. **Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület** jelölés számos utat érint Zuglóban (Egressy út, Mogyoródi út, Korong utca, Róna utca, Vezér utca, Álmos vezér útja, Örs vezér útja), ezeken a helyi adottságoktól függően biztosítani kell a közterület zöldfelületként fenntartandó részét. **Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás** jelölt a Körvasútsori körút és a Nagy Lajos király útja – Szegei út közötti összekötés biztosítása érdekében. Ezeken a helyeken a közlekedési terület irányadó szélessége megváltoztatható a KÉSZ-ben az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezésének biztosítása mellett.

A TSZT Szerkezeti tervlap további tervlapjai tematikus csoportosításban országos és fővárosi jelentőségű közlekedési, értékvédelmi és korlátozási elemeket rögzítenek.

A **közlekedési infrastruktúra** fővárosi jelentőségű elemei közül kiemelendő tervezett elem a Körvasútsori körút nyomvonala, az M2 metró – H8, H9 HÉV összekötés, a Thököly úti kötöttpályás infrastruktúra nyomvonala, a MillFAV meghosszabbítása, a Nagy Lajos király úti villamos vonal Szegedi úti meghosszabbítása, valamint a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros hálózati fejlesztések.

A **más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek** közül Zugló területét világörökségi helyszín, számos országos és fővárosi helyi védelem érinti, valamint a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált

rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény, illetve a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény.

Az **épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása** tervlap jelölése szerint a XIV. kerület egyes részei érintettek valamilyen korlátozással. Istvánmező Dózsa György úttal szomszédos része kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagasság kategória), két területegység (Stefánia úttól északra és Róna utca – Nagy Lajos király útja között) karakterőrző terület (II. párkánymagasság kategória). Feltüntetésre kerültek egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek (III. párkánymagasság kategória). Továbbá meghatározásra kerültek magasház elhelyezésére kijelölt területek, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter (Csömöri út mellett és Rákosrendező térségében a Rákos-patakon túl) illetve 65,0 méter (Rákosrendező térségében a Rákos-pataktól délre).

A **zöldfelület-, táj- és természetvédelem** elemei közül országos jelentőségű védett természeti terület az Állatkert területe, országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó része a Rákos-patak sávja, karakterében megőrzendő közpark a Városliget. Ezen kívül számos településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor kíséri a kerület útjait.

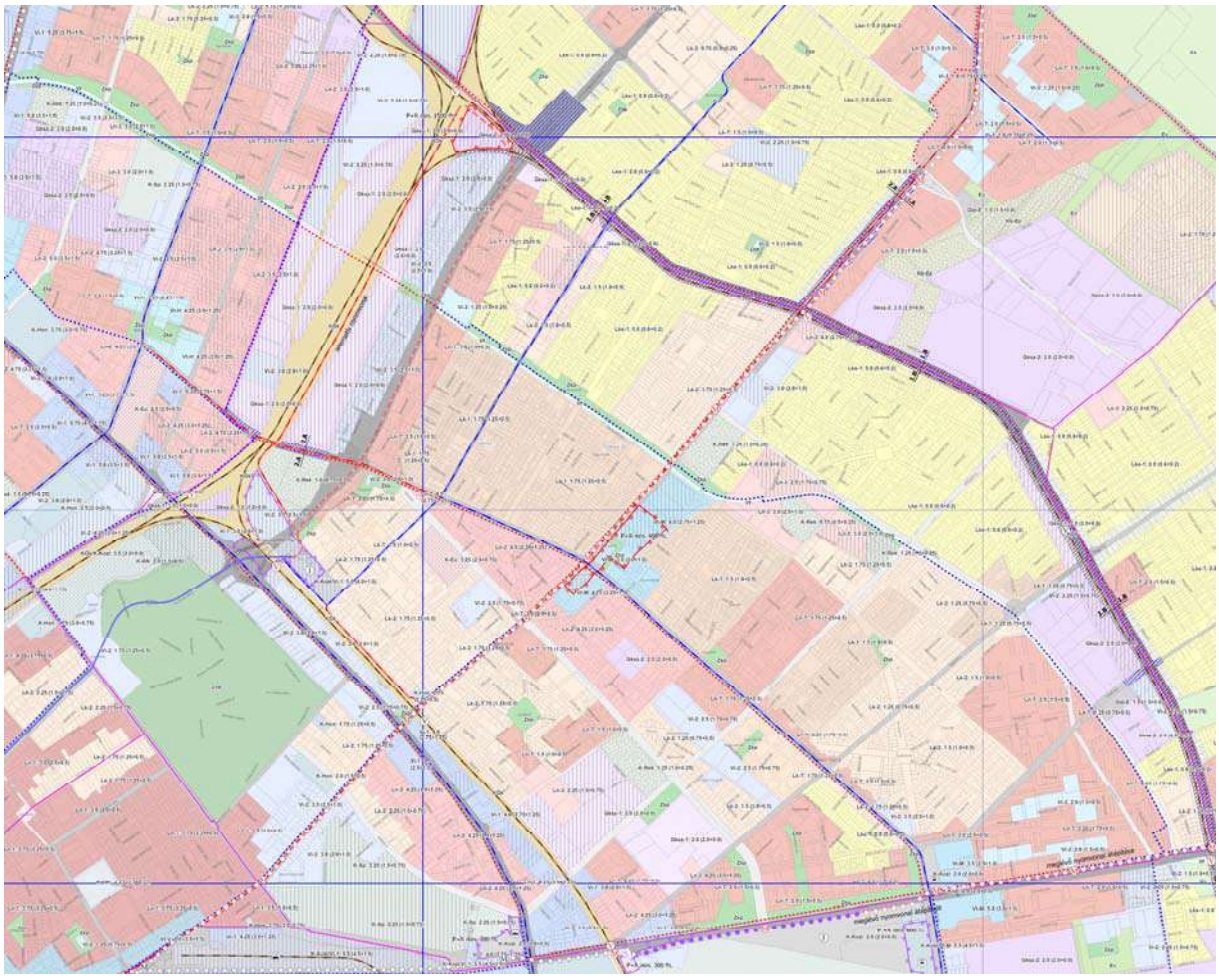
A **környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** listájából a kerületben potenciálisan talajszennyezett területek találhatóak a Rákosrendező térségében és a Körvasút sor – Rákos-patak között a Fogarasi úttól délre.

A **védelmi, korlátozási területek** közül a Városliget közúti forgalomtól védett övezet összefüggő területe. A Széchenyi és Paskál Gyógyfürdő víztermelő kútjaihoz külső védőterület, hidrogeológiai A és B védőterület került meghatározásra. Védőtávolság és védőzóna tartozik a gyorsforgalmi utakhoz, vasútvonalakhoz, gyorsvasúti vonalhoz, biztonsági övezet a 120 kV-os távvezetékhez.

**Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)**

Az FRSZ 1. melléklete a TSZT-vel összhangban tartalmazza a területfelhasználási egységeket, a közlekedési infrastruktúra elemeit, valamint meghatározza a területfelhasználási egységek területén a beépítési sűrűség értékeit bs (bsá + bsp) bontásban.

Az FRSZ által meghatározott, a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános beépítési sűrűség bsá értéke Zugló területén nagy változatosságot mutat. Míg Alsórákos kertvárosias területein 0,6, a kisvárosias kerületrészekben 0,75 és 1,25 közötti, a nagyvárosias lakóterületeken és az intézményi területeken 1,0 és 3,0 közötti értékek fordulnak elő. A magasabb értékek a Hungária körúton belül és az M3 bevezető mellett jellemzőek, illetve egyes intézményi területeken. A gazdasági területeken 1,5 és 2,0 közötti bsá érték került meghatározásra. A különleges területeken 1,0 és 4,0 közötti bsá érték is előfordul. A legmagasabb sűrűség (bsá=4,0) a MillFAV járműtelep tömbjében került meghatározásra, az itt kijelölt K-Közl/Vi-1 többszintes területfelhasználás esetén.



*FRSZ 1. melléklet A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (Forrás: FRSZ felülvizsgálati dokumentáció)*

## KÖTELEZŐ ELEMEK

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMEK

*A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA*

- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)
- Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)
- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)
- Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk-1)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)
- Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
- Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)
- Kertvárosias, szőlőtermőzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)
- Városközpont területe (Vt-V)
- Mellékközpont területe (Vt-M)
- Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)
- Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)
- Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)
- Energiatermelés területe (Gip-E)
- Hétvégiházas üdülőterület (Üh)
- Bevásárlóközpont területe (K-Ker)
- Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log)
- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)
- Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
- Komplex vízparti terület (K-Kv)
- Állat-, és növénykert területe (K-ÁN)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)
- Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
- Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)
- Kikötő területe (K-Kik)
- Repülőtér területe (K-Rept)
- Temető területe (K-T)
- Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
- Tematikus intézménypark (K-Tp)
- Vízkezelési területek (K-Vke)
- X-Y/Z Többszintes területfelhasználás (A meghatározó területfelhasználás szélesebb sávban sraffozott.)
- (Gksz-3) Átmeneti hasznosítás biztosítása

*A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE*

X-Y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

- KÖu Közúti közlekedési terület (KÖu)
- KÖk Kötöttpályás közlekedési terület
- KÖv Vízi közlekedési terület
- KÖl Légi közlekedési terület
- Vf Folyóvizek medre és partja
- Vá Állóvizek medre és partja
- Vb Vízbeszerzési területek
- Zkp Közkert, közpark
- Zvp Városi park
- Ev Védelmi erdő
- Ek Közjóléti erdő
- Eg Gazdasági erdő
- Má Általános mezőgazdasági terület
- Mk Kertes mezőgazdasági terület
- Tk Természetközeli terület
- Kb-Rek Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület
- Kb-Reg Régészeti bemutató terület
- Kb-Ez Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
- Kb-T Temető területe
- Kb-Em Megújuló energiaforrás hasznosítási területe
- Kb-Hv Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
- Tervezett közterület

### MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEK

*KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE*

- Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
- I.rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület

*EGYÉB NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEK, MŰTÁRGYAK*

meglévő tervezett

- Vasút nyomvonala felszínen
- Duna-híd
- Közúti vagy vasúti alagút

*EGYÉB TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK*

- Vasúti személypályaudvar
- Vasúti teherpályaudvar
- Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
- Egyéb kereskedelmi repülőtér
- Országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)
- Kötöttpályás közösségi közlekedés járműtelepe
- Egyéb közösségi közlekedés járműtelepe

*VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK*

- Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület
- IV. - 1 Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója
- Jelentős változással érintett terület

## KÖTELEZŐ ELEMEK, AMELYEK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGGEL MEGHATÁROZOTT

### MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEK

*NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEK, MŰTÁRGYAK*

- Gyorsvasút nyomvonala felszínen
- Gyorsvasút nyomvonala felszín alatt
- Közúti vasút (villamos) vonal felszínen
- Közúti vasút (villamos) vonal felszín alatt
- Speciális kötöttpályás létesítmények
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Szerkezeti jelentőségű korzó
- Szerkezeti jelentőségű városias sétány
- Szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány
- Különszintű közúti-vasúti keresztezés
- Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen, vagy alternatív nyomvonal
- Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban, vagy alternatív nyomvonal
- Távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen
- Távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban

*TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK*

- P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, a meglévő elemek közé sorolva a már működő, de még jelentősen bővülő elemeket is
- Helyi autóbusz-pályaudvar
- Nemzetközi személyhajó állomás
- Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSSAL KAPCSOLATOS ELEMEK

- Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása

### MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEK

*MŰTÁRGYAK, EGYÉB ELEMEK*

meglévő tervezett

- Egyéb közlekedési műtárgy
- 1.A 1.A Irányadó területbiztosítással érintett közlekedési nyomvonalak minimális infrastruktúrája

*TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK*

- M Gyorsvasúti megálló
- V Vasútállomás, vasúti megállóhely
- L Jelentősebb logisztikai központ

### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár

**Városligeti építési szabályzat (VÉSZ)**

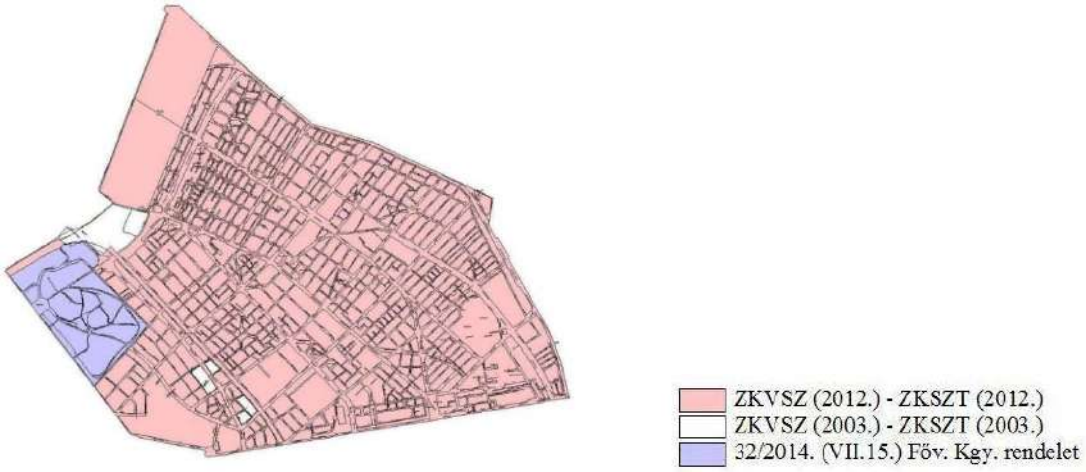
Az Országgyűlés 2013. december 17-i ülésén fogadta el a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvényt. A Városligeti építési szabályzat hatálya a Városliget törvény alapján a Budapest közigazgatási területén fekvő, Hungária körút – Kacsóh Pongrác út – Hermina út – Ajtósi Dürer sor – Dózsa György út, valamint a Magyar Államvasutak Zrt. 29737 és 29834/3 helyrajzi számú vasúti területe által határolt területre terjed ki.

A Városligeti Építési Szabályzat tartalmát a Kormány által meghatározott program, illetve annak alapján a részleteiben kidolgozott Liget Budapest fejlesztési program határozta meg. A program alapján elkészült szabályozási tervet a 32/2014. (VII.15.) Főv. Kgy. rendelettel fogadta el, majd a 20/2016. (VI. 10.) Főv. Kgy. rendelettel módosította a Főváros Közgyűlése. A tervezett kerületi építési szabályzat (KÉSZ) hatálya a VÉSZ területére nem terjed ki.

## 1.3.2. KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő Testülete a 19/2003. (VII. 08.) sz. önkormányzati rendelettel fogadta el Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatát (ZKVSZ), valamint Zugló Kerületi Szabályozási Tervét (ZKSZT). A rendelet időközben számos alkalommal került módosításra: 27/2005. (VII.1.), 34/2005. (IX.27.), 28/2006. (IX.11.), 44/2007. (XII.21.), 25/2008. (VI.30.), 33/2008. (IX.10.), 38/2008. (X.1.), 40/2008. (X.30.), 53/2008. (XII.19.), 29/2009. (VII.15.), 35/2009. (IX.21.), 47/2009.(XII.18.), 25/2010. (IX.23.), 56/2011. (XI.23.), 41/2012. (IX.06.), 50/2013. (XI. 27.), 16/2014.(V.19.), 21/2014. (VIII. 27.), 22/2016. (III.30.), 5/2017. (I.31.) önkormányzati rendeletek.

A 41/2012. (IX. 06.) sz. önk. rendelet a ZKVSZ jelentős felülvizsgálatát jelentette, és számos ponton módosította a korábbi szabályzatot. A módosítás 5 területen nem lépett hatályba, azokon a területeken a korábbi szabályzat maradt érvényben. Illetve a VÉSZ területén a korábban említett 32/2014. (VII. 15.) Főv. Kgy. rendelet a hatályos.




*ZKVSZ hatálya (forrás: ZKVSZ)*

A ZKVSZ 1. melléklete az övezeti tervlap, amely az övezetek, építési övezetek övezeti jelét és területi lehatárolását tartalmazza. A 2. melléklet a ZKSZT 1-12 szelvényre osztott tervlapjai, amelyek a szabályozási elemeket tartalmazzák kötelező, javasolt és tájékoztató elemek csoportosításban. A 3. melléklet a másodikkal azonos szelvényezésű védelmi és korlátozási tervlap, és tartalmazza a kerületi önkormányzat elővételi jogával terhelt ingatlanokat, továbbá mindazon értékvédelemmel, közlekedési és közműhálózatokkal kapcsolatos információkat, amelyek más törvényi, vagy rendeleti elhatározásokon alapulnak és a szabályzat előírásainak alkalmazását befolyásolják.

# 1.4. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

## 1.4.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A kerület legjellegzetesebb táji-morfológiai adottsága a Rákos-patak völgye, amely a Pesti-síkság része. A Pest-síkság arculata látszólag alig tagolt, dél felé nyitott lapály. Felszínének nagy vonásait a Duna alakította ki, ennek köszönhetően figyelhető meg a térség Ny-K-i irányban emelkedő térszínű teraszos tagoltsága. A folyó hajdani tevékenységéről árulkodik a felszín közelében szinte mindenütt fellelhető folyóvizi (homok-kavics) üledék.

A kerület tájtípusát tekintve teljes egészében települési (urbánus) táj, ennélfogva az emberi beavatkozás és az épített elemek vannak túlsúlyban. Nagyobb összefüggő beépítetlen szabadterületet egyedül a Városliget alkot.

Jelentős hatással volt Zugló fejlődésére a mai Városliget területén már az 1700-as évek végén megkezdett erdősítés és fasorok telepítése a futóhomok megkötése érdekében. A Rákos-patak völgye ligeterdős, helyenként mocsaras, halban – vadban gazdag terület volt. Az I. katonai felmérés (1763-1787) idején készült térképek még a kerület nagy részét beépítetlennek ábrázolja, ekkor még a Rákos-patak mentén mocsaras, vizenyős részek terültek el.

Pest terjeszkedésével a Városliget felől a XIX. században alakult homoksivatagból kultúrterületté Herminamező, Istvánmező és Törökőr területe, illetve erősödtek meg a mai Zugló területén lévő kis települések. A II. katonai felmérés (1806-1869) térképein már megjelenik a Henrik Nebbien által tervezett Városliget és az azt övező beépítések és a Rákos-patak melletti malmok sora. Az 1800-as évek közepétől kezdődően fokozatosan épültek be a mai lakóterületi részek. A millenniumi ünnepségek központja a Városliget volt, amely a mai Zugló területén a máig megmaradt, karakteres villanegyedek építését indukálta. Az utak szélesek, kettes, négyes fasorokkal pl. Stefánia út. Az az építészeti, városépítészeti karakter orientálta Zugló zöldfelületi karakterének kialakulását, amelyet az 1917-ben a kerület egészére készített városrendezési terv határozott meg. Szerves része volt a közparkok és utak fásítási terve, mely a jórészt megvalósult közterületi fásítást alapozta meg. A nagyvonalú városrendezési terv csak részleteiben valósult meg, eredménye lett a jelenleg védett fasorok (pl. Álmos vezér útja, Thököly út) egy része Zugló területén.

## 1.4.2. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint a kerület területén egyedüli országos jelentőségű védett természeti terület a Fővárosi Állat- és Növénykert. Ezen kívül ex lege védett forrás található a Városliget területén (Szent István kút). Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.) nem található a kerületben.

Emellett az Országos ökológiai hálózat övezete a Rákos-patak menti területeket érinti, jellemzően a patak fenntartási sávjában. Típusát tekintve ökológiai folyosóként van feltüntetve az adott szakasz. Ugyanakkor a patak XIV. kerületi szakasza nem tekinthető természetesnek, illetve természetközelinek, ezért inkább a potenciális ökológiai kapcsolata jelentős.

# 1.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

## 1.5.1. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A zöldfelületi rendszer a település sajátos felépítésű, biológiai folyamatokkal és ökológiai törvényszerűségekkel jellemezhető alrendszere. A növényzettel borított zöldfelületeken túl biológiailag aktívnak számítanak a vízfelületek is. A településszerkezetet átszövő, tagoló városi szabadterek rendszere foglalja magába a területi és lineáris zöldfelületi elemeket. Ez a hálózat különböző jellegű és funkciójú, változatos zöldfelületi elemekből épül fel. A zöldfelületi elemek tipologizálhatók kiterjedésük, eltérő ökológiai jellemzőik, és rekreációs használatuk alapján.

Összvárosi szinten kedvező zöldfelületi aránnyal rendelkezik a kerület, amely ökológiai, településklimatológiai szempontból is nagy fontossággal bír. A zöldfelületek jelentős része közhasználatú, közkert, közpark, lakóterületi közpark (telepszerű beépítés zöldfelületei), városi park. A kerület területének mintegy 6 %-a közpark, városi park vagy egyéb kondicionáló zöldfelület, de ezeken a területeken kívül jelentős közhasználatú zöldfelületekkel rendelkeznek a lakótelepek. A kedvező zöldfelületi ellátottság elsősorban annak köszönhető, hogy a Városliget közel 100 hektáros parkja a kerülethez tartozik.

Rekreációs szempontból a közparkok, közkertek és turisztikai rendeltetésű erdőterületek a meghatározóak, ezek alkotják a zöldhálózatot, amelynek elemei korlátlan közhasználattal bírnak. A közhasználatú zöldfelületek mellett a közhasználat elől elzárt, vagy korlátozott közhasználatú területek zöldfelülete szintén fontos strukturális alkotórész. A fentieken túlmenően a kerületben található többi zöldfelületi elem főként kondicionáló szerepet tölt be.

A zöldfelületi rendszer legjelentősebb elemei:

- Városi park: Városliget,
- Közparkok,
- Közkertek,
- Ökológiai szempontból jelentős zöldfelület: Rákos-patak.
- Nagy zöldfelületi arányú intézménykertek
- Fasorok, zöldsávok
- Lakótelepek zöldfelületei.

A rendszer felépítését tekintve mozaikos és lineáris elrendezésű egyszerre. A Városliget kiterjedt zöldfelülete mellett szigetszerűen jelennek meg kisebb zöldterületek a városi szövetbe szervesen ágyazódva (pl. Újvidék tér, Tisza István tér, Egressy tér), ahol az egyes elemek a kerületben viszonylag területarányosan helyezkednek el. A mozaikos rendszerben megjelennek lineáris zöldfelületi elemek is, mint a Rákos-patak térsége, amely az agglomerációs területekről a városközpont felé benyúló zöld ék része. Ezen kívül a lineáris elemek részei az 1917-ben készült szabályozási terv nyomán kialakult, a derékszögű hálózatot tovább tagoló átlós és íves vonalvezetésű fasorok, illetve zöldsávok. A korábbi terv a kerületet széles, többszörös fasorral ékesített utcákkal tárja fel (Örs vezér útja, Róna utca, Stefánia út stb.).

## Városi park: Városliget

A Városliget nem része a KÉSZ területi hatályának, ugyanakkor a kerület zöldfelületi rendszerének meghatározó eleme, ezért az alábbiak röviden bemutatásra kerül a városi park szerepe, főbb jellemzői. (A Városliget területére a Városliget Építési Szabályzat rendelkezik.)

A Városliget Budapest egyik leglátogatottabb városi parkja, amely 200 éves közparkként európai léptékben, de világviszonylatban is jelentős történeti kertnek számít (annak ellenére, hogy történeti kertté még nem nyilvánították). A Városliget szervesen illeszkedik a főváros gyűrűs-szigetes zöldfelületi rendszerébe, annak kiemelt része a városi parkok (Margitsziget – Városliget – Népliget) alkotta zöldterületi gyűrű. Városszerkezeti szempontból a Városliget a belváros határán helyezkedik el, a magas zöldfelület-arányú Zugló városrészhez tartozik. A Városliget központi elhelyezkedésével, meglévő beállt növényállományával fontos szerepet játszik a főváros környezetminőségének javításában, településökológiai viszonyainak szabályozásában. Ezenfelül a mikroklimatikus viszonyokat nagymértékben befolyásolja a Városligeti-tó jelenléte is.

A városi park zöldterületi rendszerben betöltött szerepe nem csak zöldfelületi, hanem funkcionális szempontból is jelentős. A lakosság rekreációs igényeinek kielégítésében döntő fontosságú, de vonzáskörzete jóval kiterjedtebb, mint egy hagyományos városi közparknak. A 2013 őszén készült, és a korábbi, több évszakra, köztük a nyári szünidei időszakra is kiterjedő parkhasználati felmérések alapján úgy becsülhető, hogy a hétköznapi nyári látogatószám 15 000/nap, a hétvégi pedig 28 000 fő/nap körül lehet (a nyári látogatottság a tavaszi és őszi parkhasználat kétszeresében becsülhető). Mindezek alapján a Városliget éves rekreációs forgalma 4-5 millió fő körül határozható meg. Ez a látogatóforgalom a többi városi park viszonyában is kiemelkedő.

A Városliget a 29732/11 hrsz. alatt nyilvántartott, közel 100 ha alapterületű közpark, amely legnagyobb részt a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van, de a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény értelmében az ingatlan vagyonkezelője 99 évre a Városliget Ingatlanfejlesztő Zrt., amely a közeljövőben jelentős beépítéseket és átalakításokat tervez a Liget Budapest elnevezésű projekt keretében. Jelenleg tervpályázatok keretében a tervezők kiválasztása történik.

A városligeti park övezetére vonatkozóan jelenleg 4,3 % a beépítettség mértéke és 60 % a zöldfelületi arány. A 2014-ben elfogadott Városligeti Építési Szabályzat nyomán a maximális beépítettség mértéke 7 %. A tervezett fejlesztésekkel a már amúgy is túlterhelt Városligetnek várhatóan tovább nő a látogatói terhelése, és közparki funkciója a tervezett múzeumok telepítésével gyengülhet.

## Jelentősebb közkertek

*Báthory István park*

A Báthory István park a Thököly út és a Hungária körút sarkán található. A parkban áll Báthory István szobra, amelyet Pásztor János készített el és 1958-ban állították fel. Csorba Vera tervei alapján készült a park első felújítása, majd 1997-ben átépítették Wild László tervei alapján, ekkor készült el a díszkerítés és –burkolat. A szobor előtt egynyári virágkiültetés található. A parkban a Hungária körút felől csüngő akác, a szobor mögött gömbcseresznye és szivarfa áll.

*Kassai tér*

A Kassai tér az M3-as autópálya és a Nagy Lajos király útja mellett helyezkedik el. A parkban több funkció is található. A templom 1936-ban épült. Az épület előtti díszparkban dekoratív virágkiültetés

van. A templomtól keletre sportpályák és játszótér található. 2016 decemberében avatták fel a felújított parkolót, de a tér többi részének rendezése is a tervek között szerepel.

*Bosnyák tér*

A Bosnyák tér a Nagy Lajos király útja és a Thököly út kereszteződésénél található. A közlekedési csomópont egy részén piac épült. A templom telkét 1998-ban kerítették be és újították fel. A templomtól keletre lévő parkban játszótér, és szabadtéri kiállítás helyezkedik el. A park növényállományát platánok, japánakácok és különféle juharok alkotják.

*Tisza István tér*

A teresedés a Thököly út és a Róna utca sarkánál helyezkedik el. A korábban névtelen téren egy hinta és padok álltak. 2012-ben állították fel gróf Tisza István szobrát, amiről a nevét is kapta. A szobor környékén pihenőparkot építettek. A Thököly út mellett platánok sorakoznak, a parkban nyár- és juharfák állnak, valamint virágágyakat is kialakítottak.

*Forradalom tér*

A tér a Thököly út és a Szitakötő utca sarkán található. A közparkot és az itt álló ’56-os emlékművet 2016-ban felújították. A munkálatok során egyetlen fát sem vágtak ki és csaknem 500 új növényt telepítettek.

*Wass Albert tér*

A tér középpontjában a pákozdi csata emlékére felállított emlékoszlop található. amelyet 1998-ben állítottak fel. Az oszlop körül dekoratív virágágyások helyezkednek el. A faállományt juharok, csörgőfák, hársak, szivarfák és idős tölgyek alkotják.

*Limanova tér*

A tér a Limanova utcáról nyílik, mellette parkoló, illetve sorházak épültek. A tér közepén rózsakiültetés található. Az út mentén jegenyék, hársfák és berkenyék állnak. A játszóteret 2015-ben újították fel. A ZKVSZ nem sorolja közkertbe, de funkcióját tekintve a zöldterületi besorolás indokolt.

### Közparkok

*Ilosvay Selymes Péter tér*

A Rákos-patak melletti teresedés Zuglóban található, amelyen felújított gyermek és felnőtt játszótér, valamint sportpályák is találhatóak. A faállomány értékes, délnyugaton juharfák, északkeleten idős platánok sorakoznak, de hársfák és japánakácok is gazdagítják a területet.

*Újvidék tér*

A teret a Szugló utca osztja két részre, az egyik oldalán pihenőpark és játszótér, a másik oldalán sportpályák helyezkednek el. A játszóteret 1998-ban kerítették be. Növényállományában a különféle juhar fajok, csörgőfák, tölgy, kínai nyár a leggyakoribbak.

### Rákos-patak ökológiai szempontból jelentős zöldfelületei

A Rákos-patak a 2+5125-8+625 fkm között folyik át a tervezési területen. A patakmeder 3,3 – 5 m mély bevágásban halad, esése 1,8 ‰. Az 50 éves mértékadó gyakoriságú vízhozam 37,3 m3/sec. A közepes

vízhozam hasonló jellegű patakok és helyi viszonyok alapján 0,5 m3/s-ra becsülhető. (G.Á.L. Mérnöki Tervező Iroda; Bp.2000.)

Jelenlegi állapotában betonozott meder, mesterséges trapézszelvényű csatorna, szennyezett vízfolyás, burkolt utak, parkolók építése a part menti sávban, a part menti cserje és lombkorona szintű vegetáció hiánya miatt a kívánalomként sokszor már leírt rekreációs ökológiai szerepét nem tölti be.

A Fővárosi Önkormányzat, az érintett kerületi és Pest megyei települési önkormányzatok részvételével tartott, 2015. október 21-i egyeztetésen konszenzus született abban, hogy az érdekek ütközésének megakadályozása érdekében, a korábbi fejlesztési koncepciók, rehabilitációs tanulmánytervek figyelembe vételével egy megvalósíthatósági tanulmány és mesterterv készítése szükséges, amely már költségbecslést is tartalmaz.

A Rákos-patak jelentős zöldterület-fejlesztési potenciál Zugló számára, amely haránt irányban teljes Zuglót kb. 6 km hosszon átszeli. A Rákos-patak kerületi szakasza jellemzően lakóterületeket érint, és a patak menti zöldfelületek jól megközelíthetőek, ennélfogva a vízfolyás környezetének rekreációs hasznosításra kitűnően alkalmas. Ugyanakkor maga a kibetonozott patakmeder jelentősebb zöldfelületi értéket jelenleg nem visel, de tekintettel arra, hogy a főváros legbővebb vízhozamú kisvízfolyásáról van szó, ennek lehetősége adott.

A Rákos-patakot két oldalról kísérő 4-6 méteres karbantartási sáv fenntartása (extenzív zöldfelület) nem zuglói hatáskör (Fővárosi Csatornázási Művek üzemelteti).

Zugló területén a patak lehetőségei messze nincsenek kihasználva zöldfelületi kapcsolódási szempontból, jelenleg az Ilosvai Selymes tér (Alsórákos patakon túli terület, északi rész) és a Rákospatak park (Kacsóh Pongrác úti lakótelep) kapcsolódik intenzíven fenntartott zöldfelülettel a patakhoz. Jelentős fejlesztési lehetőségek állnak rendelkezésre a középső szakaszon, itt a patakhoz kapcsolódó közterület szélessége még a patakmeder komolyabb átalakítását (természetes vonalvezetés, ellaposított rézsű kialakítása stb.) is lehetővé teszi. A Csömöri úttól északnyugatra több magántelek is benyúlik a tervezett parksávba, ezek kisajátítása után jelentősen növelni lehetne a patak menti zöldfelület értékét, újabb sport és játszófelületek csatolására lenne mód. További fejlesztési lehetőség az Egressy út és Mogyoródi út között áll rendelkezésre, amelyhez további kisajátítás nem is szükséges. Jelentős nagyságú közterületek kapcsolódnak a Rákos-patakhoz a Csertő utca magasságában, itt azonban a trolibusz miatt széles forgalmi sáv választja el a lakóteleptől. A Gvadányi út Kerepesi út – Füredi út közötti szakaszán a patak menti sáv a lakótelepen élők számára a krónikus parkolóhiány megoldását jelenti. A Füredi úti lakótelep és a patak menti zöldfolyosó közötti kapcsolat erősítése a lakótelepi életminőség javításának fontos eleme lehetne.

A Rákos-patak zöld-folyosóként való működésének jelenleg legnagyobb akadálya, hogy a Rákosrendező területén nem biztosított az akadálymentes kapcsolat. Ennek kiépítése után a zuglóiak a Dunáig kerékpározhatnának a Rákos-patak mentén, zöld környezetben.

### Lakótelepek zöldfelületei

A vizsgált kerület nagy részét a telepszerű lakóterületek teszik ki. A lakótelepek legnagyobb összefüggő zónában a Kacsóh Pongrác út mentén, az Egressy út mentén és a Kerepesi út mentén találhatóak. A zöldfelületek adottságaikat tekintve a magánkertek és a zöldterületek közé sorolhatók, a bennük kialakított rekreációs funkciók (játszókertek, sportpályák) és a közterületi besorolásuk miatt indokolt a közparkokhoz, közkertekhez hasonló szabályozásuk. Az átlagosnál nagyobb zöldfelületi aránnyal,

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

## JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

Zöldfelületi rendszer elemei

- Zöldterület
- Telepszerű beépítés és közhasználatú zöldfelületei
- Fás vegetáció
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Településképvédelmi jelentőségű fasor (TSZT alapján)

**M= 1:8000**

intenzívebb zöldfelületekkel rendelkezik a Csertő utca és a Füredi út menti lakótelepek. A zöldfelületek fennmaradását a kerületrészben fokozódó közterületi parkolási igények folyamatosan veszélyeztetik.

### Intézménykertek

A tervezési területen számos óvoda és iskola található (38 óvoda, 28 általános iskola, 28 középiskola, 5 felsőoktatási intézmény), amelyek elsősorban a lakótelepek belső területein helyezkednek el. Jelentős zöldfelületi aránnyal rendelkezik a Paskál Gyógyfürdő. Az intézmények kertjei jelentős faállományukkal meghatározó szerepet töltenek be a terület kondicionálásában, a környezetminőség javításában.

### Fasor, útmenti zöldsávok

Zugló legtöbb utcája fásított, a kb. 27 ezer sorfája óriási ökológiai és városképi értéket képvisel. Zugló jellegének kiemelten fontos elemei a városszerkezeti jelentőségű nyomvonalakat kísérő, többnyire idősebb állománnyal rendelkező fasorok, valamint a jelentős szabályozási szélességgel, középen zöldsávval gazdagított utcák (Róna utca, Korong utca, Kerékgyártó utca, Örs vezér útja, Álmos vezér útja.

A teljes kerületre 1994-ben készült fakataszter (az adatbázis mintegy 30.000 db sorfát és 12.000 db parkfát tartalmaz), ezért megújítása szükségessé vált.

Az egyéb, alábbiakban felsorolt közterületi létesítmények vizsgálata az önkormányzat által 2013-ban készített KÖZTERÜLETI - SZABADTÉRI LÉTESÍTMÉNYEK - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA c. dokumentumának helyzetfeltárása alapján készült.

*Játszóterek*

Zugló Önkormányzatának tulajdonában 1.700.000 m2 nyilvántartott parkfelület található, amelyek jellemzően megfelelő állapotban vannak. Ezek közül (a Városligeten kívül) 43 db helyszínen játszótér is található, amelyeken összesen 288 db játszószer található. Ugyanakkor a játszóterek területi megoszlása nem egyenletes. A kertvárosi területek gyakorlatilag nélkülözik a létesítményeket. Ilyen ellátatlan terület Alsórákos-belső kertvárosi része, valamint Belső Zugló Stadionok térsége. Az ott élők a távolabb található játszótereket tudják igénybe venni. Alsórákos Déli rész – Patakon túli területén egy kisebb játszótér átadása a közelmúltban megtörtént. Közbiztonsági szempontból a meglévő játszóterek közül több játszótér nem rendelkezik kerítéssel, és mindössze 18 játszótér kerítésének magassága alkalmas az éjszakai zárásra. Emellett sok játszótér esetében a közvilágítás sem, vagy nem kellő mértékben került kiépítésre, illetve higiéniás feltételek (mosdók, WC-k) sem adottak.

*Sportpályák*

Az Zuglói Önkormányzat tulajdonában, kezelésében 16 db közterületi sportpálya került kialakításra, melyek között megtalálhatóak a felújított, korszerűbb, és régebbi, rekonstrukciót igénylő sportpályák is. A sportpályák bekerítettek. A kerület egyes városrészeiben nincs sportolásra alkalmas közterületi sportpálya, így az ott élők vagy a távolabbi városrészben rendelkezésre álló, vagy fizetős egyéb sportlétesítményeket tudják igénybe venni. A tavalyi évben adták át az MTK Lantos Mihály Sportközpontot. Ellátatlan terület Alsórákos belső körzet, Alsórákos Déli rész- Patakon túli terület, Belső Zugló - Stadionok térsége, Kerepesi úti lakótelep, és Zugló Városközpont. Közbiztonsági

szempontból éppúgy, mint a játszóterek esetében a sportpályák nem rendelkeznek térfigyelő kamerával, valamint a közvilágítás több esetben nem, vagy korlátozott mértékben biztosított, a higénias feltételek (mosdók, WC-k) nem adottak. A sportpályáz nagy része aszfaltozott, ami egészségügyi szempontból nem megfelelő.

*Kutyafuttatók*

A kulturált ebtartás program keretében a kerületben 13 kutyafuttató, 15.528 m² nagyságú területen biztosítja a kutyák mozgásigényét, mely elviekben azt jelenti, hogy egy kutyára kb. 1,5 m² nagyságú kutyafuttató terület jut. Ezen túl 500 m² kutyajátszótér is található a kerületben. A kerületben (nem pontos nyilvántartás szerint) a nyilvántartott kutyák száma 9903 db (az adatállomány a kerületi állatorvos és a chippel ellátott kutyák nyilvántartásának figyelembe vételével került meghatározásra). A kerítés nélküli kutyafuttatók több helyen parkokban, keskeny zöldterületi sávokban, közbiztonsági szempontból nem szerencsés módon, gépjármű forgalommal terhelt közutak között kerültek kijelölésre.

## 1.5.2. A ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ÉRTÉKELÉSE

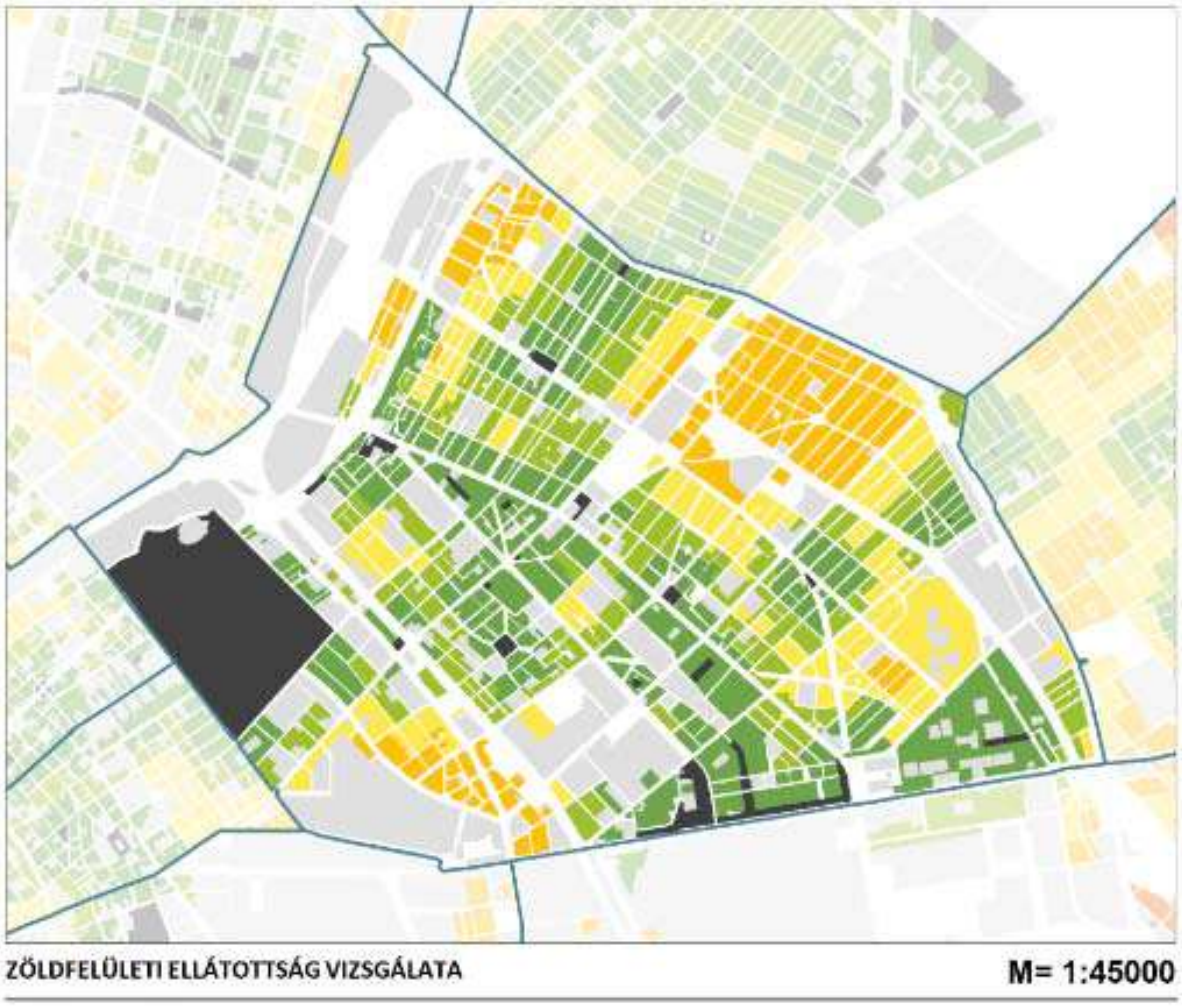
A zöldfelületi ellátottságot meghatározza egyrészt a közkertek, közparkok és erdőterületek nagysága és térbeli elhelyezkedése, másrészt a településen található zöldfelületek intenzitás értéke.

### *Közkertek, közparkok*

A település zöldterületi ellátottsága a közösség által igénybe vehető zöldfelületek nagyságától (funkcionális kínálatától), illetve ezek térbeli elhelyezkedésétől függ. A közösségi zöldfelületek típusonként eltérő funkcionális és rekreációs szereppel, valamint eltérő vonzáskörzettel bírnak. A mozaikosan elhelyezkedő kisebb közkertek a napközbeni rekreációt biztosítják, a komplexebb funkcióval rendelkező parkok (pl. Városliget) az egész napos rekreációban játszanak szerepet. A vonzáskörzet mérete, kiterjedése a zöldfelület funkciójától, a környező lakóterületek elhelyezkedésétől, valamint a korlátozó tényezők lététől és elhelyezkedésétől függ. A településszerkezetből fakadóan az egyes városrészek zöldfelületi ellátottságát más-más típusú zöldfelületek biztosítják.

Zugló közparkokkal viszonylag jól ellátott. Ugyan egy lakosra 8 $m^2$ közpark, városi park terület jut, de ez elsősorban a Városliget jelentős parkterületének köszönhető. Ugyanakkor a közhasználatú zöldfelületnek számítanak a lakótelepi zöldfelületek is, amelyekkel együtt már jelentősebb zöldfelületi ellátottság mértéke. Mindamellett ebben a kerületben is jelentkeznek területi egyenlőtlenségek. Így például a Rákos-pataktól északra fekvő lakóterületek jellemzően kevésbé jól ellátottnak tekinthetőek, a parkok elérési távolsága már meghaladja a minimálisan javasolt 500 méteres távolságot.

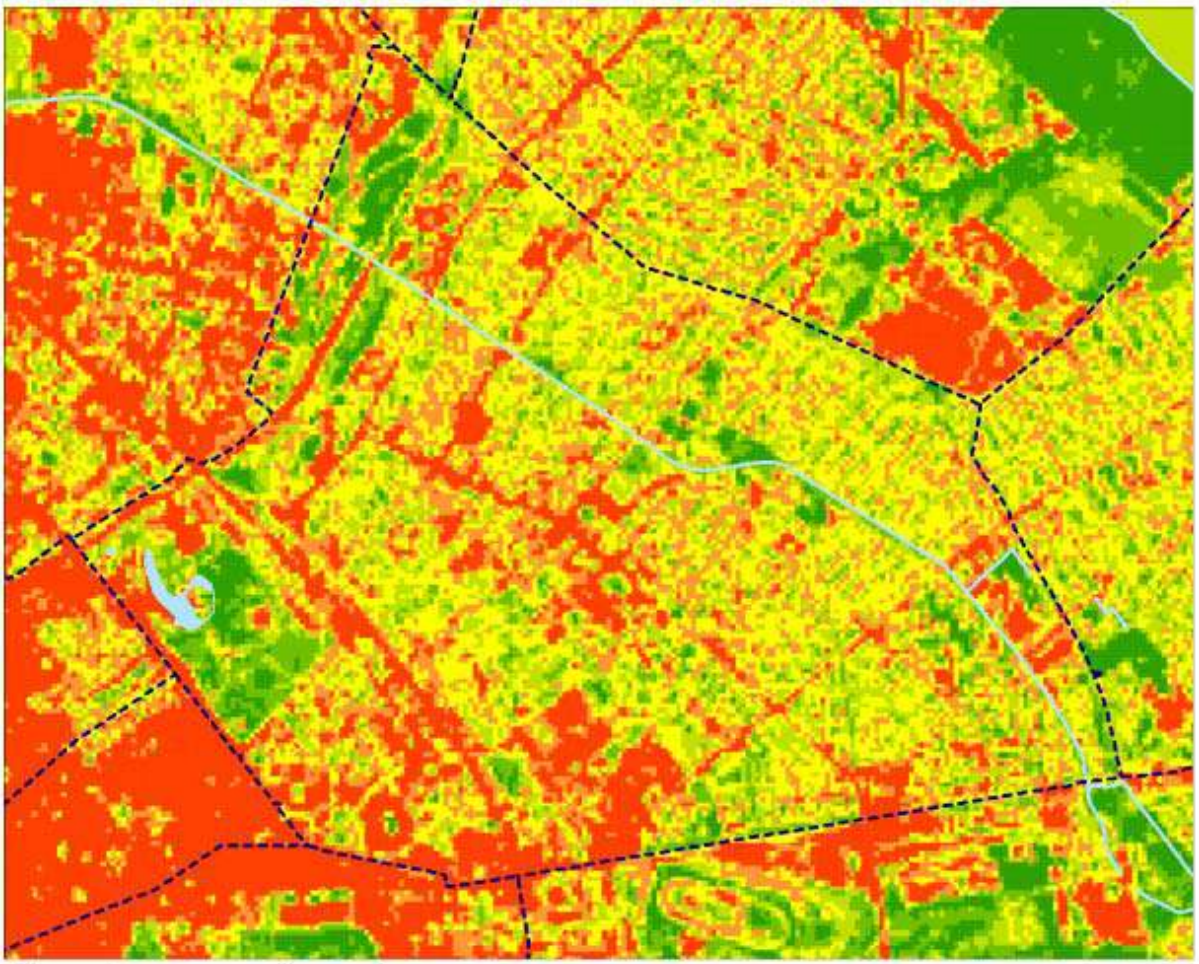
Játszóterek szempontjából a kertvárosi területek gyakorlatilag nélkülözik ezen létesítményeket. Ilyen ellátatlan terület Alsórákos-belső kertvárosi része, valamint Belső Zugló Stadionok térsége. A sportpályák tekintetében Alsórákos belső körzet, Alsórákos Déli rész - Patakon túli terület, Belső Zugló - Stadionok térsége, Kerepesi úti lakótelep, és Zugló Városközpont az ellátatlan terület.




## *Zöldfelületi intenzitás*

A zöldfelületi intenzitás másik meghatározó indikátora zöldfelületi ellátottságnak, és ezáltal a települések élhetőségének. A zöldfelületek közvetetten, illetve közvetlenül hatással vannak a városklímára, közvetett módon pedig az élővilágra és az emberre is. A Zöldfelület Intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület intenzitását jellemző %-érték, mely az adott területre eső zöldfelületek arányát (területi kiterjedés és borítottság minősége is) fejezi ki. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával. (Pl. egy zárt lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.)

Az ábrán kirajzolódnak az alacsony zöldfelületi arányú területek (stadionok környezete) és a magas aktivitás értékű, ökológiai szempontból is értékes területek, mint a Rákos-patak menti kertvárosias lakóterületek, és természetesen a Városliget.



**ZÖLDFELÜLETI INTENZITÁS VIZSGÁLATA** **M= 1:45000**

Zöldfelület intenzitási érték (%)

| | |
|---|---|
| 10 % alatt | 50 - > 70 |
| 10 - > 30 | 70 - > 90 |
| 30 - > 50 | 90 - > 100 |

# 1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

## 1.6.1. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

### *Településszerkezet*

Budapest XIV. kerületét vasútvonalak határolják le a környezetétől: a ceglédi vasút, a Rákosrendező és a körvasút. A negyedik oldalt a Kerepesi út és a HÉV vonal zárja le. A főváros sugaras – gyűrűs úthálózata Zuglóban fokozottan érvényesül, jó adottságú belső hálózatot képezve. De a forgalom az erős lehatárolást jelentő kötöttpályás nyomvonalakon csak korlátozott helyeken és kapacitással tud átkelni. A hierarchiától mentes, rácsos úthálózat jó feltárást biztosít a kerületnek, ugyanakkor nem jött létre igazi városközpont, noha a Bosnyák teret központi elhelyezkedése erre alkalmassá teszi.




A kerület szerkezetét illetően jelentős szervező elem a Rákos-patak, amelynek iránya igazodik az utcahálózathoz, keresztülfolyik a kerületen zöld folyosót alkotva. Fontos szerepe van a kerület délnyugati szélén, a Dózsa György út mentén fekvő két nagy területegységnek, a Stadionoknak és a Városligetnek. Az északnyugati határt alkotó Rákosrendező területe egy hatalmas, használaton kívüli, átalakulásra váró vasúti rendező pályaudvar, barnamezős zárvány a várostestben. Zugló területének így a negyedét olyan nagy összefüggő, fővárosi, sőt országos érdekű területek alkotják, amelyek jövője a kerületen kívül az állami szereplőkön is múlik. A Városliget és intézményeinek fejlesztése kiemelt kormányzati projekt, területére törvényben meghatározott módon a Fővárosi Önkormányzat állapította meg a Városligeti építési szabályzatot. A Puskás Ferenc Stadion átépítése szintén kiemelt

kormányzati projekt, és a területen egyes beépítési paramétereket törvényben határoztak meg. A Rákosrendező állami tulajdonú tömbjei a tulajdonos konkrét fejlesztési elképzelései nélkül állnak.

Zuglónak korán kialakult egy fajta zöld imázsa, amelynek alkotóelemei a Városliget és intézményei, a nagyszámú szabadtéri sportlétesítmény, a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények, a teljes Zuglót átszelő Rákos-patak, a zöld tengelyként kiépített utcák, a védett fasorok, a zöld karakterű kisvárosias beépítésű lakóterületek és a kertvárosias lakóterületek. Ez a zöld karakter komoly vonzerőt jelentett és jelent máig a lakást keresők körében. Így Zugló ingatlanárai a pesti átlag fölött vannak és általánosan elfogadott nézet, hogy a kerület a pesti oldal egyik legvonzóbb lakóterülete.

A kerületben a lakófunkción kívül az intézményfunkció meghatározó. Jelentős nemzetközi, országos és fővárosi hatókörű intézmények találhatóak a területen. A megörökölt ipari területek közül a kisebb zárványokat érte el a lakócélú átalakulás, a néhány nagyobb ipari terület átalakulására még várni kell.

A településszerkezet történeti kialakulását részletesen az 1.6.4. fejezet ismerteti.

### *Kialakult területhasználat*

Zugló közlekedési tengelyek által közrezárt területrészei önmagukban szinte egységes képet mutatnak, azonban összességében igen heterogén a kerület szerkezete. Budapesten szinte minden előforduló városi beépítési típus megtalálható itt, a nagy összefüggő összvárosi érdekű területektől, a zártsorú, belvárosias beépítésű tömbökön át a laza családi házas övezetekig. A kerületben viszonylag nagy összefüggő, lakóterületi egységek vannak, a mozaikszerűen elhelyezkedő, lakóterülettől idegen területhasználatú tömbök aránya egyre csökkent az elmúlt évtizedben.

A nagyvárosias jellegű, nagy sűrűségű, zártsorú, zártudvaros beépítés részben a VII. kerület irányából a Dózsa György út mentén, részben a VIII. kerület irányából a Kerepesi út mentén húzódik át Zugló területére, illetve az Ilka utca környezetében figyelhető meg. Ugyancsak nagyvárosias, de keretes jellegű beépítés jellemző a Stefánia út és a Hungária körút között. A nagyvárosias beépítés másik jellegzetes területe a Róna utca és a Nagy Lajos körút közötti területegység.

A zártsorú beépítési mód kisvárosias magassággal párosulva a Nagy Lajos király útja és a Rákospatak utca, Vezér utca között jellemző. A Róna utcától a belső városrészek irányába a szabadon álló, kisvárosias karakter a meghatározó. És ilyen jellegű a Rákospatak utcán túl az Erzsébet királyné útja és a Telepes utca környezete, a Gvadányi utca és a Vezér utca közötti sáv, illetve az Álmos vezér útja, Örs vezér útja térsége is. A Hermina út és a Thököly út környezete a villa jellegű épületek térsége. Szabadon álló kertvárosias terület a kerület északkeleti határát kísérő térrészen jellemző, és a Bátorkeszi utca környezetében maradt meg.

Telepszerű beépítés sokfelé megfigyelhető. A lakótelepek legnagyobb összefüggő zónában a Kacsóh Pongrác út mentén, az Egressy út mentén és a Kerepesi út mentén találhatóak. Ezek nagyrészt úszótelkes kialakításúak, így karakteresen kirajzolódnak a településszerkezetben, és a közöttük lévő közterületek színesítik a kerület közterületeinek kínálatát. De telepszerűek az újabban épült lakópark jellegű beépítések is kerületszerte, bár ezeket a klasszikus nagyvárosias, kisvárosias karakterbe is be lehet sorolni.

Az intézményi területek a lakóterületek közé ékelődve sokfelé előfordulnak, Zuglóban kifejezetten jelentős számban vannak jelen. A gazdasági területek a Mogyoródi út mentén Törökőr területén, az Angol utca és a Kövér Lajos utca közötti sávban, a Körvasút sor és a Gvadányi utca közötti területen, valamint a Rákosrendező és a Kacsóh Pongrác út között jelennek meg. A Rákosrendező térsége hatalmas, önálló egység a maga összetett problémakörével. Szintén meghatározó, önálló területegység a Városliget és a Stadionok térsége.

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

## JELMAGYARÁZAT

Területhasználat

- Kertvárosias lakóterületek
- Kisvárosias lakóterületek
- Nagyvárosias lakóterületek
- Lakótelepek
- Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és irodaterületek
- Településüzemeltetési területek
- Intézmények területei
- Sport- és szabadidős területek
- Zöldterületek
- Lakótelepek közterületei
- Közlekedési területek
- Vasúti területek
- Vízgazdálkodási területek
- Alulhasznosított területek
- Használaton kívüli területek

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Vízfelület

**M= 1:8000**

**Jelenlegi területhasználat megoszlása Zuglóban**

| területhasználat | ha |
|---|---|
| **Lakóterületek** | **945,85** |
| Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület | 5,92 |
| Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület | 85,06 |
| Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület | 23,68 |
| Nagyvárosias telepszerű lakóterület | 196,28 |
| Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület | 161,63 |
| Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület | 269,67 |
| Kisvárosias, telepszerű lakóterület | 13,63 |
| Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület | 189,98 |
| **Vegyes területek** | **191,72** |
| Mellékközpont területe | 14,92 |
| Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület | 22,59 |
| Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület | 146,59 |
| Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület | 7,62 |
| **Gazdasági területek** | **95,95** |
| Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület | 55,48 |
| Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület | 39,77 |
| Energiatermelés területe | 1,70 |
| **Különleges területek** | **109,98** |
| Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) | 4,99 |
| Nagykiterjedésű sportolási célú terület | 43,10 |
| Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület | 28,07 |
| Állat- és növénykert területe | 19,73 |
| Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület | 2,82 |
| Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület | 11,27 |
| **Beépítésre szánt területnek megfelelő területhasználat összesen:** | **1 343,50** |

| területhasználat | ha |
|---|---|
| **Közlekedési területek** | **249,90** |
| Közúti közlekedési terület | 157,05 |
| Kötöttpályás közlekedési terület | 92,85 |
| **Vízgazdálkodási területek** | **8,65** |
| Folyóvizek medre és partja | 8,65 |
| **Zöldterületek** | **133,39** |
| Közkert, közpark | 40,64 |
| Városi park | 92,76 |
| **Erdőterületek** | **0,01** |
| Közjóléti erdő | 0,01 |
| **Beépítésre nem szánt területnek megfelelő területhasználatok összesen:** | **391,96** |
| **Használaton kívüli részben beépített területek:** | **77,5** |

Beépítésre szánt területnek megfelelő területhasználatok megoszlása:




Beépítésre nem szánt területnek megfelelő területhasználatok megoszlása:




## *Alulhasznosított, konfliktussal terhelt területek*

Miközben Zugló Pest zöld kerülete és az egyik legvonzóbb lakókörnyezete, több olyan térség is körülhatárolható, amely valamilyen szempontból konfliktussal terhelt, és viszonylag nagyméretű alulhasznosított területek is jelen vannak.

Rossz fizikai adottságokkal rendelkező, leromlott, környezetéhez képest alacsonyabb státuszú lakossággal jellemezhető, szlömösödéssel érintett terület a Nagy Lajos király útja mente az Erzsébet királyné útja és az Egressy út között, illetve az Erzsébet királyné útja mente a Czobor utca és az Öv utca

között. A Várna utcai tömbökben és a Hungária körút, Francia út közötti területen szintén gyakoriak a krízis- vagy veszélyeztetett tömbök.

Zuglóban számos alulhasznosított vagy használaton kívüli terület is megfigyelhető. Használaton kívüli, így jelentős fejlesztési potenciált jelent a Városligeti delta térsége, a Hungária körút és a vasút közötti területsáv egyes részei, a Csömöri út mellett több területrész és a Paskál fürdővel szemben a Rákos-patak melletti terület.

Az alulhasznosított területek közé azok a területek tartoznak, amelyek funkciója a városszerkezeti pozícióhoz képest kedvezőtlen, amelyek a belső tartalékokat nem használják ki megfelelően. Sok esetben jellemző a meglévő, nem értékes épületállomány, bár olyan is előfordul, ahol értékes épületek nem hasznosulnak megfelelően. A XIV. kerületben ilyen a Törökőr területén lévő gazdasági terület, a Körvasút és az Öv utca közötti sáv, a Bosnyák téri villamos remíz és a MILLFAV járműtelep, vagy az Öv utca, Erzsébet királyné útja találkozásának térsége. A Vidámpark és a Stadionok területén jelentős fejlesztési szándék már megjelent.

A Rákosrendező vasúti területe és a kétoldalt hozzákapcsolódó területsáv az M3 bevezetőjétől a Tatai útig egy hatalmas fejlesztésre érdemes, összvárosi szinten kiemelkedő jelentőségű tartalékterület, amelynek jövője csak széles körű együttműködéssel határozható meg.

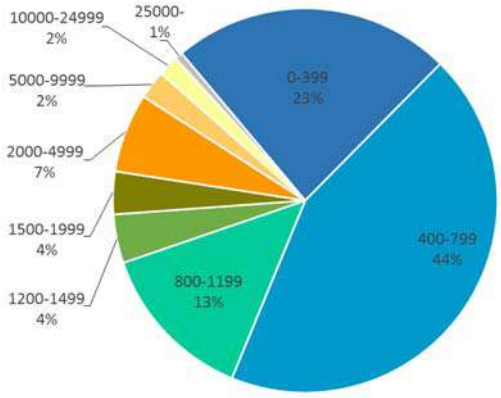
## 1.6.2. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

### *Telekmorfológia és telekméret*

A telekszerkezet egyszerre lenyomata a múltnak, a település fejlődésének, és meghatározója a településképnek, a beépítés jellegének. Zugló esetében három jellegzetes típus különíthető el a telkek morfológiája és mérete alapján. A legnagyobb részt a hagyományos, városias beépítést szolgáló, főként lakófunkciójú telkek képviselik. Néhány jól meghatározható területegység kivételével tulajdonképpen a kerületben mindenütt ezek a szabályoshoz közeli formájú, tipikusan 400-2000 $m^2$ közötti méretű – vagy néhány esetben annál némileg nagyobb – telkek fordulnak elő. Ide tartozik a telkek 2/3-a. Ezek közül is a legnagyobb arányt (az összes telek 44%-át) a legalább 400 $m^2$-es, de 800 $m^2$-nél kisebb telkek jelentik, és 13%-nyi a 800-1200 $m^2$ közötti méretű telkek aránya.

A kerület egyes részein jellemzően 400 $m^2$-nél kisebb méretű, átlagnál keskenyebb telkekből kialakult egységek találhatóak. Ilyen van az Ungvár utca – Kassai út, a Bazsarózsa utca – Fogarasi út, a Jeszenák János utca – Gödöllői utca között, valamint a Xantus utca, a Kerékgyártó utca és az Istvánffy utca mentén. A 400 $m^2$-nél kisebb telkek aránya 23%.

Bizonyos területeken igen nagy, 10000 m2-nél nagyobb méretű telkek alakultak ki – különböző okokból. Ezek tulajdonképpen közre fogják a hagyományos lakóterületeket. Ide tartoznak a Kerepesi út menti telepszerű beépítések közterületei, Törökőr gazdasági területei, a Puskás Ferenc Stadion, a Városliget és a Rákosrendező telkei. A 10000 m2-nél nagyobb telkek aránya mindössze 2,4%, de a területük a teljes közigazgatási terület 45,4%-át foglalja el.




*Telkek méret ($m^2$) szerinti megoszlása*

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# TELEKMÉRETEK VIZSGÁLATA

## JELMAGYARÁZAT

- 400 m2 alatt
- 400 m2 - < 800 m2
- 800 m2 - < 1200 m2
- 1200 m2 - < 1500 m2
- 1500 m2 - < 2000 m2
- 2000 m2 - < 5000 m2
- 5000 m2 - < 10000 m2
- 10000 m2 - < 25000 m2
- 25000 m2 felett

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:8000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# TULAJDONVIZSGÁLAT

## JELMAGYARÁZAT

- Zugló Önkormányzata, forgalomképes ingatlanok
- Zugló Önkormányzata, korlátozottan forgalomképes ingatlanok
- Zugló Önkormányzata, forgalomképtelen ingatlanok
- Fővárosi Önkormányzat, forgalomképes ingatlanok
- Fővárosi Önkormányzat, korlátozottan forgalomképes ingatlanok
- Fővárosi Önkormányzat, forgalomképtelen ingatlanok
- Magyar Állam
- Egyházi tulajdon
- 2013. évi CCXLII. tv. hatálya alá eső vegyes* ingatlan
- Magántulajdon
- Vegyes kerületi és fővárosi tulajdon

* 25256/982090 Magyar Állam,
954948/982090 Budapest Főváros Önkormányzata,
822/982090 XIV. ker. Önkormányzat,
1064/982090 Magyar Alkotó Művészeti Közhasznú Nonprofit Kft.

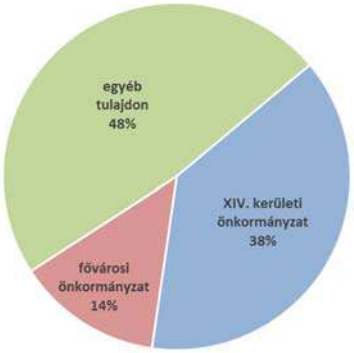
Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

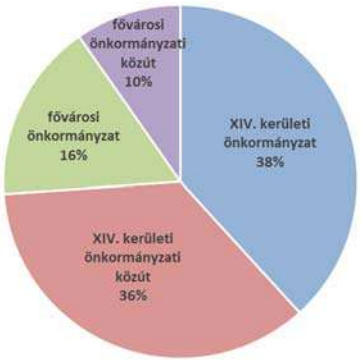
**M= 1:8000**

## *Tulajdonjogi vizsgálat*

A településfejlesztés és településrendezés szempontjából a köztulajdonban lévő ingatlanok képviselnek jelentős szerepet. Ezeken a területeken értelemszerűen jóval könnyebb a közösségi célú fejlesztési elképzelések és a rendezési, szabályozási elhatározások megvalósítása.




*XIV. kerület közigazgatási területén lévő ingatlanok tulajdoni megoszlása*




*Önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása*

Zuglóban nagy arányban vannak jelen önkormányzati tulajdonú ingatlanok, a kerület területének több, mint felét ilyenek teszik ki. Fővárosi tulajdonnal érintett telkek alkotják a kerület területének 14%-át, kerületi tulajdonnal érintett telkek alkotják a kerület területének 38%-át. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonát részben vagy egészben olyan jelentős ingatlanok képezik a kerületben, mint Városliget és a Fővárosi Állat- és Növénykert. A Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény alapján a városligeti ingatlannak az államot, Budapest Főváros Önkormányzatát és Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatát megillető tulajdoni hányada a törvény erejénél fogva ingyenesen, 2013. 12. 24-től számított 99 éves időtartamra az állam 100%-os tulajdonában álló Városliget Ingatlanfejlesztő Zrt. vagyonkezelésébe került. A Kerületi Önkormányzat vagyonának túlnyomó részét a kerület közlekedési területei teszik ki. A nem közterületi telkekből álló vagyon a kerület egész területén elszórtan található.

# 1.6.3. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

## *Intézményi ellátottság*

A területhasználat vizsgálatánál bemutatásra kerültek a kerület jellemző funkciókra igénybe vett területegységei, azonban az egyes területek nem homogének, hanem azokat a dominánstól eltérő hasznosítású épületek tagolják. Az egymást nem zavaró funkciók egymás melletti jelenléte, a funkcionális összetettség kedvező a városi élet, az élhetőség szempontjából, míg a zavaró hatású funkciók beékelődése kerülendő.

Az intézményi ellátás szempontjából a területi lefedettség a fontos szempont, ezért az intézmények térbeli elhelyezkedése külön vizsgálandó. Sűrűsödésük kijelöli a központibb helyeket, hiányuk ellátási hiányokat jelenthet. A kerület területén lévő intézmények részben helyi alapellátást biztosítanak, de Zugló esetében jelentős számban vannak jelen fővárosi és országos jelentőségű intézmények is. Az intézmények elhelyezkedését a következőkben térképeken is bemutatjuk, illetve a részletes felsorolásuk azonosító adatokkal az 1. mellékletben található.

A teljes épületre vonatkozó domináns funkciókon túl fontos szerepe van az eltérő földszinti funkciók azonosításának. Meghatározhatóak azok a főbb útvonalak, amelyek mentén jellemző a közterületi kapcsolattal rendelkező, közforgalmat vonzó földszinti funkciók jelenléte. Ezek a kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató utcák általában a forgalmasabb útvonalaknál alakultak ki: például a Thököly út, a Nagy Lajos király útja, az Erzsébet királyné útja.

**Országos hatókörű intézmények**

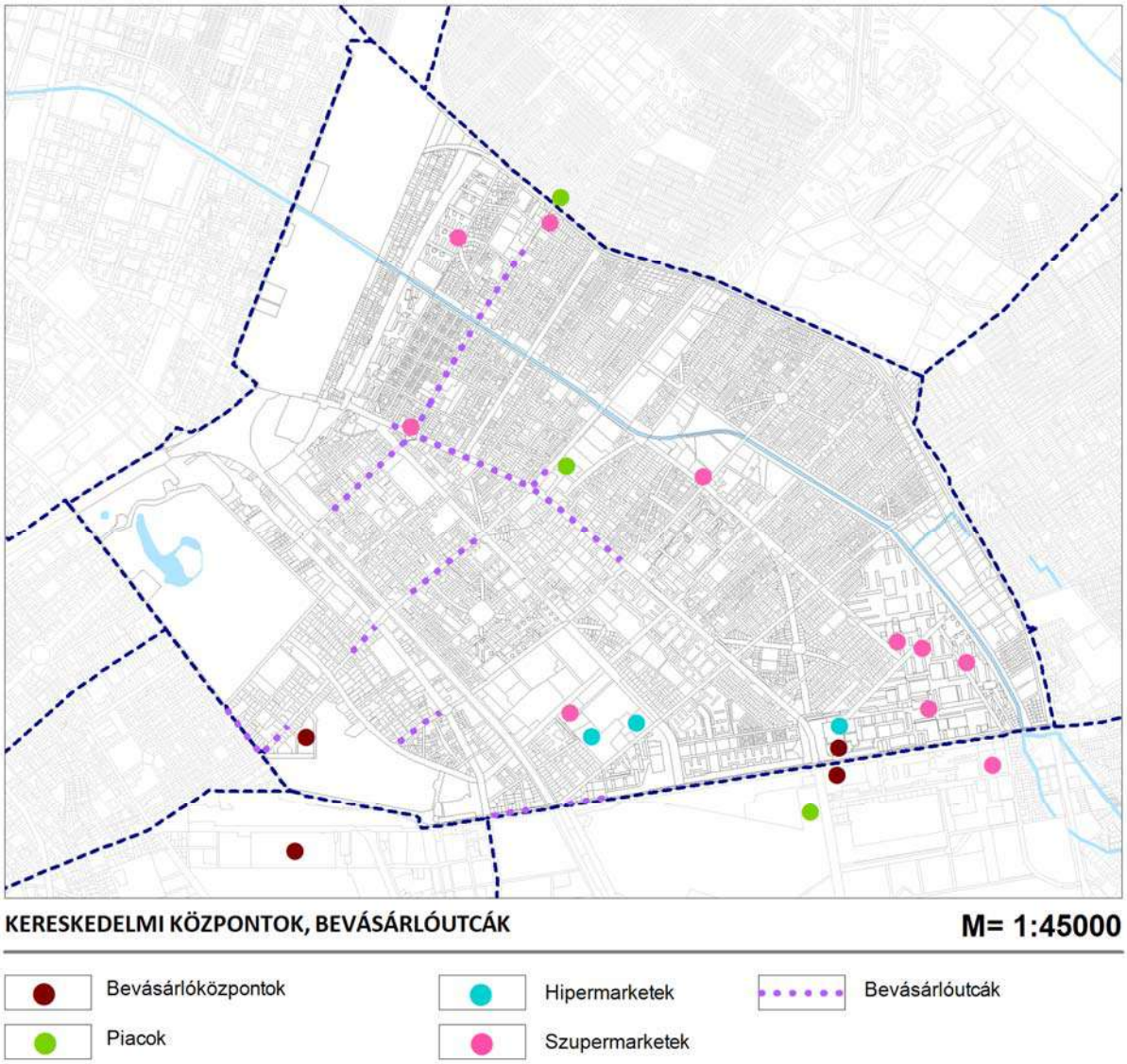
Budapest idegenforgalmi látványosságainak, a turisták által „kötelezően” felkeresett helyszíneknek egyik sűrűsödési pontja Zuglóban a Városliget térségében található. A magas rangú kulturális intézmények (Szépművészeti Múzeum, Műcsarnok), valamint a Városligetben elhelyezkedő, országosan egyedülálló szabadidős – szórakoztató intézmények (Fővárosi Állatkert, Fővárosi Nagycirkusz, Vajdahunyad vára – Magyar Mezőgazdasági Múzeum, Városligeti Műjégpálya) és a páratlan szépségű Széchenyi Gyógyfürdő kiemelkedő vonzerővel bírnak. A turisztikai jelentőségű intézmények nemcsak funkcionális, de többnyire építészeti kvalitásaiknak köszönhetően is méltán szerepelnek a leglátogatottabb fővárosi helyszínek között.

Istvánmezőn, az úgy nevezett Budapesti Olimpiai Központ területén országos szerepű sportlétesítmények koncentrálódnak: a Puskás Ferenc Stadion, a Nemzeti Sportcsarnok, a Körcsarnok, a Millenáris Velodrom, a Kisstadion, a Gyakorló Jégcsarnok, illetve ezekhez csatlakoznak a Papp László Budapest Sportaréna és a SYMA Rendezvény és Kongresszusi Központ többcélúan hasznosítható terei.

Ezeken kívül Zuglóban nagy számban találhatóak további intézmények, amelyek jelentősége ugyancsak jelentősen túlmutat a kerület határain: országos hatókörű intézmények (Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, Magyar Földtani és Geofizikai Intézet), 7 telephelyen 4 kórház, sajátos nevelési igényű és sérült gyermekek oktatását végző 5 országos intézmény, az azokhoz kapcsolódó országos pedagógiai szolgálatok, számos jelentős középiskola, 5 felsőoktatási intézmény és nagy sporttelepek is itt kaptak helyet.

**Kereskedelmi létesítmények**

A kereskedelmi létesítmények esetében az önkormányzatok az általuk működtetett piacok és vásárcsarnokok fenntartásáért tartoznak felelősséggel, a kereskedelem egyéb létesítményeit a gazdasági szereplők működtetik. Zuglóban az egyetlen piac a Bosnyák téri vásárcsarnok. Bevásárlóközpont a Récsei Center és a Sugár Üzletközpont, amelyek budapesti szintű vonzáskörrel is rendelkeznek. Jelentősebb szakáruház az IKEA, kereskedelmi sűrűsödés a Fogarasi út – Róna utca – Mogyoródi út – Pillangó utca által határolt tömbben található: hipermarket, szakáruházak, diszkontáruház. A kereskedelmi és szolgáltatási ellátást részben ezek a koncentrált nagylétesítmények, de főképp a városias lakóterületek földszinti üzlethelyiségei biztosítják.

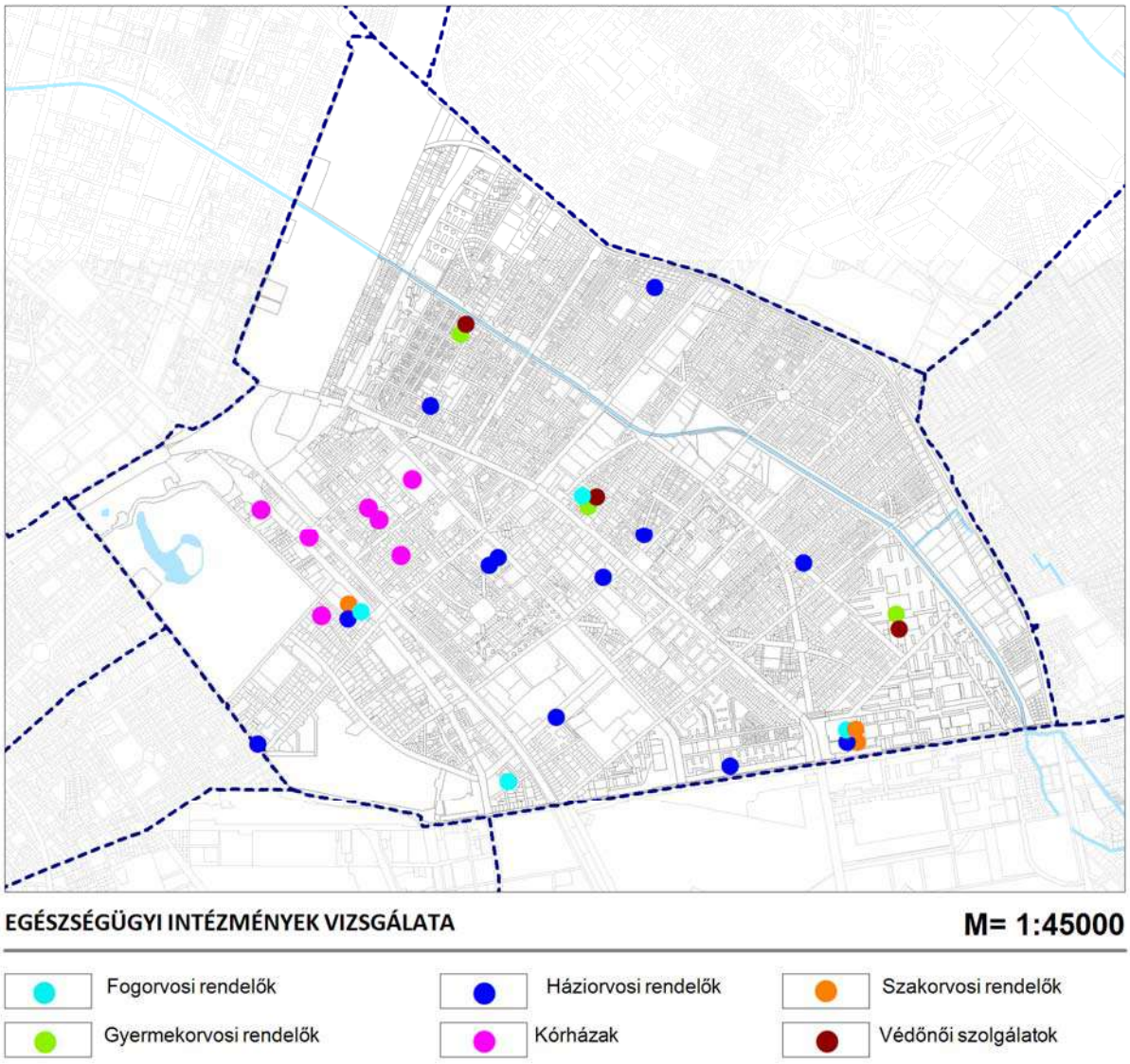


**Egészségügy**

A kerületben négy kórház összesen hét helyszínen működik. Az összes kórházi létesítmény Herminamező – Törökőr térségében helyezkedik el. Herminamezőn található a Magyarországi Református Egyház Bethesda Gyermekkórháza két intézménye. Törökőr városrészben van az Uzsoki Utcai Kórház és annak Krónikus és Rehabilitációs Intézete, valamint az Amerikai úton sorakozik az Uzsoki Utcai Kórházhoz tartozó tüdőgondozó, a MAZSIHISZ Szeretetkórháza, valamint az Országos Klinikai Idegtudományi Intézet.

A Zuglói Egészségügyi Szolgálat biztosítja az alapellátást és járóbeteg szakellátást a kerület lakossága számára. A kerületben két helyszínen működik szakorvosi rendelő intézet: a Hermina úton és az Örs Vezér téren. Többször felmerült egy új, központi, korszerű rendelőintézet létrehozásának gondolata, de ebben az ügyben nem született döntés.

A háziorvosi, gyermekorvosi, fogorvosi rendelők és védőnői szolgálatok a Hermina úti és az Örs Vezér téri intézményeken kívül a kerületben több helyen megtalálhatóak.

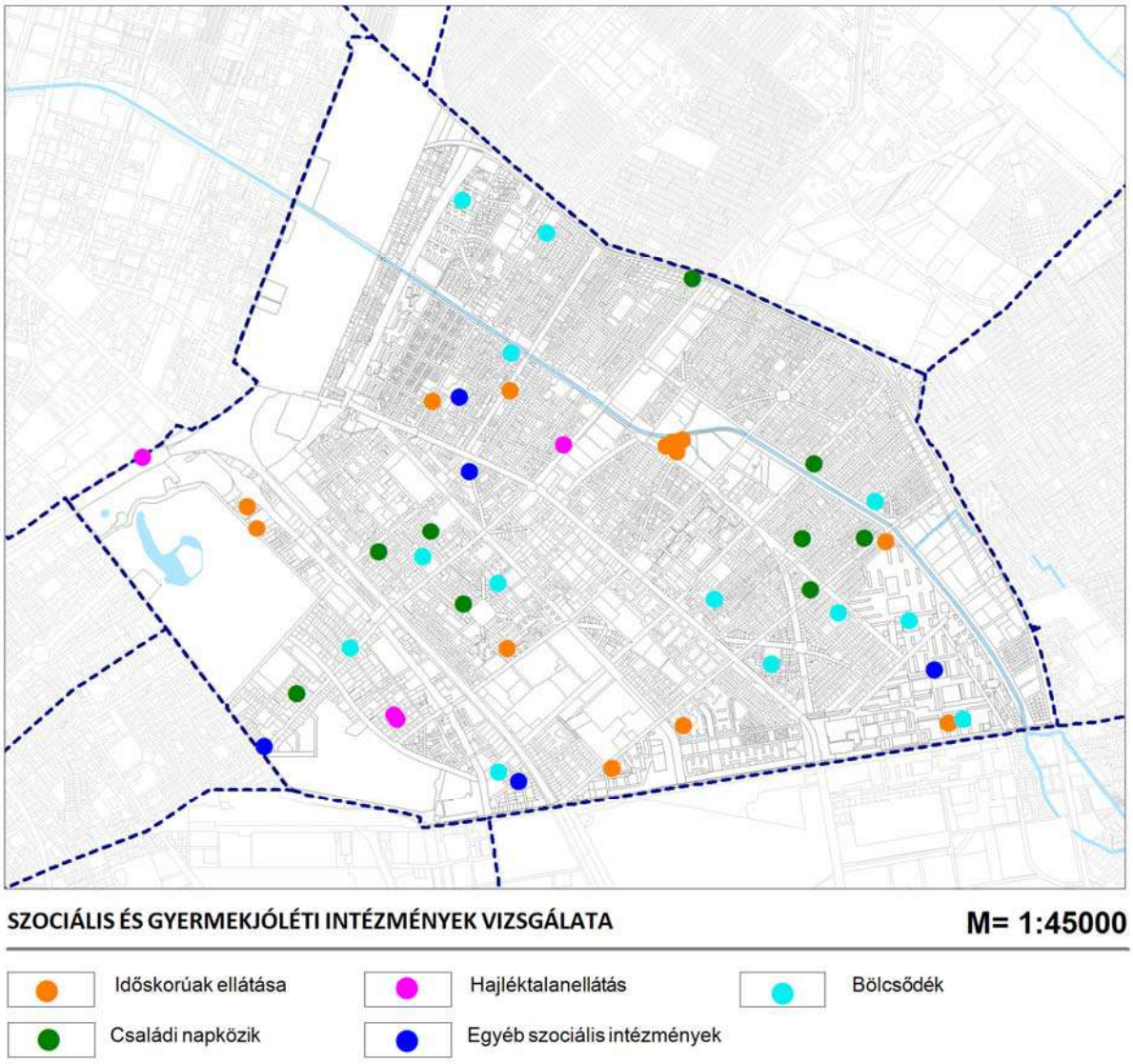


**Szociális ellátás**

A Zuglói Szociális Szolgáltató Központ (Erzsébet királyné útja 49.) étkeztetésen, házi segítségnyújtáson kívül több helyen idősek klubját és fogyatékkal élők nappali otthonát (Patrónus Nappali Otthon) működtet. A kerületi fenntartású intézményeken kívül fővárosi, egyházi és magán fenntartásban is működnek idősek otthonai a kerületben.

A Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ (Füredi park 6.) családsegítő feladatait a szociális törvény, gyermekjóléti feladatait a gyermekvédelmi törvény alapján látja el. Magán fenntartásban családok átmeneti otthona és szenvedélybetegeket segítő intézmény is működik a kerületben. A hajléktalan ellátás – magán fenntartású – intézményei kevésbé a kerület alapellátását, mint inkább a főváros pesti kerületeinek ellátását szolgálják.

A gyermekjóléti alapellátás részeként a Zuglói Egyesített Bölcsődék 12 telephellyel rendelkezik, központja a Mályva tér 12. alatt található. További 10 intézmény (bölcsőde és családi napközi) alapítványokhoz, vállalkozásokhoz köthető.

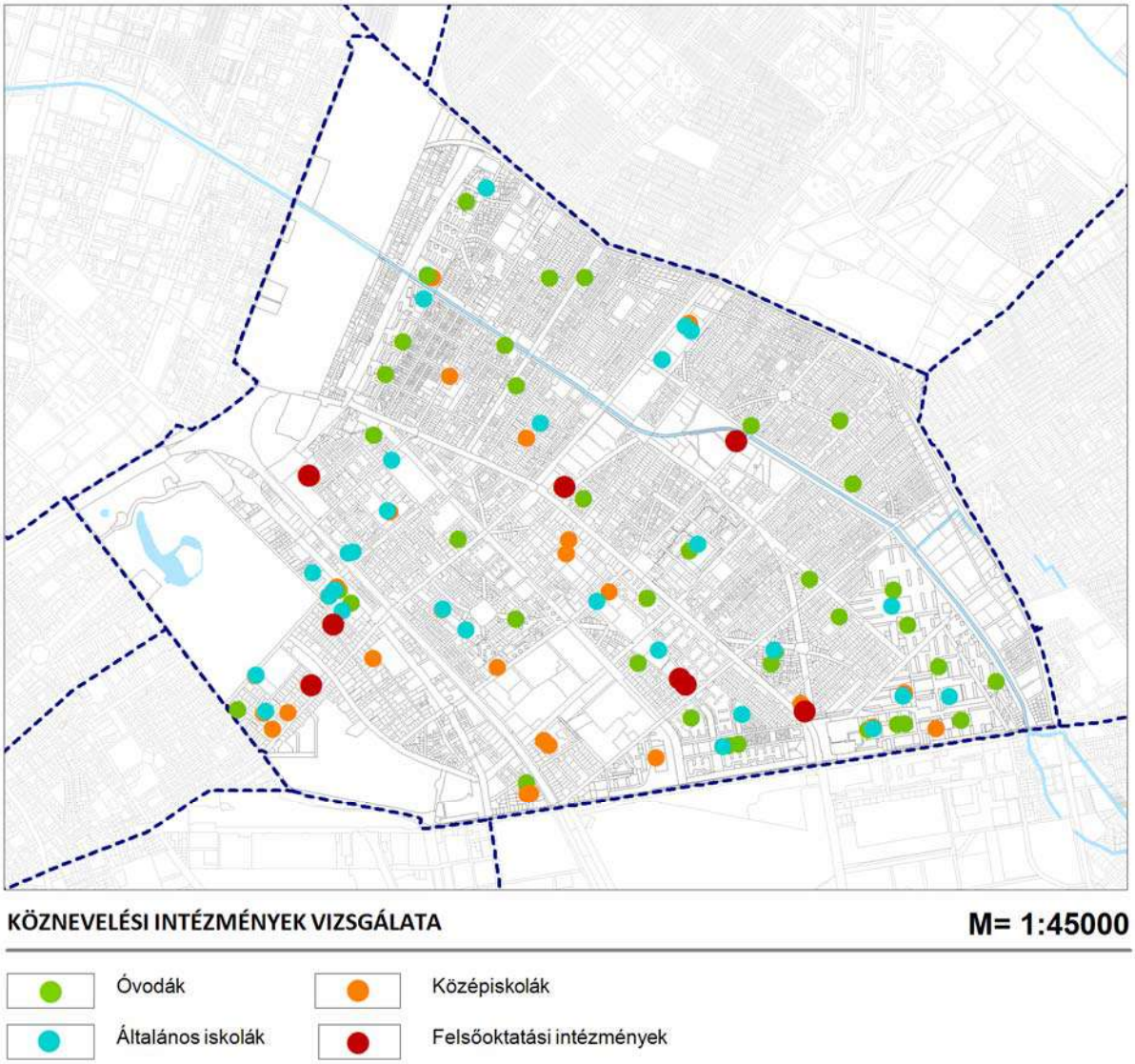


**Oktatás**

A kerületben 24 önkormányzati fenntartású óvoda mellett 14 további óvoda működik, amelyek között magánóvodák, egyházi és nemzetiségi óvodák is találhatóak, illetve itt működik több olyan gyógypedagógia módszertani intézmény, amelyek országos jelentőségűek a vakok, gyengén látók, hallássérültek, nagyothallók, autizmussal élők és sajátos nevelési igényű gyermekek oktatása terén.

A Zuglóban található 28 általános iskola és 28 középiskola többségének fenntartója a Közép-Pesti Tankerületi Központ, de egyházi fenntartású és egyetemi gyakorlóiskola is működik a kerületben, valamint a fentebb említett gyógypedagógia intézményeknek is van általános iskolai, középiskolai része. A kerületben működik a speciális oktatási intézményekhez kapcsolódva a hallásvizsgáló, látásvizsgáló és mozgásvizsgáló országos pedagógia szolgálat is.

A felsőoktatást 5 intézmény képviseli, amelyek között állami, egyházi és magán fenntartású egyaránt található. Több egyetem több telephelyen is megjelenik Zuglóban.



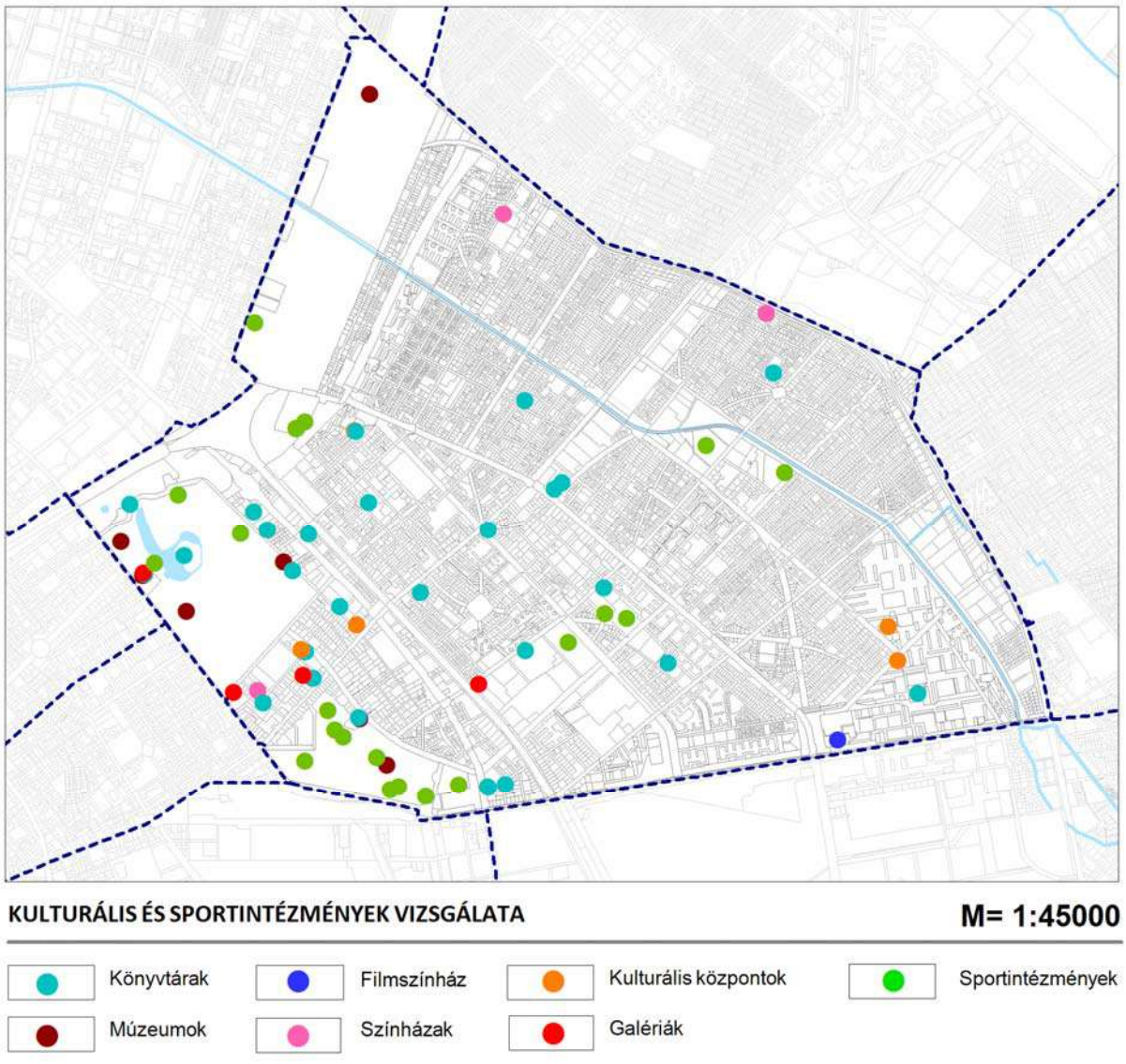
**Kultúra, sport**

Az országos jelentőségű kulturális intézmények szinte kivétel nélkül a Városligeti területén találhatók: Szépművészeti Múzeum, Műcsarnok, Vajdahunyad vára – Mezőgazdasági Múzeum, Közlekedési Múzeum. Ezeken kívül a Rákosrendező területén található a Vasúttörténeti Múzeum, valamint a Stadionok térségében a Magyar Olimpiai és Sport Múzeum és a Magyar Állami Földtani Intézeten belül az Országos Földtani Múzeum.

Nagyobb jelentőségű művelődési ház a Stefánia úton a Stefánia Palota – Honvéd Kulturális Központ. Kerületi jelentőségű kulturális intézmény a Füredi úti lakótelepen működő Cserepesház, tagintézményeként a Kassai térhez közel található Zuglói Ifjúsági Centrum, a Hermina úton lévő Lipták Villa, valamint a Csertő Parkban a Zuglói Civil Ház. A kerületben a Műcsarnokon kívül néhány kisebb galéria, színház működik, és egy mozi található. A Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár 3 telephelyén kívül jelentős számú könyvtár van a különböző intézményekhez kapcsolódóan.

Zuglóban nagy területű és jelentős sportpályák és intézmények helyezkednek el a Budapesti Olimpiai Központ területén, a Csömöri út mentén (Lantos Sportközpont) és Rákosrendező térségében (BVSC sporttelep). Ezeken kívül néhány további kisebb közterületi sportpálya található a kerületben.

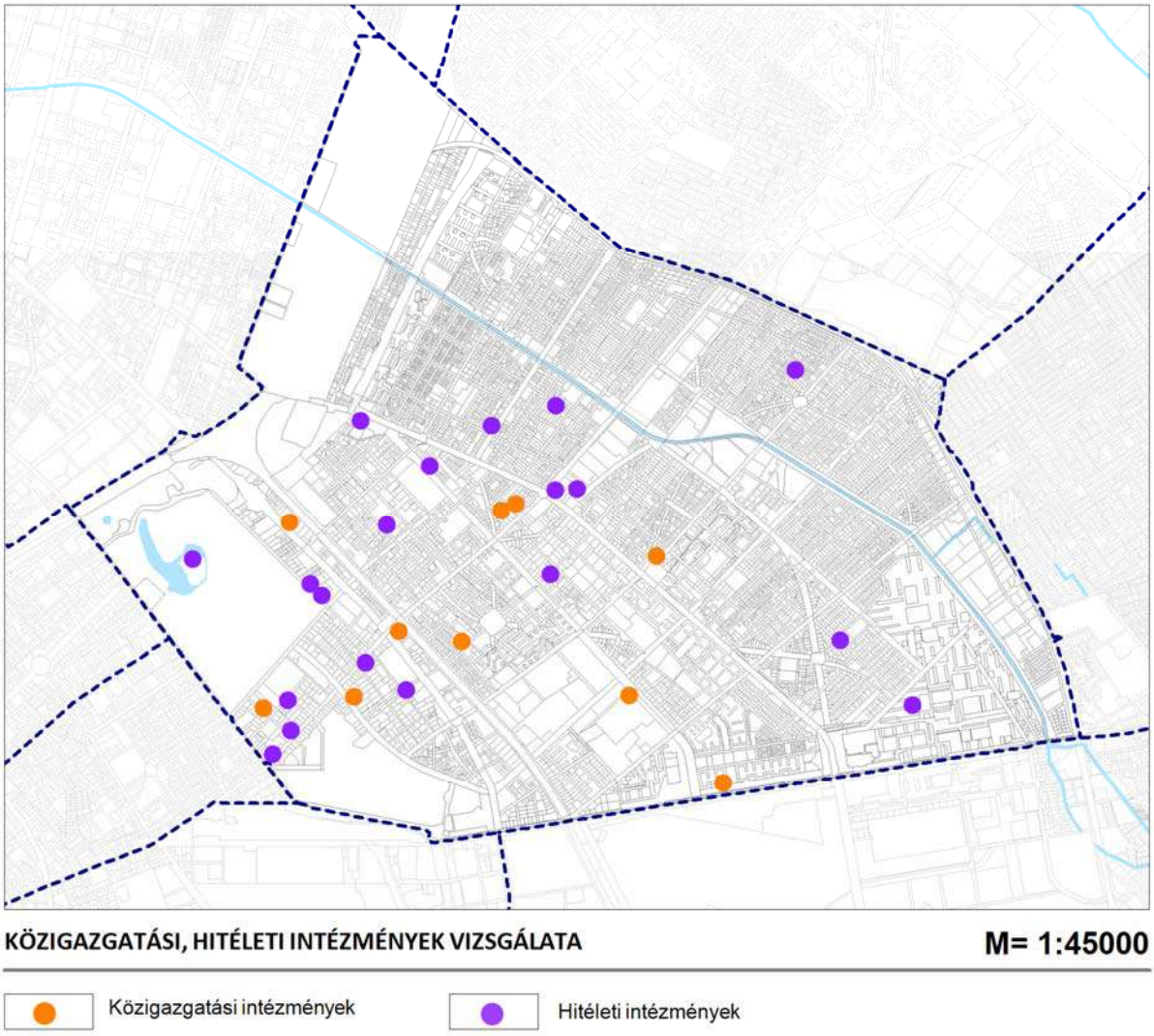
A Széchenyi Fürdő mellett a Paskál Strandfürdő és a BVSC uszodája is várja a vízre vágyókat.



**Közigazgatási, hitéleti intézmények**

A kerület legfontosabb közintézményei az önkormányzat és polgármesteri hivatala, a XIV. kerületi járási hivatal, a kerületi rendőrkapitányság, a Zuglói Önkormányzati Rendészet és a kerületi tűzoltóparancsnokság. A kerületben található a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság székhelye, a Budapest Környéki Törvényszék, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, a Budakörnyéki Járásbíróság, a Budapesti XIV. és XVI. kerületi Ügyészség, a Budakörnyéki Járási Ügyészség, a Pestvidéki Nyomozó Ügyészség, a Budapesti Törvényességi Felügyeleti Ügyészség és a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara.

A kerületben jelentős számú egyházi létesítmény, templom található, elhelyezkedésük a lakóterületeken, jellemzően belső Zugló területén sűrűsödik.

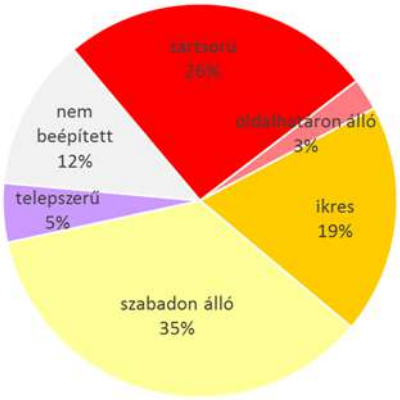


## *Beépítési mód, beépítési mérték*

**Beépítési mód**

A beépítési mód alapján jól körülhatárolható területegységek határozhatók meg a kerület területén – összhangban a korábbiakban már említett településszerkezeti egységekkel.

Zártsorú beépítési mód jellemzi a nagyvárosias jelleggel beépült Dózsa György úthoz közeli, Stefánia út és Hungária körút közötti, Kerepesi út melletti, Róna utca és Nagy Lajos király útja közötti területeket, valamint a Nagy Lajos király útja és Rákospatak utca, Vezér utca közötti kisvárosias kerületrészt. Ugyancsak jól kirajzolódnak az úszótelkes beépítésű lakótelepek, de telepszerű beépítés jellemzi az újabban épült lakóparkokat is.



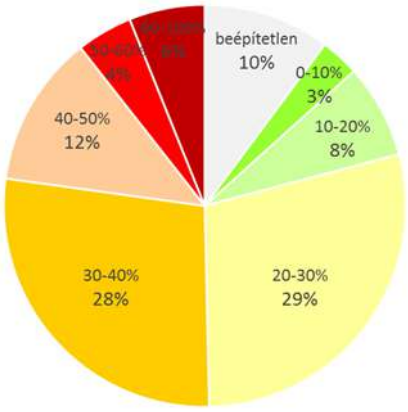

*Telkek beépítési mód szerinti megoszlása*

Zugló legnagyobb részén – a telkek 35%-án – szabadon álló jellegű beépítés jelenik meg, de viszonylag gyakran figyelhetőek meg ikres beépítésű ingatlanok (19%), különösen Alsórákos Rákos-pataktól északra lévő részén. Oldalhatáron álló beépítés csak elvétve, kivételes esetekben jelenik meg a kerületben.

**Beépítési mérték**

A beépítési mérték a beépítés sűrűségének egyik fontos sajátossága. Az épülettel beépített terület és telek területének hányadosából adódó érték jól jellemzi az egyes területeket.

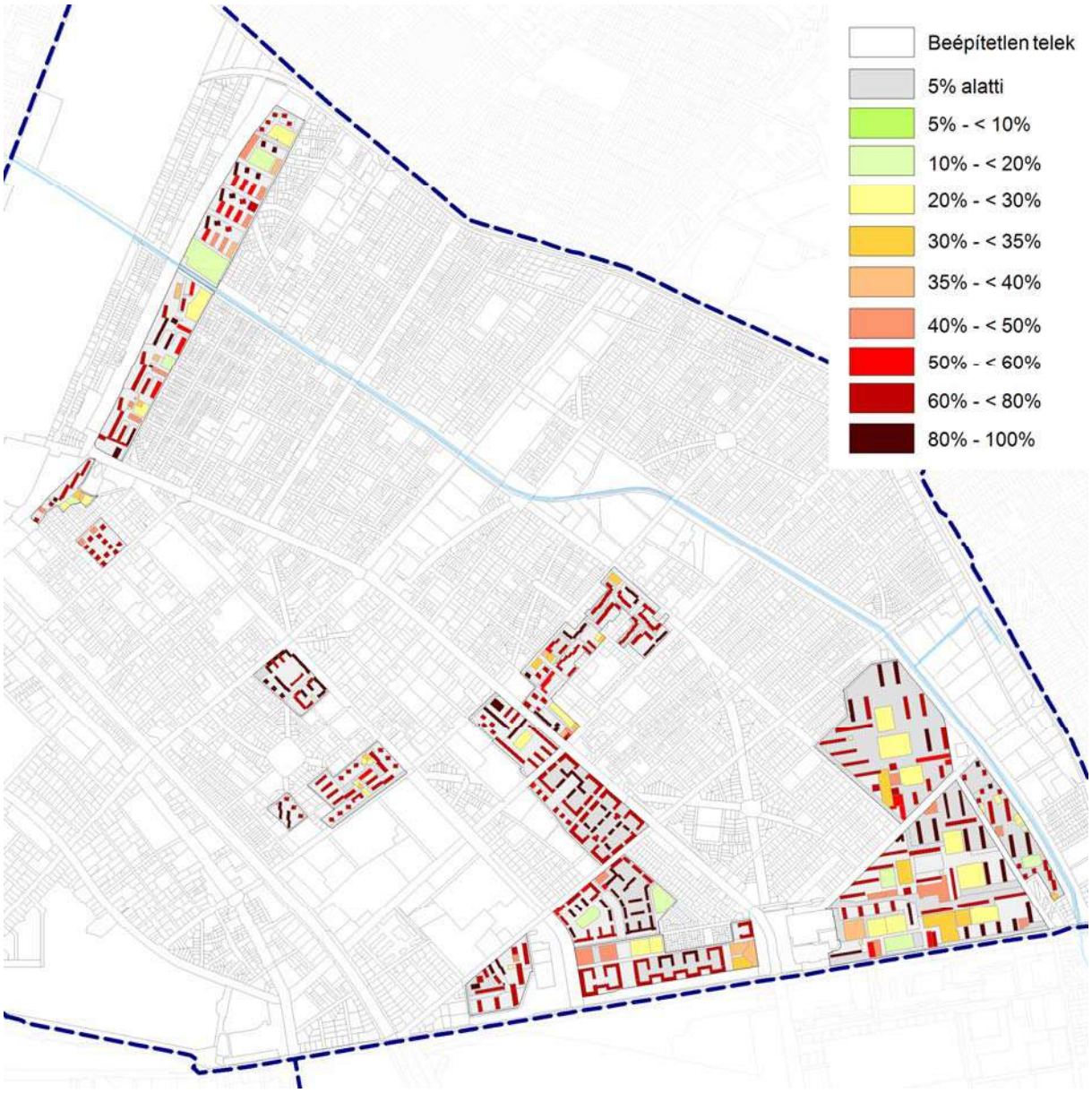
A kerületen belül legnagyobb arányban a 20-50 % közötti beépítettséggel rendelkező telkek vannak (az összes ingatlan több, mint kétharmada). Ez a beépítési mérték szinte mindenütt gyakori, bár a két határérték közötti tartományban változatos beépítettségű ingatlanok alakultak ki akár egymás mellett is.




*Telkek beépítési mérték szerinti megoszlása*

Az 50 %-nál magasabb beépítési mérték csupán Istvánmező területén, a Bosnyák tér környékén, a Dózsa György út menti zártsorú – zártudvaros beépítésű területeken, valamint az Ungvár utcai zártsorúan beépített kisvárosias területeken van nagyobb számban. A 60 % feletti beépítési mértékkel beépített telkek összefüggő területen az Erzsébet királyné útja mentén egy gazdasági területen, illetve a Hungária körút – Kerepesi út találkozásánál lévő lakótömbben jelennek meg. A lakótelepek úszótelkei igen nagy mértékű beépítéssel jellemezhetőek, ahogy a mellékelt térképrészleten is látható, de a teljes lakótelepi egységekre vonatkoztatva a beépítettségük 10-20% közötti. A kerületben az 50%-nál nagyobb beépítésű telkek az összes telek mintegy tizedét képviselik.

A legalacsonyabb, 20% alatti beépítési mérték jellemzi a Városligetet, a Rákosrendezőt, a Stadionok területét és a Csömöri út mentén részben beépítetlen tömböket. Összesen ezek is a telkek tizedét jelentik, míg a beépítetlen telkek adják a telekállomány maradék 10%-át.




*Beépítési mérték a lakótelepek telkein*

A beépítési mérték tekintetében fontos megvizsgálni a hatályos szabályzat előírásai és a kialakult állapot viszonyát. A korábbiakban Zugló területén sok helyen a környezetüktől elütő, nagyarányú beépítések jelentek meg. A hatályos szabályzatban szigorúbb paraméterek szerepelnek, ezért jelentős számban (45%-os arányban) vannak olyan telkek, amelyeken a kialakult beépítési mérték meghaladja a szabályzatban meghatározott beépítési mértéket. A telkek 27%-án 5%-nál nagyobb a túlépítés mértéke, azon belül az ingatlanok 7%-ánál a kialakult állapot 20%-nál is nagyobb arányban túllépi a beépítés megengedett mértékét. Ide tartoznak Belső-Zugló egyes részei és az Erzsébet királyné út mente. A lakótelepi házak úszótelkeire vetítve ugyancsak jelentős mértékű túlépítés lenne kimutatható, de a teljes lakótelepi egységekre vetített mutatók megfelelnek a szabályzat előírásainak.

## *Magasság, szintszám, tetőidom*

**Magasság, szintszám**

A beépítés magassága meghatározó eleme a városképnek, emellett – a beépítési mérték mellett – a sűrűség másik meghatározó tényezője. A beépítési magasság részben leírható a szintszámokkal, hiszen

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA

## JELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Oldalhatáron álló
- Ikres
- Szabadon álló
- Telepszerű
- Beépítetlen telek

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület
- Közterületek

**M= 1:8000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA

## JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 5% alatti
- 5% - < 10%
- 10% - < 20%
- 20% - < 30%
- 30% - < 35%
- 35% - < 40%
- 40% - < 50%
- 50% - < 60%
- 60% - < 80%
- 80% - 100%
- 1 Lakótelepi egységek + számuk (a beépítés mértéke a lakótelepi egységre vonatkozik)

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:8000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK TÚLLÉPÉSE
# a hatályos KVSZ paramétereihez viszonyítva

## JELMAGYARÁZAT

- Nincs túllépés
- 5% alatti
- 5% - < 10%
- 10% - < 20%
- 20% - < 50%
- 50% feletti

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület
- 1 Lakótelepi egységek + számuk (a túllépés mértéke a lakótelepi egységre vonatkozik)
- Városligeti építési szabályzat területi hatálya

**M= 1:8000**

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# PÁRKÁNYMAGASSÁG VIZSGÁLATA

## JELMAGYARÁZAT

Párkánymagasság = 0 (terepszint alatti épület)
0 - < 1 m
1 m - < 3 m
3 m - < 6 m
6 m - < 7,5 m
7,5 m - < 10,5 m
10,5 m - < 12,5 m
12,5 m - < 16,5 m
16,5 m - < 22,5 m
22,5 m - < 30 m
30 m feletti

Alaptérképi elemek
Kerülethatárok
Telekhatárok
Épületek
Vízfelület

**M= 1:8000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# PÁRKÁNYMAGASSÁG KÜLÖNBSÉGÉNEK VIZSGÁLATA a hatályos KVSZ paramétereivel összevetve

## JELMAGYARÁZAT

- Nem vizsgált épület (kialakult vagy nem megadott paraméterek)
- -30 - < -22,5 m
- -22,5 - < -10,5 m
- -10,5 m - < -6 m
- -6 - < -3 m
- -3 - < 0 m
- 0,01 - < 3 m
- 3 - < 6 m
- 6 - < 10,5 m
- 10,5 - < 22,5 m
- 22,5 m feletti

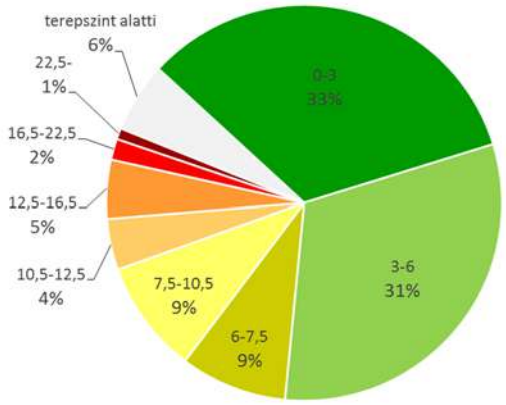
Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:8000**

ez határozza meg a használható szintek összességét, vagyis a szintterületet. Azonban az eltérő használattól vagy az eltérő építés kortól függően a szintek magassága jelentősen különbözhet, így egy földszintes csarnoképület magasabb lehet, mint egy háromszintes lakóház. Ennek megfelelően a magasság leírására a párkánymagasság is jellemző adat.

Zuglóban az épületállomány jelentős része, mintegy harmada – jellemzően a telken belüli melléképületek tartoznak ide – egy szintes, kevesebb, mint 3 méteres párkánymagassággal. A 3 méternél magasabb, de 7,5 méternél alacsonyabb párkánymagassággal rendelkező épületek adják az épületállomány derékhadát. A teljes épületmennyiség mintegy 40%-a tartozik ide. Ezek általában földszintes, egyemeletes, sok esetben tetőtér beépítéses lakóházak. A 7,5 méternél magasabb, de 12,5 métert nem meghaladó párkánymagasságú épületek az összes épület 13%-át teszik ki. Ilyenek jellemzően a Zuglóban sok helyen előforduló, kisebb, 3-4 szintes társasházak.




*Épületek párkánymagasság (m) szerinti megoszlása*

A 12,5 méteres, vagy annál magasabb épületek az épületállomány mintegy 8%-át képezik. Ide tartozik a lakótelepi házak többsége is. Közülük 22,5 méternél is magasabb csupán 1%, de sok lakást tartalmaznak, így sok helyi lakos otthonát képezik.

Az egyes magassági kategóriákhoz tartozó épületek általában egymáshoz közel, csoportokban helyezkednek el. Ilyen módon egyedi településképpel rendelkező településrészek határozhatóak meg az épületmagasság alapján. A kerület arculata szempontjából meghatározó belső Zugló területe. Itt jellemzően 4-6 szintes épületek találhatók, de ennél alacsonyabb, régi 2-3 szintes épületek is jelen vannak. A belső területeken ugyanakkor a szintszám alapján létrejött beépítés magasságát jelentősen befolyásolja az építési kor, vagyis a korszakonként eltérő szintmagasság. A Hungária körút mentén a régi 4 szintes épületek mellett az elmúlt időszakban épült 7-8 szintes irodaházak a körúthoz méltó, magasabb térfalat adnak, és bár még nem alakult ki teljesen ez a terület, ezek határozzák meg a városképet. Alsórákos területén néhány tömbönként váltakoznak a földszintes és három-négyszintes épületek, majd az utóbbi időszakból származó hét, vagy ennél nagyobb szintszámú beépítések is előfordulnak. A lakótelepi házak egy része jellemzően 4 szintes, míg a legnagyobb szintszám a Füredi úti és a Kacsóh Pongrácz úti lakótelepeken található a 11 szintes épületekkel.

A kerületben található, tipikusan nagy területigényű, gazdasági funkciójú épületek általában nem haladják meg a 7,5 méteres magasságot. A Stadionok térségében és a Városliget környékén változatos magasságúak az épületek, de a nagyobb magasság sem ritka.

**Tetőidom**

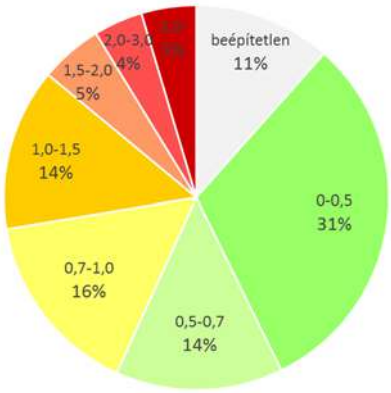
A kerület épületein változatos tetőidomok találhatóak. A nyeregtető és a sátortető a legelterjedtebbek, de a lakótelepi lakások illetve az új építésű házak jelentős részénél lapos tetővel találkozhatunk. Ezek mellett – a széles körben elterjedt tetőtér-beépítések egyes eseteiben – megjelenik a manzárdtető is. Míg a különféle magastetős formák főleg az alacsonyabb, maximum 4 szintes épületeknél jelennek meg, addig a lapostetős épületek ennél tágabb körben jellemzőek, a földszintestől egészen a legmagasabb, 15 szintes épületekig.

## *Sűrűség*

**Szintterületi mutató**

A szintterületi mutató a szintterület és a telekterület hányadosa. Ilyenformán a beépítési mértékkel és a szintek számával összefüggésben lévő, a telekre jellemző érték. A szintterület fogalmába az OTÉK szerinti meghatározással az összes építményszint bruttó alapterülete beleszámít (a továbbiakban eszerint számolt értékekről lesz szó), míg korábban a BVKSZ szerinti meghatározásban az építményszintek bruttó területeinek összegéből bizonyos területeket figyelmen kívül lehetett hagyni, így a szintterületek értékei a mai fogalmak mellett magasabbra adódnak, mint korábban.

A legnagyobb szintterületi mutató értékek az úszótelkes – tehát igen nagy beépítési mértékkel rendelkező – és nagy szintszámú lakótelepi házak esetében lennének megfigyelhetők (lásd az alábbi térképrészletet). Ezek esetében a szintterületi mutató 5 fölött lenne, de több esetben 10 vagy afölötti érték is előfordulna. Így számítva a legnagyobb érték 13-as szintterületi mutató lenne a kerületben. Ugyanakkor a beépítési mértékhez hasonlóan a szintterületi mutató esetében is érdemesebb a lakótelepek esetében a lakótelepi egységekre vetített értéket figyelembe venni, ami 0,7 – 1,5 között alakul. A kerületben a magas, 3-5 közötti szintterületi mutató egy másik épületcsoportra jellemző. Ezek a Dózsa György út menti és Ilka utca menti, zártsorú beépítésű, nagyobb szintszámú épületek, illetve néhány újabban épült nagysűrűségű beépítés a Thököly út – Istvánmezei út, Erzsébet királyné útja – Nagy Lajos király útja és Csömöri út – Öv utca találkozásánál.




*Telkek szintterületi mutató ($m^2/m^2$) szerinti megoszlása*

Fentieken túl a kerületben – a korábbiakkal összhangban – néhány jellegzetes területegység határozható meg. A Hungária körút – Stefánia út között, valamint a Róna utca – Nagy Lajos király útja között jellemző az 1-nél, 1,5-nél nagyobb és 3-nál kisebb szintterületi mutató, de a fentebb említett területrészeken 3 fölötti érték is van, és akadnak 1-nél kisebb bruttó szintterületet hordozó telkek is. A Thököly úttól északnyugatra, a Városliget és a Róna utca közötti szabadon álló beépítési módú, illetve a Csömöri úttól északnyugatra, a Hungária körút és a Rákos-patak közötti zártsorú beépítésű kerületrészekben általános az 1-2 közötti szintterületi mutató érték, de a délebbi területen több telek ennél kisebb értékkel bír, míg az északabbi területen előfordulnak nagyobb értékek is.

Zugló további – kisvárosias és kertvárosias – lakóterületein a 0,5 alatti, esetleg 0,5-0,7 közötti szintterületi mutató általános, de a képet mindenütt jelentős számban színezik 0,7-1,0 közötti és 1,0-1,5 közötti értékkel bíró telkek is.

A beépítési mértékhez hasonlóan a szintterületi mutató esetében is vizsgálható a telkek túlépítettsége, hiszen az ingatlanok negyedénél nagyobb a kialakult állapot szerinti szintterületi mutató értéke, mint a hatályos szabályzatban meghatározott maximum. A telkek 8%-ánál ez a túllépés 0,20 alatt marad, de 8% esetében 0,20-0,50 közötti, és a telkek 9%-ánál a 0,50-öt is meghaladja. A szabályzathoz képest a legnagyobb eltérés ez esetben is a lakótelepi házaknál jelentkezne, de a lakótelepi egységekre vetítve a szintterületi mutató sem lépi túl a szabályzatban megadott értéket. Egyébként a kerületben területileg szórtan helyezkednek el a szabályzathoz képest nagymértékben több szintterülettel

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA

## JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 0,5 alatti
- 0,5 - < 0,7
- 0,7 - < 1
- 1 - < 1,5
- 1,5 - < 2
- 2 - < 2,5
- 2,5 - < 3
- 3 feletti
- 1 — Lakótelepi egységek + számuk (a szintterületi mutató a lakótelepi egységre vonatkozik)

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:8000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**
ZUGLÓ
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

## SZINTTERÜLETI MUTATÓ TÚLLÉPÉSE
## a hatályos KVSZ paramétereihez viszonyítva

### JELMAGYARÁZAT

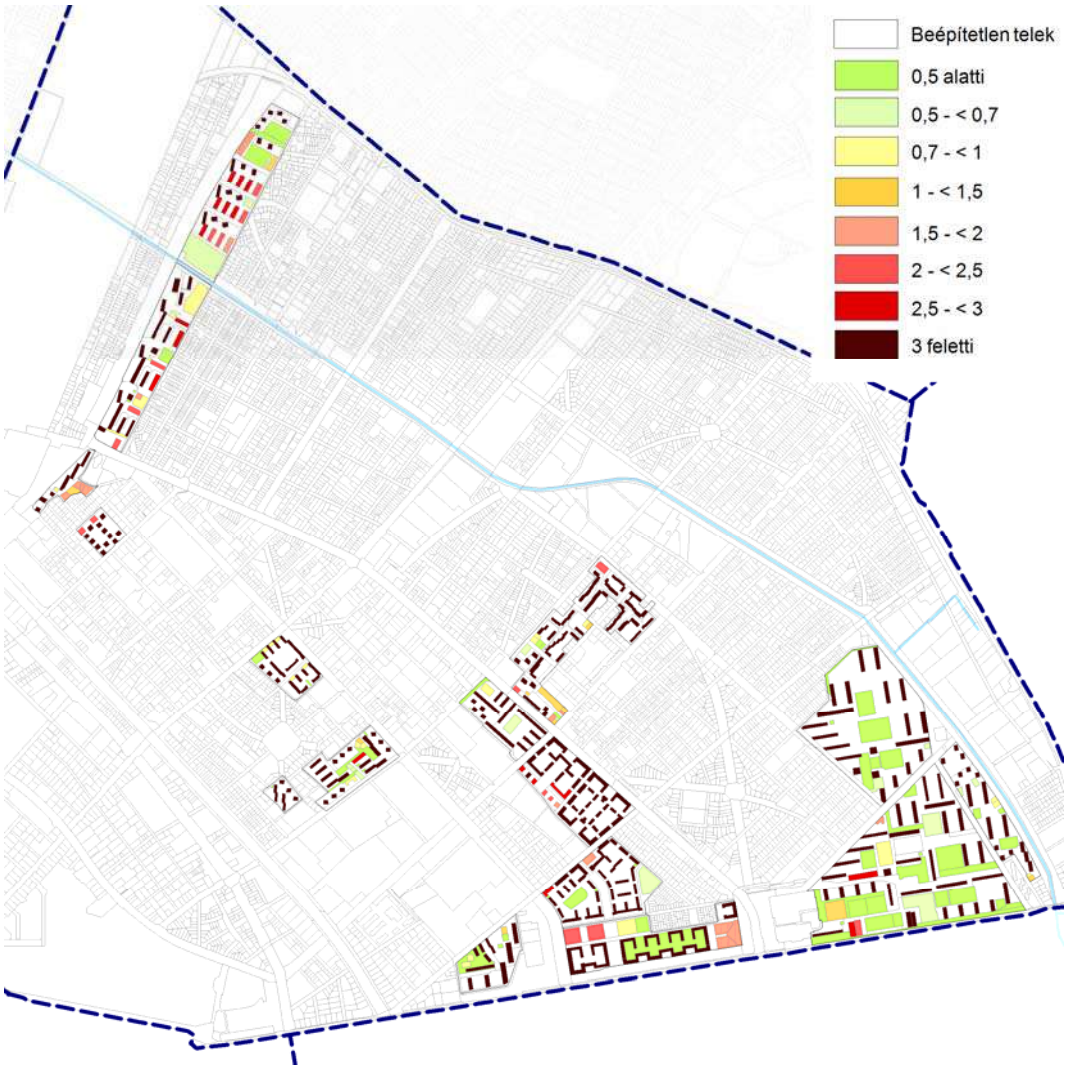
Szintterületi mutató túllépése (m2/m2)
- Nincs túllépés
- 0 - < 0,05
- 0,05 - < 0,1
- 0,1 - < 0,2
- 0,2 - < 0,5
- 0,5 feletti

Alaptérképi elemek
- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület
- 1 Lakótelepi egységek + számuk (a beépítés mértéke a lakótelepi egységre vonatkozik)
- Városligeti építési szabályzat területi hatálya

**M= 1:8000**

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

beépített ingatlanok, de sok ilyen telek van az Erzsébet királyné útja, a Telepes utca és a Kerékgyártó utca mentén, illetve az utóbbi évtizedekben épült lakópark jellegű beépítéseknél (Porcelán Lakópark, István Park, Mandala Kert, Hermina Happy Land, Paskál Fürdő melletti Olajág Otthonok).




*Szintterületi mutató a lakótelepek telkein*

**Beépítési sűrűség**

A beépítési sűrűség a lehatárolt területen belüli épületek összes szintterületének és a lehatárolt terület közterületekkel együtt mért alapterületének hányadosa. A tömbméret, a közterületi struktúra, a közterületek területi lehatároláshoz mért aránya alapvetően befolyásolja a beépítési sűrűség számítását. Míg a szintterületi mutató a telkekre jellemző érték, addig a beépítési sűrűség az adott lehatárolt terület, városrész egészére jellemző. Jellegzetes példája ennek a lakótelepek térsége, hiszen míg az egyes úszótelkek szintterületi mutatója akár 10 fölötti érték is lehet, addig az adott telkeket és a köztük lévő közterületeket is tartalmazó területegységek beépítési sűrűség értéke 1-1,5 közötti.

A kerület jelenlegi beépítési sűrűsége a lakótelepek és Belső Zugló területén 1,0 fölötti, míg Alsórákos lakóterületein 0,4-1,0 közötti. Utóbbin belül a kertvárosias területeken csupán 0,4-0,6 közötti értékek jellemzőek egy kis terület – a körvasúton túl a Vezseny utca térsége – kivételével, ahol 0,6 fölötti a kialakult sűrűség. Zugló ezen területrészei jelentős belső fejlesztési potenciállal nem rendelkeznek.

A legalacsonyabb sűrűséggel rendelkező területek a jelenlegi gazdasági illetve a volt vasúti területek, de egyben ezek (pl. Rákosrendező) rendelkeznek a legjelentősebb belső fejlesztési potenciállal is. A

gazdasági területek mellett a Bosnyák tér és környéke mellékközponti és lakóterületei, valamint a Hungária körút – Ceglédi vasútvonal által közrezárt intézményi területek rendelkeznek jelentős belső fejlesztési potenciállal. Vagyis az FRSZ-ben meghatározott és a kialakult sűrűség értékek különbsége itt a legjelentősebb.

Az FRSZ-ben meghatározott és a kialakult sűrűség értékek között a másik irányban is van eltérés két esetben, vagyis ezeken a területeken a már megépült szintterületek nagyobbak, mint az adott területen az FRSZ által lehetővé tett összes szintterület. Azonban ezeken a területeken az FRSZ által meghatározott sűrűség érték az OTÉK-ban lehetővé tett maximális érték, így itt a beépítés mértéke a továbbiakban nem növekedhet. Az FRSZ-ben megszabott beépítési sűrűség korlátokat érdemes összevetni a hatályos szabályzatban meghatározott szintterületi mutató értékek alapján kialakítható szintterületekkel. Az ez alapján adódó különbségeket az új szabályzat készítése során figyelembe kell venni, pozitív eltérés többlet fejlesztési lehetőség megadását teszi lehetővé, negatív eltérés korlátozást jelent.

## 1.6.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI / TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

### *Történeti leírás (település- és tájszerkezet alakulása, történeti településmag)*

Zugló térsége, a Pesttől a Rákos-patakig terjedő Rákos-mező, a középkor folyamán nagyrészt lakatlan terület volt, Kun László korától kezdve hadrakelések és országgyűlések színhelye lett. Az Árpád-korban a mai Zugló területén országút vezetett keresztül, a patak partján elszórtan helyezkedtek el kisebb falvak. A mai Paskál területén fekvő Párdi falut és határát részben a margitszigeti premontreiek birtokolták. Nemes és Nagyos falu a tatárjáráskor elnéptelenedett, a területet 1259-ben margitszigeti apácák kapták meg, akik visszatelepítették. A XIV. században a település templomáról a Szentmihály nevet kapta.




*I. katonai felmérés (1763-1787)*

A XVIII. században újraéledt a török időkben részben elnéptelenedett településhálózat is Pest város K-i határában. Az 1782-1785. évi I. katonai felmérésről kitűnik, hogy a homokos pesti határban, a Terézvárostól északkeletre elterülő mai Zugló területe még beépítetlen volt: a térséget csak három, Pestről északkeletnek kivezető út szelte át, amelyek a Paskál malomtól nyugatra, a patakon átvezető híd közelében egyesültek és vezettek tovább észak felé.

Zugló – és a főváros bal parti részének – mai szerkezete szempontjából meghatározó volt a Városliget létrejötte és a XIX. század negyvenes éveiben a mai Nyugati-pályaudvar elődjének letelepítése. A terület beépülése – a vonatkozó térképi adatok szerint – a XIX. század közepétől kezdődött el: a második katonai felmérésről kitűnik, hogy a beépülés a mai Hermina út és Hungária közötti sávban, valamint Terézváros főutcája – a Király utca – folytatásában a Palota felé futó mai Erzsébet királyné útja két oldalán, vagyis a Hermina mező területén indult el. Az 1883. évi katonai felmérésen már két újabb településmag is megjelenik a mai Zugló területén.

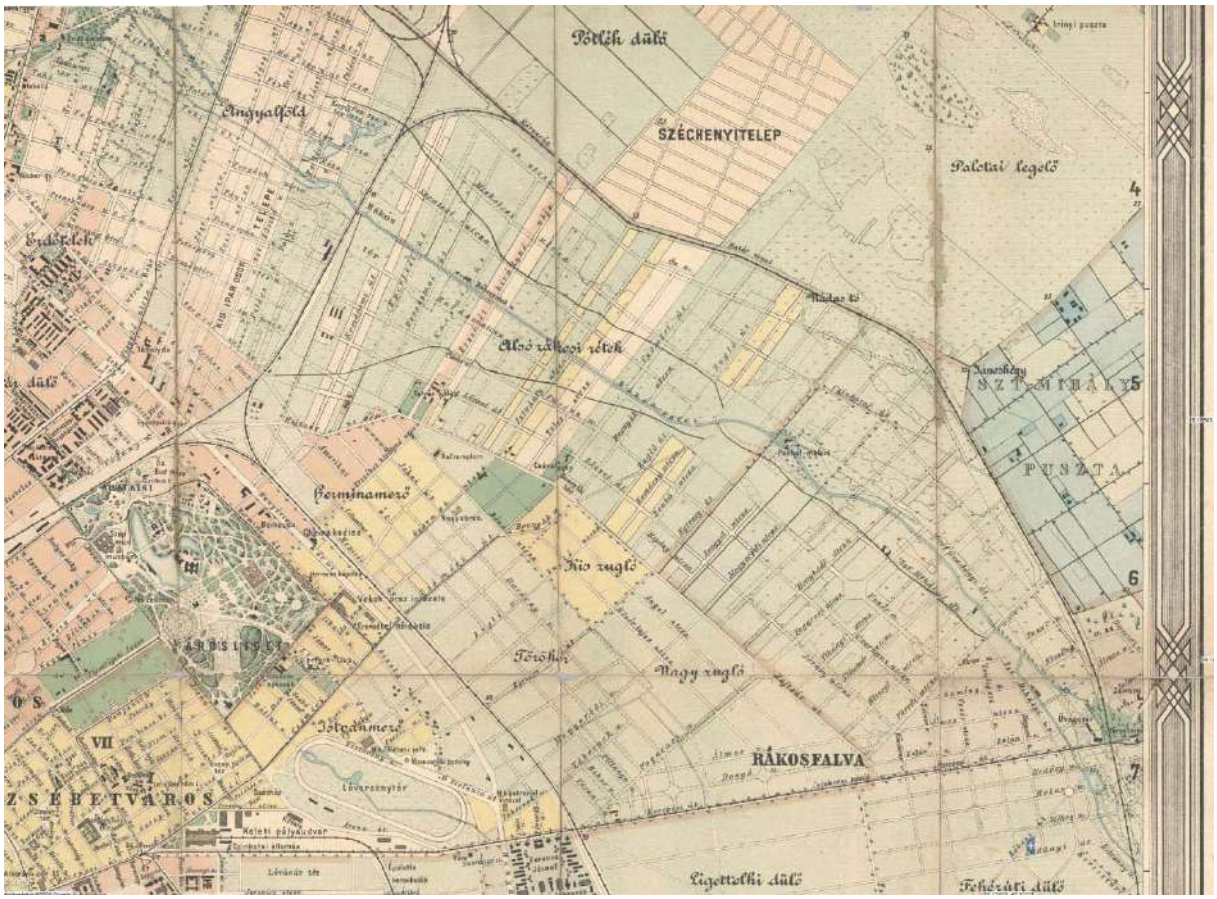



*II. katonai felmérés (1806-1869)*




*III. katonai felmérés (1869-1887)*

1896-ra, a millenniumi ünnepségekre elkészült a Vörösmarty tér és a Városliget között, az Andrássy út alatt futó földalatti vasút, amely a liget és a városközpont között biztosított gyors kapcsolatot. A Közmunkatanács több, később részben megvalósult javaslatot is tett: kültelki körút, kültelki korzóút.




*Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe (1903)*

Az első világháború végéig Zugló egyes területek kivételével csak lazán települt be. A Városligettől a Nagy Lajos király útig terjedő tömbökben, a Thököly út és az Erzsébet királyné útja mentén főleg családi házas lakóterület alakult ki. Egyedül a Városliget mellett, a Thököly út környezetében jelent meg a belső városrészek felől átnyúlva a belvárosias, zártudvaros beépítés. A Városliget kialakításával és a villák építésével már a kezdetek meghatározták Zugló jó hírét. A Városliget, az Andrássy út befejezéseként kialakított Hősök tere, a Városligetből nyíló Stefánia út és Thököly út, továbbá a térséget L alakban karéjozó villanegyed az egyik legértékesebb történeti térbeli struktúrája Zuglónak.

A tervszerű beavatkozások közül az első, az 1917-ben jóváhagyott rendezési terv gyökeresen át kívánta szabni a kerület településszerkezetét. A terv nagyvonalú, íves utcákat jelölt ki. Az utcák – közlekedésben elfoglalt szerepüknek megfelelően – 10 és 40 méter szélesség között változtak volna, mindegyikükben fasorral, a kétsorostól a nyolc sorosig. Az I. világháborút követő gazdasági válság megakasztotta a nagyvonalú terv megvalósulását. A nem kiszabályozott utcák utóbb elépültek. A csak szakaszokban megvalósult utcák miatt Zugló mai térképén összefüggés nélküli, érthetetlennek tűnő elemek jöttek létre. Az eredeti elképzelés megvalósulását mára lehetetlenné tették a lakótelepek, beépült negyedek.



*Zugló 1917-es szabályozási terve*

A két világháború között Zugló kedvelt építési terület lett, de nagy kiterjedésénél fogva így is csak részlegesen épült be. Tervezett főterén, a Bosnyák téren templomot építettek. A Városliget a két világháború között vált az „árumintavásárok”, később „nemzetközi vásárok” színhelyévé, és ez a szerepkör a háború után 1974-ig folytatódott. A környező villanegyed diplomáciai negyeddé, a Hősök tere pedig állami ünnepek színterévé vált. A Népstadion és kapcsolódó intézményeinek területét 1940-ben jelölték ki erre a funkcióra, beépítése fokozatosan történt.

A kerület következő jelentős átalakítását a második világháború után megindult tömeges lakásépítés jelentette. A lakásépítési program számára nagyon előnyös adottság volt Zugló széles utakkal, részben közművekkel is feltárt, ritka beépítésű, homokos altalajú, sík területe. A világháborút követő évtizedekben épült lakótelepeken 25.500 lakás épült telepszerű lakásépítési program keretében.

Kezdetben a városszövetbe jobban integrálódott kisebb telepek készültek, mint az Erzsébet királyné úti lakótömb és a Róna utcai lakónegyed. A későbbiek már nagyobb területen, a városrész hagyományos struktúrájától eltérő rendszerben, jellemzően a sugárirányú utak mellett lettek telepítve. Legmeghatározóbbak a hagyományos szerkezettel készült, a szocreál jellegzetességeit magukon viselő, keretes beépítésű Kerepesi úti és Nagy Lajos király úti lakótelepek, illetve a későbbi, paneles technológiával épült, sávházakból álló, messze a legnagyobb lakásszámú Füredi úti lakótelep.



*1954-1991 között épült lakótelepek elhelyezkedése Zuglóban*

Paneles lakás összesen 15.340 db készült, amely a kerület mai lakásállományának 22%-át jelenti. Végül a késői lakótelepek közül a 90-es évekbe átnyúló befejezéssel a Mogyoródi úti lakótelep kisebb magasságú épületeivel, humanizált megformálásával újra a városszövetbe jobban integrálódva épült.

1970-ben megépült a metró Örs vezér tér és Deák tér közötti vonala, a végállomásánál új városközpontot hoztak létre. 1983-ban adták át a Kacsóh Pongrác út mentén kialakított M3-as autópálya városi szakaszát, s ezzel a kerület közvetlen összeköttetésbe került az országos gyorsforgalmi úthálózattal.

A 20. századi nagy lakásépítési hullám megváltoztatta a kerület képét, beépült Alsórákos, Nagyzugló területén és Rákosfalva helyén lakótelepeket építettek, de máshol is megjelentek a nagyobb házak. Azonban Herminamezőre ma is családi házas, villatelkes beépítés jellemző, Istvánmezőn pedig villanegyed, diplomáciai negyed és sportközpont található.

A 90-es évek során a saját célra való lakásépítés dominált, de a családiházas formák mellett egyre inkább a kisebb társasházak építése is jellemző volt szerte a kerületben. A 90-es évek végétől beindult Zuglóban a lakóparkok építésének korszaka.

A nagyobb volumenű lakófejlesztések rendszerváltás utáni első hírnöke a Telepes utcai lakótelep (Porcelán lakópark) 1998-2004 közötti építése volt. Azt egy nagyobb építési hullám követte. Az újabb nagyobb lakásszámú építések azokra a helyekre települtek, ahol könnyen tudtak telket szerezni, így a kerületben sokfelé megjelentek, megváltoztatva a környék arculatát. Az akkori laza szabályozásnak köszönhetően olyan mértékű lakásépítési hullám kezdődött meg, amelyet csak a gazdasági válság és a lakásépítések országos leállása tudott megakasztani.



*1998-2014 között épült lakópark jellegű beépítések Zuglóban*

Így is 4-5000 lakás épült fel a nagyobb projektek keretében 15 év alatt, és 2011-ben a kilenc legjelentősebb, korábban elhatározott lakásépítési beruházás keretében még 5000 db lakásra volt építési engedély kiadva. A 2012-es szabályzat módosítás során – ahol lehetett – szigorítottak a szabályozáson a mértéktelen lakásépítések visszafogása, Zugló karakterének megőrzése érdekében.

## *Védett műemléki értékek értékleltára*

**Régészeti örökség**

A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkársága adatszolgáltatása alapján a XIV. kerület területén egyedileg védett régészeti lelőhely nem található. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a 2. mellékletben kerülnek felsorolásra. Ezek jellemzően a Rákos-patakot kísérő homokhátak területét, illetve a Városliget és Istvánmező területét érintik.

**Világörökségi helyszín**

A Hősök tere az Andrássy úttal és a Milleniumi Földalatti Vasúttal együtt 2002 óta UNESCO világörökségi elismertséggel rendelkezik (a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út). A Világörökségi helyszín védőövezete kiterjed a Városligetre. A 7/2005.(III.1.) NKÖM rendelet a világörökség helyszíneit műemléki jelentőségű területté nyilvánította.

A Világörökségi várományosi helyszínek között szerepel Lechner Ödön független, premodern építészete, mely örökségből a Magyar Földtani és Geofizikai Intézet (épült: 1898-99) Zuglóban, a Stefánia út mentén található.

**Műemlékek**

A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkársága adatszolgáltatása alapján a XIV. kerület területén jelentős számban találhatóak műemléki értékek: néhány nyilvántartott műemléki érték és többségében jogszabállyal védetté nyilvánított műemlékek. A területi védelem elemei közül a világörökségi helyszín az előzőekben említettek szerint műemléki jelentőségű terület, míg számos műemlék esetében ex lege vagy külön jogszabályban védett műemléki környezet is meghatározott. A műemléki értékek részletes listája a 2. mellékletben található.

A kerület beépülése a XIX. század közepén indult meg, ezt a kort jelző korai műemlék: a Hermina út 23/a. alatti, Hild József által tervezett és 1843-1854 között romantikus stílusban felépített Hermina kápolna. A védett épületek között késői eklektikus, szecessziós és modern, funkcionalista stílusban épültek egyaránt találhatóak, de legnagyobb számban az utcaképeket igen erősen uraló szecessziós alkotások fordulnak elő.

Műfaj tekintetében a műemlékek igen sokfélék: szabadonálló beépítésű lakóépületek, villák mellett templomok, számos iskola, óvoda, szociális és egészségügyi intézmények, tudományos intézmény, múzeumok, fürdőépület, gyárépület, vidámpark, állatkert, közlekedés-üzemi épület, továbbá sportlétesítmények is előfordulnak.

A műemlékek területi sűrűsödése a Városliget környezetében a legjellemzőbb, jelentős részben az idetelepült intézményeknek köszönhetően. A műemlékek több, mint háromnegyede a Hungária körúton belül fordul elő.

**Nemzeti emlékhely**

A nemzeti emlékhelyek listáját a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság javaslatára állították össze. A nemzeti és történelmi emlékhelyek listáját a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 2. számú melléklete tartalmazza. Ezek között szerepel a Hősök tere (a tér közutak által körbefogott területe).

## *Helyi építészeti örökség értékleltára*

**Fővárosi védelem**

Budapest főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű – műemléki védettség alatt nem álló – elemeinek védelme érdekében Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 37/2013. (V.10.) Főv. Kgy. rendeletében határozta meg a helyi védettséggel kapcsolatos szabályokat. A rendelet új mellékletét a 13/2015. (III.16.) önkormányzati rendelettel fogadták el.

A fővárosi védelem alatt álló épületek kicsit több mint fele a Hungária körúton kívül, jobbára az Erzsébet királyné útja – Róna utca – Thököly út – Mexikói út által határolt négyszögben, illetőleg a Bosnyák tér környezetében található. Azon a részen, ahol Zugló történeti magjai a XIX. század utolsó évtizedeiben és a XX. század elején kialakultak. A Hungária körúton belüli, vagyis a történeti Pest városához tartózó részre esnek a Stefánia út és a Thököly út két oldalán elhelyezkedő védett épületegyüttesek.

A XIV. kerületben 96 épület és 2 épületegyüttes (Thököly út mindkét oldala, Stefánia út páratlan oldala) áll fővárosi helyi védettség alatt, ezek listája a 2. mellékletben kerül felsorolásra.

**Kerületi védelem**

A kerületben található védett épületek és épületegyüttesek listáját a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő- testületének az építészeti örökség helyi védelméről szóló 48/2011. (XI.23.) önkormányzati rendelete tartalmazza. A rendelet területi védelmet és egyedi védelmet is meghatároz. Területi védelem alatt a jellegzetes beépítési módú, tömegű, homlokzatú lakótelepek (Erzsébet királyné úti, Kerepesi úti, Nagy Lajos király úti), vasúti létesítmények (Rákosrendező, Városligeti delta, Vasúttörténeti Park), a Postás tisztviselőtelep, a Stefánia úti ingatlanok, a Tisztviselőtelep, a Vitézi telkek állnak. Az egyedi védelmek között teljes épületek, épületrészletek és bizonyos elemek védelme került megkülönböztetésre. Listájukat a 2. melléklet mutatja be.

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BFVT Kft.

## ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG

- Világörökségi helyszín határa
- Világörökségi helyszín védőövezetének határa
- Nemzeti emlékhely
- Műemlék telke
- Műemlék
- Műemléki környezet
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:20000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BFVT Kft.

## HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi védelem alatt álló építmény
- Kerületi védelem alatt álló terület

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:20000**

# 1.7. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

## 1.7.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A közlekedési rendszert alkotó egyes hálózatok eltérő szintű – nemzetközi, országos, térségi – hálózati kapcsolatokat biztosítanak a XIV. kerület számára. Mind a Budapesten belüli hálózati kapcsolatok, mind az agglomerációs, térségi és országos mobilitási igények lebonyolítása jelentősen terheli a kerületet érintő közlekedési infrastruktúra-hálózatot.

A közúthálózat részeként a Budapestre befutó 17 gyorsforgalmi és főút közül 2 két sugárirányú elem közvetlenül is érinti Zuglót, ezen elemek Kelet-Magyarország elérését biztosítják:

- Az M3 autópálya bevezető szakasz – M3 autópálya nyomvonala Nyíregyháza és Vásárosnamény elérésével Kelet-Magyarország irányába biztosít térségi- és országos kapcsolatot. Az M3 autópályából Emőd térségében elváló M30 gyorsforgalmi út Miskolc, míg a Görbeházánál csatlakozó M35 gyorsforgalmi út Debrecen felé biztosít eljutási lehetőséget.
- A Kerepesi út – Veres Péter út – Szabadföld út – 3. sz. főút Miskolc felé térségi és országos, azon túl az országhatárt Tornyosnémetinél elérve Szlovákia felé nemzetközi kapcsolatot biztosít.

A vasúthálózat elemei közüli a Nyugati pályaudvarra befutó vonalak biztosítanak közvetlenül országos hálózati jelentőségű kapcsolatot a kerület számára, Zugló vasúti megállóhelyen és Rákosrendező vasútállomáson keresztül. A Budapestre befutó 11 vasútvonal közül öt vonal, valamint a körvasút érinti a vizsgált területet:

- A Budapest – Esztergom (2. sz.) vasútvonal a Pilis felé térségi kapcsolatot biztosít.
- A Budapest – Szob (70. sz.) vasútvonal a Dunakanyar felé térségi, azon túl Szlovákia felé nemzetközi kapcsolatot jelent.
- A Budapest – Veresegyház – Vác (71. sz.) számú vasútvonal a Gödöllői dombság és a Dunakanyar felé térségi kapcsolatot szolgál.
- Budapest – Cegléd – Szolnok (100. sz.) vasútvonal az Alföld felé térségi és országos, azon túl Románia felé nemzetközi kapcsolatot biztosít.
- Budapest – Lajosmizse (142. sz.) vasútvonal Kecskemét felé térségi és országos kapcsolattal rendelkezik.
- Körvasút Budapest, Nyugati pu. – Rákosrendező – Kőbánya felső – Budapest, Keleti pu. között biztosít kapcsolatot. A vonalszakasz mind a nemzetközi személy- és teherforgalom szempontjából jelentős.

A Keleti pályaudvar a vizsgált területen kívül, kerület dél-nyugati határán helyezkedik el, az oda befutó vasútvonalak további térségi, országos, és nemzetközi kapcsolatot biztosíthatnak a kerület számára.

A helyközi és távolsági autóbusz-közlekedés részeként Budapest kilenc autóbusz-pályaudvara és végállomása közül az egyik legnagyobb forgalmat lebonyolító Stadionok autóbusz-pályaudvar helyezkedik el a XIV. kerület területén. A létesítmény Kelet-magyarország és a főváros közötti közúti közösségi kapcsolatot szolgálja.

A nemzetközi légiforgalmat lebonyolító Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér Magyarország öt nemzetközi repülőtere közül a legnagyobb és legismertebb. A repülőtér területe a kerülettől távol

helyezkedik el, azonban az oda érkező, illetve az onnan induló járatok jelentős része a Zugló feletti légtérben közlekedik.
A kerékpározás terén a kerületet homogén, összefüggő országos, vagy térségi jelentőségű hálózati elem nem érinti.

## 1.7.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

### *A településszerkezet közúti adottságai*

Budapest meghatározó jelentőségű közúti elemei gyűrűs-sugaras rendszert alkotnak, amely egyértelműen megjelenik a XIV. kerületben is. Körirányú főúthálózati elem a Dózsa György út, a Hungária körút (a budai oldali kapcsolatot biztosító Rákóczi híddal és az Árpád híddal) és a Nagy Lajos király útja (és csatlakozó útvonalai az M3 és M5 autópályák bevezető szakaszai között), míg a legjelentősebb sugárirányú kapcsolatokat az M3 autópálya bevezető szakasza, a Kerepesi út és a Thököly út – Csömöri út nyomvonalai biztosítják.
Zugló és a szomszédos fővárosi kerületek között a főúthálózati elemeken túlmenően – további, a II. rendű főúthálózatba és a gyűjtőúthálózatba tartozó közúti elemek biztosítják az összeköttetést. A közúthálózat adottságai folytán Zuglót jelentős közúti átmenő forgalom terheli.
A gyűrűs-sugaras rendszert meghatározó elemek által határolt területeken belüli, helyi jelentőségű úthálózat általában négyzethálós rendszert alkot. A szomszédos kerületek, illetve az egyes kerületrészek közötti kapcsolatot, átjárási lehetőséget alapvetően meghatározzák a kerületet keresztező és érintő vasútvonalak.
A kerület területének jelentős részét teszik ki a közterületek, melyeknek csak egy része közúti, illetve közlekedési terület. A közterületek magas részarányát az indokolja, hogy a közlekedési feladatok mellett a lakótelepek parkolását és zöldfelületeinek elhelyezését is ezek biztosítják.
A közúti közlekedés területei teszik lehetővé a személygépjármű közlekedés, a gyalogos és kerékpáros közlekedés teljes infrastruktúrájának elhelyezése mellett a közösségi közlekedés felszíni részének lebonyolódását, továbbá jelentős szerep hárul rá a parkolásban is.

### *A kerület közúthálózatát meghatározó hálózati elemek*

I. rendű főutak

- M3 autópálya bevezető szakasza – Kacsóh Pongrác út
- Kerepesi út (a Hungária körúttól keleti irányba)
- Hungária körút

II. rendű főutak

- Vágány utca
- Kós Károly sétány
- Ajtósi Dürer sor
- Erzsébet királyné útja (a Nagy Lajos király útjától északi irányba)
- Thököly út – Csömöri út
- Kerepesi út (a Hungária körúttól nyugati irányba)
- Fogarasi út
- Füredi út
- Dózsa György út

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BFVT Kft.

## KÖZÚTHÁLÓZAT VIZSGÁLATA

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút
- Kerületi jelentőségű gyűjtőút
- Egyéb jelentősebb közúthálózati elem
- Különszintű csomópont
- Jelzőlámpás csomópont
- Egyéb jelentősebb közúti csomópont
- Szintbeni vasúti átjáró
- Fontosabb híd, műtárgy

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:20000**

- Nagy Lajos király útja

Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak

- Stefánia út
- Erzsébet királyné útja (a Mexikói út és a Nagy Lajos király útja között)
- Mogyoródi út
- Mexikói út (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Thököly út között)
- Róna utca
- Miskolci utca (a Csömöri út és a Mogyoródi út között)
- Gvadányi út (a Mogyoródi út és a Fogarasi út között)
- Csertő utca
- Szentmihályi út

Kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőutak

- Tatai út
- Dévényi utca
- Szőnyi út (Mexikói út és az Ógyalla köz között)
- Ógyalla utca
- Ungvár utca (a Nagy Lajos király útja és a Csáktornya park között)
- Hermina út
- Erzsébet királyné útja (a Hermina út és a Hungária körút között)
- Öv utca (az Erzsébet királyné útja és a Telepes utca között)
- Telepes utca (a Nagy Lajos király útja és az Öv utca között)
- Rákospatak utca (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Szugló utca között)
- Vezér utca
- Mexikói út (a Thököly út és a Kerepesi út között)
- Ifjúság útja
- Szugló utca (a Róna utca és az Öv utca között)
- Egressy út
- Ond vezér útja
- Egyéb jelentősebb (ált. közösségi közlekedés által érintett) közúthálózati elemek
- Gundel Károly út
- Állatkerti körút
- Róna park
- Kacsóh Pongrác út (a Róna park és a Csáktornya park között)
- Csáktornya park
- Dvorzak sétány
- Zichy Mihály út
- Olof Palme sétány
- Asztana utca.

A közúti elemek hierarchikus hálózati felépítését a „Jelenlegi közúthálózat” című ábra mutatja be.

### 1.7.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Zugló közösségi közlekedéssel való megfelelő ellátottságát a kiterjedt villamos-, trolibusz- és buszhálózat biztosítja a kerülethatáron húzódó M2 metró, és a vizsgált területen azonos nyomvonalat használó Gödöllői (H8) és a Csömöri (H9) HÉV vonalakkal.

A vasúti közlekedés Rákosrendező vasútállomáson, Zugló illetve a Vasútmúzeum megállóhelyen érhető el. (A körvasúton a Fogarasi út keresztezésének térségében található Rákosszentmihály vasútállomás személyforgalmat jelenleg nem bonyolít le.)

Jelentős, a közforgalmú közlekedéshez kapcsolódó átszálló forgalommal rendelkezik több, a kerületben, vagy annak határán elhelyezkedő csomópont is:

- a Millenniumi Földalatti Vasút (MFAV, kisföldalatti) végállomás, a Mexikó útnál (villamos, trolibusz, autóbusz),
- a Kerepesi út–Hungária körút csomópont (metró, villamos, trolibusz, helyi és távolsági autóbusz),
- Thököly út – Hungária körút csomópont (vasút, villamos, trolibusz, autóbusz)
- a Hősök tere (MFAV, autóbusz, trolibusz).
- a Bosnyák tér (villamos, autóbusz),
- Örs vezér tere (metró, HÉV, villamos, trolibusz, autóbusz).

## *Közúti közösségi közlekedés*

Zugló közösségi közlekedéssel történő ellátásában részt vállaló trolibuszhálózat elsősorban a szomszédos vagy belvárosi kerületekkel való kapcsolatokat szolgája. Az autóbusz-hálózat a kerület közösségi közlekedési ellátásán túlmenően kerületközi kapcsolatokat is biztosít.

A kerületben az autóbusz-közlekedéssel érintett útvonalak hossza 34,3 km, amely a fővárosi érték 4,1%-a. A trolibusz-közlekedés esetében ugyanezen értékek 32,2 km, ami 52,5%. Egyes területek, pl. a Mogyoródi út és a Róna utca melletti lakóterületek közösségi közlekedéssel nem megfelelően ellátottak.

Az Örs vezér tere és Csömör, Laki sarok közötti viszonylatban a Vo-Lan Kar Zrt. (Weekendbus) menetrend szerinti autóbuszjáratot üzemeltet, amely nem része a BKK Zrt. által biztosított közösségi közlekedési szolgáltatásnak.

A kerület autóbusz-végállomásai – a jelenlegi viszonylatok számára – a Puskás Ferenc Stadionnál, az Örs vezér terénél (a zuglói és a kőbányai oldalon), a Bosnyák téren és a MFAV végállomásánál helyezkedik el.

Autóbusz- és a trolibusz-hálózatok üzemét biztosító garázs a Zugló területén nem található.

## *Kötöttpályás közösségi közlekedés*

A városon belüli hálózati kapcsolatot jelentő három metróvonal közül az M2 vonal, az üzemelő 41 metróállomásból 3 (Örs vezér tere, Pillangó utca, Stadionok) érinti a kerületet. A HÉV vonalak közül a Gödöllői (H8) és a Csömöri (H9) HÉV vonalak érintik a kerületet két megállóval (Örs vezér tere, Rákosfalva).

A villamoshálózat sugárirányú elemei az Erzsébet királyné úti villamos és a MFAV. A Millenniumi Földalatti Vasút – amely üzeme és utasszállító képessége folytán sem sorolható a metróhálózatba – kapcsolatot biztosít a belváros és Zugló között. A kontinensen elsőként a felszíni közúti forgalomtól elkülönítve épült vonal sugárirányban érkezik a kerületbe, 2 megállóval (Széchenyi fürdő, Mexikói út).

A Mexikói út – Erzsébet királyné útvonalon közlekedő 69-es villamos a szomszédos XV. kerülettel biztosít kötöttpályás kapcsolatot. A villamoshálózat két haránt irányú eleme a Hungária körúton és a Nagy Lajos király útján található.

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BFVT Kft.

## KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

- Autóbusz-viszonylat útvonala
- Trolibusz-viszonylat útvonala
- Közös autóbusz- és trolibusz útvonal
- Autóbusz, trolibusz végállomás, forduló
- Autóbusz, trolibusz-megállóhely

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:20000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BFVT Kft.

## KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

- Vasútvonal
- Elővárosi gyorsvasút (HÉV)
- Városi gyorsvasút (metró)
- Közúti vasút (villamos)
- Vasútállomás, vasúti megállóhely
- Megállóhely HÉV vonalon
- Metróállomás
- Villamosmegálló

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:20000**

Vasútmúzeum mh.
Tóth István u.
Óv utca
Miskoci u.
Rákosrendező vá.
Rákospatak u.
Lehel u./Róbert Károly krt.
Fűrész u.
Hun utca
Vágány u./Róbert Károly krt.
Nagy Lajos király útja/Czobor u.
Kerékgyártó u.
Rákosszentmihály vá.
Mexikói út M
Laky Adolf u.
Kacsóh Pongrác út
Bosnyák tér
Széchenyi fürdő
Szugló u./Nagy Lajos király útja
Erzsébet királyné útja, aluljáró
Egressy tér
Hősök tere
Ajtósi Dürer sor
Jeszenák János u.
Bajza u.
Zugló vasútállomás
Budapest-Zugló vmh.
Pongrátz Gergely tér
Egressy út/Hungária körút
Tihamér u.
Rákosfalva H
Örs vezér tere M+H
Pillangó u. M
Keleti pályaudvar
Puskás Ferenc Stadion M
Fehér úti ipari park

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BFVT Kft.

## KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT LEFEDETTSÉGE

- HÉV vonal lefedettsége (500 m)
- M2 metróvonal lefedettsége (500 m)
- Közúti vasúti hálózat lefedettsége (300m)
- Autóbusz- és trolibusz vonalhálózat lefedettsége (300 m)

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:20000**

A Hungária körúti 1-es villamos vonal biztosítja az átszálló csomópontok (pl.: Thököly út, Puskás Ferenc Stadion) megközelítésén túlmenően a Pest és Buda jelentős közlekedési csomópontjainak (Flórián tér, Váci út–Róbert Károly körút csomópont, Üllői út–Könyves Kálmán körút csomópont) közvetlen elérését is. A vonal a dél-budai meghosszabbításának első szakasza a Közvágóhíd és a Fehérvári út között (a Rákóczi hídon át) 2015-ben fejeződött be. A villamos vonal jelenlegi 29 megállójából 6 biztosítja a kerület elérhetőségét.

A 3-as villamos a Mexikói úti MFAV végállomástól indulva a sugárirányú közösségi közlekedési elemek megállóit is felfűzve a főváros déli kerületeivel biztosít kapcsolatot. A 62, ill. 62A viszonylatok a Rákospalota, MÁV telep irányából az Erzsébet királyné útján közlekedve a Nagy Lajos király útján a 3-as villamossal azonos nyomvonalon közlekedve a Blaha Lujza tér, illetve Kőbánya-alsó vasútállomásig közlekednek.

A kötöttpályás hálózatok üzemét biztosító járműtelep Zugló területén a Mexikó útnál (MFAV végállomás) és Bosnyák téren (villamos remíz) a helyezkedik el.

A kerület közösségi közlekedését szolgáló kötöttpályás viszonylatok:

- H8 Örs vezér tere – Gödöllő; HÉV
- H9 Örs vezér tere – Csömör; HÉV
- M2 Déli pályaudvar – Örs vezér tere; metró
- M1 Vörösmarty tér – Mexikói út; villamos
- 1 Bécsi út/Vörösvári út – Etele út/Fehérvári út; villamos
- 3 Mexikói út M – Gubacsi út/Határ út; villamos
- 62 Rákospalota, MÁV telep – Blaha Lujza tér; villamos
- 62A Rákospalota, MÁV telep – Kőbánya-alsó vasútállomás (Mázsa tér); villamos
- 69 Újpalota, Erdőkerülő utca – Mexikói út; villamos

A közösségi közlekedési hálózat megállóinak 300 m-es sugarú (metróállomás estében 500 m) lefedettségét a „Közösségi közlekedési hálózat lefedettsége” című ábra mutatja be.

### 1.7.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Zuglóban, továbbá a kerületet határoló közterületeken önálló (vagy szerviz úton vezetett) kerékpáros infrastruktúra teljes hossza 22,2 km (az ITS 2015. adatai szerint). A kerület kiépített, vagy kijelölt fontosabb kerékpáros-infrastruktúra hálózatának elemei:

- Kós Károly sétány, Olof Palme sétány (Városliget),
- Dózsa György útnak az Andrássy út és a Vágány utca közötti szakasza,
- Thököly út,
- Stefánia út,
- Mogyoródi út–Róna utca–Bánki Donát utca–Ond vezér útja által alkotott útvonal,
- Rákospatak utca – Gvadányi utca által alkotott útvonal.

A kerület kiszolgáló útjai – különösen a kiterjedt TEMPO30 és lakó-pihenő övezetek területén – alkalmasak a biztonságos kerékpáros forgalom lebonyolítására.

A főváros belső területein üzemelő Budapesti Kerékpáros Közösségi Közlekedési Rendszer (ismertebb nevén: MOL Bubi) 2014. évben kezdte meg a működését (76 helyszín, 1100 kerékpár) ma már azonban 112 dokkoló állomás és 1.286 kerékpár üzemel.

A MOL Bubi hálózata Zugló térségének a Városliget és a Dózsa György út VI. és VII. kerülethez közel eső részét fedi le (Hősök tere, Városligeti fasor, Dembinszky utca). A kerületben gyűjtőállomás a Városligetben a Széchenyi Gyógyfürdőnél található.

## 1.7.5. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Zugló gyalogos közlekedésében meghatározó a közforgalmú közlekedési eszközökhöz kapcsolódó jelentős átszálló forgalommal rendelkező terek gyalogos-forgalma és a gyalogos közlekedés útvonalai. Több közterület kizárólagosan a gyalogos forgalmat szolgálja, azonban ezek összefüggő rendszert, egymáshoz kapcsolódó gyalogos-hálózatot nem képeznek.

Szintén fontos elemei a gyalogoshálózatnak a jelentős elválasztó hatással bíró vasútvonalak gyalogos keresztezését biztosító műtárgyak (pl. Tábornok utca, Korong utca, Erzsébet királyné útja, Rákospatak utca), a Hungária körút alatti aluljárók (Ajtósi Dürer sor, Mexikói út MFAV végállomás), valamint a Rákos patakot keresztező gyaloghidak.

## 1.7.6. PARKOLÁS

### *Parkolási igények*

A vizsgált területen jelentkező gépjármű parkolási igények az alábbi meghatározó kategóriákba sorolhatóak:

- lakossági;
- hivatásforgalmi;
- kereskedelmi és sportlétesítmények.

A lakossági parkolási igényeket alapvetően a gépjármű-ellátottság határozza meg. A rendelkezésre álló adatok (ITS 2014.) szerint Zugló 124.300 fős lakónépessége 72.556 lakásban él, és 38.794 személygépjárművel rendelkezik. A kerületben 1000 lakosra 312 személygépjármű jut, amely alatta marad a fővárosi 326-os átlagnak, de meghaladja az országos 301 személygépkocsi/1000 lakos értéket. (A kerületi közterületeken egyidejűleg parkoló járműszám munkanapon mintegy 12.250 jármű, de hétvégén is eléri a 12.000-es járműszámot.) A rendelkezésre álló adatok alapján a kerületben mintegy 39.000 személygépjármű elhelyezését kell biztosítani (ennek területigénye mintegy 100 ha) alapvetően telken belül.

A vizsgált terület parkolási helyzetét a beépítési adottságok jelentősen megnehezítik, tekintettel arra, hogy a kerület lakásállományának jelentős része (26.048 lakás, amely a kerületi lakásállomány 36%-a) lakótelepeken található. A lakótelepek úszótelkes telekstruktúrájából következően a parkolási igények itt is közterületen kerülnek biztosításra. A problémát alapvetően az okozza, hogy építésükkor a távlati parkolási igényt jelentősen alábecsülték, mely utólag – a jelenlegi gyakorlat szerint – alacsony költséggel általában csak a zöldfelületek rovására biztosítható.

Az elmúlt két évtized lakásépítése esetében az 1 lakás/1 parkoló ellátottság a vonatkozó jogszabályok következtében jellemzően biztosításra került. Ennek megfelelően elvben a telken belüli parkolásnak biztosítottnak kellene lennie, ennek ellenére azonban a kerületben több helyszínen is a közterületek használatát veszélyeztető szintű parkolási problémák figyelhetőek meg. Ennek egyik oka az lehet, hogy a lakásokkal együtt nem kerültek megvásárlásra az épületen belül lévő várakozóhelyek, másik okként feltételezhető hogy az új lakást vásárlók körében a gépjármű ellátottság meghaladja az 1 lakás/1 személygépkocsi átlagot, és kevés a megépített parkoló.

A hivatásforgalomhoz kapcsolódó gépjármű-elhelyezés számottevő mértékben P+R jellegű parkolási igényként a kötöttpályás közlekedési vonalak mentén és végállomásainál, az átszálló csomópontoknál, valamint a belső kerületek fizető zóna határán jelenik meg.

A jelentős méretű kereskedelmi létesítmények parkoló-ellátottságában a jogszabályi kötelezettségeknek nincsen érdemi szerepük, a piaci verseny a túlzott lehetőségek biztosítását kikényszeríti (Tesco Extra Fogarasi út), néhány esetben azonban (IKEA, Sugár) a rendelkezésre álló férőhelyek már nem tudják kielégíteni a parkolási igényeket.

A kereskedelmi létesítmények parkolóinak lényegesen nagyobb a forgalomvonzása, mint a lakossági vagy hivatásforgalmat szolgáló parkolóknak, mivel ezeken a helyeken a nyitvatartási idő alatt a tapasztalatok szerint 4-5-ször cserélődnek a használók.

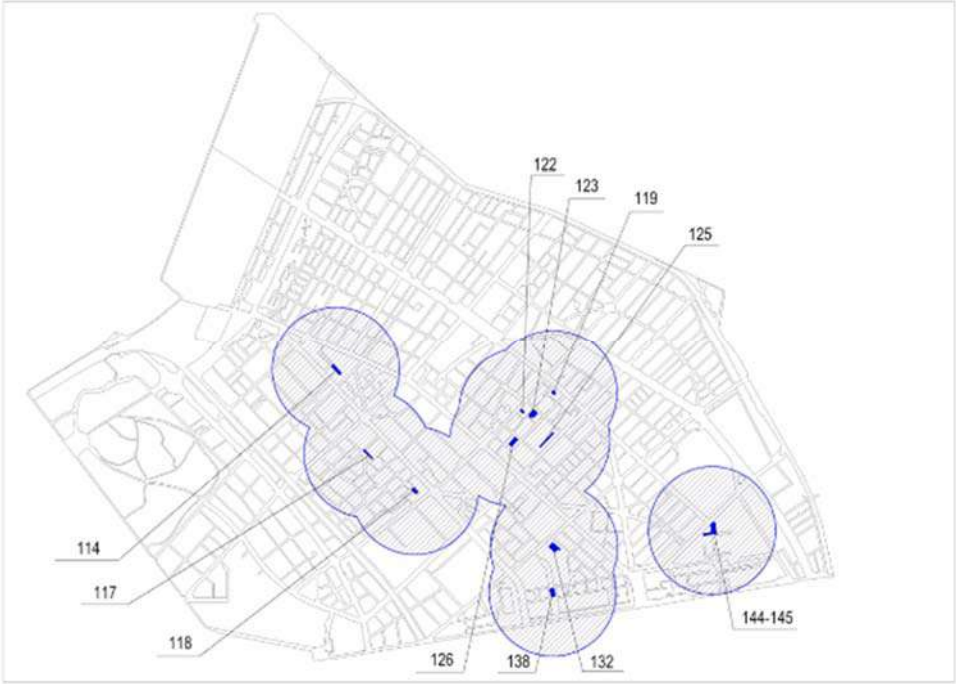
## *Rendeltetésszerű használatot biztosító parkolás*

Az egyes létesítmények működtetéséhez normatívan létesítendő parkoló férőhelyszám megállapítást jelenleg az országos jogszabályi előírás (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42.§-a és 4. sz. melléklete) alapján, a 47/1998. Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) 6.§-nak keretjellegű megállapításai figyelembe vételével a 33/2010 (XI.24). sz. Önk. rendelet (továbbiakban: ZPR) szabályozza az építtetők személygépkocsi-elhelyezési kötelezettségét.

A rendelet hatálya kiterjed a XIV. kerület közigazgatási területén belül azokra az építtetőkre, akik 1988. év előtt használatba vett épület kizárólag lakással történő bővítésére, földszinti, utcai traktusban lévő funkció megváltoztatására, átalakítására, vagy meglévő, nem lakás funkciójú helyiségek lakás céljára történő átalakítására kérnek engedélyt, illetve akik a Csömöri út – Rákospatak utca – (31268/55) hrsz.-ú közterület – Bosnyák utca - Lőcsei út által határolt területen új, nem lakás célú építményeket építenek.




*A 33/2010. (XI.24.) önkormányzati rendelet (ZPR) 1. melléklete*
*Személygépkocsik elhelyezésére alkalmas parkolóhelyek kialakítása –*
*Felszíni parkoló és az általuk lefedett terület*




*A 33/2010. (XI.24.) önkormányzati rendelet (ZPR) 2. melléklete*
*Személygépkocsik elhelyezésére alkalmas parkolóhelyek kialakítása – Létesítésre alkalmas térszín alatti mélygarázsok és az általuk lefedett terület*

A ZPR értelmében a személygépkocsi elhelyezési kötelezettség csak abban az esetben teljesíthető ingatlanon kívül, ha a telek személygépkocsi ki- és behajtása forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető, vagy a meglévő épület, a telek mérete, illetve egyéb műszaki adottságok a telken belül többlet parkoló kialakítását nem teszik lehetővé.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyek önkormányzati tulajdonú telken (közterületen, vagy építési telken) való elhelyezése csak abban az esetben engedélyezett, ha ott a ZPR által a 1. melléklet (térszínen) vagy a 2. melléklet (térszín alatt) szerint parkolóhely létesítésére lehetőség van, és az építtető a parkolóhely megváltási díjat az Önkormányzat részére megfizeti.

Egyéb esetben – ha a gépjármű-elhelyezési kötelezettség sem saját telken belül, sem önkormányzati tulajdonú parkolóban nem biztosítható –, akkor kötelezettség a telek bejáratától mért 500 méter sugarú „idegen” telken belül parkolóházban, mélygarázsban is teljesíthető, aminek jogszerű használatát szerződéssel igazolni kell.

## *Közterületi parkolás*

Budapest területén a közterületi várakozást a 30/2010. Főv. Kgy. rendelet szabályozza, többek között itt kerül meghatározásra, hogy a főváros mely területein korlátozható időben a közterületi parkolás és mekkora a parkolási díj értéke (korlátozott várakozási övezet).

A rendelet megalkotásakor, a korlátozott várakozási övezet lényegében a nagykörút vonaláig terjedt, azonban a rendelet sorozatos módosításával a korlátozott várakozási övezetbe vont területek nagysága a többszörösére bővült. Budapest területén összesen mintegy 100.000 közterületi várakozóhely esik jelenleg a rendelet hatálya alá.

A vizsgált terület esetében a hivatkozott rendelet szerint a Dózsa György út – Ajtósi Dürer sor - Hungária körút – Vágány utca területe (a Városliget védett övezete kivételével) az 1. díjtételű zónába (piros övezet), az Ajtósi Dürer sor – Hungária körút – Vágány utca – vasútvonal – Kerepesi út területe

a 4. zónába (zöld övezet), míg a Kerepesi út – Padlizsán utca – Bánki Donát utca – Ond vezér útja – Vezér utca által határolt terület az 5. zónába (kék övezet) tartozik. A hivatkozott Fővárosi Közgyűlési rendelet által a XIV. kerület közigazgatási területén kijelölésre kerültek a várakozási övezetek azonban ezeken a területeken a várakozás még nem díjköteles.

### *P+R parkolás*

Budapest határát tartózkodási céllal átlépő mintegy 250.000 szgk./nap/irány forgalomnak csak 1-2 %-a számára biztosított jelenleg a várakozás az összesen 3.837 férőhellyel rendelkező P+R rendszerű parkolókban. Budapest esetében a hatályos településszerkezeti terv szerint lényegében a Hungária-gyűrű vonalán kívül kell az eszközváltást biztosító P+R parkolók hálózatát kialakítani és fenntartani.

Zugló közigazgatási területén P+R rendszerű parkoló a MFAV végállomásához közel – az M3 bevezető felüljárójának két oldalán – a Kacsóh Pongrácz úton a Mexikói út és a Columbus utca között, a Szőnyi úton a Mexikói út és az Amerikai út között, a Puskás Ferenc Stadionnál és a Pillangó utcai metrómegállónál (kerülethatáron kívül) található. A kerület Budapest közel 4.000 férőhelyes P+R parkoló kapacitásából 1.100 férőhellyel rendelkezik. Részben P+R parkolóként funkcionál a kerület határánál a Dózsa György út mentén az Ötvenhatosok terén található mintegy 1.100 felszíni parkoló férőhely is. Jelentős számban használják továbbá P+R parkolásra az Örs vezér tere térségében a Kerepesi út szervizútját és a Bolgárkertész utcát, Pillangó utcánál a Pillangó park és a Fogarasi úti TESCO áruház parkolóját, valamint a Stadionok térségében a Tábornok utca és a Mogyoródi út Hungária körúthoz kapcsolódó közterületeit is.

# 1.8. KÖZMŰVEK

## 1.8.1. VÍZIKÖZMŰVEK

### *Vízellátás*

A XIV. kerület (Zugló) vízellátása a budapesti egységes vízellátó rendszer részeként épült ki, melynek üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt. A kerület vízellátásának vízbázisát elsősorban az északi víztermelő telepek biztosítják, ahonnan az alapnyomású gépházakból nagyátmérőjű főnyomócső-vezetékeken keresztül érkezik a víz az alaplétesítményekhez (nyomásfokozók, tározók, ellennyomó-medencékhez).

A zuglói térség vízhálózata a nyomásövezet szempontjából a Pesti alap zónához (20-as számú), valamint a Keletpesti felső zónához (23-as számú) tartozik.

Az alapnyomás ellennyomó-medencéi a Kőbányai és Rákosszentmihályi 42.200 $m^3$-es és 10 000 $m^3$-es összes tározókapacitású medencék. A medencék fenékszintjei 139,50 mBf., illetve a 140,70 mBf-i szinten vannak.

A Rákosszentmihályi telepen lévő gépház a Keletpesti felső zóna egyik tápgépháza. A Keletpesti felső zóna tározója a XVI. kerületben lévő Cinkotai úti 10 000 $m^3$-es medence, folyásfenék szintje 168,8 mBf-i szinten van. Mindkét nyomásövezeten belül kialakult egy-egy helyi, fokozott nyomású zóna a lakótelepi magas épületek víznyomás igényeinek biztosítására:

- a Pesti alapzónán belül a Csáktornya park 46-os számú nyomászóna,
- a Keletpesti felső zónában a Füredi úti 83-as számú nyomászóna.



Csáktornya park gépház



Füredi úti gépház

A kerületet ellátó fővezetékek nyomvonalai az alábbiak:

- A DN 800-as fővezeték a Teleki Blanka utcánál éri el a kerületet, majd a Nagy Lajos király úton, Róna utcán, Korong utcán, a Városligeten keresztül éri el a Dózsa György utat, ahol kapcsolódik a szomszédos VII. kerület DN 500-as vízhálózati rendszeréhez.
- Észak-keletről a DN 800-as főnyomócső a Dorozsmai utcán jön be a kerületbe, majd a Nagy Lajos király útján az Örs vezér teréig épült ki, a Kerepesi utat keresztezve halad tovább a X. kerület felé.

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

## KÖZMŰVIZSGÁLAT - VÍZELLÁTÁS

### JELMAGYARÁZAT

Alaptárképi elemek

- KerülethatÁrok
- TelekhatÁrok
- Épületek
- Vízfelület

- Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. zóna, DN >= 300 mm)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN >= 300 mm)
- Ivóvíz elosztóvezeték (20. sz. zóna, DN < 300 mm)
- Ivóvíz elosztóvezeték (23. sz. zóna, DN < 300 mm)
- Ivóvíz elosztóvezeték (83. sz. zóna, DN < 300 mm)
- Ivóvíz elosztóvezeték (46. sz. zóna, DN < 300 mm)
- TermÁlvezeték
- TermÁlkút
- GázphÁz
- Két külsŐ védŐterülete
- Két hidrogeológiai "A" védŐterülete
- Két hidrogeológiai "B" védŐterülete

**M= 1:8000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## KÖZMŰVIZSGÁLAT - CSATORNÁZÁS

### JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

- Egyesített rendszerű főnyűjtő
- Egyesített rendszerű csatorna
- Szennyvíz főgyűjtőcsatorna
- Szennyvízcsatorna
- Csapadékvíz főgyűjtő
- Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
- Nyomóvezeték
- Távlatban megépítendő tehermentesítő csatorna
- Átemelő

**M= 1:8000**

- Jelentős főnyomócső DN 800-as van még a Füredi út nyomvonalán, amely az Örs vezér téri szintén DN 800-as hálózathoz kapcsolódik.
- A Rákos patak déli oldalán DN 600-as, a Vezér úton szintén DN 600-as nyomócső épült ki, a Füredi útnál északra fordul, majd párhuzamosan halad a Füredi úti DN 800-as vezetékkel a Szentmihályi útig, majd Szentmihályi út nyomvonalán a Kerepesi út, Keresztúri csomópontnál kifordul a Kerepesi út, Veres Péter nyomvonalára. A főnyomócső ezen a szakaszán már elsősorban a XVI. kerületi térség elosztóhálózatainak és az Ilona-telepi medence töltővezetékeként működik.
- A Róbert Károly körút Hajdu utcai csomópontból, a XIII. kerületen keresztül DN 600-as vezeték a Mohács utcánál keresztezi a MÁV területet, majd a Vidám Parkon keresztül a Hermina út, Városligeti körút, Stefánia út, Besenyői utcán keresztül köt rá a Hungária körúti rendszerre.

A fenti főnyomócsövek szállítják a vizet a XIV. kerületen keresztül a Káposztásmegyeri gépháztól, a közép-pesti térség vízelosztó hálózataihoz. Az alapvezetékekről leágazó körvezeték rendszerek DN 300 - DN 200 - DN 150-es mérettel alkotják a kerület vízhálózatát.

A kerületi közvetlen fogyasztók ellátása kisebb átmérőjű elosztóvezetékekről történik DN 100, DN 150-es mérettel, de igen sok helyen még üzemelnek DN 80-as nyomócsövek is.

A DN 100-as és DN 80-as nyomócsövek egy része elöregedett, ezért rekonstrukcióra szorulnak.

A kerületben létesített lakótelepek magasabb épületeinek vízellátására, a pesti alapzóna nyomása nem felelt meg, itt helyi nyomásfokozók épültek ki (ezek a 46-os számú Csáktornya park nyomászóna és a 83-as számú Füredi úti nyomászóna).

Az oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik, azonban az elosztóvezetékek mára elavultak, az előírt tűzivíz szabványoknak nem felel meg, így felújításuk szükséges. Nagyobb létesítmények beruházásakor a hálózat bővítésére lehet szükség a tűzivíz biztosítása érdekében.

### *Szennyvízelvezetés*

A szennyvízelvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett, részben egyesített rendszerű csatornahálózat, részben elválasztott csatornahálózat gondoskodik.

A XVI. kerület csatornázás vonatkozásában 2/3 részben az Angyalföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, amely az összegyűjtött szennyvizeket az Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre juttatja, 1/3 részben pedig a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, amely a szennyvizeket a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre továbbítja. A kerületben szennyvíztisztító telep nem található.

Az Angyalföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez a Róbert Károly körút – Mexikói út – Fogarasi út – Körvasút által határolt terület tartozik, míg a Mexikói úttól délre eső területe a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik.

A Kerepesi út – Rákos-patak – Fogarasi út – Körvasút által határolt területen elválasztott, a kerület többi részén egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel. Elválasztott rendszerű csatornahálózatok kialakítására a Rákos-patakkal határos területeken van lehetőség.

Főgyűjtők a Tengerszem utcában, a Rákos- patak déli és északi oldalán, a Thököly úton, a Kerepesi út – Mexikói úton vannak. A Mexikói úti főgyűjtő tehermentesítésére épült meg a Budapest Központi Szennyvíztisztító Telep kiegészítő beruházásaként (COL3) 2011-2012 során a X. kerület Kerepesi út –

XIV. kerület Róna utcai főgyűjtő. Az egyesített rendszerű csatornahálózat egyes vízgyűjtő területei azonban kapacitáshiányosak.

A kerületben 2004-ben csak tíz utcában nem volt kiépítve a csatornahálózat, amiből 2005-2006 között hat utcában megépült. A többi utcában a Budapest Komplex Integrált Szennyvízelvezetése (BKISZ) projekt keretében 2014 decemberéig épült meg (0,4 km-nyi) a szennyvízcsatorna, így Zugló teljes mértékben csatornázottá vált. Azonban az ingatlanok kb. 5%-a – annak ellenére, hogy a lehetőség adott – nem csatlakozott rá a csatornahálózatra.

Zugló területén három szennyvízátemelő található, és további kettő a szomszédos kerületben a kerülethatárhoz közel. A kerületben található szennyvízátemelők az alábbiak:

- Amerikai úti szennyvízátemelő, amely a Kacsóh Pongrác úti gyalogos aluljáróban található. A szennyvízátemelő névleges kapacitása 11 l/s.
- Kacsóh Pongrác úti szennyvízátemelő, amely a Mexikói úti gyalogos aluljáróban található. A szennyvízátemelő névleges kapacitása 11 l/s.
- Ajtós Dürer sori szennyvízátemelő, amely az Ajtós Dürer sor – Hungária körút gyalogos aluljárójában található. A szennyvízátemelő névleges kapacitása 8 l/s.

### *Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés*

A csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett részben egyesített rendszerű csatornahálózat, részben elválasztott csatornahálózat gondoskodik.

A Kerepesi út – Rákos-patak – Fogarasi út – Körvasút által határolt területen elválasztott csatornahálózat üzemel, itt így megépítésre kerültek a csapadékcsatornák is. Elválasztott rendszerű csatornahálózatok, így csapadékcsatorna kialakítására a Rákos-patakkal határos területeken van lehetőség.

A kerület beépítési karaktere az utóbbi időkben jelentősen megváltozott, megnőtt a burkolt felületek aránya, ami megnövekedett elvezetendő csapadékvíz mennyiséget okoz. Az elmúlt években megvalósult hálózati fejlesztések ellenére a befogadók környékén a hálózat túlterhelt (Városliget, Stadionok).

Csapadékvíz elvezetési gondot okozhat a víznyelők és a zöld felületek szikkasztóinak nem megfelelő karbantartása, tisztítása. Az egyesített rendszerű csatornahálózat egyes vízgyűjtő területei kapacitáshiányosak, ezért átépítésre, tehermentesítésre szorulnak.

A kerületen átfolyó Rákos-patak a korábban már említett Kerepesi út – Rákos-patak – Fogarasi út – Körvasút által határolt terület, valamint a XVI. kerület csapadékvizeinek befogadójaként szolgál. A szennyvízcsatornák nem megfelelő vízzáróságából adódó szivárgások (exfiltráció) miatt a talajvízzel, valamint a tisztítatlanul befolyó csapadékvizekkel szennyezés jut a patakba. A Rákos-patak revitalizációjával kapcsolatban a Budapest Főváros Önkormányzata készítetett Megvalósíthatósági Tanulmányt és Mestertervet.

Zugló másik felszíni vízfolyása a Tihanyi árok, mely közüzemi csapadékvíz-csatornaként is funkcionál.

A Városligetben található tó mederszelvénye burkolt. A Széchenyi Gyógyfürdő medencéinek leürítése érvényes vízjogi engedéllyel a tóba történik. A tó vizében megjelenő algák azonban nem a termálvíz miatt, hanem a levegőztetés hiánya, és a kacsák, illetve más madarak etetése miatt a tóba jutó többlet szerves anyag váltotta ki.

A térségben a talajvíz szintje magas, ami a Rákos-patak irányába mozog.

### *Termálvíz, fürdők*

A kerületben két jelentős gyógyfürdő üzemel, a Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda és a Paskál Gyógy- és Strandfürdő. A Széchenyi Gyógyfürdő vízellátását a II. számú kút biztosítja, melynek vize 76 °C-os, és napi 4500 $m^3$ vizet ad. Ez teszi lehetővé, hogy több budapesti fürdőt is elásson termálvízzel: Dagály Fürdőt (XIII. kerület), Újpesti Uszodát (IV. kerület), Uzsoki Utcai Kórház rehabilitációs intézetét (XIV. kerület). A rendelkezésre álló vízhozam kapacitása még így sem kihasznált teljes mértékben. A Paskál Strandfürdőt, ami Budapest legfiatalabb strandfürdője, a Paskál kút látja el termálvízzel. Kapacitása és hőfoka lehetővé teszi, hogy az Arany Alkony Paskál Idősotthont és a Cordia Thermal Zugló lakóparkot is ellássa gyógyvízzel. A kutak tulajdonosa és a fürdők üzemeltetője a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.



Paskál Strandfürdő



Széchenyi Gyógyfürdő

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a KTVF: 7115-3/2013. számon módosított határozatával kijelölte a Paskál kút vízbázisának védőterületét, védőidomait. A Paskál kút (kataszteri száma: B-24) talpmélysége 1735,0 méter, üzemi vízhozama: 450 l/perc. 2016-ban a kitermelt vízmennyiség 124 334 $m^3$ volt.

A Széchenyi fürdő vízbázis védőterületének, védőidomának meghatározása megtörtént, azonban annak hatósági kijelölése még nem történt meg. A területen két termálkút található, egyrészt a Széchenyi I. számú termálkút, másrészt a Szécsényi II. számú termálkút. A Széchenyi I. számú termálkút üzemi vízhozama 200 l/perc, viszont jelenleg nem üzemel. A Széchenyi II. számú termálkút üzemi vízhozama 3700 l/perc, 2016-ban a kitermelt vízmennyiség 1 216 070 $m^3$ volt.

A termál kutakon kívül a Széchenyi fürdő és a Városligeti tó közötti területen 10 darab hidegvizes kút is működik, 2016-ban a kutak által kitermelt vízmennyiség 1 217 329 $m^3$ volt.

## 1.8.2. ENERGIAKÖZMŰVEK

### *Villamosenergia-ellátás*

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os kábelhálózat végzi. A hálózat táppontja a Rákospalotai körvasút sor északi oldalán, a XV. kerület területére eső Zugló 220/120/10 kV-os alállomás. Az alállomás a tápenergiát Gyöngyös–DETK felől három, Százhalombatta felől egy 220 kV-os távvezetéken kapja. Az alállomásban 220/120 és 120/10 kV-os átalakítás is történik. A főváros külterületei felé a 120 kV-os rendszer távvezetékként, míg a belváros felé kábelként épült ki. Az egyik távvezeték Zugló és

Angyalföld, a másik pedig Zugló és Kőbánya alállomások között létesült. A távvezetékek egy-egy szakaszát a Paszkál lakópark miatt kábelként váltották ki (Zugló- Csömöri út, illetve Zugló- Mogyoródi út közötti szakaszok.) A 120 kV-os kábelek a VI. kerületben a Dob utca 10-ben lévő Erzsébetváros, és a Hungária krt. 159-ben lévő Városliget alállomások megtáplálására létesült. Ezek a kábelek a kerületben a Gyarmat utcában, a Laky Adolf utcában, a Korong utcában, az Ajtósi Dürer soron és a Városligeti körúton épült ki, amelyet később két helyen módosítottak és új nyomvonalra helyeztek; a Gyarmat utca – Uzsoki utca – Korong utca, illetve a Korong utca – Francia út – Mimóza utca – Hermina utca és Ajtósi Dürer sor nyomvonalon. A Városliget alállomás korábban 30 kV feszültségszinten kapta a tápenergiát a Hungária körúton létesített 30 kV-os kábeleken keresztül, amelyek ma már nem üzemelnek.



Városliget 120/10 kV-os alállomás



120 kV-os távvezeték a Rákos-patak mentén

A kerület határa mellett a IV. kerületben található a MÁV Istvántelki Főműhelye, amely a villamos energiát az Angyalföld alállomástól 120 kV-os távvezetéken keresztül kapja. Ez a távvezeték a Szent László utca és Kámfor utca térségében a Rákosrendező területének egy kis részén létesült. A kerületet érintő 120 kV-os távvezetékek biztonsági övezete a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet alapján 13 méter. A föld felettivezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban levő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért függőleges síkokig terjed. A szélső áramvezető általában a rendszer tengelyétől oszlop típustól függően 4,0-5,0m között található.

Az alállomásokból kiinduló 10 kV-os kábelek fűzik fel a terhelési súlypontokban elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyekből a fogyasztókat közvetlenül ellátó kisfeszültségű hálózatok indulnak ki. A transzformátorok közül a leglényegesebb hálózati csatlakozással rendelkezők esetében 10 kV-os kapcsolóállomás is létesült. A kisfeszültségű hálózat vegyes képet mutat:

- az intenzívebb beépítésű területeken, vagy a lakótelepeken földkábelek létesültek;
- a családiházas, vagy kertvárosi beépítésű területeken a föld feletti kivitelű, csupasz légvezeték, illetve szigetelt szabadvezeték létesült.

A kerületben a transzformátorok vagy önállóan – épített házas vagy lemezházas kivitelben –, vagy egyéb funkcióval egy épületben kaptak elhelyezést.

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## KÖZMŰVIZSGÁLAT - VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

### JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

- 220 kV-os légvezeték (MAVIR)
- 120 kV-os légvezeték (ELMŰ)
- 120 kV-os földkábel (ELMŰ)
- 10 kV-os földkábel
- Kisfeszültségű légvezeték (erőátvitel)
- Kisfeszültségű légvezeték (közvilágítás)
- Kisfeszültségű földkábel (erőátvitel)
- Kisfeszültségű földkábel (közvilágítás)
- 10/0,4 kV-os transzformátor
- Elektromos alállomás
- Fűtőmű/erőmű

M= 1:8000

Újpalotai Fűtőmű

Zugló alállomás

Városliget alállomás

Füredi úti Fűtőmű

Rákosfalva alállomás

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## KÖZMŰVIZSGÁLAT - GÁZ- ÉS TÁVHŐELLÁTÁS

### JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

- Nagyközépnyomású gázvezeték
- Középnyomású gázvezeték
- Növelt kisnyomású gázvezeték
- Kisnyomású gázvezeték
- Nagyközép/középnyomású gáznyomásszabályzó
- Nagyközépnyomású körzeti szabályzó
- Egyedi gáznyomásszabályzó
- Távhő gerincvezeték (magasvezetés)
- Távhő gerincvezeték (mélyvezetés)
- Távhő elosztóvezeték
- Fűtőmű/erőmű

**M= 1:8000**

Újpalotai Fűtőmű

Füredi úti Fűtőmű



Épületben elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátor (Fűrész utca)



Építettházas 0441 sz. 10/0,4 kV-os transzformátor (Örs vezér útja)

## *Gázellátás*

A kerület gázellátását a főváros területén kiépült nagyközépnyomású gázhálózat biztosítja. A hálózat táppontja a IV. kerületben lévő Rákospalota és a XVI. kerületben lévő Ikarusz gázátadóállomás, illetve a X. kerületben a volt Kőbányai Gázgyárban lévő nagy/nagyközépnyomású nyomásszabályzó állomás. Az állomásokból kiinduló 6 bar nagyközépnyomású gázhálózat DN 400 méretű gerincvezetéke a kerületben a Füredi út – Álmos vezér útja – Nagy Lajos király útja – Mogyoródi út – Róna utca – Teleki Blanka utca – Szegedi út, illetve a Róna utca Fogarasi út nyomvonalon épült ki. A gerincvezeték és a róla leágazó elosztóvezetékek a kerületben néhány ipari és körzeti gáznyomásszabályzót táplálnak meg. Ilyen ipari nyomásszabályzóról kap betáplálást többek között a Füredi úti Fűtőmű.



Róna utcai lemezházas nagyközép/közép- és nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzók



Egressy úti földbe süllyesztett nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó

A főváros belső területein 1 bar középnyomású hálózat létesült, amelynek vezetékei a Hungária körúton, a Városligetben találhatók, és VII., illetve VI. kerületi fogyasztókat látnak el gázenergiával. A rendszer táppontja a volt Kőbányai Gázgyár területén lévő nyomásszabályzó állomás, amelyből kiinduló gerincvezeték a Hungária körúton DN 600 méretű. Ezt a vezetéket a Szépművészeti Múzeum mellett lévő nyomásszabályzó DN 1000 méretű vezetékkel erősíti meg. A nyomásszabályzóból azonos méretű vezeték indul a VI. kerület felé. Az Ajtósi Dürer sor mellett lévő szabályzó a VII. kerületi

fogyasztók részére DN 400 méretű vezetéken keresztül szállítja a földgázt. A kerületben még egy helyen üzemel középnyomású rendszer, amely az Uzsoki utcai korháztól indul ki, és a Korong utca – Limanova tér – Czobor utca nyomvonalon DN 150 méretű.

A körzeti nyomásszabályzókból kiinduló kisnyomású hálózat a kerület majdnem minden utcájában kiépült. Az eredeti vezetékek a nedves városi-gáz szállítására tokos öntöttvasból, majd acélból épültek ki. A főváros és ezzel együtt a kerület számára is új fordulatot jelentett az 1960-as évek végén megjelenő földgáz. A kerületben a földgázátállítás 1972-ben kezdődött el, 1976-ban folytatódott és 1983-ban fejeződött be. Az átállítás során a tokos vezetékek helyett eleinte hegesztett acélvezeték, a későbbiek során kemény polietilén (KPE) vezeték került beépítésre. Ennek eredményeképpen felújításra került a kisnyomású hálózat.

### *Távhőellátás*

A kerületben az 1960-as években a lakótelepi beruházásokhoz kacsolódóan létesült távhőellátás. Először a Füredi úti lakótelep ellátására 1969-70-ben állították üzembe a Füredi úti Fűtőművet. A fűtőműből kiinduló 150/80 °C-os változó hőfokú hálózat a kerületben a Zuglói-, a Kerepesi-, és a Fogarasi úti lakótelepeket, illetve a Papp László Budapest Sportarénát látja el hőenergiával. A X. kerületben a Kerepesi út és a Gyakorló utca közötti lakótelep hőellátása is a fűtőműből történik. A sziget üzemű hőkörzeten kívül még egy távfűtésű terület található a kerületben.



Füredi úti Fűtőmű



Rákos-patakot keresztező távhővezeték pár

A Kacsóh Pongrác lakótelep ellátására két kis fűtőművet építettek, amelyeket rekonstrukció helyett kiváltottak. Az I. sz. fűtőmű elhasználódott kazánjainak felújítása helyett a II.-es számú fűtőművet bővítették. A későbbiek során az Újpesti Erőműből kiinduló Fv 2 x DN 700 méretű gerincvezetéktől kiinduló Fv 2 x DN 300 vezeték kiépítése után ezt a fűtőművet is megszüntették.

## 1.8.3. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

A kerületben a FŐTÁV-BGYH konzorcium beruházásában a Széchenyi Fürdő termálvizének hőenergiájának hasznosítása valósul meg, amely a Fővárosi Állat- és Növénykert Elefántházának fűtését alternatív energiával biztosítja. A kapacitások további bővítésével hőellátás területén a megújuló energiaforrások részaránya tovább növelhető. További kedvező lehetőséget a napenergia és a geotermikus energia hasznosítása kínál, valamint biomassza kazánok telepítésével is lehet számolni.

Megvalósult beruházásként kiemelhető a Bonyhádi úti 13 lakásos társasházi beruházás, amely a passzívház minden elemével rendelkezik, és ezen felül geotermikus energia, hőszivattyú, napelem, napkollektor, hővisszanyerő szellőztető rendszer, három rétegű ablakok is beépítésre kerültek. A kerületben a Fogarasi úti Tesco talajszondás hőszivattyús rendszere is a megújuló energiaforrások hasznosításának részarányát növeli.

## 1.8.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlési infrastruktúra egyrészt a távközlési szolgáltatások elérhetőségét, másrészt a műsorszórás, kábel TV szolgáltatások nyújtását biztosítja. A vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok a közmű infrastruktúrához hasonlóan műszaki megjelenésében vezetékes hálózatokból és kapcsolódó létesítményekből tevődnek össze. Az üzemeltetést szolgáltatók végzik, a közmű infrastruktúra ellátással ellentétben viszont az elektronikus hírközlési szolgáltatás alanyi jogú. A hálózatfejlesztéseket igény megjelenése esetén a szolgáltatók jellemzően saját beruházásban végzik. Ingatlanfejlesztések esetében ugyanakkor lehetőség van – és javasolható is – az elektronikus hírközlési hálózatok alépítményének beruházók általi létesítésére, a védőcsövek lefektetésére.

### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A kerületben jelentkező táv- és hírközlési igényeket a Magyar Telekom Nyrt. a Róna utca és Szugló utca sarkán lévő (Róna u. 120.) Zugló főközpontból szolgálja ki. A főközpontból kiinduló törzskábelek a járdákban kiépített nagy nyílásszámú alépítmény-hálózatban érkeznek az előfizetők ellátását biztosító elosztókhoz. Nagyobb nyílásszámú alépítmény a Róna utcában, a Szugló utcában, az Egressy úton, a Mogyoródi úton, az Örs vezér téren, a Füredi úton és a Thököly úton létesült a kerületben. Az elosztóhálózat nagy elosztós rendszerű, amelyekből kiinduló alépítmények kisebb csőszámmal épültek ki. Ezek az alépítmények ma már döntő többségében műanyagból vannak, de található még betoncsöves is. Az alépítményekben a rézerű kábelek mellett egyre nő az optikai kábelek száma.

A kertvárosi részeken a föld alatti kábeleken kívül az előfizetőket légkábelek kapcsolják be a távközlési hálózatba. A meglévő hálózatról a hagyományos távbeszélő ellátáson kívül az ISDN (integrált), MLLN (menedzselt bérelt vonali), LANFLEX (közvetlen összeköttetés), stb. szolgáltatásokat is biztosítani tudja a szolgáltató.

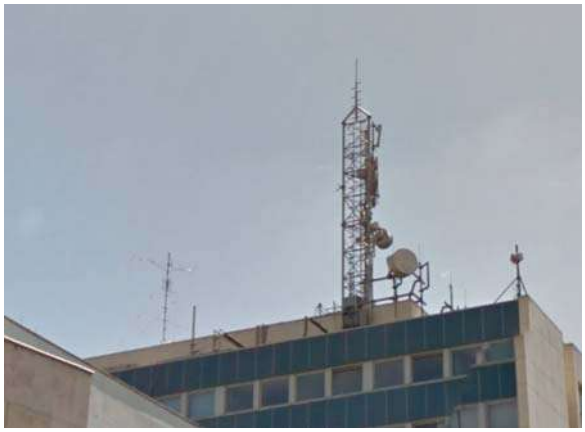
Az Invitel tájékoztatása szerint Zugló területén a szolgáltató üzemeltetésében üzleti célú helyi optika hálózat, optika gerinchálózat, illetve mobil bázisállomásokat ellátó optika hálózat üzemel saját tulajdonú, illetve ELMŰ Nyrt. tulajdonú alépítmény-hálózatban, csatornahálózatban. A Rákospalotai és Szuglói körvasútsor mentén földfeletti optikai hálózat is üzemel. A kerületben az Invitel általános, lakossági célú hálózatot nem üzemeltet.

### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

A vezetékes ellátáson kívül a kerületben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. A kerületben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

Mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik.

A megfelelő minőségű mobil szolgáltatás biztosítására a belső, magasabb beépítésű területeken épületek homlokzatára, tetőszerkezetére helyezik el az antennákat. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon keresztül létesül, amelynek a törvényi háttere biztosított.



Antennarendszerek

(Magyar Telekom, Zugló központ, Róna u. 120.)



Antennarendszerek

(Invitech, Hermina központ, Ajtósi Dürer sor)

Az Invitel tájékoztatása szerint a kerületben üzleti célú helyi optika hálózat, optika gerinchálózat, illetve mobil bázisállomásokat ellátó optika hálózat üzemel saját tulajdonú, illetve ELMŰ Nyrt. tulajdonú alépítmény-hálózatban, csatornahálózatban. A Rákospalotai és Szuglói körvasútsor mentén földfeletti optikai hálózat üzemel. Általános, lakossági célú hálózatot az Invitel nem üzemeltet.

A kerületben a Magyar Telekom 70 db, a Telenor további 52 db vezeték nélküli telephelyet üzemeltet.

A Magyar Telekom esetében a kerület területén áthalad az alábbi végpontok tartozó mikrohullámú összeköttetés nyomvonalvédelmére bejegyzett magassági építéskorlátozás.

| **Végpont A** | **POTI 1** |
|---|---|
| **EOV X (m)** | 241 018 |
| **EOV Y (m)** | 654 815 |
| **azimut (fok)** | 167,6 |
| **szakasz (km)** | **ép. korl. (m)** |
| 0-0,4 | 25 |
| 0,4-1,2 | 30 |
| 1,2-1,8 | 35 |
| 1,8-2,2 | 40 |
| 2,2-2,525 | 45 |
| 2,525-3,0 | 50 |
| 3,0-3,4 | 55 |
| 3,4-3,755 | 60 |
| 3,755-4,1 | 65 |
| 4,1-5,038 | 70 |
| **Végpont B** | **Száva T** |
| **EOV X (m)** | 236 090 |
| **EOV Y (m)** | 655 910 |
| **sávszél. (m)** | +/- 30 |

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**
ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# KÖZMŰVIZSGÁLAT - ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

## JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek
- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

- Alépítmény (Magyar Telekom)
- Földkábel (Magyar Telekom)
- Légkábel (Magyar Telekom)
- Optikai kábel (AH)
- Alépítmény (Digi)
- Alépítmény (Invitel)
- Légkábel KTV (Magyar Telekom)
- Központ (Magyar Telekom)
- Mobil bázisállomás
- Mikorhullámú antenna (AH)
- Mikorhullámú antenna (Invitech)
- Mikorohullámú összeköttetés (AH)
- Mikorohullámú összeköttetés (MT)
- Mikorohullámú összeköttetés (Invitech)

**M= 1:8000**

Újpalota EWSD HOST
Angyalföld EWSD HOST
Zugló AXE HOST
Erzsébet EWSD HOST
Gépmadár 5.RSS

Az Antenna Hungária (AH Zrt.) OMK–Gödöllő irányának Zuglót érintő (9,3-11km) szakasza felett 425 m - 412 m közötti a Fresnel zóna alsó széle, a terepszint 106–110 m között változik. A korlátozás szélességét +/- 50 m sávval lehet figyelembe venni. A mikrohullámú kapcsolatnak azonban gyakorlati magassági korlátozó hatása nincs, a kapcsolat kerületi szakasza 300 m feletti. Antennatornyot az AH Zrt. nem üzemeltet.

Az AH Zrt. épületek tetőszerkezetén elhelyezett, 26 GHz-es bázisállomásai az alábbi helyeken üzemelnek:

- Vezér (1144 Bp, Vezér u. 47.)
- OTP (1146 Bp, Erzsébet Királyné útja 1/c)

Mindkét bázisállomás üzleti célú összeköttetések biztosítására létesült.

A szolgáltató a kerületben csak a TV2 részre biztosít optikai ellátást – Magyar Telekom alépítményben. A kábel gerinckábelként funkcionál, leágazás nincs rajta.

# 1.9. KÖRNYEZETVÉDELEM

## 1.9.1. TALAJ

A térség talajainak általános helyzete és kondíciója mára tipikus városi jellegeket mutat. Zugló benépesülése során lecsapolásokat és vízrendezést hajtottak végre, amely a talajvíz süllyedéséhez, illetve a talajok általános száradásához vezetett. A térségben eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín alig található.

A korábbi ipari és szolgáltató telephelyeken keletkezett talajszennyezés kármentesítése nagyrészt megtörtént. A kerületben jelentős talaj- és talajvíz-szennyezettség elsősorban a vasút menti területeket érint (alifás szénhidrogén – olajszennyezés), de ezek egy része felszámolásra került.

**Folyamatban lévő kármentesítések:**

| Név | Helyszín | HRSZ | A kármentesítés állapota |
|---|---|---|---|
| Közigazgatási Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala | Róna utca 54-56 | 31951 | Beavatkozási záródokumentum elbírálása folyamatban. |
| Récsei Center Kft. | Cházár A. u. 1. | 32830/1, 32844/6,32837/2) | Beavatkozási záródokumentum elbírálása folyamatban. |
| Reneal Finomvegyszergyár Zrt. | Telepes u. 54-56.<br>Rákospatak u. 50-52.<br>Rákospatak u. | 31131<br>31063<br>30874/3 | Beavatkozási záródokumentum elbírálása folyamatban.<br>Beavatkozási záródokumentum elbírálása folyamatban.<br>Beavatkozási záródokumentum elbírálása folyamatban. |
| Schwiedel Investment Kft. | Miskolci út 157-159 | 30005/9 | Az első évi monitoring jelentés benyújtási határideje 2017. jan. 31. |
| Magyar Államvasutak Zrt. | Rákosrendező pu. feladókút és tartálypark területe | 29834/10<br>29737 | Feladókút: a kármentesítési monitoring valamint a beavatkozási technológia hatékonyságának felülvizsgálata, továbbá aktualizáló állapotfelmérés szükséges; tényfeltárás folyamatban van.<br>Tartálypark: benyújtásra került a monitoring záródokumentációja, a KTVF további 1 év monitoring végzésre kötelezte.<br>Monitoring záródokumentáció benyújtva, további 1 év monitoringra lett kötelezve. |
| BN Ingatlanfejlesztő Zrt. | Egressy út 96-98/A<br>Kövér Lajos u. 16 | 31887<br>31884 | A monitoring záródokumentációjának benyújtási határideje: 2020. jan. 31. |

1. táblázat: A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály adatszolgáltatása alapján (2017.01.19.)

A feltárt és/vagy kármentesített területeken kívül a többi gazdasági tevékenységek területein is potenciális szennyezettséggel lehet számolni, illetve jellemző a talajfelszín roncsolása, pusztulása.

**Potenciális talajszennyezéssel érintett területek találhatók:**

- Rákosrendező területe, Vágány utca mellett: Jelentős talaj- és talajvíz-szennyezettség elsősorban a vasút menti területeket érint (alifás szénhidrogén – olajszennyezés), de ezek egy része felszámolásra került. A Vágány utca mentén eredményes volt a kármentesítés, a célállapot határértékének elérése valamennyi környezeti elemben minden szennyező anyagra megtörtént. Ugyanakkor a Rákosrendező rehabilitációja során további, még fel nem mért talajszennyezésekkel kell számolni.
- Gvadányi u.- Nótárius u. – Körvasút sor – Remény u. által határolt tömb ipari múltja miatt szintén potenciális talajszennyezett terület, ezért a terület funkcióváltásakor számolni kell kármentesítési feladatokkal is.

## 1.9.2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Zugló területe sem földtanilag, sem geomorfológiailag nem képez jelentős vízgazdálkodási egységet. A kerület területén egyetlen jelentős felszíni vízfolyás található, a Szadán eredő Rákos-patak, mely egyben térségi jelentőségű ökológiai folyosó. Ezen kívül a Tihanyi-árok említhető meg élővízfolyásként, de az árok részben fedett.

A Rákos-patak vízminőségi paraméterei nem felelnek meg a vonatkozó határértékeknek, ami egyrészt a vízfolyás felső szakaszán előforduló illegális szennyvízbevezetések, másrészt a felső szakasz melletti intenzív mezőgazdasági művelésű területektől származtatható diffúz tápanyag szennyeződés miatt jelentkezik. A patak szinte már szennyezetten érkezik a városba.

Magyarországon 2016 áprilisában fogadták el a korábbi Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv (VGT1) felülvizsgálatát (VGT2). A felülvizsgált terv a patakot erősen módosított síkvidéki, kis esésű, meszes, közepes-finom mederanyagú, közepes vízgyűjtőjű kategóriába (kategória kódja: 6M) sorolja.

| Paraméter neve | átlag-értéke | |
|---|---|---|
| pH [-] | 8,2 | Savasság |
| Fajlagos vezetőképesség [µS/cm] | 1095,0 | Sótartalom |
| Oldott oxigén [mg/l] | 9,0 | Oxigén-háztartás |
| Oxigén telítettség [%] | 84,0 | Oxigén-háztartás |
| $BOI_5$ [mg/l] | 7,3 | Oxigén-háztartás |
| $KOI_p$ [mg/l] | 8,7 | |
| $KOI_{cr}$ [mg/l] | 31,2 | Oxigén-háztartás |
| TOC [mg/l] | 10,7 | Oxigén-háztartás |
| Cl [mg/l] | 125,6 | Sótartalom |
| $NH_4$-N [mg/l] | 0,68 | Oxigén-háztartás, Tápanyag |
| Nitrit-nitrogén ($NO_2$-N) [mg/l] | 0,16 | |
| Nitrát-nitrogén ($NO_3$-N) [mg/l] | 9,0 | |
| Összes ásványi nitrogén [mg/l] | 9,8 | Tápanyag |
| Összes nitrogén (TN) [mg/l] | 10,2 | Tápanyag |
| Ortofoszfát ($PO_4$) [mg/m$^3$l] | 1231 | |
| Foszfát-foszfor ($PO_4$-P) [mg/m$^3$l] | 402 | Tápanyag |
| Összes foszfor (TP) [mg/m$^3$l] | 636 | Tápanyag |
| Klorofill-a [mg/m$^3$l] | 19,7 | |
| Arzén és vegyületei (oldott) [µg/l] | 3,16 | Specifikus szennyező |

| | | |
|---|---|---|
| Cink és vegyületei (oldott) [µg/l] | 12,04 | Specifikus szennyező |
| Króm és vegyületei (oldott) [µg/l] | 0,71 | Specifikus szennyező |
| Réz és vegyületei (oldott) [µg/l] | 3,8 | Specifikus szennyező |

| színkód: | kiváló | jó | mérsékelt | gyenge | rossz |
|---|---|---|---|---|---|

A víztestek minősítése során az egy rossz, mind rossz elvet követve a Rákos-patak, mint víztest, állapota rossz, mivel a biológiai állapota rossz. Azonban szükséges kiemelni, hogy a minősítést a 2009-2012 közötti mérési adatok alapján végezték, amikor a péceli, isaszegi és gödöllői szennyvíztisztító telep korszerűsítési munkái még nem készültek el. A táblázatból is látszik, hogy a fizikai-kémiai elemek közül a tápanyagok (nitrogén és foszfor vegyületek) koncentrációja volt a legrosszabb, amit részben a telepekről elfolyó szennyvíz magas tápanyagtartalma okozhatott. Így feltételezhető az a kedvező állapot, hogy a telepek korszerűsítése után a vízminőség fizikai- kémiai elemek tekintetében jelentős mértékben javult.

A VGT2 alapján a Rákos-patak minősítését az alábbi táblázat foglalja össze:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Biológiai elemek | | rossz | Víztest ökológiai állapota | Víztest állapota |
| Fizikai-kémiai elemek | Oxigénháztartás (jó) | gyenge | | |
| | Tápanyagok (gyenge) | | | |
| | Sótartalom (jó) | | | |
| | Savasság (kiváló) | | | |
| Hidromorfológiai elemek | Morfológiai állapot | gyenge | | |
| | Átjárhatósági állapot | | | |
| | Hidrológiai állapot | | | |
| Egyéb specifikus szennyezők | fémek (réz, cink, arzén, króm) | jó | | |
| Veszélyes anyagok | elsőbbségi lista | jó | Víztest kémiai állapota | |

A kerület talajszerkezetére a Duna által lerakott, nagy vízáteresztő képességű kavicsos üledék a jellemző. A talajvíz viszonylag kis mélységben (0-5 m) fekszik. A talajvíz természetes áramlása a Rákos-patak, illetve a Duna felé gravitál, amelyet a mélyépítési munkák (pincék, mélygarázsok) építkezései jelentősen befolyásolnak, a víz útját elzárják, szűkítik. A talajvízszint változott, emelkedett, már az áttört vízzáró rétegek felett is megjelent a talajvíz. (Kerékgyártó utca környezete). A talajvízmozgás megváltozásának további következménye, hogy korábbi talajszennyezéseket is bemosott a Rákos patakba.

A térség csatornázottsága közel teljes mértékben kiépítettnek tekinthető, így egyedi szennyvízszikkasztók okozta talajvízszennyezéssel egyre kevésbé kell számolni.

A kerület területén természeti értéket képviselnek a melegvizű karsztvízforrások, hideg vizű kutak: Széchenyi gyógyfürdő kútjai termál- és hideg vizet, a Paskál strandfürdő termálkútjai melegvizet szolgáltatnak. E területek védőtávolságán belül minden fejlesztésnél, beavatkozásnál a szakhatóságok felügyelete szükséges.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Zugló érzékeny besorolású.

## 1.9.3. LEVEGŐTISZTASÁG

Zugló a 4/2002. (X. 7.) KVVM rendelet alapján a "Budapest és környéke" légszennyezettségi agglomerációba sorolódik.

A vizsgált terület levegőminőségének jellemzése csak tágabb keretek között lehetséges, ugyanis a levegőminőség alakulását összvárosi és regionális – esetenként határokon átnyúló – tényezők határozzák meg. A levegő tisztasága a különböző emissziók (szennyezőanyag kibocsátások) mellett nagyban függ a mindenkori meteorológiai viszonyoktól is. Általánosságban elmondható, hogy a kerületben (ahogyan az egész fővárosban) a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid ($NO_2$) és a szálló por ($PM_{10}$) koncentráció jelent levegőminőségi problémát.

Budapest levegőjét az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (a továbbiakban: OLM) a nitrogén-dioxid (NO2) 2015. évi eredmények alapján szennyezettnek minősítette.

A kerülethez legközelebb elhelyezett automata mérőállomások a XIII. kerületben a Honvéd telepen, a XIV. kerület határától nem messze található. A térség levegőjét az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat a 2015. évi eredmények alapján szálló por ($PM_{10}$) tekintetében megfelelőnek minősítette. A többi – vizsgált és a miniszter által értékelt – légszennyezőanyag esetében nincs, vagy kisebb jelentőségű a probléma, többnyire teljesülnek a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek.

A fővárosi szálló por ($PM_{10}$) szint az őszi-téli időszakban mintegy egy harmada származhat a háztartási eredetű szilárd, leginkább fatüzelésből, míg a közlekedés hozzájárulása mintegy 40 %-ot eredményez.

Az elmúlt évtizedekben – az országos és az európai trenddel összhangban – nagymértékben csökkent a korábban jelentős mennyiségben Budapesten kibocsátott ipari eredetű légszennyező anyagok (kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-oxidok és szilárdanyag részecskék) mennyisége. A korábban terhelést okozó ipari tevékenység fővárosi és kerületi szinten is jelentősen visszaszorult.

A Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatai alapján elmondható, hogy a XIV. kerületben budapesti viszonylatban jelentős helyhez kötött légszennyező forrás csak néhány található.

Jelentősebb helyhez kötött légszennyező források

- Organic Pharma Laboratories Ltd. (REANAL Gyógyszer- és Finomvegyszergyár Zrt. ): Telepes u. 54-56.
- Főtáv Zrt. Füredi Úti Fűtőmű (Füredi u. 53-63.).

A Füredi úti FŐTÁV Zrt. fűtőmű gázmotoros bővítése és korszerűsítése következtében a kibocsátása csökkent.

A kerületben található helyhez kötött légszennyező pontforrásokon kívül a szomszédos kerületek különböző létesítményei (pl. Fővárosi Hulladékhasznosító Mű) is hatással vannak a kerület levegőminőségére. Bár a helyzetfeltárás nem terjed ki ezen elemek vizsgálatára, de környezeti hatásaikkal számolni kell.

Az üzemi légszennyezés mellett meg kell említeni a MÁV területek, valamint a beépítetlen, gondozatlan területek, burkolatlan felületek porterhelését is. A nem megfelelő avar és hulladékégetés további nyílttéri diffúz szennyezést jelent.

Mozgó forrásokat tekintve a gépjárművek szén-monoxid, nitrogén-oxid és szálló por emisszióját kell megemlíteni. A kerület legforgalmasabb útjai az M3 bevezetőszakasz, Kerepesi út és Hungária körút.

## 1.9.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A főváros egészének zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat a 2007 őszén elkészült Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép szolgáltatja. (Az újabb stratégiai zajtérképet a Fővárosi Önkormányzatnak a vonatkozó jogszabály szerint 5 év elteltével már el kellett volna készítenie.)

Zugló területén zajvédelmi szempontból a legnagyobb problémát a **közlekedési** eredetű zajterhelés jelenti. A zajtérkép alapján a kerületet érintő, jelentősnek mondható (75-80 dB) egész napi közúti zajterheléssel érintett az M3 autópálya bevezető szakasza, valamint a Erzsébet királyné útja, Hungária körút, Thököly út, Csömöri út, Fogarasi út (Róna utca - Öv utca), Füredi utca (Vezér utca - Nagy Lajos király útja), Kerepesi út (Hungária út - Pongrác utca), Nagy Lajos király útja (Bánki Donát utca - Kacsóh Pongrác utca), Telepes utca.

Az M3 autópálya bevezető szakasza mentén létesült zajárnyékoló falnak köszönhetően jelentősen csökkent a zajkonfliktus.

A kerületet érintő **villamosvonalak** mentén fokozottabb, lakossági panaszokat eredményező zaj- és rezgésterhelés jelentkezik, mely a pálya és a szerelvények elavultsága miatt jelentős. A konfliktus mérséklésére már történtek előrelépések (pl. 1-es villamos pályaszerkezetének felújítása, a járműállomány cseréje).

*A* **vasúti** zajterhelésből*/* eredő konfliktus hasonlóképpen jelentős a kerületben. A körvasút, továbbá a 2, 70, 71, 100, 142-es vasútvonal környezete a 65-70 dB-es zajszinttartományba esik.

A **repülés**i közlekedésből eredő zajterhelés is számottevő a térségben, annak ellenére, hogy a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérre vonatkozó 2012-es stratégiai zajtérkép szerint a kerületben az egész napi és az éjszakai zajterhelés küszöbérték alatt található.

A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér zajgátló védőövezeteinek meghatározásával kapcsolatos, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Központ által lefolytatott másodfokú közigazgatási eljárást lezárult (ikt.szám: EH/MD/NS/A/171/1/2016.) 2016. január 27-én. A zajátló védőövezetekre a repülőterek környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének, hasznosításának és megszüntetésének szabályairól szóló 176/1997. (X. 11.) Korm. rendelet rendelkezik. A zajgátló védőövezet a XIV. kerületet nem érinti.

A repülőtér légiforgalma által kibocsátott zajterhelés a XIV. kerületben telepszerű tömbházas beépítésű lakóterületeket és intézményterületet, illetve a Szlatina utca környékén kisvárosias lakóterületet érint. 55-60 dB zajszint tartományban 20 ezer fő, ezer lakóépület és 19 óvoda vagy iskola érintett a stratégiai zajtérkép szerint.

A stratégiai zajtérkép szerint 2 jelentős **üzemi zajforrást** jelöl:

- FŐTÁV Zrt. Füredi u-i fűtőmű: Füredi út 53-63.
- Organic Pharma Laboratories Ltd. (REANAL Gyógyszer- és Finomvegyszergyár Zrt. ): Telepes u. 53.

Zaj szempontjából kisebb jelentőségű üzemek szétszórtan még működnek a kerületben, általában a lakóterületbe ágyazottan.

A kerület lakosságát érintő egyéb zajforrások tekintetében meg kell említeni az eseti építkezési tevékenységek okozta zajterhelést, valamint a nyári időszakban jellemző szabadtéri, kulturális és sportesemények, illetve a szórakozóhelyek környezetében jelentkező eseti zajproblémákat. Ezek közül kiemelendő a Népstadion és a Városliget, ahol több bejelentés is érkezett már a környező lakosságtól.

## 1.9.5. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS, KÖZTISZTASÁG

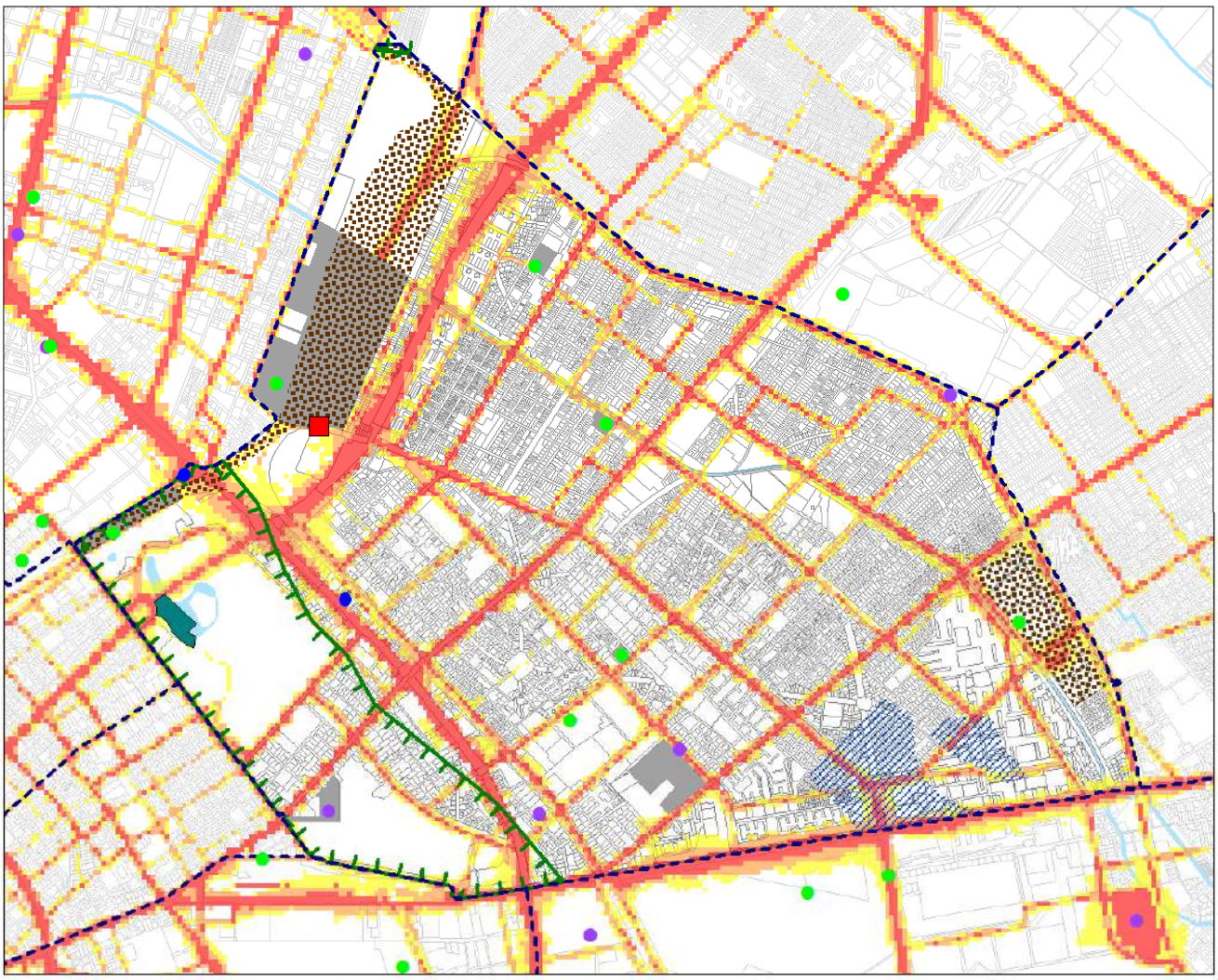
Budapesten a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás megszervezése, működtetése alapvetően fővárosi önkormányzati és nem kerületi feladat, így a XIV. kerületben is a Fővárosi Önkormányzat a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt-vel (a továbbiakban FKF) kötött közszolgáltatási szerződés útján biztosítja a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást, vagyis a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését.

A hulladékok minél nagyobb arányú újrahasznosítására a szelektív hulladékgyűjtés különböző módozatai teremtenek lehetőséget a kerületben:

- a házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer (papír, műanyag és fémhulladékok rendszeres gyűjtése) gyakorlatilag az egész főváros területén kiépült;
- a lakossági zöldhulladékok háznál történő begyűjtését a kertvárosias lakóterületeken végzi az FKF;
- a szelektív hulladékgyűjtő szigeteken a papír, műanyag, fém és üveg frakciók elkülönített gyűjtésére van lehetőség, jelenleg 21 db sziget található a kerületben, illetve további 13 szigeten csak az üveg frakció gyűjtése zajlik (FKF, 2016. december);
- hulladékgyűjtő udvar található a kerületben a Füredi út 74. sz. alatt, további közeli hulladékgyűjtő udvarok: Tatai út (XIII. kerület), Zsókavár utca (XV. kerület);
- a közszolgáltatás körébe tartozik évente egy alkalommal az ingyenes lomtalanítás is;
- a lakosságnál keletkező veszélyes hulladékok leadása a közszolgáltató részére a hulladékudvarokon, valamint a lomtalanítás keretében biztosított.

Illegális hulladéklerakás folyamatosan tapasztalható, megszüntetése, egyéb lakossági többlethulladék elszállítása, önkormányzati feladat. Évente közel 13000-14000m$^3$ illegálisan lerakott hulladékot kell elszállítani. Az illegális lerakás különösen veszélyeztetett területe a Rákos-patak, parkok, külterjes zöldfelületek, MÁV terület. Veszélyes hulladék illegális lerakására 1 esetben került sor (2007-2008-ban). A korábbi Phylaxia telep mögött pakura és fáradt olaj hordókat raktak le, melyeket a Palota Környezetvédelmi Kft. szakszerűen elszállított és megsemmisített.

A kerületben a legjelentősebb hulladékkezelési/köztisztasági probléma a környezeti kultúra hiányosságaiból fakad: a szelektív gyűjtőszigetek környezetében gyakori az illegális hulladékelhelyezés, amely rendszeres többlet kiadást jelent a közszolgálattó számára. A külső területeken, a közutak, de főleg a vasúti pályatestek mellett felhalmozódó egyre jelentősebb mennyiségű illegális hulladék jelentős konfliktusténye ző.



**KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA** **M= 1:45000**

- Veszélyeshulladék kezelő
- Részletes tényfeltárás folyamatban
- Elvégzett részletes tényfeltárás (2013-as adatszolgáltatás)
- Elvégzett műszaki beavatkozás, eredményes kámentesítés (2013-as adatszolgáltatás)
- Kármentesítéssel érintett terület
- Küszöbérték alatti veszélyes üzem
- Potenciálisan talajszennyezett terület
- Karsztos terület
- Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület

**Zajterhelési konfliktus**

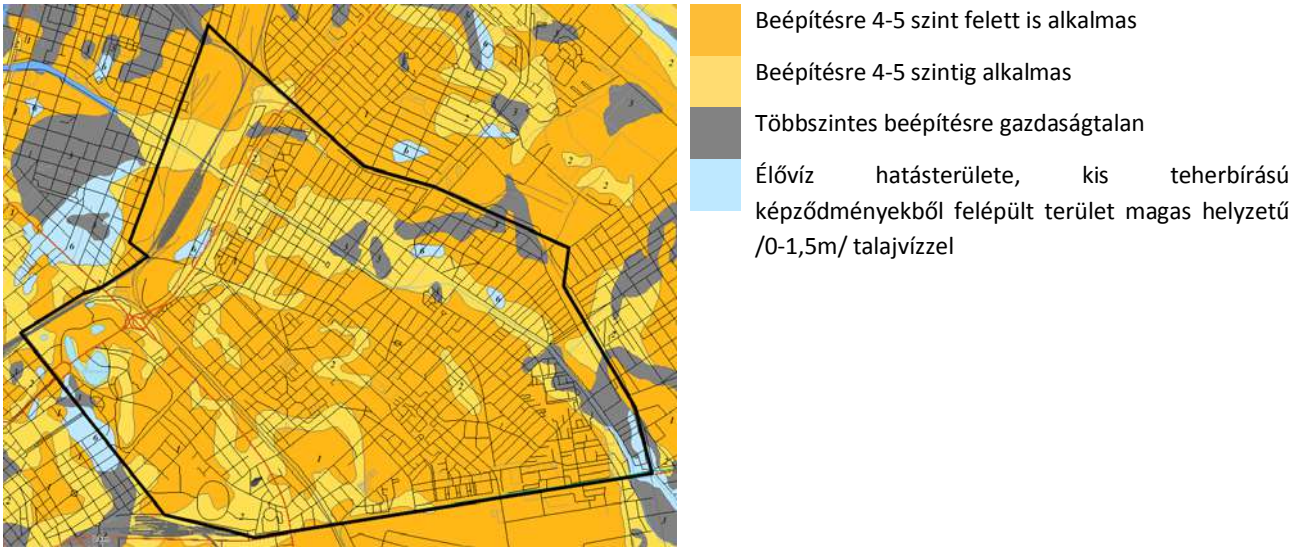
(a stratégiai küszöbértékekhez viszonyítva, Lden - teljes napi zajterhelésre vonatkozóan)

- 0 - 5 dB között
- 5 - 10 dB között
- 10 dB felett

# 1.10. KATASZTRÓFAVÉDELEM, KORLÁTOZÓ, BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

## 1.10.1. ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK

Zugló alábányászott, illetve jelentősebb alápincézett területek nem érintik. A Magyar Állami Földtani Intézet Építés-alkalmassági térképe alapján a kerület nagy része beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas, a zömében a Rákos-patak mentén található többszintes beépítésre gazdaságtalan területek. A kerületet kedvezőtlen morfológiai adottságú, csúszásveszélyes terület nem érinti.




*Építés-alkalmassági térkép*
*(Forrás: MÁFI)*

## 1.10.2. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

Zugló nem határos a Dunával, így nem árvízveszélyes terület. Mélyfekvésű és belvízveszélyes terület nincs a kerületben.

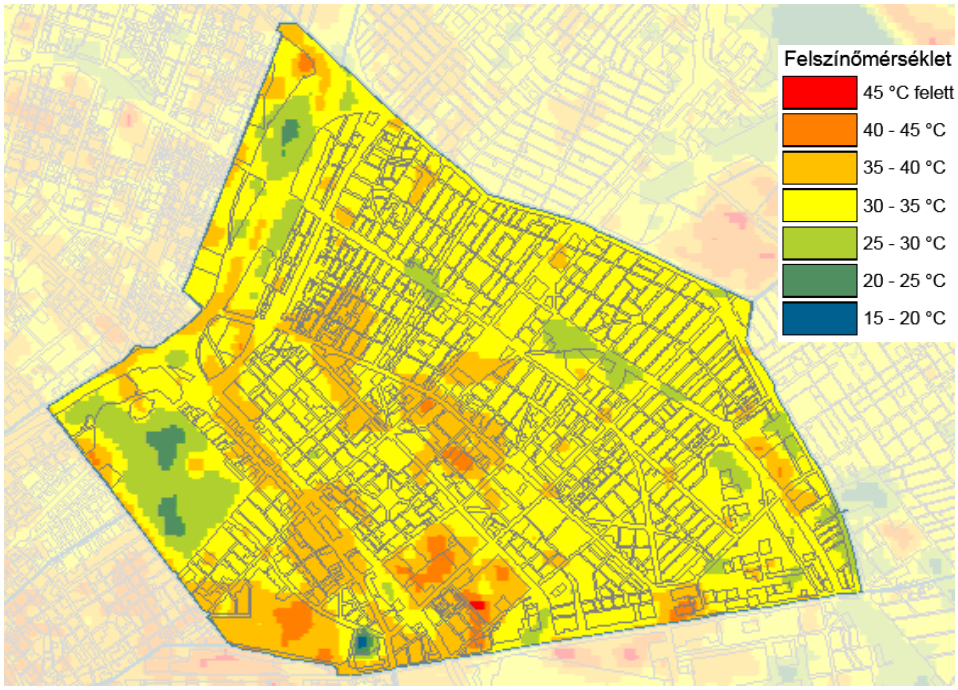
# 1.11. VÁROSI KLÍMA

A XIV. kerület a főváros mezoklimatikus körzetrendszerében jellemzően a mesterséges alapú, vegyes beépítésű, közepesen szennyezett klímatípusba tartozik.

Éghajlati viszonyainak alakulásában egyértelműen megjelenik a globális klímaváltozás. 1901 és 2013 között, mintegy 112 év alatt, 1 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérsékletének alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőséghullámok sűrűbb előfordulása).

A mezoklimatikus jelenségek közül kiemelendő a jelentős mértékű hősziget-hatás, mivel a sűrűn beépített területek hőmérséklete több fokkal melegebb a jelentősebb zöldfelületekkel rendelkező külső területeken mérhető értéknél. A városi hősziget magja (a városkörnyéki átlaghőmérsékletet tavasszal 3-4 °C-kal, míg nyáron 4-6 °C-kal meghaladó terület) a főváros pesti oldalán íves alakban helyezkedik el lefedve a XIV. kerület jelentős részét is.

Budapest területének a hőtérképét dr. Jombach Sándor készítette el egy 2016. augusztus 31-én készült Landsat 8 műholdfelvétel alapján. A hőtérkép a földfelszín hőmérsékletét mutatja Celsius fokban. A földfelszínbe beletartozik az épületek teteje, a burkolt úttestek, a vegetáció felszíne (pl.: lombkorona). A műholdfelvétel készítésével egy időben terepi hőmérsékleti mérések történtek Budapest több mintaterületén. A hőmérsékleti értékek kiszámítása a műholdfelvétel által mért értékek és a terepi mérések eredményeinek együttes felhasználásával történt. A felvételek 11:00 és 12:00 között készültek zavartalan napfényes időszakban. A mezőgazdasági területek felszín hőmérséklete rendkívül változékony lehet az időben folyamatosan változó növényborítás miatt, így kellő figyelemmel kell azokat kiértékelni. Zugló hőtérképén tökéletesen kirajzolódnak a magas növényborítottsággal rendelkező területek, ahol a felszíni hőmérséklet alacsony, valamint a különböző sűrűséggel beépített területek térbeli megjelenése is látszódik. A nagyobb kiterjedésű zöldfelületek is jól láthatóan megjelennek a térképen 20-30 °C-os hőmérséklettel, melyek közül kiemelkedik a Városliget és a Rákos-patak menti zöldfelületek.



# HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

# 2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

## 2.1.1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

Az elmúlt időszakban jelentősen megváltozott a településrendezés jogszabályi környezete, amelyre az új kerületi építési szabályzatnak tekintettel kell lennie. Nem csupán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény változott meg, de megszületett a 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről, amely a településkép védelmét szolgáló új eszközöket határozott meg, kivéve a településképi előírásokat a helyi építési szabályzat szabályozási köréből. A KÉSZ készítésénél tekintettel kell lenni a településképi arculati kézikönyvre és a településképi rendeletre is. A törvényekhez kapcsolódó végrehajtási rendeletek ugyancsak új eljárási, formai és tartalmi elemeket vezettek be, így az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai szintén jelentős változtatásokat tesznek szükségessé a hatályos kerületi szabályzathoz képest.

2015-ben elfogadásra került a kerület új településfejlesztési koncepciója és integrált településfejlesztési stratégiája, amelyek számos, a szabályzat készítése során figyelembe veendő, a szabályozást érintő általános és egyes kerületrészekre vonatkozó konkrét elhatározást rögzítenek. Ilyenek pl. az épített és természeti környezet védelme, valamint a környezetvédelem, a parkolásra és a kerékpáros infrastruktúrára vonatkozó elhatározások, a lakásszám megtartására, a további beépítések visszafogására irányuló szándékok, a vásárló utcákra, a Bosnyák térre, a Rákos-patakra és a Rákosrendezőre vonatkozó fejlesztési célkitűzések.

A szabályzat készítését meghatározza az is, hogy Zugló területét több, kormányzati döntésekben nevesített, országos szintű beruházás érinti. Ezek közül a Liget Budapest projekttel kapcsolatban a Városliget területére önálló építési szabályzat került elfogadásra, kiemelve a területet a kerület fennhatósága alól, így arra a készülő kerületi építési szabályzat nem vonatkozhat. Istvánmező területén a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvényben meghatározásra kerültek egyes építési paraméterek, amelyeket a kerületi építési szabályzatban figyelembe kell venni.

2015-ben jóváhagyásra került Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzat. Az új fővárosi szintű településrendezési eszközökkel összhangban kell megalkotni a kerületi építési szabályzatot, így a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységekkel összhangban kell megalkotni az övezetek, építési övezetek rendszerét, tekintettel kell lenni a változással érintett területekre vonatkozó speciális előírásokra, figyelembe kell venni az összvárosi jelentőségű műszaki infrastrukturális elemeket. Az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűségi értékeknek, meghatározott területekre vonatkozó beépítési magasság értékeknek megfelelő építési övezeti paramétereket szükséges megadni.

## 2.1.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A kerület városszerkezete jellemzően kialakult. A történeti fejlődés során a környező városrészektől a vasúti és HÉV vonalak, valamint a Stadionok, a Városliget és a Rákosrendező nagy, egybefüggő területegységei erősen lehatárolták. Rácsos utcahálózat alakult ki, amely kedvező a belső közlekedés szempontjából, de a vasútvonalakon való átkelési helyek száma túlságosan korlátozott. Nem alakult ki

igazi városközpont, bár a Bosnyák tér központ elhelyezkedése miatt alkalmas lenne erre a szerepre. Zugló zöld imázsát a fásítással szegélyezett utcahálózat, a nagy zöldfelülettel bíró intézmények, a Városliget és a Rákos-patak alapozta meg. A kerület negyedét elfoglaló nagy, összefüggő, fővárosi és országos jelentőségű területek sorsának alakulására a kerületnek nagyon kevés a ráhatása.

A nagyrészt kialakult beépítésű területek mellett – különösen a vasútvonalak környezetében – használaton kívüli területek maradtak meg, amelyek így a városfejlesztés célterületei lehetnek. Más helyeken a korábbi, jellemzően gazdasági, közlekedés üzemeltetési használat mára elavult, az alulhasznosított területek felértékelődése funkcióváltással érhető el. A Rákosrendező M3 bevezetőtől Tatai útig terjedő hatalmas területe összvárosi szinten kiemelkedő jelentőségű tartalékterület. A rossz fizikai adottságokkal rendelkező, leromlott, környezetéhez képest alacsonyabb státuszú lakossággal jellemezhető, szlömösödéssel érintett területek csupán néhány helyen fordulnak elő, itt a beavatkozások célja a további leszakadás megelőzése lehet.

A kerület meghatározott városfejlődési időszakokhoz kötődő beépülése során kedvezően sokszínű területhasználat alakult ki, területi kiterjedés alapján a lakófunkció dominál. A lakóterületeken belül az összes városi karakter előfordul, így Zugló a lakástípusok rendkívül széles körét biztosítja az ide településnek. Legjellemzőbb a kerület északkeleti oldalán nagy területen húzódó, egységes karakterű, kertvárosias, kisvárosias beépítés, és az 1954-1991 között épült lakótelepek tömbjei. Egyes homogén területeket leszámítva a lakóterületek között sok helyen megjelennek intézményi területek, és néhol gazdasági területek is beékelődnek. A területek egymást nem zavaró, de kiegészítő funkciógazdagságának megőrzése, erősítése fontos a továbbiakban is, beleértve az eltérő földszinti funkciók támogatását az arra alkalmas helyeken. Kialakult bevásárló utcának a Thököly út bizonyos szakaszait, a Nagy Lajos király útjának az Egressy úttól nyugatra eső szakaszát és az Erzsébet királyné útja Nagy Lajos király útjától a Rákos-patakig tartó szakaszát tekinthetjük.

A humán infrastruktúra nagyrészt jól ellátja a helyi lakosságot, jelentős számú szociális, oktatási, sport intézmény található a kerületben, amelyek között fővárosi és országos jelentőségűek is találhatóak, de területi egyenlőtlenségek előfordulnak. Gyermekorvosi rendelő és védőnői szolgálat a Nagy Lajos király útjától délnyugatra hiányzik, bölcsőde Alsórákos Mogyoródi út – Csömöri út közötti területén nincs, a jelentősebb sportlétesítmények az északi és a Kerepesi úthoz közeli településrészektől csak távolabb vannak.

A kialakult telekméretek és beépítési típusok az említett változatos városi karakterekhez igazodnak, és meghatározzák az egyes területek képét. Az azokhoz való illeszkedés, a harmonikus településkép megőrzése érdekében a szabályozási előírásokban is ennek megfelelő előírásokat kell rögzíteni. A kerületben nagy arányban vannak jelen önkormányzati tulajdonú ingatlanok, amelyek a fejlesztési, rendezési elhatározások megvalósítását segíthetik.

A beépítési mérték és a beépítési magasság a beépítési sűrűség két meghatározója. Mindkét paraméter tekintetében nagy változatosság alakult ki a kerületben az egyes beépítési típusokhoz igazodva, azonban a 20-50% közötti beépítési mérték a legjellemzőbb, és 7,5 méternél kisebb párkánymagasságú az épületek legnagyobb része. Méretüknél fogva azonban a településképet a lakótelepi házak is döntően meghatározzák, ezek a telkükön 80-90%-nál is nagyobb beépítést is mutatnak, és magasságuk is jelentősen nagyobb. A korábbiakban kedvezőtlen folyamatként az alacsonyabb sűrűségű területeken is nagy magasságú és beépítettségű épületek, épületegyüttesek jelentek meg, azonban utóbb a szabályozás jelentős szigorításra került. Jelenleg ezért a kerület jelentős részén fordulnak elő a hatályos előírásoknál sűrűbb beépítések, túlépítések.

A Fővárosi rendezési szabályzatban (FRSZ) rögzítésre kerültek az egyes területfelhasználási egységekhez kötődő sűrűségi értékek. Ahol a kialakult állapot alapján számolt sűrűségi értékek

jelentősen alacsonyabbak, mint az FRSZ-ben meghatározott értékek (jelenlegi gazdasági, volt vasúti területek, Bosnyák tér és környéke, Hungária körút – Ceglédi vasútvonal által közrezárt területek), ott jelentős belső fejlesztési potenciál áll rendelkezésre. Ezeken a területeken a kerületi építési szabályzat építési paramétereinek meghatározásánál lehetséges nagyobb építési lehetőségek meghatározása.

A hatályos szabályzatban meghatározott szintterületi mutató értékek alapján számított beépítési sűrűség értékeket összevetve az FRSZ jelentette korlátokkal látható, hogy hol lehetséges többlet fejlesztési lehetőség megadása a jelenlegi szabályokhoz képest, és hol van szükség korlátozásra.

## 2.1.3. KÖZLEKEDÉS

A kerületet vasútvonalak és HÉV pályatestek határolják, amelyek biztosítják a főváros és a kerület számára az országos, térségi és elővárosi kötöttpályás közlekedési kapcsolatokat, azonban az egyes kerületrészek közötti átjárhatóságot akadályozzák.

A kerület közösségi közlekedési ellátottsága jó, mind a hálózat sűrűsége, mind a szolgáltatás színvonala tekintetében.

Zugló közlekedési infrastruktúra hálózatának mind közúti, mind kötöttpályás közösségi közlekedési sugár- és gyűrű irányú kapcsolatai a kerület mobilitási igényeinek kiszolgálása mellett jelentős átmenő forgalmat is vonzanak.

A belső kerületek parkolás szabályozása következtében a hivatásforgalmi jellegű parkolás egyre nagyobb mértékben jelenik meg Zugló belső területein is. Ez a P+R jellegű parkolási igény elsősorban a kötöttpályás közösségi közlekedési eszközök megállóinak, jelentősebb átszállóhelyeinek térségében jelentkezik. Ez a forgalom – megfelelő kapacitású P+R férőhely hiányában – elsősorban a kerület lakótelepeinek és egyéb létesítményeinek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhelyeket használja.

Részben ennek is köszönhetően a kerület közlekedési infrastruktúrájának legösszetettebb problémáját a gépjármű-elhelyezés (a parkolás és tárolás együttesen) jelenti, tekintettel arra, hogy a rendelkezésre álló közterületeken a férőhelyek bővítésére jellemzően a zöldfelületek terhére történhet.

Az önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elsősorban a város-rehabilitációval összefüggésben folyamatosan fejlődik.

## 2.1.4. KÖZMŰVESÍTÉS

Az ivóvízhálózat kiépítettsége 100%, azonban több vezetéke koros, elavult anyagú, így a lerakódások és meghibásodások esélye nagyobb. Az oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik, azonban az elosztóvezetékek az előírt tűzivíz szabványoknak nem felel meg, így felújításuk szükséges. Nagyobb létesítmények beruházásakor a hálózat bővítésére lehet szükség a tűzivíz biztosítása érdekében. A vezetékek karbantartását a Fővárosi Vízművek folyamatosan végzi.

A kerület csatornázottsága teljes körű, részben egyesített, részben elválasztott csatornázással, azonban a régi építésű területeken a hálózat elavult. A megnövekedett vízzáró felületek miatt az egyesített rendszer túlterheltté vált. Tehermentesítő gyűjtők építése szükséges.

A Rákos-patak vize szennyezett az elválasztott rendszerű területekről belevezetett, tisztítatlan csapadékvíz, illetve a csatorna exfiltrációk miatt a talajvízbe jutott szennyezések miatt.

A kerületben az energiahálózatok a jelenlegi energiaigényeket teljes mértékben kielégítik, és rendelkeznek szabad kapacitásokkal. Az energiahálózatok rekonstrukciója ütemezetten történik. Távhő esetében a kerület lehetőségekkel rendelkezik egyrészt a hálózat lefedettségének bővítésére, másrészt a megújuló energiaforrások végfelhasználásban megjelenő részarányának növelésére. A fővárosi távhőhálózat független távhőkörzeteinek összekapcsolásával, az ellátásba vont területek növekedésével hosszabb távon a távhő versenyképessége javul.

## 2.1.5. TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Az elmúlt évtizedek folyamán az iparterületek visszaszorultak a kerület területén. Ennek is köszönhetően az üzemi környezetterhelés csökkent, tovább néhány kármentesítéssel a korábbi talajszennyezések is megszüntetésre kerültek. Ezzel párhuzamosan a lakófunkció erősödött Zuglóban, amely során több új lakópark is épült. Ezek jellemzően a korábban beépítetlen zöldfelületeken, mezőgazdasági területeken létesültek (Paskál lakópark, Cordia Thermal Zugló lakópark, Hermina Happy Land lakópark), ugyanakkor a korábbi barnamezős területeken megjelenő lakóparkok (pl. Mandala lakókert) kedvező funkcióváltásként értelmezhetők.

Összvárosi szinten is kedvező zöldfelületi aránnyal rendelkezik a kerület, amely ökológiai, településklimatológiai szempontból is nagy fontossággal bír. A zöldfelületi rendszerben jelentős szereppel bírnak a közterületi zöldfelületek: a kerület területének mintegy 6 %-a közpark, városi park vagy egyéb kondicionáló zöldfelület, de ezeken a területeken kívül, jelentős közhasználatú zöldfelületekkel rendelkeznek a lakótelepek is. A közhasználatú zöldfelületek mellett ökológiai potenciállal bírnak a magánkertekben található zöldfelületek is, különösen az összefüggő fás növényzettel rendelkező kertek.

A meglévő zöldterületek területi eloszlása egyenlőtlen, Alsórákos-belső kertvárosi része, valamint Belső Zugló Stadionok térsége ellátatlan. Problémát jelent, hogy a beállt lakóterületeken új zöldterületek kialakítására kevés lehetőség mutatkozik.

A kerület és egyúttal az egész város legjelentősebb zöldfelületi rendszereleme, a Városliget jelenleg méltatlan állapotban van, ezért különösen indokolt a Liget Budapest projektnek a park rehabilitációjára, megújítására vonatkozó projekteleme. Ugyanakkor ezzel együtt fenn áll a veszélye, hogy a tervezett múzeum-együttessel a Zugló szempontjából is rendkívül fontos, közparki funkció csökkeni fog.

Zugló másik meghatározó zöldfelületi eleme a Rákos-patak. A Rákos-patak jelentős rekreációs és ökológiai potenciálja ellenére egyelőre rekreációs szempontból alulhasznosított. A burkolt patakmeder, a patak vonalvezetése és a környező területhasználatok (pl. parkoló) miatt ökológiai jelentősége alacsony. A patak környezete rendezetlen, rekreációs funkciókban szegény, városképi megjelenése (különösen a magasfeszültségű távvezeték miatt) potenciáljához mérten szegényes és degradált. Ennélfogva a terület rekreációs és kerékpáros közlekedési szempontból alulhasznosított. A tavalyi évben azonban elkezdődött a Rákos-patak revitalizációs tanulmányának és mestertervének elkészítése.

## 2.1.6. KÖRNYEZETVÉDELEM

A kerületben igen jelentős az átmenő közúti forgalom, ezért a zajhatás magas. A stratégiai zajtérkép alapján jelentősnek mondható, küszöbérték feletti zajszinttel érintett útszakaszok (jellemzően közösségi közlekedéssel érintettek): az M3 autópálya bevezető szakasza, valamint a Erzsébet királyné útja, Hungária körút, Thököly út, Csömöri út, Fogarasi út (Róna utca - Öv utca), Füredi utca (Vezér utca

- Nagy Lajos király útja), Kerepesi út (Hungária út - Pongrác utca), Nagy Lajos király útja (Bánki Donát utca - Kacsóh Pongrác utca), Telepes utca. Az M3 autópálya bevezető szakasza mellett megvalósult zajárnyékoló-falakkal már kisebb a konfliktus mértéke az érintett területen.

A kerületben beavatkozást igénylő talajszennyezettség jellemzően a vasúti területeken és a barnamezős területeken ismert. Ezek a szennyezések a területek távlati hasznosítását jelentősen befolyásolhatja. Az utóbbi években több eredményes kármentesítés történt a kerületben.

Az egyesített csatornahálózat záporkiömlői a patak vízminőségének romlásához vezetnek. Időszakosan, abban az esetben, ha rövid időn belül nagy mennyiségű csapadék hullik a hálózat vízgyűjtő területén, és a csatorna kapacitása nem elegendő a vizek elvezetésére, a záporkiömlőn keresztül csapadékvízzel hígított szennyvíz jut a patakba.

A vizsgált térség levegőminősége átlagosnak mondható, jellemzően az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO2) és a szálló por (PM10) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A tervezési területen meghatározó légszennyezési forrásként a nagy forgalmú utak értékelhetők, valamint az ipari-gazdasági üzemek említhetők meg.

A kommunális hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatója szervezetten végzi, a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtési rendszer kiépült a kerületben.

# 2.2. PROBLÉMATÉRKÉP, ÉRTÉKTÉRKÉP

## 2.2.1. PROBLÉMATÉRKÉP

A kerületnek klasszikus értelemben vett központja nem jött létre. A Bosnyák tér környéke elhelyezkedésénél fogva alkalmas erre a szerepre, de a központképző funkciók jelentős sűrűsödése még nem alakult itt ki.

Egyes intézménytípusok eloszlása egyenlőtlen a kerületben, így bizonyos területek bölcsőde-, más kerületrészek kereskedelmi, szolgáltató funkciókban hiányosak. A kulturális és a sportlétesítmények ugyancsak egyenlőtlenül helyezkednek el, bár ezek jellemzően nagyobb távolságokat is ki tudnak szolgálni.

Egyes főbb útvonalak mentén a beépítés jellege és az épületek kialakítása alkalmas volt arra, hogy a földszinteken közönségforgalmat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciók telepedjenek meg, bevásárló utcák alakuljanak ki. Azonban ezek színvonala rendkívül ingadozó, megjelenésük és szolgáltatási szintjük sok esetben nem megfelelő.

A szegregációval veszélyeztetett, leromlott területeken fókuszálódnak a társadalmi problémák, fokozottan jelenik meg a fizikai környezet degradálódása.

A megfelelő befektetői tőke és hasznosítás hiánya miatt a használaton kívüli és alulhasznosított területek nem kiaknázott lehetőségeket jelentenek, és ahol meglévő épületállomány is rendelkezésre áll, ott az épületállomány avulása is jelentkezik.

A Rákosrendező környezetében hatalmas kiterjedésű fejlesztésre kívánkozó terület áll régóta kihasználatlanul, amely a környező alulhasznosított területek megújulását is gátolja.

A Zugló közigazgatási területén lévő Városligetre a kerületi építési szabályzat nem terjedhet ki, mert arra törvény által meghatározottan a Fővárosi Önkormányzat állapíthatta meg a Városligeti építési szabályzatot.

A meglévő zöldterületek területi eloszlása egyenlőtlen, Alsórákos-belső kertvárosias része, valamint Belső Zugló Stadionok térsége ellátatlan. Problémát jelent, hogy a beállt lakóterületeken új zöldterületek kialakítására kevés lehetőség mutatkozik.

Zugló egész területére átlagos zöldfelületi borítottság jellemző, azonban zöldfelületi hiány jelentkezik a Mogyoródi út melletti iparterületeken, illetve a Stadionok térségében.

A Rákos-patak jelentős rekreációs és ökológiai potenciálja ellenére egyelőre rekreációs szempontból alulhasznosított. A burkolt patakmeder, a patak vonalvezetése és a környező területhasználatok (pl. parkoló) miatt ökológiai jelentősége alacsony. A patak környezete rendezetlen, rekreációs funkciókban szegény, városképi megjelenése (különösen a magasfeszültségű távvezeték miatt) potenciáljához mérten szegényes és degradált. Ennélfogva a terület rekreációs és kerékpáros közlekedési szempontból alulhasznosított.

Feltüntetésre kerültek a stratégiai zajtérkép alapján jelentősnek mondható, küszöbérték feletti zajszinttel érintett útszakaszok (jellemzően közösségi közlekedéssel érintettek): az M3 autópálya bevezető szakasza, valamint a Erzsébet királyné útja, Hungária körút, Thököly út, Csömöri út, Fogarasi út (Róna utca - Öv utca), Füredi utca (Vezér utca - Nagy Lajos király útja), Kerepesi út (Hungária út - Pongrác utca), Nagy Lajos király útja (Bánki Donát utca - Kacsóh Pongrác utca), Telepes utca. Az M3 autópálya bevezető szakasza mellett megvalósult zajárnyékoló-falakkal már kisebb a konfliktus mértéke az érintett területen.

A kerületben beavatkozást igénylő talajszennyezettség jellemzően a vasúti területeken és a barnamezős területeken ismert. Ezek a szennyezések a területek távlati hasznosítását jelentősen befolyásolhatja.

A kerületet határoló vasútvonalak és HÉV pályatestek (Nyugati pályaudvarra befutó vasútvonalak, a Rákosrendező pályaudvar, a körvasútsor valamint a H8 Gödöllői HÉV-H9 Csömöri HÉV) korlátozzák az egyes kerületrészek közötti, illetve szomszédos kerületek irányába átjárást biztosító kapcsolatok kialakításának lehetőségét mind a közúti, mind a gyalogos és kerékpáros forgalom tekintetében. A szintbeni vasúti átjárók esetében az átjárás ugyan biztosított, azonban a vasúti közlekedés és a közúti forgalom nagyságának függvényében ez a keresztezési mód a közúti forgalomban jelentős torládásokat okoz.

Zugló közlekedési infrastruktúra hálózatának mind közúti, mind kötöttpályás közösségi közlekedési sugár- és gyűrű irányú kapcsolatai a kerület mobilitási igényeinek kiszolgálása mellett jelentős átmenő forgalmat is vonzanak.

A Nagy Lajos király útja mind a főváros, mind a kerület közúthálózatában és kötöttpályás közösségi közlekedési hálózatában jelentős gyűrű irányú kapcsolatokat biztosít. A nyomvonal északi szakaszán azonban a közúti és villamos kapcsolatok tekintetében is hiányzik a Rákosrendező vasúti területét külön szintben keresztező Szegedi úttal való kapcsolat biztosítása.

A Nagy Lajos király útja közterületi szélessége előrevetíti a mind inkább szükségessé váló kapacitásbővítés kialakítását, amelynek során a jelenleg torz keresztmetszet rendezésére is sor kerül.

A belső kerületekben kijelölésre került, és folyamatosan bővülő korlátozott várakozási övezetek következtében a belvárosba irányuló hivatásforgalmi személygépjármű-elhelyezési igények területe folyamatosan a külső kerületek felé tolódik. Ennek hatására főként a kötöttpályás közösségi közlekedési megállóhelyek térségében új igényként megjelenő P+R jellegű parkolás az egyébként is parkoló-hiányos lakótelepi területek helyzetét tovább nehezíti.

Az egyesített rendszerű csatornahálózat egyes vízgyűjtő területei kapacitáshiányosak, a problémás vezetékszakaszok ezért jelölés kerültek.

## 2.2.2. ÉRTÉKTÉRKÉP

Zugló építészeti értékekben rendkívül gazdag. Világörökség, Nemzeti emlékhely, nagyszámú műemlék, fővárosi és kerületi védelem alatt álló épület, épületegyüttes található itt, amelyek jelentősen hozzájárulnak a kedvező településképhez.

A földszinteken kereskedelemnek, szolgáltatásoknak helyet adó utcák, mint bevásárló utcák hozzájárulnak az összetett funkciókínálathoz, a lakó- és munkahelyet egyaránt kínáló, élhető, kis távolságok városához.

Az alulhasznosított és használaton kívüli területek jelentős fejlesztési potenciállal bírnak. A kerület céljaival összhangban lévő fejlesztések jelenthetik a lehetőséget az érintett területek felértékelődésére, megújulására.

A kerületet nyugatról határoló Hungária gyűrű az érintett Duna-hidakon keresztül (Rákóczi híd, Árpád híd) közvetlenül kapcsolódik az országos közúthálózati elemekhez, míg sugár irányban az M3 autópálya bevezető szakasza, valamint a Kerepesi út szintén országos jelentőségű kapcsolatokat biztosít.

A kötöttpályás közösségi közlekedés terén a H8/H9 HÉV - M2 metró vonal és a Kisföldalatti megfelelő eljutási lehetőséget biztosít a belváros irányába. Az Örs vezér terén, a Stadionoknál és a Mexikói útnál a kapcsolódási pontok kiterjedt ráhordással rendelkeznek.

Az 1-es és 3-as villamosok a főváros külső, gyűrű irányú viszonylatai, melyek a kerületközi utasforgalmi igények kielégítése szempontjából jelentősek.

Zugló és egyúttal Budapest egyik legértékesebb közparkja a Városliget, ami jelentős vonzerőt ad a kerületnek, de további értékes zöldfelületi elemek is találhatók a kerületben.

A kerület területén egyedüli országos jelentőségű védett természeti terület a Fővárosi Állat- és Növénykert, amely meglévő beállt növényállományával szintén fontos szerepet játszik a főváros környezetminőségének javításában, településökológiai viszonyainak szabályozásában. Mindamellett egyedülálló növény- és állatgyűjteményével kiemelkedő szereppel bír országosan is.

A Rákos-patak kerületi szakasza jellemzően lakóterületeket érint, és a patak menti zöldfelületek jól megközelíthetőek, ennélfogva a vízfolyás környezetének rekreációs hasznosításra kitűnően alkalmas. Ugyanakkor a patak melletti helybiztosítás még alkalmassá teszi az ökológiai kapcsolat fejlesztésére is.

A századfordulós városrendezési elképzelések nyomán részben megvalósult széles közterületi zöldsávok és a fasorok jelentős értéket képeznek.

A kerület területén található kutak jelentős értéket hordoznak. Ezek hasznosítása csak részben megoldott. A Széchényi fürdő meleg vizét részben a Fővárosi Állat- és Növénykert hasznosítja.

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# PROBLÉMATÉRKÉP

## JELMAGYARÁZAT

- Alacsony zöldfelületi intenzitással rendelkező terület
- Közparkkal, közkerttel ellátatlan terület
- Potenciális talajszennyezéssel érintett terület
- Alacsony rekreációs értékű vízfolyás
- Zajkonfliktussal érintett útszakasz
- Szlömös terület
- Városközpont hiány
- Felhagyott MÁV terület
- Alulhasznosított / használaton kívüli terület
- Kerületi szabályozás alól kivett terület
- Vasút, HÉV elválasztó hatása
- Ingadozó színvonalú kereskedelmi, szolgáltató utca
- Kereskedelem,szolgáltatás /bölcsőde hiányos terület
- Hiányzó, vagy akadályoztatott közúti kapcsolat
- Korszerűtlen közúti keresztmetszet
- Jellemzően parkolóhiányos területek
- Jelentős átmenő forgalommal terhelt útszakasz
- Kapacitáshiányos csatornavezetékek

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:8000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# ÉRTÉKTÉRKÉP

## JELMAGYARÁZAT

- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- Értékes zöldfelületi elemek
- Településszerkezeti jelentőségű fasorok
- Rekreációs potenciállal rendelkező vízfolyás
- Világörökségi helyszín és védőövezetének határa
- Nemzeti emlékhely
- Műemléki környezet
- Műemlék épülete
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi védelem alatt álló terület
- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Kerületi védelem alatt álló építmény
- Fejlesztési potenciállal rendelkező terület
- Kereskedelmi, szolgáltató funkcióban gazdag utcaszakasz
- Kiemelt közúthálózati kapcsolati irányok
- Belvárosi elérhetőséget biztosító gyorsvasúti kapcsolat
- Sugár- és gyűrűirányú közúti vasúti kapcsolatok
- Trolibusz üzemmel járt útvonalak
- Termálkút

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:8000**

# MELLÉKLETEK

# MELLÉKLETEK

## 1. MELLÉKLET: INTÉZMÉNYEK

### *Egészségügyi intézmények*

**Háziorvosi rendelők**

| címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|
| Örs vezér tere 23. | 39221/69 | 656900,52 | 240100,50 |
| Hermina út 7. | 31677/1 | 653667,89 | 240869,04 |
| Erzsébet királyné útja 47. | 30384 | 654 205,40 | 242 228,33 |
| Dózsa György út 7. | 32739 | 653096,87 | 240059,17 |
| Kerepesi út 78. | 31924/12 | 656132,08 | 239914,79 |
| Lőcsei út 4/b. | 31489/47 | 655579,55 | 241394,96 |
| Vezér utca 95. | 39592/56 | 656605,00 | 241213,74 |
| Angol utca 51. | 31770 | 655315,22 | 241122,09 |
| Pillangó utca 32. | 32068/7 | 655016,62 | 240229,27 |
| Torontál utca 49. | 32226/28 | 654585,13 | 241195,77 |
| Torontál utca 55. | 32226/31 | 654639,42 | 241247,07 |
| Öv utca 151. | 31179/28 | 655647,38 | 242987,96 |

**Gyermekorvosi rendelők**

| címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|
| Csertő park 3/c. | 39470/64 | 657 212,56 | 240 831,24 |
| Lőcsei út 24-26. | 31268/180 | 655 260,33 | 241 643,51 |
| Ráskay Lea utca 69-73. | 30297/5 | 654 427,11 | 242 742,01 |
| Tábornok utca 8. | 32426/15 | 654 704,67 | 239 815,68 |

**Védőnői szolgálat**

| címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|
| Csertő park 3/C. | 39470/64 | 657 212,56 | 240 831,24 |
| Lőcsei út 24-26. | 31268/180 | 655 260,33 | 241 643,51 |
| Ráskay Lea utca 69-73. | 30297/5 | 654 427,11 | 242 742,01 |
| Tábornok utca 8. | 32426/15 | 654 704,67 | 239 815,68 |

**Fogorvosi rendelők**

| címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|
| Örs vezér tere 23. | 39221/69 | 656900,52 | 240100,50 |
| Hermina út 7. | 31677/1 | 653667,89 | 240869,04 |
| Tábornok u. 8. | 32426/15 | 654 704,67 | 239 815,68 |
| Lőcsei út 24-26. | 31268/180 | 655 260,33 | 241 643,51 |

**Szakrendelők**

| címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|
| Örs vezér tere 23. | 39221/69 | 656900,52 | 240100,50 |
| Hermina út 7. | 31677/1 | 653667,89 | 240869,04 |

**Kórházak**

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Uzsoki Utcai Kórház | Róna u. 196-212. | 31524 | 654093,53 | 241762,21 |
| Uzsoki Utcai Kórház Hungária körúti részleg | Hungária krt. 167-169. | 31644 | 653436,13 | 241384,88 |
| Uzsoki Utcai Kórház Tüdőszűrő, Tüdő-, Onkológiai Gondozó | Amerikai út 50. | 32272 | 654019,93 | 241262,84 |
| MAZSIHISZ Szeretetkórház | Amerikai út 53-55. | 31571/4 | 653879,07 | 241503,24 |
| Országos Klinikai Idegtudományi Intézet | Amerikai út 57. | 31571/2 | 653810,05 | 241579,31 |
| Bethesda Gyermekkórház | Bethesda u. 3. | 29768/1 | 653121,43 | 241565,14 |
| Bethesda Gyermekkórház Lorántffy – részleg | Ilka u. 57. | 32660 | 653509,14 | 240877,26 |

## *Szociális ellátás*

### Idősek ellátása

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Zuglói Szociális Szolgáltató Központ | Erzsébet királyné útja 49. | 30382 | 654223,60 | 242263,10 |
| Liget Idősek Klubja | Bethesda utca 4. | 29766/5 | 653036,24 | 241569,50 |
| Eleven Élet Idősek Klubja | Kerékgyártó utca 33/b. | 30837 | 654723,01 | 242330,46 |
| Őszirózsa Idősek Klubja | Emília utca 29-31. | 32151/54 | 654710,83 | 240682,61 |
| Harmónia Idősek Klubja | Fogarasi út 113. | 31911/3 | 655378,34 | 239905,65 |
| Idősek klubja | Ond vezér sétány 9-11. | 39221/11 | 657666,00 | 240192,00 |
| Árnyaskert Idősek Klubja | Bánki Donát park 12/f. | 31913/18 | 655834,73 | 240178,15 |
| Olajág Otthonok VI-IX. időskorúak gondozóházai és idősek otthonai | Vezér utca 151., 153., 155., Termál utca 10. | 31373/13, 14, 15, 16 | 655721,81 | 241976,61 |
| Schweitzer Albert Református Szeretetotthon | Hermina út 51. | 29768/2 | 653094,61 | 241445,11 |
| Főváros Önkormányzat idősek otthona | Fogarasi út 165-169. | 39470/88 | 657132,64 | 241357,74 |

### Bölcsődék

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Aprótalpak Bölcsőde | Jerney utca 32. | 39692/20 | 656 032,31 | 240 989,75 |
| Csibe Bölcsőde | Utász utca 23. | 32426/9 | 654644,38 | 239880,27 |
| Mályva Kerületi Vezető Bölcsőde | Mályva tér 12. | 39572/21 | 656398,91 | 240575,14 |
| Mazsola Bölcsőde | Tihany tér 37-39. | 39639/20 | 656828,51 | 240901,57 |
| Meseház Bölcsőde | Ond vezér sétány 9-11. | 39221/11 | 657626,23 | 240220,38 |
| Mesevonat Bölcsőde | Öv utca 204-208. | 30333 | 654 953,25 | 243 345,17 |
| Micimackó Kuckója Bölcsőde | Bölcsőde út 1. | 32226/10 | 654642,15 | 241090,97 |
| Móka-kacagás Bölcsőde | Róna park 5-7. | 29978/153 | 654412,68 | 243554,56 |
| Patakparti Bölcsőde | Ilosvay tér 5. | 30778/42 | 654723,77 | 242570,09 |
| Ringató Bölcsőde | Bácskai utca 17/A. | 32258/6 | 654159,15 | 241262,60 |
| Tipegő kert Bölcsőde | Tipegő utca 3-5. | 39470/70 | 657281,33 | 240851,56 |
| Vadvirág Bölcsőde | Thököly út 92. | 32646/1 | 653691,59 | 240676,27 |

### Családi napközik, magánbölcsődék

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Bazsarózsa Bölcsőde | Bazsarózsa utca 64. | 39591/68 | 657064,35 | 241623,15 |
| "Csillagszemű Gyermekház" 2. számú Családi napközi | Titel utca 5. | 32247/14 | 654206,32 | 241425,32 |
| Babavár Családi Napközi | Abavár utca 36. | 39590/199 | 656994,81 | 241382,32 |
| Bocs-kor Családi Napközi | Fogarasi út 128. | 39589/19 | 656647,32 | 241051,85 |
| Cimbora-vár Családi Napközi | Szuglói Körvasút sor 147. | 31260/293 | 655889,51 | 243047,86 |
| Csillagszemű Gyermekház Családi Napközi | Amerikai út 5. | 32213/28 | 654419,35 | 240958,41 |
| Mászóka Családi Napközi | Columbus utca 49. | 31595 | 653873,89 | 241292,66 |
| Mogyoró, Mogyoróka, Nagymogyoró Családi Napközi | Mogyoródi út 151/B. | 39879/1 | 656670,98 | 241863,55 |
| MukiMaci Családi Napközi | Szabó József utca 21. | 32771 | 653351,96 | 240382,27 |
| Picurka Családi Napközi | Gödöllői utca 93. | 39683/6 | 656594,05 | 241378,97 |

### Hajléktalan ellátás

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Myrai Vallási Közhasznú Egyesület hajléktalan nappali melegedő | Cserei utca 10. | 32600/1 | 653976,01 | 240245,30 |
| Myrai Vallási Közhasznú Egyesület hajléktalan éjjeli menedékhely | Ilka utca 8. | 32591 | 653993,84 | 240218,55 |
| Magyar Máltai Szeretetszolgálat hajléktalanok éjjeli menedékhelye | Vágány utca 3. | 29737 | 652395,19 | 241881,34 |
| Ellátottak számára nyitva álló egyéb helyiség (Tálaló részleg) | Csömöri út 28. | 31260/41 | 655063,03 | 241985,52 |

### Egyéb szociális intézmények

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ | Füredi park 6. | 39221/34 | 657444,51 | 240534,58 |
| “Patrónus” Nappali Otthon | Gyarmat utca 58-62. | 31511/5 | 654457,18 | 241813,69 |
| Magyar Máltai Szeretetszolgálat Családok Átmeneti Otthona | Szatmár u. 26. | 30418 | 654392,45 | 242290,08 |
| Myrai Vallási Közhasznú Egyesület | Thököly út 44. | 32740 | 653141,00 | 240046,12 |
| Tiszta Jövőért Közhasznú Alapítvány | Tábornok utca 11/B. | 32449/1 | 654457,18 | 241813,69 |

## *Oktatás*

### Óvodák

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Aprófalva Óvoda | Bánki Donát park 12/G. | 31913/18 | 655882,09 | 240201,87 |
| Bóbita Óvoda | Ilosvay u. 118. | 30492 | 654969,27 | 243049,80 |
| Cseperedő Óvoda | Lengyel u. 21. | 39952/7 | 655866,08 | 241302,30 |
| Csicsergő Óvoda | Fráter Gy. tér 12. | 31907/16 | 655562,54 | 240580,64 |
| Herminka Óvoda | Ida u. 6. | 31674 | 653697,75 | 240965,52 |
| Hétszinvirág Óvoda | Egressy út 182. | 31484/118 | 656260,29 | 242105,70 |
| Játékszín Óvoda | Tipegő u. 3-5. | 39470/70 | 657266,85 | 240815,88 |
| Kerékgyártó Óvoda | Kerékgyártó u. 35-39. | 30837 | 654755,37 | 242361,46 |
| Kincskereső Óvoda | Nagy Lajos király útja 92. | 31900/9 | 655595,44 | 240997,31 |
| Mályva Óvoda | Mályva tér 12. | 39572/21 | 656388,75 | 240576,69 |
| Meseház Óvoda | Őrnagy u. 11. | 32446 | 654821,54 | 239815,96 |
| Mókavár Óvoda | Róna park 5-7. | 29978/153 | 654435,22 | 243542,28 |
| Dózsa Napköziotthonos Óvoda | Dózsa György út 25. | 32726 | 652959,28 | 240277,19 |
| Napraforgó Óvoda | Újvidék sétány 2. | 32164/3 | 654753,83 | 240857,09 |
| Napsugár Óvoda | Ond vezér sétány 9-11. | 39221/11 | 657604,78 | 240215,80 |
| Narancs Óvoda | Gvadányi u. 40-42. | 40373/10 | 657834,08 | 240449,94 |
| Óperenciás Óvoda | Bolgárkertész 12. | 31925/2 | 656176,22 | 240063,53 |
| Örökzöld Óvoda | Ungvár u. 24/a. | 29973/307 | 654033,39 | 242645,21 |
| Pöttöm Park Óvoda | Újváros park 1. | 39470/82 | 657169,66 | 241048,81 |
| Rózsavár Óvoda | Rózsavölgyi tér 4. | 31268/179 | 655186,75 | 241637,19 |
| Tücsöktanya Óvoda | Ilosvay tér 21. | 30665/4 | 654683,76 | 242618,14 |
| Tündérkert Óvoda | Kántorné sétány 9. | 39221/51 | 657243,92 | 240192,76 |
| Zöld Lurkók Óvoda | Füredi park 6. | 39221/34 | 657461,06 | 240558,34 |
| Zuglói Tihany Óvoda | Tihany tér 39. | 39639/20 | 656824,95 | 240883,23 |
| Dr. Török Béla Óvoda, Általános Iskola, Szakiskola, Készségfejlesztő Iskola, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény és Kollégium | Rákospatak u. 101. | 29978/102 | 654151,86 | 243093,44 |
| Hallássérültek Óvodája, Általános Iskolája, Szakiskolája, Gyógypedagógiai Egységes Módszertani Intézménye és Kollégiuma | Cinkotai út 125-137. | 31267/111 | 655866,23 | 242736,28 |
| Vakok Óvodája, Általános Iskolája, Szakiskolája, Készségfejlesztő Iskolája, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézménye, Kollégiuma és Gyermekotthona | Ajtósi Dürer sor 39. | 31674 | 653620,82 | 241050,76 |
| Zuglói Benedek Elek Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény | Álmos vezér útja 46. | 39585/9 | 656413,55 | 240653,35 |
| Budapesti Korai Fejlesztő Központ, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény és Óvoda | Csantavér köz 9-11. | 32243/6 | 654387,11 | 241378,55 |
| Babaház Magánóvoda | Cinkotai út 69/b | 40201 | 656839,06 | 242142,88 |
| Budapest Montessori Óvoda | Padlizsán u. 11-13. | 31928/3 | 656107,66 | 240052,38 |
| Budapesti Zsidó Hitközség Benjamin Óvoda | Ungvár utca 12. | 29973/291 | 653919,19 | 242432,60 |
| Csip-Csup Csodák Magánóvoda | Vezér u. 84. | 39590/51 | 656634,00 | 241119,65 |
| Horvát Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium és Diákotthon | Kántorné sétány 1-3. | 39221/46 | 657008,89 | 240154,39 |
| Kuckó Magánóvoda | Kerékgyártó utca 91/b | 30949/2 | 655192,17 | 243052,92 |
| Manófalva Waldorf Óvoda | Gödöllői utca 136. | 39691/128 | 656910,16 | 241730,56 |
| Óvó Klub Magánóvoda | Dorozsmai u. 21. | 29819/20 | 653842,29 | 242044,75 |
| Zuglói Waldorf Óvoda | Kántorné sétány 9. | 39221/51 | 657242,83 | 240177,51 |

### Általános iskolák

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Városligeti Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola | Hermina út 9-15. | 31675 | 653643,10 | 240913,28 |
| Zuglói Hajós Alfréd Magyar-Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola | Ungvár u. 36 | 29973/316 | 654160,61 | 242916,29 |
| Álmos Vezér Gimnázium és Általános Iskola | Kántorné sétány 7. | 39221/25 | 657257,59 | 240375,74 |
| Zuglói Arany János Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény | Újvidék tér 3 | 32171/6 | 654479,97 | 240790,87 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Csanádi Árpád Általános Iskola, Sportiskola, Középiskola és Pedagógiai Intézet | Őrnagy 5-7. | 32444 | 654835,59 | 239750,81 |
| Dr. Mező Ferenc Általános Iskola | Ond vezér park 5. | 39221/36 | 657551,38 | 240369,25 |
| Heltai Gáspár Általános Iskola | Padlizsán u. 11-13. | 31928/3 | 656077,63 | 240048,50 |
| Herman Ottó Általános Iskola | Egressy u. 69. | 31896 | 655276,40 | 240976,38 |
| Horvát Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium és Diákotthon | Kántorné sétány 1-3. | 39221/46 | 657018,69 | 240167,10 |
| Hunyadi János Általános Iskola | Wass Albert tér 12. | 31905/13 | 655665,05 | 240666,45 |
| Jókai Mór Általános Iskola | Erzsébet királyné útja 35. | 31529 | 653941,20 | 241877,17 |
| Kaffka Margit Általános Iskola | Kaffka M. köz 2-6. | 31916 | 656186,95 | 240261,20 |
| Liszt Ferenc Általános Iskola | Hermina út 23. | 31670/2 | 653437,69 | 241153,33 |
| Móra Ferenc Általános Iskola | Újváros park 2. | 39470/74 | 657213,16 | 240946,50 |
| Munkácsy Mihály Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény | Csáktornya park 1. | 29978/166 | 654533,76 | 243636,97 |
| Németh Imre Általános Iskola | Lengyel utca 23. | 39952/6 | 655915,91 | 241343,38 |
| Széchenyi István Általános Iskola | Telepes utca 32. | 31122 | 654906,72 | 242121,35 |
| Szent István Gimnázium | Ajtósi Dürer sor 15. | 32708 | 653083,90 | 240501,75 |
| Szent István Zeneművészeti Szakközépiskola és Alapfokú Művészeti Iskola | Columbus u. 11. | 32205/1 | 654277,93 | 240924,44 |
| Teleki Blanka Gimnázium | Ajtósi Dürer sor 37. | 31675 | 653553,63 | 241011,16 |
| Scheiber Sándor Gimnázium, Általános Iskola és Kollégium | Laky Adolf u. 38-40. | 31571/3 | 653930,22 | 241562,69 |
| ELTE Radnóti Miklós Gyakorló Általános Iskola és Gyakorló Gimnázium | Cházár András u. 10. | 32745 | 653146,48 | 240272,54 |
| Dr. Török Béla Óvoda, Általános Iskola, Szakiskola, Készségfejlesztő Iskola, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény és Kollégium | Rákospatak u. 101. | 29978/102 | 654165,45 | 243072,88 |
| Gyengénlátók Általános Iskolája, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézménye és Kollégiuma | Miskolci u. 77. | 31267/98 | 655684,51 | 242522,21 |
| Hallássérültek Óvodája, Általános Iskolája, Szakiskolája, Gyógypedagógiai Egységes Módszertani Intézménye és Kollégiuma | Cinkotai út 125-137. | 31267/111 | 655866,23 | 242736,28 |
| Mozgásjavító Általános Iskola, Szakközépiskola, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény és Kollégium | Mexikói út 59-60. | 31643 | 653694,36 | 241314,35 |
| Zuglói Benedek Elek Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény | Álmos vezér útja 46. | 39585/9 | 656381,15 | 240657,11 |
| Vakok Óvodája, Általános Iskolája, Szakiskolája, Készségfejlesztő Iskolája, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézménye, Kollégiuma és Gyermekotthona | Ajtósi Dürer sor 39. | 31674 | 653593,20 | 241051,96 |
| Hallásvizsgáló Országos Pedagógiai Szakszolgálat | Cinkotai út 125-137. | 31267/111 | 655866,23 | 242736,28 |
| Mozgásvizsgáló Országos Pedagógiai Szakszolgálat | Mexikói út 63-64. | 31643 | | |
| Látásvizsgáló Országos Pedagógiai Szolgálat | Ajtósi Dürer sor 39. | 31674 | 653593,20 | 241051,96 |

**Középiskolák**

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Álmos Vezér Gimnázium és Általános Iskola | Álmos vezér tér 9. | 39221/25 | 657242,34 | 240392,45 |
| Bánfalvy Ági Nemzetközi Színészképző Szakközépiskola | Őrnagy u. 5-7. | 32444 | 654843,00 | 239736,15 |
| BKF Két Tanítási Nyelvű Szakközépiskola | Nagy Lajos király útja 1-9. | 39480/30 | 656594,74 | 240289,87 |
| Scheiber Sándor Gimnázium, Általános Iskola és Kollégium | Laky Adolf u. 38-40. | 31571/3 | 653942,94 | 241552,18 |
| "Budapest Táncművészeti Stúdió" Szakközépiskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény | Fűrész u. 106. | 30379 | 654328,93 | 242423,14 |
| Csanádi Árpád Általános Iskola, Középiskola és Pedagógiai Intézet | Őrnagy 5-7. | 32444 | 654843,00 | 239736,15 |
| Egressy Gábor Kéttannyelvű Műszaki Szakközépiskola | Egressy út 71. | 31897 | 655347,72 | 241031,25 |
| ELTE Radnóti Miklós Gyakorló Általános Iskola és Gyakorló Gimnázium | Cházár András u. 10. | 32745 | 653135,08 | 240260,53 |
| Európa 2000 Közgazdasági, Idegenforgalmi és Informatikai Középiskola | Gizella út 42-44. | 32576 | 653837,58 | 240612,89 |
| Horvát Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium és Diákotthon | Kántorné sétány 1-3. | 39221/46 | 657029,58 | 240176,54 |
| Kaesz Gyula Faipari Szakközépiskola és Szakiskola | Egressy út 36. | 32173/31 | 654635,52 | 240554,36 |
| KIVI Kereskedelmi, Idegenforgalmi és Vendéglátóipari Alapítványi Iskola | Telepes u. 22. | 31115 | 654839,49 | 242014,10 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Madách Musical Tánciskola Alapfokú Művészetoktatási Intézmény és Szakközépiskola | Angol u. 75. | 31784 | 655091,85 | 241370,43 |
| Magyar Táncművészeti Főiskola Nádasi Ferenc Gimnáziuma | Columbus utca 87-89. | 29803/5 | 653446,35 | 241774,57 |
| MAMI Magyar Motorkerékpár Szakközépiskola és Szakiskola | Angol u. 36. | 31788/3 | 655074,72 | 241282,36 |
| Neumann János Számítástechnikai Szakközépiskola | Kerepesi út 124. | 39221/3 | 657444,68 | 240161,71 |
| Petrik Lajos Két Tanítási Nyelvű Vegyipari, Környezetvédelmi és Informatikai Szakközépiskola | Thököly út 48-54. | 32742 | 653193,36 | 240159,01 |
| PROTOSZ Idegenforgalmi és Protokoll Szakközépiskola | Angol u. 36. | 31788/3 | 655074,72 | 241282,36 |
| Sylvester János Protestáns Gimnázium | Pillangó park 3-5. | 31911/20 | 655673,78 | 239959,16 |
| Szent István Gimnázium | Ajtósi Dürer sor 15. | 32708 | 653083,90 | 240501,75 |
| Szent István Zeneművészeti Szakközépiskola és Alapfokú Művészeti Iskola | Columbus u. 11. | 32205/1 | 654277,93 | 240924,44 |
| SZIGMA+ (Számítástechnikai, Idegenforgalmi, Gazdasági és Médiatudományi Akkreditált) Gimnázium és Szakképző Iskola | Thököly út 58-60. | 32764 | 653293,20 | 240266,26 |
| Teleki Blanka Gimnázium | Ajtósi Dürer sor 37. | 31675 | 653553,63 | 241011,16 |
| Wesselényi Miklós Műszaki Szakközépiskola és Szakiskola | Várna u. 23. | 32068/5 | 654931,18 | 240088,07 |
| Ybl Miklós Építőipari Szakképző Iskola | Várna 21/b. | 32068/4 | 654965,41 | 240055,25 |
| Dr. Török Béla Óvoda, Általános Iskola, Speciális Szakiskola, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény, Diákotthon és Gyermekotthon | Rákospatak u. 101. | 29978/102 | 654173,90 | 243051,94 |
| Hallássérültek Óvodája, Általános Iskolája, Speciális Szakiskolája, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézménye és Diákotthona | Cinkotai út 125-137. | 31267/111 | 655863,30 | 242762,35 |
| Vakok Óvodája, Általános Iskolája, Speciális Szakiskolája, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézménye, Diákotthona és Gyermekotthona | Ajtósi Dürer sor 39. | 31674 | 653606,41 | 241069,97 |

### Felsőoktatás

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Budapesti Gazdasági Egyetem | Buzogány u. 10-12. | 31905/11 | 655802,70 | 240482,42 |
| Budapesti Gazdasági Egyetem Pénzügyi és Számviteli Kar | Buzogány u. 11-13. | 31905/6 | 655843,21 | 240445,44 |
| Budapesti Metropolitan Egyetem | Nagy Lajos király útja 1-9. | 39480/30 | 656575,13 | 240286,37 |
| Budapesti Metropolitan Egyetem Egressy úti campus | Egressy út 178/G. | 31484/593 | 656166,63 | 242007,11 |
| Evangélikus Hittudományi Egyetem | Rózsavölgyi köz 3. | 31264/2 | 655063,68 | 241714,71 |
| Magyar Táncművészeti Főiskola | Columbus u. 87-89. | 29803/5 | 653422,72 | 241789,09 |
| Szent István Egyetem Ybl Miklós Építéstudományi Kar | Thököly út 74. | 32788 | 653445,70 | 240441,59 |
| Szent István Egyetem Váll. Akadémia és Továbbképző Int. | Ida utca 2. | 32657 | 653581,73 | 240830,79 |

## *Kultúra, sport*

### Múzeumok

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Szépművészeti Múzeum | Dózsa György út 41. | 29732/11 | 652223,84 | 241330,95 |
| Műcsarnok | Dózsa György út 37. | 29732/10 | 652364,37 | 241112,36 |
| Vajdahunyad vára – Magyar Mezőgazdasági Múzeum | Városliget | 29732/11 | 652646,00 | 240878,00 |
| Közlekedési Múzeum | Városligeti krt. 11. | 29732/11 | 653272,52 | 241198,81 |
| Magyar Vasúttörténeti Park | Tatai út 95. | 29834/13 | 653830,87 | 244235,05 |
| Magyar Olimpiai és Sport Múzeum | Dózsa György út 1 - 3. | 32826 | 653322,08 | 239858,50 |
| Magyar Állami Földtani Intézet Országos Földtani Múzeum | Stefánia u. 14. | 32827 | 653747,21 | 240176,61 |

### Művelődési házak

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Stefánia Palota Honvéd Kulturális Központ | Stefánia út 34-36. | 32703 | 653746,32 | 240631,98 |
| Cserepesház | Vezér u. 28/B. | 39221/56 | 657244,73 | 240557,53 |
| Lipták Villa | Hermina út 3. | 31678/9 | 653748,21 | 240790,90 |
| Zuglói Civil Ház | Csertő park 12. | 39470/65 | 657 183,94 | 240781,28 |
| Zuglói Ifjúsági Centrum | Uzsoki utca 57. | 29813/67 | 653731,35 | 242051,60 |

### Galériák

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Liget Galéria | Ajtósi Dürer sor 5. | 32723/2 | 652951,18 | 240355,20 |
| Műcsarnok | Dózsa György út 37. | 29732/10 | 652368,62 | 241124,95 |
| Román Kulturális Központ Kiállítóterme | Izsó utca 5. | 32787 | 653399,45 | 240459,82 |
| Suzuki Ház Pagoda Galéria | Egressy út 17-21. | 32146 | 654534,07 | 240405,79 |

### Színházak, mozik

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Éless-Szín | Dorozsmai utca 211-213. | 30005/10 | 654695,24 | 243458,71 |
| Holló Színház | Stefánia út 34-36. | 32703 | 653411,59 | 240624,18 |
| Műhelymunka Társulat | Cházár András utca 13. | 32713 | 653107,80 | 240365,73 |
| Varga Kata és Kettős Tükör Társulata | Lipótvár utca 59. | 31480 | 656388,40 | 242814,00 |
| Sugár Mozi | Örs vezér tér 24. | 39221/54 | 656855,53 | 240045,65 |

### Könyvtárak

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| FSZEK Bosnyák Könyvtár | Bosnyák u. 1. | 31837 | 654595,80 | 241407,90 |
| FSZEK Füredi Könyvtár | Rákosfalva park 1-3. | 39221/28 | 657371,99 | 240345,84 |
| FSZEK Kassák Könyvtár | Uzsoki u. 57. | 29813/67 | 653739,82 | 242047,61 |
| BGE Pénzügyi és Számviteli Kar Könyvtár | Bagolyvár u. 6-10. | 31905/11 | 655777,31 | 240536,92 |
| Egressy Gábor Ipari Szakközépiskola Könyvtára | Egressy út 71. | 31897 | 655340,98 | 241032,87 |
| ELTE Radnóti Miklós Gyakorlóiskola Könyvtára | Cházár András u. 10. | 32745 | 653141,13 | 240284,90 |
| Evangélikus Hittudományi Egyetem Könyvtára | Rózsavölgyi köz 3. | 31264/2 | 655071,11 | 241718,51 |
| Földmérési és Távérzékelési Intézet Könyvtára | Bosnyák tér 5. | 31267/116 | 655020,68 | 241674,27 |
| Fővárosi Állat- és Növénykert Könyvtára | Állatkerti krt. 6-12. | 29732/9 | 652245,44 | 241567,88 |
| Uzsoki utcai Kórház Orvosi Könyvtár | Hungária krt. 167-169. | 31644 | 653433,20 | 241380,09 |
| Honvéd Kulturális Központ Könyvtára | Stefánia út 34-36. | 32703 | 653429,11 | 240598,44 |
| Magyar Állami Eötvös Loránd Geofizikai Intézet Könyvtára | Kolumbusz u. 17-23. | 32198 | 654156,65 | 241001,95 |
| MÁFI Országos Földtani Szakkönyvtár | Stefánia út 14. | 32827 | 653758,16 | 240188,71 |
| Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége Könyvtár | Utász u. 9. | 32462 | 654706,97 | 239757,00 |
| Magyar Mezőgazdasági Múzeum Könyvtára | Széchenyi-sziget 1. | 29732/11 | 652636,59 | 241230,73 |
| Magyar Posta Zrt. Szakszervezeti Könyvtár | Egressy u. 35-51. | 32138/1 | 654875,64 | 240612,34 |
| MTA Állatorvos-tudományi Kutatóintézete Könyvtár | Hungária krt. 21. | 32429 | 654591,80 | 239740,45 |
| Magyar Vakok és Gyengénlátók Hangos- és Braille-könyvtár | Hermina út 47. | 29771 | 653168,35 | 241407,97 |
| Bethesda Gyermekkórház Könyvtár | Bethesda u. 3. | 29768/1 | 653079,98 | 241527,37 |
| Magyarországi Ruszinok Könyvtára | Gyarmat u. 85. | 31076/2 | 654835,78 | 242253,44 |
| NÉBIH Állategészségügyi Diagnosztikai Igazgatóság Könyvtár | Tábornok u. 2. | 32429 | 654594,70 | 239736,65 |
| Műcsarnok Könyvtár és Archívum | Dózsa György út 37. | 29732/10 | 652376,22 | 241120,74 |
| Országos Idegsebészeti Tudományos Intézet Szakkönyvtára | Amerikai út 57. | 31571/2 | 653822,16 | 241586,84 |
| Magyar Műszaki és Közlekedési Múzeum Könyvtára | Városligeti krt. 11. | 29732/11 | 653306,43 | 241151,16 |
| Regnum Marianum Plébánia Könyvtára | Zoborhegy tér 18. | 31484/184 | 656441,04 | 242424,52 |
| SZIE Ybl Miklós Építéstudományi Kar Könyvtára | Thököly út 74. | 32788 | 653458,04 | 240435,76 |
| SZIE Vezető- és Továbbképző Intézet Könyvtára | Ida u. 114. | (31676) | 653650,00 | 240882,00 |

### Sport létesítmények

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Puskás Ferenc Stadion | Istvánmezei út 3-7. | 32826 | 653876,51 | 239931,37 |
| Nemzeti Sportcsarnok | Istvánmezei ut 1-3. | 32826 | 653410,23 | 239909,21 |
| Olimpiai csarnok | Istvánmezei út 3-5. | 32826 | 654015,07 | 239739,81 |
| Körcsarnok | Istvánmezei út 3-5. | 32826 | 654144,33 | 239689,87 |
| Kisstadion | Istvánmezei út 1-3. | 32826 | 653602,35 | 240111,03 |
| Jégszínház | Istvánmezei út 1-3. | 32826 | 653689,93 | 240062,22 |
| Millenáris velodrom kerékpárpálya | Istvánmezei út 1-3. | 32826 | 653586,39 | 240221,58 |
| SYMA Csarnok | Ifjúság u. 2. | 32826 | 653910,59 | 239746,53 |
| Papp László Sportaréna | Hungária körút | 32533/6 | 654405,80 | 239749,87 |
| Városligeti Műjégpálya | Olof Palme sétány 5. | 29732/11 | 652448,29 | 241169,09 |
| Városligeti Sportcentrum | Városligeti körút | 29732/11 | 652995,92 | 241386,62 |
| Lantos Mihály Sportközpont | Rákospatak u. 13-27. | 40091/6 | 656441,57 | 241782,56 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BVSC Tatai utcai sporttelep | Tatai utca | 29834/10 | 653086,37 | 242749,33 |
| BVSC Szőnyi úti sporttelep | Szőnyi út | 29889 | 653395,11 | 242100,73 |
| Kövér Lajos utcai sporttelep | Kövér L. u. | 31896 | 655393,10 | 240908,54 |
| Zuglói Sportközpont és Pedagógiai Szakszolgálat | Kövér L. u. 5-7. | 31898 | 655469,05 | 240843,57 |
| Postás-Matáv Sport Egyesület | Róna u. 86-100. | 32112 | 655114,59 | 240675,79 |

### Uszodák, gyógyfürdők

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| BVSC Sportuszoda | Szőnyi út 2-12. | 29889 | 653340,38 | 242026,69 |
| Paskál Strandfürdő | Egressy út 178. | 31373/3 | 656006,51 | 241955,28 |
| Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda | Állatkerti krt. 11. | 29732/11 | 652592,47 | 241638,71 |

## *Közigazgatási, hitéleti intézmények*

### Közigazgatás

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal | Pétervárad utca 2. | 31697/1 | 654597,90 | 241608,46 |
| BFKH XIV. Kerületi Járási Hivatal | Pétervárad utca 11-17. | 31692/24 | 654687,09 | 241649,93 |
| BRFK XIV. Kerületi Rendőrkapitányság | Stefánia út 83-85. | 32628 | 653669,94 | 240439,27 |
| Zuglói Önkormányzati Rendészet | Kerepesi út 76/E. | 31928/11 | 655993,76 | 239896,24 |
| FKI XIV. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparacsnokság | Egressy út 114-116. | 31489/1 | 655572,10 | 241320,95 |
| BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság | Mogyoródi út 43. | 31951/4 | 655402,95 | 240445,90 |
| Budapest Környéki Törvényszék | Thököly út 97-101. | 32308/1 | 653951,74 | 240845,93 |
| Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság | Hungária krt. 179-189. | 29786 | 653265,90 | 241532,47 |
| Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága | Hungária krt. 179-189. | 29786 | 653265,90 | 241532,47 |
| Budakörnyéki Járásbíróság | Thököly út 97-101. | 32308/1 | 653951,74 | 240845,93 |
| Budapesti XIV. és XVI. Kerületi Ügyészség | Szugló utca 14. | 32184 | 654351,25 | 240781,23 |
| Budakörnyéki Járási Ügyészség | Szugló utca 14. | 32184 | 654351,25 | 240781,23 |
| Pestvidéki Nyomozó Ügyészség | Szugló utca 14. | 32184 | 654351,25 | 240781,23 |
| Budapesti Törvényességi Felügyeleti Ügyészség | Szugló utca 14. | 32184 | 654351,25 | 240781,23 |
| Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara | Cházár András utca 13. | 32713 | 653103,20 | 240365,33 |

### Templomok

| neve | címe | hrsz. | x | y |
|---|---|---|---|---|
| Agapé Gyülekezet – imaház | Thököly út 46/b. | 32741 | 653158,82 | 240078,71 |
| Amerikai úti Szeretetkórház zsinagóga – imaház | Amerikai út 53. | 31571/4 | 653875,77 | 241517,14 |
| Az utolsó napok Szentjeinek Jézus Krisztus egyháza | Tihany tér 1. | 39639/19 | 656741,94 | 240802,60 |
| Baross tér Anyaegyházközség | Szabó József u. 16. | 32761 | 653257,03 | 240416,54 |
| Regnum Marianum templom | Zoborhegy tér 18. | 31484/588 | 656447,38 | 242495,05 |
| Rózsafüzér Királynéja plébánia templom | Thököly út 56. | 32751 | 653274,98 | 240226,25 |
| Zuglói Evangélikus Egyházközség temploma | Lőcsei út 32. | 31264/2 | 655074,42 | 241746,06 |
| Szentlélek plébánia templom | Kassai tér 2 | 29981/48 | 653711,57 | 242178,08 |
| Szent István király plébánia templom | Álmos vezér tér 1. | 39221/26 | 657182,70 | 240385,07 |
| Páduai Szent Antal plébánia templom | Bosnyák tér 7. | 31262/3 | 654934,85 | 241737,43 |
| Református templom | Róna u. 197-199. | 31501 | 654149,26 | 241891,09 |
| Dávid Sátora Gyülekezet – imaház | Gizella út 37. | 32345/5 | 653998,28 | 240483,27 |
| Ferences Mária Missziós nővérek temploma | Hermina út 19. | 31671/1 | 653468,27 | 241071,73 |
| Hermina műemlék-kápolna | Hermina út 23. | 31670/1 | 653396,72 | 241144,62 |
| Jáki Szent László kápolna | Vajdahunyad sétány | 29732/11 | 652656,06 | 241301,56 |
| Logos Gyülekezete imaház | Szugló u. 57. | 31861 | 654907,96 | 241204,03 |
| Regina Pacis Közösség | Argentína tér 2/a. | 31128/3 | 654939,12 | 242271,08 |
| Zuglói Adventista imaház | Kerékgyártó u. 28/a. | 30779/95 | 654537,86 | 242146,28 |
| Budapesti Zsidó Hitközség Zuglói Templomkörzet – imaház | Thököly út 83. | 32584 | 653745,16 | 240651,16 |

# 2. MELLÉKLET: ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ÉRTÉKLELTÁRA

## *Országos építészeti örökség értékleltára*

Az országos védelem alatt álló építészeti értékeket a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkársága adatszolgáltatása alapján mutatjuk be.

**Régészeti örökség**

| azonosító | lelőhelyszám | név | védelem |
|---|---|---|---|
| 15168 | 1 | Városliget, Állatkerti krt. 14-16. | szakmai |
| 15169 | 2 | Alsórákos, Fogarasi út - Cinkotai út környéke | szakmai |
| 15171 | 4 | Zugló, Bazsarózsa utca | szakmai |
| 15172 | 5 | Cinkotai út - Szugló utca között | szakmai |
| 15173 | 6 | Alsórákos, Cinkotai út - Paskál utca | szakmai |
| 15174 | 7 | Alsórákos, Cinkotai út 75/a-b. | szakmai |
| 15176 | 9 | Alsórákos, Füredi tér | szakmai |
| 15177 | 10 | Cinkotai út - Gödöllői utca sarkán | szakmai |
| 15178 | 11 | Hajtsár út | szakmai |
| 15180 | 12 | Ilosvai Selymes utca 32. | szakmai |
| 15179 | 14 | Népstadion, Puskás Stadion | szakmai |
| 15182 | 15 | Alsórákos, Istvánffy utca 42/a. | szakmai |
| 15183 | 16 | Alsórákos, Jeszenák János utca | szakmai |
| 15185 | 18 | Kőszeg utca 39. | szakmai |
| 15186 | 19 | Mexikói út 41/c | szakmai |
| 15187 | 20 | Alsórákos, Nyereg utca - Kantár utca | szakmai |
| 15188 | 21 | Alsórákos, Cinkotai út - Paskál utca DNy-i sarka | szakmai |
| 15190 | 23 | Alsórákos, Paskál utca, Paskál malommal szemben | szakmai |
| 15191 | 24 | Alsórákos, Paskál utca 1. | szakmai |
| 15192 | 25 | Alsórákos, Paskál utca 45/b. | szakmai |
| 15194 | 27 | Alsórákos, Szatmár utca 59. | szakmai |
| 15195 | 28 | Rákosfalva, Szentmihályi út - Ond vezér útja sarok | szakmai |
| 15196 | 29 | Alsórákos, Szomolány utca, egész a Rákos-patakig | szakmai |
| 15197 | 30 | Tihany tér | szakmai |
| 15198 | 31 | Városligeti tó | szakmai |
| 15199 | 32 | Vezseny utca 2. | szakmai |
| 15200 | 33 | Vezér utca 72-74. | szakmai |
| 15201 | 34 | Vezér utca - Egressy út sarok | szakmai |
| 15202 | 35 | Alsórákos, Vízakna utca 41/b-43-45. | szakmai |
| 40836 | 36 | Vezér utca 148-150. | szakmai |
| 41845 | 37 | Beckó utca 15-19 | szakmai |
| 45212 | 38 | Pósa Lajos u. 53-55. | szakmai |
| 45777 | 39 | Paskál Lakópark II. ütem | szakmai |
| 58978 | 40 | Egressy út 113/j-k. | szakmai |
| 59126 | 41 | Rákospatak utca 2-4. | szakmai |
| 59616 | 42 | Csömöri út- Rákospatak utca- Bosnyák utca- Bosnyák téri piac | szakmai |
| 67381 | 43 | Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út-Vezseny u.-Vazul u.-Kör | szakmai |

**Világörökségi helyszín**

A Hősök tere az Andrássy úttal és a Milleniumi Földalatti Vasúttal együtt 2002 óta UNESCO világörökségi elismertséggel rendelkezik (a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út). A Világörökségi helyszín védőövezete kiterjed a Városligetre. A 7/2005.(III.1.) NKÖM rendelet a világörökség helyszíneit műemléki jelentőségű területté nyilvánította.

A Világörökségi várományosi helyszínek között szerepel Lechner Ödön független, premodern építészete, mely örökségből az Magyar Iparművészeti Múzeum (épült: 1891-96) Zuglóban, a Stefánia út mentén található.

**Műemlékek**

Védett műemlékek és nyilvántartott műemléki értékek (egyedi védelem)

| törzs-szám | azono-sító | név | hrsz. | cím | leírás | építés éve | tervező |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15758 | 1214 | Villa | 32689/2 | Ajtósi Dürer sor 25/A., Stefánia út 111. | Líbia nagykövetsége, Zala György szobrászművész műterme és lakóháza volt | 1899 | Bálint Zoltán, Jámbor Lajos |
| 15759 | 1215 | Iskola | 31675 | Ajtósi Dürer sor 37., Hermina út 9-15., Ida utca 6. | volt Erzsébet Nőiskola, maTeleki Blanka Gimn. és Városligeti Ált Isk. Lechner-iskola stílusjegyeivel | 1901-1902 | Baumgarten Sándor, Hercegh Zsigmond |
| 15760 | 1216 | Vakok iskolája és nevelőotthona | 31674 | Ajtósi Dürer sor 39., Hungária körút 158., Ida utca 8. | Vakok Általános Iskolája és Nevelőotthona, a Lechner-iskola stílusjegyeit mutatja | 1904 | Baumgarten Sándor, Hercegh Zsigmond |
| 15761 | 1217 | volt Izraelita Szeretetház | 31571/2 | Amerikai út 57., Laky Adolf utca 44-46. | Országos Idegsebészeti Tudományos Intézet; a tervező egyik fő műve, a Lechner iskola stílusában | 1910-1911 | Lajta Béla |
| 15762 | 1221 | Iskola | 32745 | Cházár András utca 10., Abonyi utca 7. | ELTE Radnóti Miklós Gyak. Gimn., díszítőelemekben gazdag homlokzat, jellegzetes tömegformálás | 1914-1931 | Latja Béla, később Böhm-Hegedűs iroda |
| 15764 | 1226 | Szépművészeti Múzeum | 29732/1 | Állatkerti út 1-3. | Hősök tere: Szépművészeti Múzeum | 1906 | Schickedanz Albert, Herczog Fülüp |
| 15765 | 1227 | Műcsarnok | 29732/1 | Dózsa György út 31-41. | Hősök tere: Műcsarnok, századvégi eklektikus stílus | 1895 | Schickedanz Albert, Herczog Fülüp |
| 15766 | 1228 | Millenniumi emlékmű | 29732/1 | Hősök tere | Hősök tere: Millenumi Emlékmű | 1929 | Schickedanz Albert, Zala György |
| 15767 | 1224 | Hermina-kápolna | 31670/1 | Hermina út 23. | Zugló legrégebbi műemlék temploma: Hermina kápolna, gótizáló és reneszánsz stílus | 1842-1854 | Hild József |
| 15768 | 1225 | épület | 29771 | Hermina út 47. | szecessziós palota (magyar és keleti ornamenika), ma a Vakok és Gyengénlátók Orsz. Szöv. székháza | 1905-1907 | Lechner Ödön, Komor Marcell, Jakab Dezső |
| 15769 | 1229 | épület | 31643 | Mexikói út 59-60. | Mozgásjavító Általános Iskola és Diákotthon | 1905-1908 | Lajta Béla |
| 15770 | 1231 | Földtani Intézet | 32827 | Stefánia út 14. | Magyar Állami Földtani Intézet; "magyaros szecessziós" stílusban épült | 1898-1899 | Lechner Ödön |
| 15771 | 16291 | Vajdahunyad vára | 29732/1 | Városliget, Vázsonyi Vilmos sétány | Városliget, Vajdahunyad vára: gótikus, barokk, reneszánsz részek, Millenniumi kiállítás történelmi épületcsoport | 1904-1907 | Alpár Ignác |
| | 16293 | Mezőgazdasági Múzeum | | | | | |
| | 16294 | r.k. kápolna | | | Jáki-kápolna, nevét Ják község román stílusban épült bencés apátsági templom kapujáról nyerte | | |
| | 1234 | Vajdahunyad vára, Mezőgazdasági Múzeum, r.k. kápolna, történelmi épületcsoport | | | | | |
| 15956 | 1233 | Lakóépület | 32741 | Thököly Imre út 46. | lakóház, "Szenes-ház" (építtette Szenes Mór biztosítóintézeti főfelügyelő) | 1906 | ifj. Nagy István |
| 15983 | 1220 | Széchenyi Gyógyfürdő épülete | 29732/1 | Állatkerti körút 11. | Városliget, Széchenyi fürdő; neobarokk | 1909-1913 | Czigler Győző, Dvorzsák Ede |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15984 | 18655 | Madárház | 29732/9 | Állatkerti körút 6-12. | Állatkert szecessziós stílusban kialakított építészeti, iparművészeti, kertművészeti értékei | 1865-66; 1909-1912 | Kós Károly, Zrumeczky Dezső, Neuschkoss Kornél, Raede Károly, Ilsemann Keresztély, Végh Gyula, Benke Gyula |
| | 18656 | Fácánház | | | | | |
| | 18657 | volt Szarvasház | | | | | |
| | 18658 | Nagyragadozók háza | | | | | |
| | 18659 | Kisrágcsálók háza | | | | | |
| | 18660 | Mókus pavilon | | | | | |
| | 18661 | állatkerti főkapu | | | | | |
| | 18662 | Krokodilház | | | | | |
| | 18663 | Vastagbőrűek háza, Elefántház | | | | | |
| | 18664 | Pálmaház | | | | | |
| | 18665 | gazdasági udvar "Székely" kapuja | | | | | |
| | 18666 | gazdasági udvar lakóháza | | | | | |
| | 18667 | Elefánt kapu melletti pavilon | | | | | |
| | 18668 | Norvégház | | | | | |
| | 18669 | Bagolyvár(Várrom) | | | | | |
| | 18670 | Kismajomház | | | | | |
| | 18671 | Majomház | | | | | |
| | 18672 | Hivatali épület | | | | | |
| | 18673 | Kenguruház | | | | | |
| | 18674 | Madártelelő | | | | | |
| | 18675 | Kis- és nagyszikla | | | | | |
| | 18676 | Zsiráfház | | | | | |
| | 18678 | Növénykert | | | | | |
| | 1219 | Fővárosi Állat- és Növénykert együttese | | | | | |
| 15988 | 11299 | Hullámvasút | 29732/5 | Állatkerti körút 14-16. | Vidám Park: Hullámvasút | 1930 | |
| | 11303 | Körhinta | | | Vidám Park: Körhinta | | |
| | 11813 | Dodgem | | | Vidám Park: Dodzsem | | |
| | 1218 | Vidám Park egyes építményei és technikai berendezések | | | | | |
| 16042 | 16300 | garázs- és szerelőcsarnok | 32830/1 | Szabó József u. 2-6. | BKV Récsei Ernőről elnevezett remízépülete: garázs és szerelőcsarnok, kerítés, kapuzat, iroda, töltőállomás | | Hültl Dezső, Michailich Győző |
| | 16301 | irodaépület | | | | | |
| | 16302 | töltőállomás | | | | | |
| | 1232 | Autóbuszgarázs épületegyüttese | | | | | |
| 16053 | 16303 | öntöttvas kerítés | 32541 | Gizella utca 12. | lakóház, gazdagon díszített homlokzat, bejárat, tornác, kerítés, belső kiképzés | 1887; 1898 | Szechlik Antal, Mészáros György; Eggenberger Szilveszter |
| | 1223 | Lakóépület | | | | | |
| 16064 | 11178 | Ikervilla | 31630/2 | Columbus u. 54b. | a húszas-harmincas évek funkcionalista bérvilla építésének tipikus példája, itt lakott Zelk Zoltán költő | 1920-30 | Nagy Lajos |
| | | | 31630/1 | Columbus u. 54a. | | | |
| 16087 | 16305 | Műterem-lakóépület | 31594/3 | Korong utca 15. | földszintes, ill. 1 emeletes részben manzárdtetős családi ház, műteremmel | 1910-es évek | ismeretlen |
| | 16306 | Műterem-lakóépület kertje | | | | | |
| | 11317 | Műterem-lakóépület és kertje | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16096 | 17787 | Korcsolyacsarnok | 29732/1 | Olof Palme sétány 5. | Városligeti Korcsolyacsarnok, neobarokk; többszörös bővítésen esett át, mai formája 1944 után alakult | 1895 | id. Francsek Imre |
| 16152 | 11581 | Róheim-villa | 29772/1 | Hermina út 45. | "Róheim-villa", lépcsőháza, "arab "szobája, stukkói különleges értéket képviselnek., 1 em. neoreneszánsz | 1899 | Pollák Manó |
| 16171 | 11206 | Kürtösök című szobor | 32152/3 | Róna u. 120-122. | VíghTamás: Kürtösök c. szobra | 1967 | Vígh Tamás |
| 16209 | 11640 | Ligeti-villa és műterem | 32822 | Stefánia út 20. | "Ligeti-villa", szecessziós villaépület, Ligeti Miklós szobrászművész műterme és nyaralója | 1899-1900 | Bálint Zoltán, Jámbor Lajos |
| 16281 | 12147 | Egykori Postás Tisztviselőtelephez tartozó villaépület | 30812 | Gyarmat u. 92. | lakóház, egykori Postás Tisztviselőtelep villaépülete | 1910-1912 | Neuschloss Kornél |
| 16347 | 18818 | Hlavay-villa | 32767 | Thököly út 66. | Hlavay-villa és kerítése, kertje, Historizáló stílusú épület és kerítés, kerttörténeti értékű kert | 1896 | Veszelka Venanto |
| | 19115 | Hlavay-villa kerítése | | | | | |
| | 19116 | Hlavay-villa kertje | | | | | |

Védett műemléki környezetek (területi védelem)

| törzs-szám | azono-sító | név | cím |
|---|---|---|---|
| 15756 | 1213 | Hősök tere műemléki környezete | Dózsa György út - MÁV vonala - Hungária körút - Ajtósi Dürer sor |
| 15759 | 24565 | Iskola ex-lege műemléki környezete | Ajtósi Dürer sor 37., Hermina út 9-15., Ida utca 6. |
| 15760 | 24567 | Vakok iskolája és nevelőotthona ex-lege műemléki környezete | Ajtósi Dürer sor 39., Hungária körút 158., Ida utca 8. |
| 15761 | 24569 | volt Izraelita Szeretetház ex-lege műemléki környezete | Amerikai út 57., Laky Adolf utca 44-46. |
| 15762 | 24571 | Iskola ex-lege műemléki környezete | Cházár András utca 10., Abonyi utca 7. |
| 15764 | 24579 | Szépművészeti Múzeum ex-lege műemléki környezete | Állatkerti út 1-3. |
| 15765 | 24589 | Műcsarnok ex-lege műemléki környezete | Dózsa György út 31-41. |
| 15766 | 24591 | Millenniumi emlékmű ex-lege műemléki környezete | Hősök tere |
| 15767 | 24573 | Hermina-kápolna ex-lege műemléki környezete | Hermina út 23. |
| 15768 | 24574 | épület ex-lege műemléki környezete | Hermina út 47. |
| 15769 | 24595 | épület ex-lege műemléki környezete | Mexikói út 59-60. |
| 15770 | 24596 | Földtani Intézet ex-lege műemléki környezete | Stefánia út 14. |
| 15771 | 24598 | Vajdahunyad vára, Mezőgazd. Múz., rk. kápolna, történelmi épületcsop. és Széchenyi Gyógyfürdő ép.-e műemléki környezete | Városliget, Vázsonyi Vilmos sétány |
| 15956 | 24597 | Lakóépület ex-lege műemléki környezete | Thököly Imre út 46. |
| 16152 | 13498 | Róheim-villa műemléki környezete | Hermina út 45. |
| 16209 | 13505 | Villaépület és műterem műemléki környezete | Stefánia út 20. |
| 16281 | 13509 | Egykori Postás Tisztviselőtelephez tartozó villaépület műemléki környezete | Gyarmat utca 92. |
| 16347 | 19117 | Hlavay-villa műemléki környezete | Thököly út 66. |

**Nemzeti emlékhely**

A nemzeti emlékhelyek listáját a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság javaslatára állították össze. A nemzeti és történelmi emlékhelyek listáját a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 2. számú melléklete tartalmazza. Ezek között szerepel a **Hősök tere** (a tér közutak által körbefogott területe).

## *Helyi építészeti örökség értékleltára*

A fővárosi védett értékeket Budapest Főváros Közgyűlése Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről szóló 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelete alapján, a kerületi védelmeket Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének az építészeti örökség helyi védelméről szóló 48/2011. (XI.23.) önkormányzati rendelete alapján mutatjuk be.

**Fővárosi védelem – egyedi**

| megnevezés | hrsz. | cím | tervező, dátum |
|---|---|---|---|
| iker lakóépület | 39585/37 | Csernyus utca 7/A, B = Zsálya utca 2. | Fischer József, 1933. |
| gimnázium | 39221/25 | Álmos vezér tere 9. | 1895 körül |
| iker lakóépület | 39585/36 | Csernyus utca 7/A, B = Zsálya utca 2. | Fischer József, 1933. |
| lakóépület | 39586/3 | Örs vezér útja 52. | Preisich Gábor, Vadász Mihály, 1935-1936. |
| római katolikus templom | 31262/3 | Bosnyák tér = Csömöri út | Rimanóczy Gyula, 1942. |
| egykori vámház | 30326/4 | Erzsébet királyné útja 122. | |
| egykori üzemi épületek | 30005/4 | Erzsébet királyné útja 112. | 1920 körül |
| villa | 30955/1 | Öv utca 182/B = Kerékgyártó utca 103. | 1910 körül |
| evangélikus templom és parókia | 31264/2 | Lőcsei út 32. = Bosnyák utca 46-56. = Rózsavölgyi köz 1-3. = Bosnyák tér | Münnich Aladár, 1942., 1989. |
| iskola | 31897 | Angol utca 26. = Egressy út 71. | Alpár Ignác, 1902. |
| iskola és egykori óvoda | 31896 | Egressy út 69. = Kövér Lajos utca 5-9. | Sebestyén Artúr, 1910. |
| posta járműtelepe | 32138/1 | Egressy út 35-51. = Báróczy utca 10-12. | Bierbauer István, Hübner Jenő, 1923-1928. |
| iskola, óvoda, kerítés | 31784 | Angol utca 75. = Szugló utca 71-75. | 1895. |
| lakóépület | 31733 | Bosnyák utca 22. | 1920 körül |
| villa és melléképület | 31831/4 | Bosnyák utca 11. | 1900 körül |
| eredetileg lakóépület és műhely | 31849 | Kövér Lajos utca 52. | 1920 körül |
| eredetileg nyaraló | 31866 | Róna utca 117. | 1890. |
| lakóépület | 31840 | Róna utca 137. | Heufich Adolf, 1897. |
| lakóépület | 31836 | Bosnyák utca 1/B | 1900 körül |
| egykori fogadó | 31835 | Bosnyák utca 3. | Jedlicska János, Fettich Nándor, 1899., 1911. |
| eredetileg nyaraló | 31842 | Róna utca 131. | XIX. század vége |
| villa | 31233 | Fűrész utca 61. | 1900. |
| iskola és kerítése | 31122 | Telepes utca 32. = Fűrész utca 64-66. | Fritz Oszkár, 1909-1910. |
| lakóépület | 32646/2 | Ilka utca 41/A, B | Hikisch Rezső, 1922-1923. |
| villa | 31585 | Korong utca 27. | 1920 körül |
| üzemi épület | 31647 | Hungária körút 159-161. = Francia út 56. | Dr. Bierbauer Virgil, 1929-1930. |
| egykori „Sínylők Menháza” | 31644 | Hungária körút 167-169. = Erzsébet királyné útja 3. = Francia út 58. | Freund Vilmos, 1891. |
| villa | 32248/2 | Laky Adolf utca 3. | |
| eredetileg irodaépület | 32213/1 | Amerikai út 25. = Thököly út 123. | |
| lakóépület és kerítése | 32264 | Thököly út 116. | Boda László, 1918. |
| villa | 31596 | Columbus utca 47. = Gyarmat utca 10. | Holetschny Raimond |
| villa | 32276 | Gyarmat utca 7/C | Sattler Mihály, 1922-1924., 1935. |
| villa | 32277 | Gyarmat utca 7/B | Végh Gyula, 1910 körül |
| villa | 32278 | Gyarmat utca 7/A = Columbus utca 45. | Czipper Nándor, 1910 körül |
| lakóépület | 32281 | Columbus utca 39. | Ifj. Paulheim Ferenc, 1942. |
| villa | 31598/1 | Gyarmat utca 5/B = Columbus utca 36. | 1920 körül |
| lakóépület | 32297 | Mexikói út 52/B | Jakab Dezső, 1896. |
| villa | 31649/2 | Hungária körút 151. = Ajtósi Dürer sor | Cséti István, 1923. |
| lakóépület | 31649/3 | Hungária körút 153. | Cséti István, 1922. |
| lakóépület | 32664 | Ilka utca 61. = Ajtósi Dürer sor 31. | Gaál Bertalan, 1912. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Schuler-villa | 32657 | Ida utca 2. = Ilka utca 51. | Benedek Dezső, 1908-1910. |
| lakóépület | 32649 | Ilka utca 43. | Hofstätter Béla, 1927. |
| villa | 31678/9 | Hermina út 3. | Dr. Ligeti Pál, 1924-1925. |
| eredetileg lakóépület | 32668 | Ilka utca 54. | Benedek Dezső, 1910 körül |
| lakóépület | 32667 | Ilka utca 56. | Ifj. Paulheim Ferenc, 1926. |
| Hegedűs-villa | 32684 | Jávor utca 11/A | Hegedűs Ármin, 1905. |
| lakóépület | 32182/6 | Törökőr utca 50. | Deli Lajos, Faragó Ferenc, 1932. |
| lakóépület | 32626 | Stefánia út 77. | |
| egykori telefongyár-irodaház | 32329 | Hungária körút 120-132. = Gizella út 39-57. = Semsey Andor utca 18-24. | Nyíri-Lauber |
| lakóépület | 32734 | Dózsa György út 17. = Abonyi utca 1. | Karvaly Gyula, 1910. |
| lakóépület | 32729 | Dózsa György út 19. = Abonyi utca 2. | Nagy és Benedikt, 1906. |
| iskola és egykori gondnoki lakóépület | 32726 | Dózsa György út 25-27. | Balázs Ernő, 1900. |
| lakóépület | 32722 | Ajtósi Dürer sor 9. = Cházár András utca 22. | |
| lakóépület | 32720 | Cházár András utca 18. | Bauer Emil és Guttmann Gyula, 1914. |
| lakóépület | 32712 | Cházár András utca 15. | Ifj. Ray Dezső Vilmos, 1910. |
| gimnázium | 32708 | Ajtósi Dürer sor 15-17. = Abonyi utca 16. | Korb Flóris, 1907-1908. |
| eredetileg zárda | 32707 | Ajtósi Dürer sor 19-21. = Abonyi utca 18. = Zichy Géza utca 12-14. | Rimanóczy Gyula, 1938. |
| egykori Népstadion épületegyüttese és szoborpark, kerítés, egykori Millenáris Velodrom | 32826 | Stefánia út 4-12. = Dózsa György út 1-3. = Ifjúság útja = Istvánmezei út 3. = Szabó József utca 3. | Dávid Károly, Bláthy Ottó, 1896. |
| lakóépület | 32612/1 | Stefánia út 63/B, C | |
| lakóépület | 32613 | Stefánia út 65. | |
| lakóépület | 32675 | Thököly út 90. = Ilka utca 40. | XX. század eleje |
| eredetileg lakóépület | 32680 | Jávor utca 5/A | Bálint és Jámbor, 1915. |
| egykori úri kaszinó | 32703 | Stefánia út 34-36. = Zichy Géza utca | Meining Artúr, 1895. |
| lakóépület | 32805/2 | Stefánia út 28/B | |
| lakóépület | 32783 | Zichy Géza utca 8. | Gyalus László, 1906. |
| eredetileg László Fülöp udvari festőművész műteremháza melléképülettel | 32782 | Zichy Géza utca 10. = Abonyi utca 33. | Gyalus László, 1903. |
| egykori lakóépület | 32781 | Abonyi utca 31. | Kerekes Antal, 1897. |
| lakóépület | 32780 | Abonyi utca 29. = Izsó utca 9. | Wellisch Andor, 1911. |
| eredetileg lakóépület | 32786 | Izsó utca 7. | Habrill Károly, 1905. |
| egykori Malonyay-villa és kerítése | 32787 | Izsó utca 5. | Lajta Béla, 1905-1907. |
| lakóépület | 32778 | Abonyi utca 27. = Izsó utca 8. | Baumhorn Lipót, 1907. |
| lakóépület | 32777 | Abonyi utca 25. | Bauer Emil és Guttmann Gyula, 1911. |
| lakóépület | 32770 | Szabó József utca 23. | Fischer Ferenc, 1897-1898. |
| eredetileg lakóépület | 32763 | Szabó József utca 12. | 1890 körül |
| lakóépület | 32714 | Abonyi utca 14. | Moravetz Ferenc és Moravetz István, Heim József, Székely Marcell, 1900-1901., 1926., 1933. |
| villa | 32756 | Cházár András utca 9. = Abonyi utca 11. | Löffler Béla és Sándor, 1908 körül |
| lakóépület | 32754 | Cházár András utca 5. | Franz Matouschek, 1907-1908. |
| Magyar Református Egyház zsinati hivatalának épülete | 32761 | Abonyi utca 21. = Szabó József utca 16. | Villányi János és Hajós Alfréd, 1909. |
| középület | 32429 | Hungária körút 21-31. = Mogyoródi út 1. = Tábornok utca 2-6. = Utász utca 10. | Kallós Adolf, Koch Richard, 1901., 1909., 1911., 1928., 1929. |
| villa | 29813/33 | Laky Adolf utca 74. | XIX. század második fele |
| egykori Izraelita Leányárvaház | 31524 | Uzsoki utca 29. = Korong utca 54. | Kármán Géza és Ullmann Aladár, 1901. |
| eredetileg villa | 31560/5 | Uzsoki utca 34/A | 1890 körül |

| | | | |
|---|---|---|---|
| lakóépület | 31561/3 | Uzsoki utca 36/B | Fellner Sándor, 1924. |
| lakóépület | 31564/1 | Uzsoki utca 42. | 1880 körül |
| villa | 31550 | Gyarmat utca 30. | Lindwurm-testvérek, 1912. |
| villa | 31580 | Korong utca 29. = Laky Adolf utca 32. | 1910 körül |
| villa | 31575/2 | Korong utca 34. | 1903. |
| villa | 31576 | Korong utca 32. | 1903. |
| lakóépületek | 31572/2 | Amerikai út 51. | Wolfman Gergely, 1896. |
| eredetileg villa | 31570/2 | Amerikai út 59. | 1920 körül |
| eredetileg lakóépület | 31567 | Erzsébet királyné útja 25. = Laky Adolf utca 46. | Pucher József, Mészáros és Gerstenberger, 1880 körül |
| lakóépület | 31568 | Erzsébet királyné útja 23. | 1890-es években |
| lakóépület | 29808/2 | Erzsébet királyné útja 12/B | 1891. |
| iskola | 29803/5 | Columbus utca 87. = Dorozsmai utca 2-20. | 1908. |
| lakóépület | 31632 | Columbus utca 58. | Zolnay István, 1901. |
| római katolikus templom | 29981/48 | Kassai tér = Nagy Lajos király útja | Petrovácz Gyula, 1936. |
| lakóépület | 32740 | Thököly út 44. = Dózsa György út 5. | 1927. |
| plébánia | 32749 | Thököly út 56. = Cházár András utca 2-4. | 1893. |

### Fővárosi védelem – épületegyüttes

| megnevezés | hrsz. |
|---|---|
| Thököly út mindkét oldala | 32675, 32676, 32677, 32678, 32636, 32635, 32698, 32634, 32699, 32633, 32632, 32631, 32701, 32702, 32788, 32791, 32792, 32793, 32794, 32774, 32795/1, 32773, 32795/2, 32772, 32796, 32797, 32767, 32798, 32766, 32799, 32765, 32764, 32831/1, 32832, 32751, 32833, 32834, 32835, 32836 |
| Stefánia út páratlan oldala | 32690/2, 32691, 32692/2, 32693, 32695/1, 32696/1, 32697, 32699, 32631, 32630, 32628 |

### Kerületi védelem – egyedi

| hrsz. | cím | védelmi fokozat |
|---|---|---|
| 29732/1 | Hermina út 26-32. = Dózsa György út 31-41. = Állatkerti út 1-3. = Állatkerti körút 1-11. | vb. szerkezet, eredeti homlokzat |
| 32725 | Ajtósi Dürer sor 1. = Dózsa György út 29. | beépítés, tömeg eredeti homlokzat,kapu és kapualj |
| 29765/2 | Borostyán utca 1a. = Hermina út 61. | eredeti homlokzatok |
| 29765/1 | Borostyán utca 1b. | eredeti homlokzatok |
| 29767/7 | Hermina út 55. = Bethesda utca 1. | eredeti homlokzatok |
| 29768/1 | Bethesda utca 3-5. = Hermina út 53. = Hungária körút 202. | eredeti tömegek és homlokzatok |
| 32719 | Cházár András utca 16. | utcai homlokzat |
| 29768/2 | Hermina út 51. = Hungária körút 200. | eredeti homlokzatok |
| 29770 | Hermina út 49. | megmaradt részletek és kerítés |
| 32742 | Thököly út 48-50., 54. | 48-50: teljes, 54: homlokzatok |
| 32746 | Cházár András utca 6. | teljes |
| 32826 | Stefánia út 4-12. = Dózsa György út 1-3. = Istvánmezei út 1-5. = Szabó József utca 1-15. | teljes (eredeti részek) |
| 29772/9 | Pálma utca 9. | homlokzatok |
| 31660/3 | Hermina út 35. | homlokzatok art déco részletekkel kerti falazat |
| 29772/8 | Pálma utca 11. | homlokzatok |
| 32836 | Cházár András utca 1b. = Thököly út 41. | homlokzatok |
| 29803/4 | Columbus utca 89. = Kacsóh Pongrác út 25. | eredeti tömeg és homlokzatok |
| 32687/1 | Ajtósi Dürer sor 27a. = Jávor u. 15. | homlokzatok |
| 32687/2 | Ajtósi Dürer sor 27b. | homlokzatok |
| 32686 | Jávor utca 13. | eredeti homlokzat |
| 32692/1 | Jávor utca 14. | teljes |
| 31671/1 | Hermina út 19 | teljes |
| 29803/1 | Dorozsmai u. 18-34. = Amerikai út 96. | tömeg és homlokzatok |
| 29804/19 | Dorozsmai u. 7a. | eredeti tömeg és homlokzatok |
| 29804/18 | Edison utca 8. | eredeti tömeg és homlokzatok |
| 29813/6 | Amerikai út 87. | homlokzatok |
| 29813/7 | Amerikai út 85. | homlokzatok |
| 32681 | Jávor utca 5b. | teljes |

| | | |
|---|---|---|
| 29813/8 | Amerikai út 83. | homlokzatok |
| 29813/9 | Amerikai út 81. | homlokzatok |
| 29805/16 | Edison köz 7-9. = Edison utca 9. | teljes |
| 32672 | Ilka utca 46. | teljes |
| 32654 | Hermina út 18. = Ida utca 4. | teljes, kerítés |
| 29805/17 | Amerikai út 90b-90c. = Edison köz 1-5. = Erzsébet királyné útja 10d-10e. | beépítésmód homlokzatok, két szobor a parkban |
| 29813/29 | Dorozsmai köz 1. = Dorozsmai utca 40. | homlokzatok |
| 32651 | Ilka utca 47. | teljes |
| 29809/4 | Amerikai út 73b. | teljes |
| 29810/5 | Dorozsmai utca 9c. | teljes kivéve 1945 utáni átépítések |
| 32644 | Hermina út 16. = Ida utca 3. | teljes |
| 31617 | Erzsébet királyné útja 15a-15b. | eredeti homlokzat |
| 31616 | Erzsébet királyné útja 17. | eredeti homlokzat |
| 32642 | Hermina út 12. | homlokzatok |
| 31612/1 | Amerikai út 76. | homlokzatok |
| 31624/1 | Columbus utca 57b. | teljes |
| 31603 | Gyarmat utca 6. | homlokzatok |
| 31571/4 | Laky Adolf u. 42. = Amerikai út 53-55. | teljes (eredeti részek) |
| 31658/37 | Francia út 49b. | teljes |
| 31529 | Erzsébet királyné útja 33-39. = Róna utca 214-220. = Uzsoki utca 43-45. | teljes |
| 29819/34 | Lapály utca 11. | homlokzatok |
| 29819/33 | Róna utca 228. = Lapály u. 13. | homlokzatok |
| 29819/38 | Róna utca 226. | homlokzatok |
| 29819/37 | Róna utca 224. | homlokzatok |
| 31524 | Róna utca 192-212. = Korong utca 54-58. = Uzsoki utca 29-41. | eredeti tömeg és homlokzat |
| 29819/36 | Erzsébet királyné útja 26. | homlokzatok |
| 29819/35 | Erzsébet királyné útja 28. = Róna utca 222. | homlokzatok |
| 32271 | Amerikai út 48. | teljes |
| 32284/1 | Bácskai utca 5. = Columbus utca 33. | teljes, tetőtérbeépítés nélkül |
| 32289/3 | Thököly út 112a. | teljes |
| 29978/102 | Ungvár utca 38-42. = Rákospatak utca 101. = Kacsóh Pongrác út 125-129. = Sárköz utca 2-8. | teljes |
| 32362/12 | Cserei köz 5. | beépítésmód és utcai homlokzatok |
| 32362/11 | Cserei köz 7. | beépítésmód és utcai homlokzatok |
| 32362/8 | Cserei köz 9. | beépítésmód és utcai homlokzatok |
| 32362/7 | Cserei köz 11. | beépítésmód és utcai homlokzatok |
| 32362/3 | Cserei köz 13-15. | beépítésmód és utcai homlokzatok |
| 32248/8 | Laky Adolf utca 15. | teljes (eredeti részek) |
| 32362/9 | Cserei köz 17. | beépítésmód és utcai homlokzatok |
| 32362/10 | Cserei köz 19. | beépítésmód és utcai homlokzatok |
| 32521 | Egressy út 3a-3d. = Gizella út 11-17. = Szobránc utca 18-20. | beépítésmód homlokzatok, két sgraffito falkép |
| 32240 | Bácskai utca 24-36. = Gyarmat utca 29-31., 37-43. = Róna utca 174-186. = Titel utca 1c. | homlokzatok eredeti részei stúdió belső |
| 32191/2 | Columbus utca 12. = Szabó Lőrinc utca 12. | eredeti homlokzatok, lépcsőház |
| 32205/1 | Columbus utca 9. Columbus utca 11. Torontál utca közterület | régi homlokzatok, relief és szobor |
| 32207 | Columbus utca 1-5. = Szugló utca 16-18. | tömeg és homlokzatok |
| 32175/10 | Ibrány utca 6. = Szugló utca 9-15. = Törökőr utca 33-39. | tömeg és eredeti homlokzatok |
| 31516/1 | Gyarmat utca 52. | eredeti tömeg és homlokzat |
| 31693/20 | Bácskai utca 42. = Cinka Panna utca 1-13. = Varsó utca 14-26. = Gyarmat utca 47a-47b. | beépítésmód, tömeg homlokzatok |
| 32426/8 | Besnyő utca 9. = Hungária körút 33-41. = Mogyoródi út 4. | beépítésmód és homlokzatok |
| 31697/8 | Róna utca 147. = Varsó utca 2. | homlokzatok |
| 32226/10 | Bölcsőde utca 1. | teljes |
| 32226/12 | Bölcsőde utca 3. = Róna utca 124-132. = Szugló utca 42-48. | raktár homlokzata és szerkezet |
| 32157/23 | Emma utca 16-18. = Szugló utca 37-39. = Újvilág utca 46. | homlokzatok, szobor a kertben |
| 31845 | Kövér Lajos utca 62. | homlokzatok |

| | | |
|---|---|---|
| 31715 | Bosnyák tér 1. = Thököly út 173. | kezelő épület tömeg és homlokzat csarnok vb szerkezet |
| 31844/2 | Róna utca 127a. | homl.részletek |
| 32444 | Őrnagy utca 5-9. | homlokzatok, közösségi terek |
| 32112 | Báróczy utca 1-11. = Egressy út 53-61. = Mogyoródi út 42-44. = Róna utca 84-100. | Homlokzatok, szerkezet, közösségi terek |
| 31788/15 | Kövér Lajos utca 31-37. | teljes, Györgyi Dénes és Thomas Antal épületei, a shed-tetős műhelyépület tömege és homlokzatai |
| 31232 | Fűrész utca 63. | homlokzatok |
| 31877/1 | Kövér Lajos utca 32. | főépület homlokzatok, kerítés |
| 31788/5 | Kövér Lajos utca 21-29. | teljes, Györgyi Dénes és Thomas Antal épületei, a shed-tetős műhelyépület tömege és homlokzatai |
| 31788/3 | Angol utca 36. | teljes, Györgyi Dénes és Thomas Antal épületei, a shed-tetős műhelyépület tömege és homlokzatai |
| 31788/6 | Angol utca 34. | teljes, Györgyi Dénes és Thomas Antal épületei, a shed-tetős műhelyépület tömege és homlokzatai |
| 31911/7 | Ormos u. 10-12. | homlokzatok, szerkezet |
| 31489/1 | Egressy tér 7. = Egressy út 114-116. = Pósa Lajos utca 1. | homlokzatok |
| 39708/1 | Jerney utca 42-44. = Pitvar utca 3-11. | beépítésmód, homlokzatok és színezés, kerítések és korlátok |
| 39708/3 | Pitvar utca 4-6. | beépítésmód, homlokzatok és színezés, kerítések és korlátok |
| 39592/24 | Bonyhádi út 17. | homlokzatok |
| 39570 | Tihamér utca 18. | |
| 31693/23 | Gyarmat utca 49. = Varsó utca 28a-28e. | beépítésmód, tömeg homlokzatok |
| 31660/2 | Erzsébet királyné útja 1a. = Hermina út 37. | homlokzatok art déco részletekkel kerti falazat |
| 29772/7 | Hungária körút 192. = Pálma utca 13. | homlokzatok |

**Kerületi védelem – területi**

| sorszám | megnevezés | hrsz. | cím | védelmi fokozat |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Erzsébet királyné úti lakótelep | 29811/5 | Dorozsmai utca 11a. = Laky Adolf utca 64-66. | beépítésmód, eredeti tömeg és homlokzatok, szobor a parkban |
| | | 29811/4 | Laky Adolf utca 60-62. | |
| | | 29811/6 | Dorozsmai utca 11b. | |
| | | 29811/3 | Laky Adolf utca 56-58. | |
| | | 29811/12 | Dorozsmai utca 11c. = Laky Adolf utca 61-63. | |
| | | 29811/2 | Laky Adolf utca 52-54. | |
| | | 29811/11 | Laky Adolf utca 59. | |
| | | 29811/13 | Dorozsmai utca 13a. | |
| | | 29811/1 | Erzsébet királyné útja 14a. = Laky Adolf utca 48-50. | |
| | | 29811/10 | Laky Adolf utca 57. | |
| | | 29811/19 | Dorozsmai utca 13b. = Uzsoki utca 54. | |
| | | 29811/7 | Erzsébet királyné útja 14b. | |
| | | 29811/18 | Uzsoki utca 52. | |
| | | 29811/9 | Laky Adolf utca 55. | |
| | | 29816/4 | Dorozsmai utca 15-17. = Uzsoki utca 53. | |
| | | 29811/17 | Uzsoki utca 50. | |
| | | 29811/8 | Erzsébet királyné útja 16a. = Laky Adolf utca 53. | |
| | | 29816/3 | Lapály utca 2-4. = Uzsoki utca 51. | |
| | | 29811/14 | Erzsébet királyné útja 16b. | |
| | | 29811/16 | Uzsoki utca 48. | |
| | | 29817/9 | Lapály utca 1. = Uzsoki utca 49b. | |
| | | 29811/15 | Erzsébet királyné útja 18. = Uzsoki utca 46. | |
| | | 29817/8 | Uzsoki utca 49a. | |
| | | 29817/7 | Erzsébet királyné útja 20. = Uzsoki utca 47. | |
| 2. | Kerepesi úti lakótelep | 31928/8 | Bánki Donát utca 11-13. = Bolgárkertész utca 2-4. = Róna utca 15-23. | beépítésmód, tömegek, eredeti homlokzatok, társművészet: reliefek, szobrok |
| | | 31928/11 | Bolgárkertész utca 1-7. = Kerepesi út 76a-76e. = Padlizsán utca 2-8. = Róna utca 1-13. | |
| | | 31928/6 | Bánki Donát utca 15-17. = Bolgárkertész utca 6-8. = Padlizsán utca 10-12. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 31928/3 | Bánki Donát utca 19-23. = Bolgárkertész utca 10. = Padlizsán utca 11-13. | |
| | | 31924/13 | Padlizsán utca 3-9. = Bolgárkertész utca 9-11b. | |
| | | 31924/12 | Kerepesi út 78a-78h. = Padlizsán utca 1. = Bolgárkerék utca 2. | |
| | | 31925/2 | Bánki Donát utca 25-27. = Bolgárkertész utca 12. = Szervián utca 2-4. | |
| | | 31924/6 | Bolgárkertész utca 13a-13f. | |
| | | 31924/7 | Bolgárkertész utca 15a-15f. | |
| | | 31924/11 | Bolgárkerék utca 4-10. = Bolgárkertész utca 17-23. | |
| | | 31924/20 | Bolgárkerék utca 3. = Bolgárkertész utca 25-31. | |
| | | 31924/17 | Kerepesi út 80a-80d. = Bolgárkerék utca 1. | |
| | | 31920/24 | Örs vezér tere 4-6. = Bolgárkertész utca 62-64. = Bánki Donát utca 71-73. | |
| | | 31924/18 | Örs vezér tere 1-3. | |
| 3. | Nagy Lajos király úti lakótelep | 31905/13 | Bagolyvár utca 12-14. = Fráter György utca 15-17. = Wass Albert tér 12-13. | beépítésmód, tömegek, eredeti homlokzatok, társművészeti alkotások mozaikok, reliefek, szobrok |
| | | 31903/11 | Angol utca 22. = Bagolyvár utca 21. = Mogyoródi út 67. | |
| | | 31903/12 | Angol utca 20. = Bagolyvár utca 19. | |
| | | 31903/10 | Angol utca 17-21. = Mogyoródi út 69. = Wass Albert tér 2. | |
| | | 31903/13 | Angol utca 18. = Bagolyvár utca 17. = Wass Albert tér 1. | |
| | | 31903/8 | Mogyoródi út 71a-71b. | |
| | | 31903/14 | Angol utca 16. = Bagolyvár utca 15. = Wass Albert tér 11. | |
| | | 31903/9 | Wass Albert tér 3-4. | |
| | | 31903/7 | Mogyoródi út 73a-73b. = Nagy Lajos király útja 82a-84. | |
| | | 31903/15 | Angol utca 14. = Bagolyvár utca 13. | |
| | | 31903/6 | Nagy Lajos király útja 76a-80c. = Wass Albert tér 5-8. | |
| | | 31903/17 | Angol utca 11-15. = Kalapács utca 8-10. | |
| | | 31903/16 | Angol utca 12. = Bagolyvár utca 11. = Kalapács utca 6. | |
| | | 31903/18 | Wass Albert tér 9-10. | |
| | | 31904/11 | Bagolyvár utca 7a-9c. = Kalapács utca 1-7b. = Angol utca 8-10. | |
| | | 31904/10 | Kalapács utca 13a-13c. | |
| | | 31903/19 | Kalapács utca 12-14. | |
| | | 31904/9 | Kalapács utca 9a-9b. = Angol utca 9. | |
| | | 31903/20 | Kalapács utca 16-18. = Nagy Lajos király útja 72-74b. | |
| | | 31904/4 | Kalapács utca 19a-19c. | |
| | | 31904/13 | Bagolyvár utca 1a-3b. = Angol utca 2-6. = Fogarasi út 74a-74b. | |
| | | 31904/8 | Kalapács utca 11a-11b. = Angol utca 7. | |
| | | 31904/12 | Bagolyvár utca 5. = Angol utca 5. | |
| | | 31904/7 | Kalapács utca 15a-15b. | |
| | | 31904/3 | Kalapács utca 23-25. = Nagy Lajos király útja 64-70. | |
| | | 31904/5 | Kalapács utca 21a-21b. | |
| | | 31904/16 | Fogarasi út 78a-78b. = Angol utca 3. | |
| | | 31904/15 | Fogarasi út 76a-76b. | |
| | | 31904/6 | Kalapács utca 17a-17b. | |
| | | 31904/17 | Fogarasi út 82a-82b. | |
| | | 31904/14 | Fogarasi út 80a-80c. = Angol utca 1. | |
| | | 31904/2 | Nagy Lajos király útja 62. | |
| | | 31904/18 | Fogarasi út 84a-84b. | |
| | | 31904/19 | Fogarasi út 88a-88b. | |
| | | 31904/21 | Fogarasi út 90-92. = Nagy Lajos király útja 56a-60. | |
| | | 31904/20 | Fogarasi út 86a-86c. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4. | Postás tisztviselőtelep | 30824 | Gervay utca 14. = Lőcsei út 67. | beépítésmód, tömegek, eredeti homlokzatok |
| | | 30820 | Gervay utca 22. | |
| | | 30845 | Fűrész utca 83. = Gervay utca 32. | |
| | | 30813 | Gervay utca 31. = Gyarmat utca 94. | |
| | | 30814 | Fűrész utca 78. = Gervay utca 33. = Gyarmat utca 96. | |
| | | 30843 | Gervay utca 36. | |
| | | 30841 | Gervay utca 40. | |
| | | 30840 | Gervay utca 42. = Balázs utca 18. | |
| | | 30866 | Gervay utca 44. = Balázs utca 15. | |
| | | 30863 | Gervay utca 50. | |
| 5. | Rákosrendező pályaudvar | 29834/3 | Hajtsár út 215-219a. = Mexikói út 71-76b. = Dévényi utca 1. = MÁV Ceglédi vonala | tömegek, eredeti homlokzatok |
| | | 29834/10 | Tatai utca 1., 9., 15-77. = Tahi utca 95-101. = Teleki Blanka utca 15-21. = Szegedi út 72-74. | |
| 6. | Városligeti delta vasúti létesítmények | 29834/3 | Hajtsár út 215-219a. = Mexikói út 71-76b. = Dévényi utca 1. = MÁV Ceglédi vonala | tömegek, szerkezet, eredeti homlokzatok |
| 7. | Vasúttörténeti Park | 29834/1 | Tahi utca 112a-120. = Tatai utca 79., 85-95. | tömegek, szerkezet, eredeti homlokzatok |
| 8. | Stefánia úti ingatlanok | 32611/1 | Stefánia út 61. | beépítésmód épülettömegek homlokzatok |
| | | 32611/2 | Stefánia út 59. | |
| | | 32610/2 | Stefánia út 57b. | |
| | | 32610/1 | Stefánia út 57a. | |
| | | 32609 | Cserei utca 2. = Stefánia út 55. | |
| | | 32598 | Cserei utca 1a. = Stefánia út 53. | |
| | | 32596 | Stefánia út 51. | |
| | | 32595/2 | Stefánia út 49. | |
| | | 32595/1 | Stefánia út 47. | |
| | | 32594 | Egressy út 2. = Stefánia út 45. | |
| | | 32539/27 | Egressy út 1a. | |
| | | 32539/26 | Stefánia út 43. | |
| | | 32539/16 | Stefánia út 41. | |
| | | 32539/15 | Stefánia út 39. | |
| | | 32539/14 | Stefánia út 37. | |
| | | 32539/13 | Stefánia út 35. | |
| | | 32539/12 | Stefánia út 33. | |
| | | 32539/11 | Stefánia út 31. | |
| | | 32539/10 | Gizella út 2a. = Stefánia út 29. | |
| | | 32528/49 | Jurisich Miklós utca 1. = Stefánia út 27. | |
| | | 32528/50 | Stefánia út 25. | |
| | | 32528/29 | Stefánia út 23. | |
| | | 32528/30 | Stefánia út 21. | |
| | | 32528/31 | Stefánia út 19. = Szobránc köz 2. | |
| 9. | Székesfővárosi lakótelep | 31917/134 | Kaffka Margit köz 1. | eredeti beépítésmód, tömeg és homlokzatok |
| | | 31917/133 | Szervián utca19. | |
| | | 31917/132 | Szervián utca 17. | |
| | | 31917/129 | Szervián utca 15. | |
| | | 31917/128 | Bánki Donát utca 26-28. = Szervián utca 13. | |
| | | 31926/43 | Bánki Donát utca 29. = Szervián utca 11. | |
| | | 31917/135 | Kaffka Margit köz 3. | |
| | | 31926/42 | Szervián utca 9. | |
| | | 31926/40 | Szervián utca 7. | |
| | | 31926/39 | Szervián utca 5. | |
| | | 31926/38 | Szervián utca 3. | |
| | | 31917/136 | Kaffka Margit köz 5. = Xantus utca 28. | |
| | | 31926/37 | Bolgárkertész utca 14-16. = Szervián utca 1. | |
| | | 31917/130 | Bánki Donát utca 30. | |
| | | 31926/41 | Bánki Donát utca 31. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 31917/137 | Xantus utca 26. | |
| | 31917/138 | Xantus utca 24. | |
| | 31917/131 | Bánki Donát utca 32. | |
| | 31926/36 | Bolgárkertész utca 18. | |
| | 31917/156 | Kaffka Margit köz 7A. = Xantus utca 29. | |
| | 31917/139 | Xantus utca 22. | |
| | 31926/34 | Bánki Donát utca 33. | |
| | 31926/35 | Bolgárkertész utca 20. | |
| | 31917/141 | Bánki Donát utca 34. | |
| | 31917/140 | Xantus utca 20. | |
| | 31917/157 | Kaffka Margit köz 7B. | |
| | 31926/33 | Bánki Donát utca 35. | |
| | 31917/155 | Xantus utca 27. | |
| | 31917/158 | Kaffka Margit köz 9. | |
| | 31926/32 | Bolgárkertész utca 22. | |
| | 31917/142 | Bánki Donát utca 36. | |
| | 31917/143 | Xantus utca 18. | |
| | 31917/159 | Kaffka Margit utca 34. = Kaffka Margit köz 11. | |
| | 31917/154 | Xantus utca 25. | |
| | 31926/26 | Bánki Donát utca 37. | |
| | 31926/27 | Xantus utca 8. | |
| | 31917/160 | Kaffka Margit utca 32. | |
| | 31926/28 | Xantus utca 6. | |
| | 31917/144 | Bánki Donát utca 38. | |
| | 31917/153 | Xantus utca 23. | |
| | 31926/31 | Bolgárkertész utca 24. | |
| | 31926/24 | Bánki Donát utca 39. = Xantus utca 12. | |
| | 31926/25 | Xantus utca 10. | |
| | 31917/161 | Kaffka Margit utca 30. | |
| | 31917/152 | Xantus utca 21. | |
| | 31917/145 | Bánki Donát utca 40. = Xantus utca 14-16. | |
| | 31926/29 | Xantus utca 4. | |
| | 31926/30 | Bolgárkertész utca 26-28. = Xantus utca 2. | |
| | 31917/162 | Kaffka Margit utca 28. | |
| | 31917/151 | Xantus utca 19. | |
| | 31917/150 | Xantus utca 17. | |
| | 31917/163 | Kaffka Margit utca 26. | |
| | 31926/16 | Bánki Donát utca 41. = Xantus utca 11. | |
| | 31917/147 | Bánki Donát utca 42. = Xantus utca 13-15. | |
| | 31926/17 | Xantus utca 9. | |
| | 31926/18 | Xantus utca 7. | |
| | 31917/164 | Kaffka Margit utca 24. | |
| | 31926/19 | Xantus utca 5. | |
| | 31926/21 | Xantus utca 3. | |
| | 31926/22 | Bolgárkertész utca 30-32. = Xantus utca 1. | |
| | 31917/165 | Kaffka Margit utca 22. | |
| | 31917/148 | Bánki Donát utca 44. | |
| | 31926/15 | Bánki Donát utca 43. | |
| | 31917/166 | Kaffka Margit utca 20. | |
| | 31926/20 | Bolgárkertész utca 34. | |
| | 31917/149 | Bánki Donát utca 46. | |
| | 31926/14 | Bánki Donát utca 45. | |
| | 31917/167 | Kaffka Margit utca 18. | |
| | 31926/13 | Bolgárkertész utca 36. | |
| | 31917/168 | Bánki Donát utca 48. | |
| | 31926/11 | Bánki Donát utca 47. | |
| | 31926/12 | Bolgárkertész utca 38. | |
| | 31917/169 | Bánki Donát utca 50. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 31926/10 | Bánki Donát utca 49. | |
| | | 31926/7 | Kaffka Margit utca 8. | |
| | | 31926/6 | Kaffka Margit utca 6. | |
| | | 31917/170 | Bánki Donát utca 52. = Kaffka Margit utca 14-16. | |
| | | 31926/5 | Bolgárkertész utca 40. | |
| | | 31926/9 | Bánki Donát utca 51. = Kaffka Margit utca 12. | |
| | | 31926/8 | Kaffka Margit utca 10. | |
| | | 31926/4 | Kaffka Margit utca 4. | |
| | | 31926/3 | Bolgárkertész utca 42. = Kaffka Margit utca 2. | |
| | | 31920/16 | Bánki Donát utca 57. = Kaffka Margit utca 1F. | |
| | | 31920/17 | Kaffka Margit utca 1E. | |
| | | 31920/18 | Kaffka Margit utca 1D. | |
| | | 31920/19 | Kaffka Margit utca 1C. | |
| | | 31920/21 | Kaffka Margit utca 1B. | |
| | | 31920/22 | Bolgárkertész utca 48. = Kaffka Margit utca 1A. | |
| | | 31920/15 | Bánki Donát utca 59. | |
| | | 31920/20 | Bolgárkertész utca 50. | |
| | | 31920/14 | Bánki Donát utca 61. | |
| | | 31920/13 | Bolgárkertész utca 52. | |
| | | 31920/11 | Bánki Donát utca 63. | |
| | | 31920/12 | Bolgárkertész utca 54. | |
| | | 31920/10 | Bánki Donát utca 65. | |
| | | 31920/7 | Bátorkeszi utca 2D. | |
| | | 31920/6 | Bátorkeszi utca 2C. | |
| | | 31920/5 | Bolgárkertész utca 56. | |
| | | 31920/9 | Bánki Donát utca 67-69. = Bátorkeszi utca 4B. | |
| | | 31920/8 | Bátorkeszi utca 4A. | |
| | | 31920/4 | Bátorkeszi utca 2B. | |
| | | 31920/3 | Bolgárkertész utca 58. = Bátorkeszi utca 2A. | |
| 10. | Vitézi lakótelep | 31917/71 | Fogarasi út 61. = Kaffka Margit utca 45. | eredeti beépítésmód, tömeg és homlokzatok |
| | | 31917/70 | Fogarasi út 63. | |
| | | 31917/72 | Kaffka Margit utca 43. | |
| | | 31917/69 | Bátorkeszi utca 48. = Fogarasi út 65. | |
| | | 31917/75 | Kaffka Margit utca 41. | |
| | | 31917/73 | Bátorkeszi utca 46. | |
| | | 31917/76 | Kaffka Margit utca 39. | |
| | | 31917/74 | Bátorkeszi utca 44. | |
| | | 31917/79 | Kaffka Margit utca 37. | |
| | | 31917/35 | Bátorkeszi utca 49. = Fogarasi út 67. | |
| | | 31917/77 | Bátorkeszi utca 42. | |
| | | 31917/80 | Kaffka Margit utca 35. | |
| | | 31917/34 | Fogarasi út 69. | |
| | | 31917/78 | Bátorkeszi utca 40. | |
| | | 31917/36 | Bátorkeszi utca 47. | |
| | | 31917/83 | Kaffka Margit utca 33. | |
| | | 31917/81 | Bátorkeszi utca 38. | |
| | | 31917/84 | Kaffka Margit utca 31. | |
| | | 31917/37 | Bátorkeszi utca 45. | |
| | | 31917/82 | Bátorkeszi utca 36. | |
| | | 31917/88 | Felsőbüki Nagy Pál utca 2. = Kaffka Margit utca 29. | |
| | | 31917/38 | Bátorkeszi utca 43. | |
| | | 31917/85 | Bátorkeszi utca 34. | |
| | | 31917/39 | Bátorkeszi utca 41. | |
| | | 31917/87 | Felsőbüki Nagy Pál utca 4. | |
| | | 31917/40 | Bátorkeszi utca 39. | |
| | | 31917/86 | Bátorkeszi utca 32. = Felsőbüki Nagy Pál utca 6. | |
| | | 31917/89 | Felsőbüki Nagy Pál utca 1. = Kaffka Margit utca 27. | |
| | | 31917/41 | Bátorkeszi utca 37. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 31917/90 | Felsőbüki Nagy Pál utca 3. | |
| | | 31917/43 | Bátorkeszi utca 35. = Felsőbüki Nagy Pál utca 8. | |
| | | 31917/93 | Kaffka Margit utca 25. | |
| | | 31917/91 | Bátorkeszi utca 30. = Felsőbüki Nagy Pál utca 5. | |
| | | 31917/42 | Felsőbüki Nagy Pál utca 10. | |
| | | 31917/94 | Kaffka Margit utca 23. | |
| | | 31917/92 | Bátorkeszi utca 28. | |
| | | 31917/97 | Kaffka Margit utca 21. | |
| | | 31917/44 | Bátorkeszi utca 33. = Felsőbüki Nagy Pál utca 7. | |
| | | 31917/95 | Bátorkeszi utca 26. | |
| | | 31917/98 | Kaffka Margit utca 19. | |
| | | 31917/45 | Felsőbüki Nagy Pál utca 9. | |
| | | 31917/96 | Bátorkeszi utca 24. | |
| | | 31917/101 | Kaffka Margit utca 17. | |
| | | 31917/46 | Bátorkeszi utca 31. | |
| | | 31917/99 | Bátorkeszi utca 22. | |
| | | 31917/102 | Kaffka Margit utca 15. | |
| | | 31917/47 | Bátorkeszi utca 29. | |
| | | 31917/100 | Bátorkeszi utca 20. | |
| | | 31917/105 | Kaffka Margit utca 13. | |
| | | 31917/48 | Bátorkeszi utca 27. | |
| | | 31917/103 | Bátorkeszi utca 18. | |
| | | 31917/106 | Kaffka Margit utca 11. | |
| | | 31917/49 | Bátorkeszi utca 25. | |
| | | 31917/104 | Bátorkeszi utca 16. | |
| | | 31917/110 | Boros Mátyás utca 2. = Kaffka Margit utca 9. | |
| | | 31917/50 | Bátorkeszi utca 23. | |
| | | 31917/107 | Bátorkeszi utca 14. | |
| | | 31917/51 | Bátorkeszi utca 21. | |
| | | 31917/109 | Boros Mátyás utca 4. | |
| | | 31917/52 | Bátorkeszi utca 19. | |
| | | 31917/108 | Bátorkeszi utca 12. = Boros Mátyás utca 6. | |
| | | 31917/111 | Boros Mátyás utca 1. = Kaffka Margit utca 7. | |
| | | 31917/53 | Bátorkeszi utca 17. | |
| | | 31917/112 | Boros Mátyás utca 3. | |
| | | 31917/115 | Kaffka Margit utca 5. | |
| | | 31917/55 | Bátorkeszi utca 15. = Boros Mátyás utca 8. | |
| | | 31917/113 | Bátorkeszi utca 10. = Boros Mátyás utca 5 | |
| | | 31917/54 | Boros Mátyás utca 10. | |
| | | 31917/116 | Kaffka Margit utca 3A-3B. | |
| | | 31917/114 | Bátorkeszi utca 8B. | |
| | | 31917/121 | Bánki Donát utca 54. | |
| | | 31917/56 | Bátorkeszi utca 13. = Boros Mátyás utca 7. | |
| | | 31917/117 | Bátorkeszi utca 8A. | |
| | | 31917/57 | Boros Mátyás utca 9. | |
| | | 31917/120 | Bánki Donát utca 56. | |
| | | 31917/118 | Bátorkeszi utca 6B. | |
| | | 31917/58 | Bátorkeszi utca 11. | |
| | | 31917/59 | Bátorkeszi utca 9. | |
| | | 31917/119 | Bánki Donát utca 58. = Bátorkeszi utca 6A. | |
| | | 31917/60 | Bátorkeszi utca 7. | |
| | | 31917/61 | Bátorkeszi utca 5. | |
| | | 31917/62 | Bátorkeszi utca 3. | |
| | | 31917/63 | Bátorkeszi utca 1. | |

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



BFVT Kft.

Budapest, 2018. május

# BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ
# KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Tsz.: I-679-1/2016.


| | | |
|---|---|---|
| Településrendezés: | Zikkert Zoltán<br>TT 01-6182 | ..... |
| | Szilágyi Eszter | ..... |
| Közlekedés: | Pető Zoltán<br>Tkö 01-2321 | ..... |
| | Becsák Péter<br>Tkö 01-10856 | ..... |
| Közművek: | Orosz István<br>TE, TH 05-1585 | ..... |
| | Szabó Krisztián<br>TV 01-16166 | ..... |
| Zöldfelület és környezetvédelem: | Tatai Zsombor<br>TK 13-1430 | ..... |
| Ügyvezető: | Albrecht Ute<br>TT/1 01-0517 | ..... |


A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

# TARTALOMJEGYZÉK

## 2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

**BEVEZETÉS** **5**
**2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ** **6**
2.1.1. AZ ÚJ KÉSZ FELÉPÍTÉSE 6
2.1.2. MEGVÁLTOZOTT ELŐÍRÁSOK 8
2.1.3. TSZT-NEK MEGFELELŐ ÖVEZETI RENDSZER 10
2.1.4. SZABÁLYOZÁSI TERVI ELEMEK 15
2.1.5. SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK 16
**2.2. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT** **17**
2.2.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK 17
2.2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE 17
**2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK** **22**
2.3.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK JAVASLATA (KÖZÚTI, VASÚTI, KERÉKPÁROS) 22
2.3.2. KÖZÚTI JAVASLAT 23
2.3.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS 29
2.3.4. VASÚTI KÖZLEKEDÉS 31
2.3.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS 32
2.3.6. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS 34
2.3.7. GÉPJÁRMŰELHELYEZÉS, PARKOLÁS 35
**2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK** **37**
2.4.1. VÍZELLÁTÁS 37
2.4.2. CSATORNÁZÁS 38
2.4.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS 39
2.4.4. GÁZELLÁTÁS 40
2.4.5. TÁVHŐELLÁTÁS 42
2.4.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS 44
**2.5.KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK** **46**
2.5.1. TALAJ ÉS A VIZEK VÉDELME 46
2.5.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME 46
2.5.3. ZAJ ELLENI VÉDELEM 47
2.5.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS 48
**2.6. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA** **49**
2.6.1. TSZT 2015 49
2.6.2. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK 52
2.6.3. FRSZ 59
**2.7. OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS** **67**

# BEVEZETÉS

**megváltozott jogszabályi háttér**

Az elmúlt időszakban jelentősen megváltozott a településrendezés jogszabályi környezete, amelyre az új kerületi építési szabályzatnak tekintettel kell lennie. Nem csupán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény **(Étv.)** változott meg, de megszületett a 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről **(Tktv.)**, amely a településkép védelmét szolgáló új eszközöket határozott meg, kivéve a településképi előírásokat a helyi építési szabályzat szabályozási köréből. A törvényekhez kapcsolódó végrehajtási rendeletek ugyancsak új eljárási, formai és tartalmi elemeket vezettek be, így az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet **(OTÉK)** és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet **(Trk.)** előírásai szintén jelentős változtatásokat tesznek szükségessé a hatályos szabályzathoz képest.

**elfogadott kerület-fejlesztési dokumentumok**

2015-ben elfogadásra került a kerület új **településfejlesztési koncepciója** és **integrált településfejlesztési stratégiája**, amelyek számos, a szabályzat készítése során figyelembe veendő, a szabályozást érintő általános és egyes kerületrészekre vonatkozó konkrét elhatározást rögzítenek. A legfontosabbak az épített és természeti környezet védelmére, a parkolásra és a kerékpáros infrastruktúrára vonatkozó elhatározások, a lakásszám megtartására, a további beépítések visszafogására irányuló szándékok, valamint a földszinten kereskedelmi, szolgáltató funkciókban gazdag utcákra, a Bosnyák térre, a Rákos-patakra és a Rákosrendezőre vonatkozó fejlesztési célkitűzések.

**kiemelt kormányzati projektek**

A szabályzat készítését meghatározza az is, hogy Zugló területét több, kormányzati döntésekben nevesített, országos szintű beruházás érinti. A Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény értelmében – a **Liget Budapest projekttel** kapcsolatban – a Városliget területére önálló építési szabályzat került elfogadásra, kiemelve a területet a kerület fennhatósága alól, így arra a készülő kerületi építési szabályzat nem vonatkozhat. **Istvánmező területén** – a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló – 2012. évi LXXV. törvényben meghatározásra kerültek egyes építési paraméterek, amelyeket a kerületi építési szabályzatban figyelembe kell venni.

**új fővárosi szintű település-rendezési eszközök**

2015-ben jóváhagyásra került **Budapest főváros településszerkezeti terve** és a **Fővárosi rendezési szabályzat**. Az új fővárosi szintű településrendezési eszközökkel összhangban kell megalkotni a kerületi építési szabályzatot, így a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységekkel összhangban kell megalkotni az övezetek, építési övezetek rendszerét, tekintettel kell lenni a változással érintett területekre vonatkozó speciális előírásokra, figyelembe kell venni az összvárosi jelentőségű műszaki infrastrukturális elemeket. Az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűségi értékeknek, meghatározott területekre vonatkozó beépítési magasság értékeknek megfelelő építési övezeti paramétereket szükséges megadni.

A kerületi építési szabályzat a megváltozott jogszabályi háttérnek megfelelően, az elfogadott kerületfejlesztési dokumentumok figyelembe vételével, a kiemelt kormányzati projekteket tudomásul véve, az új fővárosi szintű településrendezési eszközökkel összhangban készül. **Legfontosabb célja, hogy a hatályos ZKVSZ, ZKSZT rendelkezéseit alapul véve az új településrendezési eszközöknek teljes körűen megfeleljen.**

# 2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

## 2.1.1. AZ ÚJ KÉSZ FELÉPÍTÉSE

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a Trk. 11.- 13. §-a, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a kerületi építési szabályzatra vonatkozóan a 20. § tartalmazza. Jelen tervezéssel kapcsolatban az alábbi előírások relevánsak:

***11. §:*** *(1) A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, megállapítja – a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket:*
*a) a település teljes közigazgatási területére,*
*b) az együtt tervezendő területekre, amelyek összességében a település teljes közigazgatási területét lefedik, vagy*
*c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli közigazgatási területre.*
*(2) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.*
*(3) A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv.*
*(4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni*
*a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és*
*b) az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.*
*(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.*
*(7) A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit - figyelemmel a 13. § (3) bekezdésében foglaltakra is - az 5. melléklet tartalmazza. A helyi építési szabályzat - az egyértelmű jogalkalmazás érdekében - mellékletében*
*a) az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó táblázatokat, továbbá*
*b) a szabályozási terv értelmezését szolgáló függelékeket*
*tartalmazhat".*

***12. §:*** *„A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát."*

***13. §:*** *„(1) A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban.*
*(2) A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával".*
*(3) A szabályozási terv tartalmazza legalább*
*a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá*
*b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket."*

**20. §:** *„(1) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításáról előzetesen kell dönteni.*
*(3) A kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.*
*(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.*
*(5) A kerületi építési szabályzatban az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó előírások egy-egy fejezetbe csoportosíthatóak."*

A helyi építési szabályzat tartalmi követelményeit a Trk. 5. melléklete tartalmazza:

*„1. RENDELET*
*1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*
*1.1.1. Általános előírások*
*1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások*
*1.1.3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások*
*1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások*
*1.1.5. Környezetvédelmi előírások*
*1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások*
*1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)*
*1.1.8. Közművek előírásai*
*1.1.9. Építés általános szabályai*
*1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei*
*1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK*
*1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*
*1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai*
*1.3. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI”*

Ennek megfelelően a kerületi építési szabályzat felépítése a következőképpen alakul:

*ELSŐ RÉSZ – Általános előírások*
*I. Fejezet – A rendelet hatálya, mellékletei és értelmező rendelkezései*
*II. Fejezet – Közterület alakításra vonatkozó előírások*
*1. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások*
*2. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások*
*III. Fejezet – Telekalakítással kapcsolatos előírások*
*IV. Fejezet – Terepalakításra és zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások*
*3. A terepalakításra vonatkozó előírások*
*4. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások*
*V. Fejezet – Közművek előírásai*
*VI. Fejezet – A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó előírások*
*5. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások*
*6. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások*
*7. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások*
*8. Áruszállításhoz kapcsolódó várakozóhelyekre vonatkozó előírások*
*9. Magánutakra vonatkozó előírások*
*10. Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások*
*11. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások*
*12. Közösségi közlekedésre vonatkozó előírások*
*13. Közlekedési építmények védőtávolsága*
*14. A légiközlekedésre vonatkozó előírások*
*VII. Fejezet – Építés általános szabályai*
*15. Az építési helyre és az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások*
*16. A beépítésre vonatkozó általános előírások*
*VIII. Fejezet – Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai*
*17. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai*
*18. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei*
*19. Lakókocsi, lakóautó és sátor elhelyezése*
*MÁSODIK RÉSZ - Részletes övezeti előírások*
*IX. Fejezet – Beépítésre szánt területek építési övezetei*
*20. Lakóterületek általános előírásai*
*21. Az Ln-1 jelű nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú lakóterület építési övezetei*
*22. Az Ln-2 jelű nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület építési övezetei*
*23. Az Ln-3 jelű nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezetei*
*24. Az Ln-T jelű nagyvárosias telepszerű lakóterület építési övezetei*
*25. Az Lk-1 jelű kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület építési övezetei*

*26. Az Lk-2 jelű kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezetei*
*27. Az Lk-T jelű kisvárosias, telepszerű lakóterület építési övezetei*
*28. Az Lk-N jelű telepszerű lakóterületen belüli kisvárosias lakóterület építési övezetei*
*29. Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezetei*
*30. A Vt-M jelű mellékközpont terület építési övezetei*
*31. A Vi-1 jelű intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület építési övezetei*
*32. A Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetei*
*33. A Vi-3 jelű intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezetei*
*34. A Gksz-1 jelű gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei*
*35. A Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezetei*
*36. A Gip-E jelű energiatermelés területe építési övezete*
*37. K-ÁN/1 és K-ÁN/2 jelű állat- és növénykert építési övezete*
*38. A K-Eü jelű egészségügyi terület építési övezete*
*39. A K-Hon jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezetei*
*40. A K-Közl jelű közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezetei*
*41. A K-Rek jelű nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetei*
*42. A K-Sp jelű nagykiterjedésű sportolási célú terület építési övezetei*
*X. Fejezet – Beépítésre szánt területek övezetei*
*43. Közlekedési területek általános előírásai*
*44. I. rendű főutak területe (KÖu-2)*
*45. II. rendű főutak területe (KÖu-3)*
*46. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)*
*47. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)*
*48. Kötöttpályás közlekedési építmények területe (KÖk)*
*49. Zöldterületek általános előírásai*
*50. Közparkok területe (Zkp/Kp és Kt-Zkp)*
*51. Közkert területe (Zkp/Kk és Kt-Zkk)*
*52. Fásított közterek területe (Kt-Fk)*
*53. A Vf jelű folyóvizek medre és partja területek övezetei*
*HARMADIK RÉSZ – Záró rendelkezések*

A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv. A Trk. 6. melléklet 2. pontja tartalmazza a szabályozási terv elemeinek jelöléseit. Ugyancsak mellékletbe szükséges rendezni az egyes övezetek, építési övezetek szabályozási határértékeit. A kerületi építési szabályzat mellékleteinek listája a következőképpen alakul:

*1/A. melléklet: Szabályozási terv – szabályozási elemeket tartalmazó tervlapjai*
*1/B. melléklet: Szabályozási terv – védelmi, korlátozási elemeket tartalmazó tervlapjai*
*2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei*
*3. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő (kerületi jelentőségű) gyűjtőutak*
*4. melléklet: Új erkély, zárterkély, terasz, épületkiugrás kialakítása*
*5. melléklet: Agresszíven gyomosító vagy allergiát okozó növényfajok jegyzéke*

## 2.1.2. MEGVÁLTOZOTT ELŐÍRÁSOK

A hatályos szabályzat még az OTÉK korábbi változatán alapul, azonban időközben megváltozott számos előírás és fogalom, így az új szabályzat készítése során már az új fogalmakat szükséges alkalmazni.

**Beépítési sűrűség és szintterületi mutató**

A szintterületi sűrűség fogalmát felváltotta a beépítési sűrűség. A két fogalom között a közterületek beszámítása jelenti a különbséget:

*„91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.”*
*„13. Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”*

Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható fel. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

A kerületi terveszköznek az FRSZ határértékeinek kell megfelelnie úgy, hogy az adott területen belüli építési telkekre jutó (épített – tényleges sűrűség; építhető – tervezett sűrűség) bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket.

A szintterületi mutató meghatározása általánosan elfogadott gyakorlat, ezt célszerű az új kerületi építési szabályzatban is tovább éltetni. A szintterületi mutató értéke alapján számított kialakítható szintterületi értékeket a területfelhasználási egységre kell összegezni, és a kapott értéket kell összevetni az FRSZ-ben megszabott sűrűségérték alapján számított szintterületi értékkel.

Koncepcionális döntés, hogy a kerületi építési szabályzatban nem kerül önálló parkolási szintterületi mutató megkülönböztetésre, mivel a későbbi rendeltetésváltoztatások, használati változások nehezen követhetőek, így a kerületi építési szabályzatban alkalmazott szintterületi mutató értékek alapján számított építhető szintterületnek az FRSZ bsá értéke alapján számított értéknek kell megfelelnie.

**Beépítési magasság**

Az építménymagasság helyett bevezetésre került egy új gyűjtőfogalom, a beépítési magasság.

*„12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma."*
*„33. Épületmagasság („Ém"): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték."*
*„52. Homlokzatmagasság (Hm): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni*
*a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,*
*b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,*
*c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú*
*ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,*
*cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá*
*d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.*
*A gömb, félgömb, donga vagy sátortető alakú építmények („tetőépítmények") homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni."*
*„98. Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság."*

A beépítési magasság fogalomkörébe tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság három különböző számítási módszerrel teszi lehetővé az épületek magasságának meghatározását és szabályozását. Míg az OTÉK meghatározása szerint a helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot, addig az FRSZ az OTÉK-tól való eltérési engedély alapján lehetővé teszi azok vegyes alkalmazását annak megfelelően, hogy adott helyzetben melyik a megfelelőbb. A zuglói kerületi építési szabályzatban zártsorú beépítés esetén a párkánymagasság, egyéb esetekben az épületmagasság kerül szabályozásra.

**Zöldfelületi átlagérték**

Azon területfelhasználási egységekre, ahol az OTÉK a meglévőnél jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg az építési telkekre vonatkozóan, a TSZT a területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg. Az egyes területfelhasználási egységeken belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben differenciáltan állapítható meg, de az építési övezetek, övezetekre meghatározandó zöldfelületi minimumoknak összességében biztosítaniuk kell a területfelhasználási egységre vetített, TSZT-ben meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

Néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A TSZT-nek megfelelően a legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

## 2.1.3. TSZT-NEK MEGFELELŐ ÖVEZETI RENDSZER

A Trk. 20. § (1) bekezdés alapján a kerületi építési szabályzatnak (KÉSZ) összhangban kell lennie a településszerkezeti tervvel (TSZT) és a fővárosi rendezési szabályzattal (FRSZ). Az összhangnak ki kell terjednie a TSZT-ben meghatározott elemeknek, mindenekelőtt a területfelhasználás rendszerének való megfelelőségre, az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségi értékeknek megfelelő építési övezeti előírásokra, valamint az FRSZ rendelkezéseinek való megfelelésre.

A KÉSZ-ben az építési övezeteket és az övezeteket a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységeknek megfelelően kell kijelölni. Az OTÉK 7. § (1) és (2) bekezdése szerint a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.

Az FRSZ azonban néhány esetben lehetővé teszi, hogy a KÉSZ a területfelhasználási egységtől eltérő építési övezetet jelöljön ki.

*„19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű*
*a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,*
*b) önálló épületként elektromos alállomások,*
*c) gázátadó állomások,*
*d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint*
*e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések*
*elhelyezésére szolgáló területek.*
*(2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű*
*a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,*
*b) elektromos alállomások,*
*c) gázátadó állomások*
*elhelyezésére szolgáló területek.”*

*„20. § (1) A nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.*
*(2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt*

*építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a*
*a) közigazgatási,*
*b) oktatási,*
*c) hitéleti,*
*d) egészségvédelmi,*
*e) szociális,*
*f) kulturális,*
*g) művelődési és*
*h) sport*
*rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása az FRSZ módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.*
*(4) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.*
*(5) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján."*

*„21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során*
*a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége*
*aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,*
*ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,*
*ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,*
*ad) környezetvédelmi berendezés telepítése,*
*ae) beépítésre szánt terület rovására történő egyéb célú bővítés*
*esetén;*
*b) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége*
*ba) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,*
*bb) különszintű közlekedési keresztezés építése,*
*bc) környezetvédelmi berendezés telepítése*
*esetén;*
*c) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe a beépítésre szánt területek határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemező szélesség megtartásával;*
*d) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;*
*e) különszintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető, amelyhez kapcsolódóan a műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;*
*f) amennyiben a Dunát keresztező hidak kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgálnak, helyük a mellékúthálózat figyelembe vételével 100 m-el módosítható;*
*g) a Ráckevei-Soroksári Duna-ágon a meghatározott hidakon túl, kizárólag gyalogos és kerékpáros forgalom számára, további hidak is létesíthetőek;*
*h) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor („belterületi közúttá válás") alagútként történő megépítéskor;*
*i) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg*
*ia) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,*
*ib) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése*
*esetén;*
*j) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elemek esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;*
*k) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha*
*ka) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,*
*kb) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;*
*l) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.*
*(2) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető."*

A TSZT területfelhasználási beosztása alapján az alábbi táblázatban kerül bemutatásra, hogy az egyes területfelhasználási egységeken belül jelenleg milyen, a hatályos szabályzat szerinti építési övezetek fordulnak elő.

Az egyes övezeteknél színnel került jelölésre, hogy a hatályos építési övezet milyen szinten adaptálható a területfelhasználás új rendszerébe:

- A **fekete** betűvel jelölt építési övezetek teljes mértékben megfelelnek a területfelhasználási besorolásnak.
- A kék betűvel jelölt esetekben eltérés jelentkezik, de ezek a KÉSZ-en belül kezelhetőek:
  - vagy a nagyvárosias, telepszerű területfelhasználáson belül kell a karakternek megfelelő kis- vagy kertvárosias területfelhasználásnak megfelelő építési övezetet meghatározni az FRSZ 20. § (1) bekezdésnek megfelelően,
  - vagy a lakóterületre eső korábbi munkahelyi övezetekben kell a rendeltetések körét a lakóterülettel összhangban megállapítani,
  - vagy lehetséges a hatályos előírások módosítása a kialakult állapotra tekintettel.
- A piros betűvel jelöltek esetén a hatályos építési övezet előírásai a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott határértékekbe ütköznek, így OTÉK alóli felmentést szükséges kérni egyes építési paraméterek, elsősorban a beépítési magasság tekintetében.

| TSZT terület-felhasználás | | FSZKT keret-övezet | ZKSZT építési övezet |
|---|---|---|---|
| Ln | **Ln-1** | L1 | L1 |
| | | L3 | L3/1 |
| | | I | I/O2 |
| | **Ln-2** | L2 | L2/1, L2/3, L2/4, L2/5, L2/O, L2-XIV/1, L2-XIV/2, L2-XIV/3, L2-XIV/4, L2-XIV/5, L2-XIV/6 |
| | | L2/A | L2/A/5 |
| | | L3 | L3/1 |
| | | VK | VK/2 |
| | | I | I/6, I/LA1, I/O1 |
| | | M | M/1 |
| | **Ln-3** | L2/A | L2/A/5 |
| | | L4 | L4/3 |
| | | L7 | L7/K, L7/SZ |
| | | I | I/2, I/LA1, I/LA2, I/O1 |
| | | IZ | IZ/L |
| | | M | M/1 |
| | **Ln-T** | L3 | L3/1, L3/2, L3/3, L3/4, L3/O |
| | | L7 | L7/K, L7/O, L7/U |
| | | I | I/1, I/6, I/K1, I/K3, I/O1 |
| | | IZ | IZ/2, IZ/O |
| Lk | **Lk-1** | L2 | L2/3 |
| | | L2/A | L2/A/1, L2/A/2, L2/A/3, L2/A/4 |
| | | L3 | L3/1, L3/2, L3/3, L3/4, L3/5, L3/6, L3/O, L3/S |
| | | L4 | L4/2, L4/3 |
| | | L7 | L7/K |
| | | I | I/1, I/2, I/3, I/6 |
| | | IZ | IZ/2, IZ/4 |
| | | M | M/1 |
| | **Lk-2** | L2/A | L2/A/1, L2/A/2, L2/A/4 |
| | | L3 | L3/1, L3/2, L3/3, L3/4, L3/5, L3/7, L3/O |
| | | L4 | L4/1, L4/2, L4/3, L4/O |
| | | L7 | L7/K |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | I | I/1, I/3, I/6, I/K1, I/O1 |
| | | IZ | IZ/1 |
| | | K | K-EÜ |
| | **Lk-T** | L7 | L7/K |
| Lke | **Lke-1** | L2/A | L2/A/4 |
| | | L4 | L4/1, L4/2, L4/3, L4/O, L4/S1, L4/S2 |
| | | I | I/O1 |
| Vt | **Vt-M** | L3 | L3/1 |
| | | VK | VK/1, VK/2 |
| | | I | I/K3 |
| Vi | **Vi-1** | L2 | L2/1, L2-XIV |
| | | L2/A | L2/A/5, L2/A/O |
| | | L3 | L3/2 |
| | | I | I/2, I/6, I/7, I/O2, I-XIV/LA3 |
| | | M | M/1, M/2, M-XIV/IH |
| | **Vi-2** | L2/A | L2/A/1, L2/A/O |
| | | L3 | L3/1, L3/2, L3/3, L3/O |
| | | I | I/1, I/2, I/8, I/K2, I/LA1, I/LA3, I/O1, I/O2 |
| | | IZ | IZ/1, IZ/2, IZ/O |
| | | M | M/2 |
| | | MZ | MZ/2 |
| | | K | K-EÜ, K-SP/1, K-TP/1 |
| | | KV | KV-EN |
| | **Vi-3** | L7 | L7/O |
| Gksz | **Gksz-1** | I | I/1, I/K2 |
| | | IZ | IZ/2, IZ/L |
| | | M | M/1 |
| | | MZ | MZ/1 |
| | **Gksz-2** | IZ | IZ/2 |
| | | M | M/1, M/2 |
| | | MZ | MZ/1, MZ/2 |
| Gip | **Gip-E** | IP | IP-ET |
| K | **K-ÁN** | K | K-TP/1, K-TP/2 |
| | **K-Eü** | K | K-EÜ |
| | **K-Hon** | L3 | L3/1 |
| | | IZ | IZ/2 |
| | **K-Közl** | I | I/2, I/K3 |
| | | KV | KV-IK |
| | **K-Rek** | L7 | L7/SP |
| | | IZ | IZ/2, IZ/3 |
| | | K | K-SP/2, K-SP/3 |
| | **K-Sp** | I | I/2 |
| | | K | K-SP/1 |

A hatályos építési övezetek TSZT-nek megfelelő építési övezetekbe való „átforgatása” során az építési övezetek elnevezése és jelölése is megváltoztatásra kerül. A jelölés rendszer alapja a TSZT területfelhasználási kategóriájának jele, amelyet / jellel elválasztva követnek az egyedi építési övezetek megkülönböztetésére szolgáló jelek. Általános esetben sorszámok alkalmazása célszerű, egyedi esetekben betűjelek is bevezetésre kerülhetnek. A jól azonosíthatóság, egyértelműség kedvéért az építési övezetek elnevezésénél a lakóterületeken az általános lakóövezetek folyamatos sorszámozással, a lakást kizáró, intézményi jellegű övezetek I betűvel és azután folyamatos sorszámozással kerülnek megkülönböztetésre. Az intézményi területeken az általános intézményi övezetek folyamatos sorszámozással, a lakást is megengedő övezetek L betűvel és azután folyamatos sorszámozással kerülnek megkülönböztetésre.

Több esetben a korábban eltérő keretövezetben szereplő, ezért eltérő építési övezetbe sorolt, de azonos karakterű területek a TSZT-ben azonos területfelhasználási egységbe kerültek, így ezek számára most egy építési övezet jelölhető ki.

Az FRSZ-ben fentiekben említett eltérési lehetőségek alkalmazásra kerülnek:

Kijelölésre kerülnek az 1ha-nál kisebb telekigényű energiaközmű-létesítmények számára közmű övezetek, jelölésük: …/EN (pl. Vi-2/EN).

A nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül kijelölésre kerülnek kisvárosias építési övezetek, jelölésük Lk-N/… (pl. Lk-N/1).

Kijelölésre kerülnek kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetek, amelyekben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság kerül meghatározásra.

Fentiek alapján az alábbi táblázatban kerül bemutatásra, hogy a TSZT területfelhasználási beosztásának megfelelően az egyes területfelhasználási egységeken belül milyen építési övezetek fordulnak elő.

| **TSZT terület-felhasználás** | | **ZKSZT építési övezet** |
|---|---|---|
| Ln | **Ln-1** | Ln-1/1, Ln-1/2, Ln-1/I1 |
| | **Ln-2** | Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/3, Ln-2/4, Ln-2/5, Ln-2/6, Ln-2/7, Ln-2/8, Ln-2/I1, Ln-2/I2, Ln-2/I3, Ln-2/I4, Ln-2/I5 |
| | **Ln-3** | Ln-3/1, Ln-3/2, Ln-3/3, Ln-3/4, Ln-3/5, Ln-3/6, Ln-3/7, Ln-3/8, Ln-3/I1 |
| | **Ln-T** | Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Ln-T/I1, Ln-T/I2, Ln-T/I3, Ln-T/I4, Ln-T/I5, Ln-T/I6, Ln-T/I7, Ln-T/I8, Ln-T/I9, Ln-T/I10, Ln-T/I11 |
| Lk | **Lk-1** | 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/I1, Lk-1/I2, Lk-1/I3, Lk-1/I4, Lk-1/I5, Lk-1/I6, Lk-1/I7 |
| | **Lk-2** | 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/I1, Lk-2/I2, Lk-2/I3, Lk-2/I4, Lk-2/I5, Lk-2/I6, Lk-2/I7, Lk-2/I8, Lk-2/I9 |
| | **Lk-T** | Lk-T/1 |
| | **Lk-N** | Lk-N/1, Lk-N/2 |
| Lke | **Lke-1** | Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3, Lke-1/4, Lke-1/5, Lke-1/I1, Lke-1/I2 |
| Vt | **Vt-M** | Vt-M/1, Vt-M/2, Vt-M/3, Vt-M/4, Vt-M/5, Vt-M/6, Vt-M/L1, Vt-M/L2 |
| Vi | **Vi-1** | Vi-1/1, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/7, Vi-1/8, Vi-1/9, Vi-1/10, Vi-L/1, Vi-L/2, Vi-1/L3, Vi-1/L4, Vi-1/L5 |
| | **Vi-2** | Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/EN, Vi-2/L1, Vi-2/L2, Vi-2/L3, Vi-2/L4, Vi-2/L5 |
| | **Vi-3** | Vi-3/1, Vi-3/2, Vi-3/3 |
| Gksz | **Gksz-1** | Gksz-1/1, Gksz-1/2, Gksz-1/3, Gksz-1/4, Gksz-1/5, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/9, Gksz-1/10 |
| | **Gksz-2** | Gksz-2/1, Gksz-2/2, Gksz-2/3, Gksz-2/4, Gksz-2/5, Gksz-2/6, Gksz-2/7, Gksz-2/8, Gksz-2/9 |
| Gip | **Gip-E** | Gip-E/1 |
| | **K-Eü** | K-Eü/1 |
| | **K-Hon** | K-Hon/1, K-Hon/2 |
| | **K-Közl** | K-Közl/1, K-Közl/2, K-Közl/3 |
| | **K-Rek** | K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3, K-Rek/4 |
| | **K-Sp** | K-Sp/1, K-Sp/2 |

## 2.1.4. SZABÁLYOZÁSI TERVI ELEMEK

A kerületi építési szabályzat kötelező melléklete a szabályozási terv. A szabályozási terven megkülönböztetésre kerülnek *a kötelező, a más jogszabály által elrendelt, a tájékoztató és az alaptérképi elemek*. A nagyszámú ábrázolandó elem miatt célszerű a szabályozási tervet két külön tervlapon ábrázolni annak érdekében, hogy olvasható maradjon a terv. Ennek megfelelően külön *szabályozási elemeket és védelmi, korlátozási elemeket* tartalmazó tervlap készül. Az elsőn az alaptérképi elemeken túl a kötelező szabályozási elemek és a tájékoztató elemek kerülnek ábrázolásra, a másodikon az alaptérképi elemeken túl a más jogszabály által elrendelt elemek kerülnek bemutatásra.

A tervlapok a kezelhetőség érdekében szelvényekre bontva készülnek. A terv területét 19 szelvény fedi le.

A Trk. 6. melléklete határozza meg a szabályozási tervlap jelmagyarázatát. Itt a jelek bontása: a szabályozás alapelemei, a szabályozás másodlagos elemei, védelem, korlátozás, kötelezettség.

**A szabályozás alapelemei**

A szabályozás alapelemei közé tartoznak az *építési övezetek, övezetek jelei,* valamint *az építési övezetek, övezetek határai*. A terv övezeti rendszeréről az előzőekben már volt szó. A jelek ennek megfelelően kerülnek feltüntetésre a szabályozási tervlapon. A szabályzatban a területfelhasználási egységek szerinti sorrendben kerülnek ismertetésre az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó egyedi előírások, közöttük is elsősorban a megengedett rendeltetések köre. A telekalakítást és a beépítést szabályozó paraméterek a szabályzat 2. mellékletében kerülnek táblázatos formában ismertetésre.

A korábbi szabályzathoz képest az övezeti rendszer a fentieknek megfelelően jelentősen változik. Elsősorban a területfelhasználás rendszerének változása miatt, amit a szabályzatnak le kell követnie, így új övezetek jönnek létre, de övezetek összevonására is van lehetőség.

Ugyancsak szabályozási alapelem a *szabályozási vonal* és a *szabályozási szélesség*. A szabályozási vonalak tekintetében alapvetően a korábbi tervi elhatározások kerülnek továbbvezetésre. Változtatásra ott került sor, ahol a területfelhasználási változások, és ennek következtében az övezeti rendszer változása miatt ez szükségessé vált. Felülvizsgálatra kerültek azok a szabályozási vonalak is, amelyek esetében megtörtént a telekalakítás, a közterület határának módosítása, és az alaptérképen ez átvezetésre került már.

**A szabályozás másodlagos elemei**

A másodlagos szabályozási elemek közé tartoznak a telkek alakítását szabályozó elemek, *a javasolt telekhatárok, a kötelező és javasolt megszüntető jelek*. Ebben az esetben is a korábbi tervi elhatározások élnek tovább, és elsősorban a menet közben a telekállományt érintő módosítások miatt indokolatlanná vagy módosításra szoruló vonalak felülvizsgálatára került sor, továbbá a szabályozási vonalak módosulását követi a megszüntető jelek ábrázolása. A szabályzatban rögzítésre kerül, hogy a különböző övezetbe, építési övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze.

A telken belül az építés helyét meghatározó elemek közül a tervben az *építési hely terepszint felett beépíthető része és az építési vonal* került alkalmazásra, valamint jelölésre került *épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen*, *terepszint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület*, *metró műtárgy és felépítményei építési helyének határa*. Az építési helyek és építési vonalak ábrázolása általánosan felülvizsgálatra került, az ábrázolás pontosabb és következetesebb lett.

**Egyéb szabályozási elemek**

A szabályozási terven meghatározásra került a *közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének biztosítása* kötelező elem, a korábbi tervvel egyezően.

A *bontandó épület, épületrész* ugyancsak továbbra is jelölésre kerül a korábbiakkal összhangban.

A korábbiakat felülvizsgálva, a TSZT elhatározásaira is tekintettel meghatározza a terv a *megtartandó és a telepítendő szerkezeti jelentőségű fasorokat*. Kijelölésre kerül a *közterület zöldfelületként fenntartandó része*.

Rögzíti a szabályozási terv a *meglévő/tervezett kötöttpályás közlekedési elemeket (gyorsvasút, vasút, közúti vasút)*, *kerékpáros infrastruktúra nyomvonalakat*, valamint meghatározza a *P+R parkoló számára igénybe vehető terület határát és minimális férőhelyszámát*, *jelentős felszíni parkoló határát és minimális férőhelyszámát*, jelöli a *gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítását*.

**Védelem, korlátozás, kötelezettség**

A védelmi, korlátozási tervlapon kerülnek ábrázolásra az országos jogszabályok, a fővárosi rendeletek és a más kerületi rendeletek által meghatározott, Zuglót érintő védelmi, korlátozási elemek.

Az épített környezetet érintően feltüntetésre került elemek: a világörökségi helyszín és a világörökségi várományos helyszín területe és védőövezetének határa, a műemlék, a műemléki környezet határa, a védett régészeti lelőhely határa, a fővárosi rendeletben védett építmény és telke, épületegyüttes és telkei, a kerületi rendeletben védett építmény és telke, épületegyüttes és telkei.

Továbbá ábrázolásra kerültek a kutak külső védőövezetei, hidrogeológiai „A” és „B” védőterületei, a potenciálisan talajszennyezett területek, a 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezetei és a nagyközépnyomású földgáz elosztóvezetékek biztonsági övezetei.

## 2.1.5. SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

Az épületek elhelyezését illetően lakóépületek esetén a korábbi általános 20 méteres beépítési mélység helyett a 25 méteres mélység lett megengedve, amely kedvezőbb statikai és funkcionális kialakítást tesz lehetővé. A zártsorú beépítésű saroktelkeken a szabályzat kedvezményt biztosít az általános beépítési paraméterekhez képest annak érdekében, hogy a saroktelkek beépítése a szomszédos épületekhez igazodóan jöhessen létre. A szabályzat rögzíti a zártsorú és ikres beépítésű telkeken a csatlakozó épületek illeszkedését az előkert és a hátsókert felé, valamint a meghatározott párkánymagasságtól való eltérés lehetőségét az illeszkedés érdekében, az FRSZ előírásával összhangban.

A szabályzat rögzíti a legfelső használati szintek magasságát a beépítési magasság függvényében. Meghatározásra kerül a közterületre néző földszinti padlószint legkisebb magassága a közterületi telekhatáron mért terepszinthez képest, ha az előkert mérete kicsi vagy nincs előkert.

Meghatározásra kerül néhány kivétellel, hogy lakóövezetekben csak egy lakóépület helyezhető el telkenként. A szabályzat differenciáltan rögzíti a kialakítható szintterület függvényében a telkeken elhelyezhető lakások számát: nagyvárosias lakóterületeken kisebb átlagos lakásméret lehetséges, mint a kisvárosias vagy kertvárosias lakóterületeken. Általánosan elmondható, hogy a kertvárosias és kisvárosias lakóterületeken a legtöbb esetben a korábbiakkal azonos számú lakás alakítható ki egy telken, míg a nagyvárosias lakóterületeken némileg magasabb lakásszám lehetséges a területek megújulása érdekében.

# 2.2. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

## 2.2.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint a kerület területén országos jelentőségű védett természeti terület a Fővárosi Állat- és Növénykert. Ezen kívül ex lege védett forrás található a Városliget területén (Szent István kút). Mindkét elem a tervezési területen kívül található, mivel a Városligeti építési szabályzat által szabályozott területre nem terjed ki a tervezési terület. Mivel a kerületet természetközeli állapotok kevéssé jellemzik, ezért az ökológiai kapcsolatokat biztosító zöldfelületek fennmaradására különös hangsúlyt kell fektetni. A KÉSZ tartalmazza az országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezetének lehatárolását, amely lefedi a Rákos-patak menti sávot. Az övezetbe olyan területek tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és alkalmasak az élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. A Rákos-patak revitalizációja részletesebben a *1.3.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése* c. fejezetben kerül kifejtésre.

## 2.2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A kerület zöldfelületekkel összességében jól ellátott (különösen ha Városliget kiterjedt zöldfelületét is számításba vesszük), zöldfelületi rendszere szigetszerű zöldfelületi elemekből és az azokat összekötő lineáris elemekből áll. A kisebb közkertek jellemzően területarányos elrendezésben találhatók, de a Rákos-pataktól északra aránytalanul kevés a közhasználatú zöldfelület. A Rákos-patak mentén kerületközi kapcsolatokat is biztosító, egybefüggő zöldfelületi sáv húzódik, amely közhasználatú zöldfelületekből és jelentős zöldfelületű intézménykertből áll.

Zugló városszerkezetének és ezzel együtt zöldfelületi rendszerének egyediségét az 1917-es szabályozási terv alapozta meg, amelyből még ma is felfedezhetők a sugárirányú és köríves utak. A szabályozási terv sajnos csak részben, nem összefüggő területegységeken valósult meg és a II. Világháború után ezeket a kapcsolatokat lakótelepekkel „elépítették”. Ennek ellenére a zöldfelületi rendszerben domináns elemek maradtak az 1917-ben kiszabályozott fasori sávok, közparkok, tömbbelsők. A lakótelepek létesítése az elpusztított eredeti rendszer helyett új közhasználatú területeket is eredményezett, amellyel a kerület zöldfelületi ellátottsága sokat javult. Újabb változást hozott a kerület zöldfelületi rendszerében a lakóparkok megjelenése. A lakóparkokkal a tömbbelsőkhöz hasonló zárt zöldfelületi egységek jöttek létre.

Az előzőekben kifejtett adottságokra építve lehet meghatározni a kerület zöldfelület-fejlesztési javaslatait. A zöldfelületeknek egyrészt ökológiai eszközökkel kell a város összetett funkcióiból eredő intenzív környezetterhelést mérsékelnie, másrészt egészséges és esztétikus térbeli keretet kell biztosítani a lakosság rekreációs igényeihez, így a városlakók egészségének megőrzésében is jelentős szerepet játszanak.

A KÉSZ ennek megfelelően, a meghatározott jogszabályi kereteken belül a zöldfelületi kapcsolatok erősítését, a zöldfelületi intenzitás növelését, az alacsony minőségű zöldfelületek megújítását irányozza elő.

**Lineáris zöldfelületi elemek**

Kiemelt célja a kerületi építési szabályzatnak, hogy az értékes zöldfelületi kapcsolatok védelme megerősítésre kerüljön. Ennek érdekében már TSZT is jelöli azokat szerkezeti jelentőségű zöldfelületeket, amelyek kiemelten értékesek.

A közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében a jelölt területeken magasabb zöldfelületi intenzitás biztosítása indokolt a területhasználat figyelembevétele mellett. Ennek érdekében az út keresztmetszeti kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zöldsávot kell kialakítani. A szerkezeti elem jellemzően út menti területeket érint (pl. XIV. kerület Róna utca). A helyi adottságoktól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a kerületi terveszközben.




*TSZT Területfelhasználás c. tervlapjának kivágata - jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület jelölése*

Ahol az „1. Területfelhasználás” című tervlap jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületet jelöl, a KÉSZ-ben a helyi adottságoktól és a tervezett közterületi fejlesztésektől függően zöldterület, fásított köztér vagy közterület zöldfelületként fenntartandó része került jelölésre.

Hasonlóképpen a TSZT-ben jelölve vannak azok a tervezett vagy meglévő zöldfelületi kapcsolatok, amelyek a vízfolyásokat és a vasúti területeket szegélyezik. A TSZT előírásainak megfelelően ezen zöldfelületi kapcsolatok megőrzése érdekében, a területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül) közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kellett lehatárolni az építési szabályzatban.




*TSZT Területfelhasználás c. tervlapjának kivágata - szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat jelölése*

**Fasorok, útmenti zöldsávok**

Zugló legtöbb utcája fásított, a kb. 27 ezer sorfája óriási ökológiai és városképi értéket képvisel, ennélfogva kiemelten fontos Zugló jellegét meghatározó városszerkezeti jelentőségű fasorok védelme és fejlesztése. A KÉSZ-ben feltüntetésre, illetve kiegészítésre kerültek a TSZT településképvédelmi jelentőségű fasorai. A jelölt fasoroknál – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembe vétele mellett – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret. A fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett törekedni kell a maximális lombkorona térfogat helyének biztosítására.

**Rákos-patak revitalizációja**

A Rákos-patak a TSZT-vel összhangban revitalizációt igénylő vízfolyásként szerepel a KÉSZ-ben. A patak szabályozott beton-mederben folyik, amely ökológiai szempontból kedvezőtlen (a növényzet jelentősebb megtelepedése és értékes élőhelyek kialakulása nem lehetséges), kerületi szakasza mentén 20-40 méter szélességben zöldsáv húzódik. A majdani revitalizáció magában kell, hogy foglalja a természetközeli meder és part kialakítását és a vízparti tájhoz illeszkedő, őshonos növényzet telepítését a patak környezetében.

Rákos-patak revitalizációjának kérdése több évtized óta jelen van a várospolitikai és szakmai köztudatban. Az első revitalizációs tanulmányterv a Fővárosi Önkormányzat megbízásából az 1990-es években készült, ennek továbbtervezése 2000-ben eljutott a vízjogi létesítési engedélyezési tervi fázisba is, de a tervezési folyamat itt megszakadt, komplex megközelítés hiányában a megvalósítás irányába nem tudott előrehaladni. A patak revitalizációjának tervezése az utóbbi években vett újabb lendületet. 2012 őszén a fejlesztés érdekében összefogás született az érdekeltek között. A patak budapesti szakaszát érintő kerületek főépítészei, valamint a Fővárosi Önkormányzat és a Budapesti Közlekedési Központ (BKK) képviselői megfogalmazták együttműködési szándékukat. Mivel a patakmeder majdnem az egész budapesti szakaszon fővárosi tulajdonban – az Fővárosi Csatornázási Művek (FCSM) üzemeltetésében – van, a Fővárosi Önkormányzat 2017-ben elkészítette a kerületi önkormányzatok közreműködésével a Rákos-patak revitalizációjának megvalósíthatósági tanulmány és mestertervét, amelyet a Fővárosi Közgyűlés 1023/2017.(VI.21.) határozatával jóváhagyott. (A dokumentum az alábbi oldalon érhető el: http://budapest.hu/Lapok/Kiemelt-fejleszt%C3%A9si-c%C3%A9lok,-k%C3%A9zik%C3%B6nyvek.aspx)

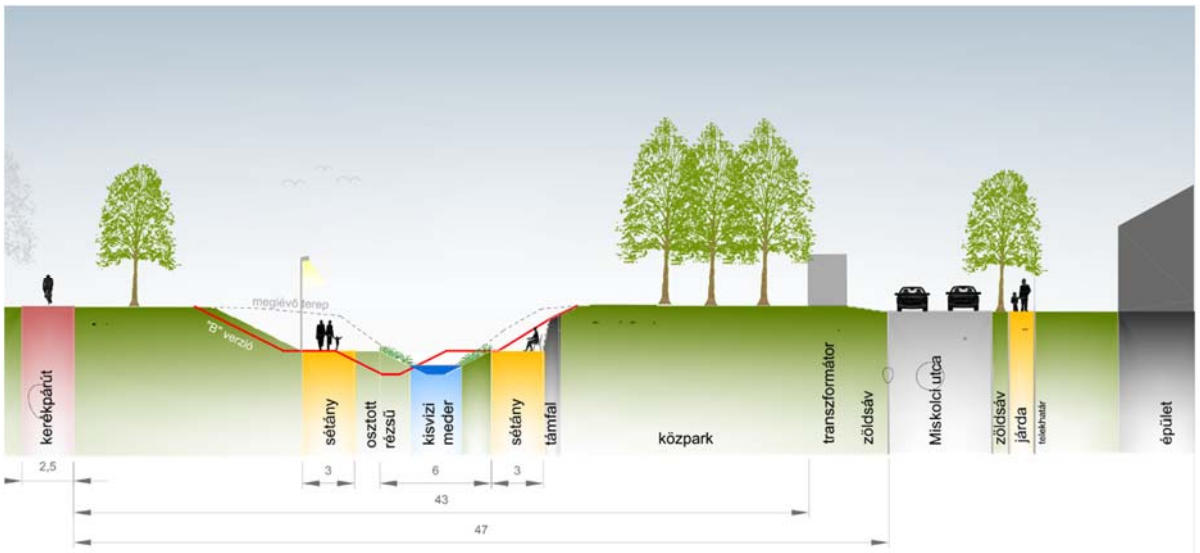
A revitalizáció kiemelt célja a patak természetes dinamikájának helyreállítása, amely magával hozza a változatos és természetközeli(bb) környezet alakulását, az élőhelyi diverzitás növekedését, a környezetminőség, az önfenntartó képesség javulását. Ideális esetben a revitalizáció a teljes vízgyűjtőre, a patakvölgy teljes hosszára kiterjed. Ilyen esetben nyílik lehetőség a revitalizációs lehetőségek maximális kiaknázására. A természetes dinamika helyreállítása és ezzel párhuzamosan az árvízi biztonság, valamint a völgy rekreációs hasznosítása rendkívül hely- és forrásigényes feladat, amelyre jelentősen átalakított, urbanizált vízgyűjtő és patakvölgy esetében csak korlátozott lehetőségek kínálkoznak. Városi környezetben csak részleges revitalizáció képzelhető el. Minél rövidebb az egybefüggő, folytonos szakaszok hossza és a hozzá kapcsolódó szabad vagy felszabadítható területek aránya, annál korlátozottabbak a lehetőségek a revitalizációs célok megvalósításában.

A revitalizáció városi környezetben tehát mesterségesen átalakított és ember által fenntartott, üzemeltetett patakvölgyet jelent még akkor is, ha „természetesnek hat". A revitalizációs rendezés ettől függetlenül mégis kiemelkedően fontos a patakvölgy környezeti, ökológiai, zöldfelületi és településképi minőségének javítása, valamint a fenntarthatóság és a funkcionális megújulás szempontjából.

A Rákos-patak revitalizációja során egyik legfontosabb beavatkozás a mérnökbiológiai medermegújítás. A későbbi medereróziójának elkerülése érdekében a jelenlegi beton mederburkolatnál jobban környezetbe illeszkedő műszaki megoldás kerülne megvalósításra a kisvízi mederben ún. RENO matracok vagy geocellás mederburkolat segítségével. (A RENO matrac galvanizált, duplán sodort acélhuzalból készült dróthálós szerkezet, kővel megtöltve rézsűstabilizációra és mederbiztosításra alkalmazható. A geocellák rései murvával, kővel, a rézsűoldalakon humusszal feltölthetők. A RENO matraccal szemben előnye, hogy felülete simább.)

Egyes szakaszokon, pl. az Egressy és a Mogyoródi út közötti szakasz, lehetőség van természetes jellegű vonalvezetés kialakítására, a hullámtér szélesítésére. A nyomvonal megváltoztatása esetén fontos tervezési szempont a meder vízlevezető-képességének megtartása. Az íves jelleg kialakítása elérhető a kisvízi meder áthelyezésével vagy váltakozva két oldalon a rézsűhajlás változtatásával. Az íves vonalvezetés optikailag megvalósítható a kisvízi meder átépítése nélkül, a rézsűhajlások változtatásával. A patak hozzáférhetőségének javítására, egységes zöldfelületek kialakítására elegendő hely áll rendelkezésre, javasolható a hullámtér kiszélesítése a meglévő töltés áthelyezésével.

A közeljövőben megvalósuló Rákos-patak menti kerékpárúton kívül javasolt folytatni az együttműködést az érintett önkormányzatoknak. Az elkészült megvalósíthatósági tanulmányterv alapján, a rendelkezésre álló önkormányzati és egyéb, pályázati források figyelembevételével célszerű kijelölni azokat az akcióterületeket, ahol a továbbtervezés és így a megvalósulás irányába el lehet indulni.






Rákos-patak revitalizációs terve az Egressy és a Mogyoródi út közötti szakaszon *(forrás: Rákos-patak revitalizációja - megvalósíthatósági tanulmány és mesterterv, BFVT Kft.)*

**Zöldterületek (közparkok, közkertek, fásított közterek)**

A zöldfelületek jelentős része közhasználatú, közkert, közpark, lakóterületi közpark (telepszerű beépítés zöldfelületei), városi park. A kerület területének mintegy 6 %-a közpark, városi park vagy egyéb kondicionáló zöldfelület, de ezeken a területeken kívül jelentős közhasználatú zöldfelületekkel rendelkeznek a lakótelepek. A kedvező zöldfelületi ellátottság elsősorban annak köszönhető, hogy a Városliget közel 100 hektáros parkja a kerülethez tartozik**.**

A TSZT-vel összhangban a KÉSZ zöldterületi övezeteket határoz meg a meglévő és tervezett közkertek, közparkok fennmaradását, kialakításának lehetőségét szabályozási szinten biztosítva. A kialakult területhasználat miatt jelentős mértékben nincs lehetőség új zöldterületek kijelölésére. Egyedül a Rákosrendező területén van mód nagyobb (összességében mintegy 7 hektár nagyságú) zöldterület kijelölésére.

A Rákos-patak mentén a korábbi tervekben már kijelölt, de jellemzően még ki nem épített, alulhasznosított zöldfelületek találhatók. Egyes területeken még nem történt meg a zöldterületek kiszabályozása sem. A közterületeknek (illetve tervezett közterületeknek) a felosztását javasolt újragondolni a patak tervezett revitalizációjához igazodva. A zöldterületeket javasolt a patak mentén kijelölni, ezáltal helyet lehet biztosítani a patak rézsűjének padkás/lépcsős megosztásához. A padkán vezetett gyalogos sétány kiépítésével vízközeli élményt lehet biztosítani parkhasználó számára. Ennek megfelelően a patak menti közutat javasolt áthelyezni a közterület szélére, az építési telkek mellé. Ezáltal a gépjármű forgalom nem választja el a zöldterületeket és a patak menti zöldsávot.



A Komáromi és a Csömöri út közötti szakasz újraosztott közterületének terve *(forrás: Rákos-patak revitalizációja - megvalósíthatósági tanulmány és mesterterv, BFVT Kft.)*

**Zöldterületi mérleg**

A TSZT előírása szerint a hatályos KVSZ-ben szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága (a fásított közterek és az egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek kivételével) új kerületi településrendezési eszköz készítése során összességében csak azon területek nagyságával csökkenhet, ahol a TSZT infrastruktúra elemeket, vízgazdálkodási területet határoz meg (a XIV. kerület szempontjából releváns esetek kerültek felsorolásra).

Pótlásra nem kötelezett összesen 19,56 ha nagyságú terület:

- 1,47 ha Z-FK övezetű,
- 3,34 ha Z-EZ övezetű,
- 8,26 ha Vf területfelhasználási egységbe sorolt Z-KP, valamint
- 6,49 ha Köu területfelhasználási egységbe sorolt zöldterület (Z-KP, Z-KK).

Az alábbi táblázatban látható a tervezési terület zöldfelületi mérlegének számítási eredménye és a TSZT-nek való megfelelőség igazolása:

| | |
|---|---|
| Jelenlegi zöldterületek nagysága | 53,78 ha |
| Ebből pótlásra kötelezett zöldterület | 34,22 ha |
| Tervezett zöldterületek nagysága | 117,06 ha |
| **Különbség** | **82,84 ha** |

A táblázatból látható, hogy a zöldterületek nagysága összességében növekszik.

# 2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

## 2.3.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK JAVASLATA (KÖZÚTI, VASÚTI, KERÉKPÁROS)

Budapest meghatározó jelentőségű közúti elemei gyűrűs-sugaras rendszert alkotnak, amely egyértelműen megjelenik a XIV. kerületben is. Körirányú főúthálózati elem a Dózsa György út, a Hungária körút (a budai oldali kapcsolatot biztosító Rákóczi híddal és az Árpád híddal), a Nagy Lajos király útja (és csatlakozó útvonalai az M3 és M5 autópályák bevezető szakaszai között) a tervezett Szegedi úti felüljáróval, valamint távlatban a Körvasút menti körút, míg a legjelentősebb sugárirányú kapcsolatokat az M3 autópálya bevezető szakasza, a Kerepesi út és a Thököly út – Csömöri út nyomvonalai biztosítják.

Zugló és a szomszédos fővárosi kerületek között a főúthálózati elemeken túlmenően – további, a II. rendű főúthálózatba és a gyűjtőúthálózatba tartozó közúti elemek biztosítják az összeköttetést. A közúthálózat adottságai folytán Zuglót jelentős közúti átmenő forgalom terheli.

A gyűrűs-sugaras rendszert meghatározó elemek által határolt területeken belüli, helyi jelentőségű úthálózat általában négyzethálós rendszert alkot. A szomszédos kerületek, illetve az egyes kerületrészek közötti kapcsolatot, átjárási lehetőséget távlatban is alapvetően meghatározzák a kerületet keresztező és érintő vasútvonalak.

A kerületen belüli közlekedési hálózat esetében a terület tudatos fejlesztésével (a kerületközpontot érintő forgalom csillapítása, a kötöttpályás közösségi közlekedés fejlesztése, parkolás-szabályozás és parkolás-gazdálkodás eszközeinek alkalmazása) a közlekedésből adódó környezeti terhelés elfogadható határok között tartása a legfontosabb szempont, hogy Zugló hosszú távon is élhető maradjon.)

Összességében mind a külső, fővárosi közlekedési kapcsolatok, mind pedig a helyi, belső közlekedési rendszer esetében egyaránt jelentkeznek mennyiségi és a minőségi fejlesztési igények.

A kerületet érintő, a településszerkezeti tervben meghatározott tervezett infrastruktúra-elemek:

- Körvasút menti körút és csomóponti kapcsolatrendszere,
- Szegedi úti felüljáró kiépítése (Nagy Lajos király útja és a Szegedi út összekötése),
- a 70-es (Budapest, Nyugati pu. – Vác – Szob) és a 100a (Budapest, Nyugati pu. – Cegléd - Szolnok) vasútvonal városi-elővárosi közösségi közlekedési rendszerbe való bevonásához (S-bahn) szükséges fejlesztések (vágánybővítés, megállóhelyek – Hungária körút, Mexikói út),
- Körvasút városi-elővárosi közösségi közlekedési rendszerbe való bevonásához (S-bahn) szükséges fejlesztések (új megállóhelyek – Csömöri út, Füredi út, Kerepesi út, Erzsébet királyné útja),
- a 3-as villamos északi irányú meghosszabbítása,
- Baross tér – Bosnyák tér – Újpalota kötöttpályás közösségi kapcsolat kialakítása,
- Millenniumi földalatti vasút meghosszabbítása,
- M2 – gödöllői HÉV összekötése,
- településszerkezeti jelentőségű kerékpárút-hálózat területbiztosítása.

## 2.3.2. KÖZÚTI JAVASLAT

Zugló közlekedési szerkezete kialakultnak tekinthető. A közúthálózat szerkezetét meghatározzák a kerületet keresztező és érintő vasútvonalak (a Nyugati pályaudvarra befutó vasútvonalak és a körvasút). A kerület nyugati és északkeleti irányú elérhetőségét, belépési pontjainak helyét jellemzően a közúti-vasúti keresztezések helye határozza meg.

A távlati közlekedési igények kiszolgálására a közúthálózat új elemekkel történő bővítése, minőségi fejlesztése és a szűk keresztmetszetek megszüntetése szükséges. Az úthálózat jelentős része felújításra, átépítésre szorul.

A főúthálózat telítődött, ezért a főhálózatba további sugárirányú hálózati elemek bevonása lehet indokolt, azonban nem cél a meglévő úthálózat folyópálya-szakaszainak további kapacitás-bővítése.

A főváros településszerkezeti terve a közúthálózat tekintetében az alábbi, kerületet érintő új közúthálózati fejlesztéseket tartalmazza:

- Az ún. Körvasút menti körút nyomvonala a vasútvonal keleti oldalán tervezett, így maga a nyomvonal a kerület közigazgatási területét csak kis mértékben érinti. A körút építéséhez kapcsolódóan új különszintű csomópont kerül kialakításra az M3 autópálya bevezető szakaszánál és a Kerepesi útnál, valamint a Mogyoródi úti és a Füredi úti szintbeni vasúti átjáró különszintű keresztezéssé épül át.
- A Rákosrendező területét keresztező Teleki Blanka utcai szintbeni vasúti átjáró helyén különszintű keresztezés megvalósítása (Szegedi úti felüljáró) mind a Nagy Lajos király útja hálózati kapcsolatai, mind a Hungária körút különszintű csomópontjának tehermentesítése miatt – különös tekintettel a Városliget rekonstrukciójára – jelentős hálózati fejlesztési elem. A Szegedi úti felüljáró megvalósításával a XIII. és XIV. kerület közötti közlekedési hálózati kapcsolatok erősödnek.

A kerületet érintő egyéb, jellemzően többlet-területbiztosítást igénylő egyéb közúthálózati fejlesztések, kapacitásbővítések:

- Francia út – Varannó utca útvonal kialakítása,
- Thököly út–Csömöri út – újpalotai vasúti felüljáró nyomvonal kapacitásbővítése,
- Körvasút különszintű keresztezései (Mogyoródi út, Füredi út),
- Hungária körúthoz csatlakozó sugárirányú közúthálózati elemek körúthoz csatlakozó szakaszainak kapacitásbővítése (Egressy út, Mogyoródi út),
- Nagy Lajos király útja rekonstrukciója (2x1 forgalmi sáv, középfekvésű villamospálya)
- Rákosrendező vasútállomás fejlesztési területének megközelítését biztosító közúti kapcsolatok.

Ezeket a fejlesztéseket a TSZT nem nevesíti, tekintettel arra, hogy vagy helyi (kerületi) jelentőségű gyűjtő-, kiszolgáló utak, vagy már meglévő nyomvonalakon történő korszerűsítések, csomóponti kapacitásbővítések.

A közlekedési célú közterületek hálózatának egyidejűleg többféle igényt kell kielégítenie. A közlekedési funkciók mellett biztosítania kell a közműhálózatok elhelyezését, a zöldfelületi elemek telepítését, és ugyanakkor a városkép alakításában is fontos szerepet játszanak.

A közlekedési célú közterületeken bonyolódik a város közösségi közlekedésének felszíni része (villamos-, autóbusz-forgalom), valamint a személy- és tehergépjármű-forgalom is. Itt kerül elhelyezésre a teljes gyalogos közlekedési rendszer és a kerékpáros infrastruktúra egésze. A közlekedési célú közterületeken nem egyszer jelentős számú parkoló elhelyezését is biztosítani kell. A

fentiekből következő, sokrétű feladatok ellátásának igénye miatt a közlekedési célú közterületek jelentette hálózat hierarchikus felépítésű, amely a gyorsforgalmi utaktól a kiszolgáló utakon keresztül a gyalogos utakig terjed.

**A kerület közúthálózatát meghatározó hálózati elemek**

Gyorsforgalmi utak

- Zugló közigazgatási területét gyorsforgalmi úthálózati elem nem érinti. (Az M3 autópálya bevezető szakasza Gödöllő irányából a Szentmihályi úti csomópontig gyorsforgalmi út besorolású, onnan a Hungária körútig I. rendű főút besorolású.)

**I. rendű főutak (B.III.a)**

A főváros és a kerület szerkezetét legnagyobb mértékben az I. rendű főúthálózat határozza meg. A gyűrűs-sugaras rendszert alkotó, nagykapacitású elemekből álló I. rendű főúthálózatot a magasabb hierarchiájú terület- és településrendezési terrvek (OTrT, BATrT, TSZT) is nevesítik.

- az M3 autópálya bevezető szakasza – Kacsóh Pongrác út
- Kerepesi út (a Hungária körúttól keleti irányba)
- Hungária körút
- a kerületen kívül, annak keleti határa mentén húzódó tervezett Körvasút menti körút

**II. rendű főutak (B.IV.b, B.IV.c)**

Budapesten belül a kerületközi, és kerületen belüli kapcsolatokat alapvetően a II. rendű főúthálózat alkotja, amelyet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervében meghatározott elemeken túl a terület-felhasználással összhangban a településszerkezeti terv határoz meg.

- Vágány utca
- Ajtósi Dürer sor
- Erzsébet királyné útja (a Nagy Lajos király útjától északi irányba)
- Thököly út – Csömöri út
- Kerepesi út (a Hungária körúttól nyugati irányba)
- Fogarasi út
- Füredi út
- Dózsa György út
- Nagy Lajos király útja, valamint tervezett folytatása a Szegedi út irányába a Rákosrendező területének különszintű keresztezésével

**Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (B.V.c)**

A forgalmi szerepet meghaladó szerepkörrel rendelkező gyűjtőutak településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelennek meg a szerkezeti tervben, mint az összvárosi közlekedési célokat szolgáló főhálózat legalacsonyabb rangú elemei.

- Stefánia út
- Erzsébet királyné útja (a Mexikói út és a Nagy Lajos király útja között)
- Mogyoródi út
- Mexikói út (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Thököly út között)
- Róna utca

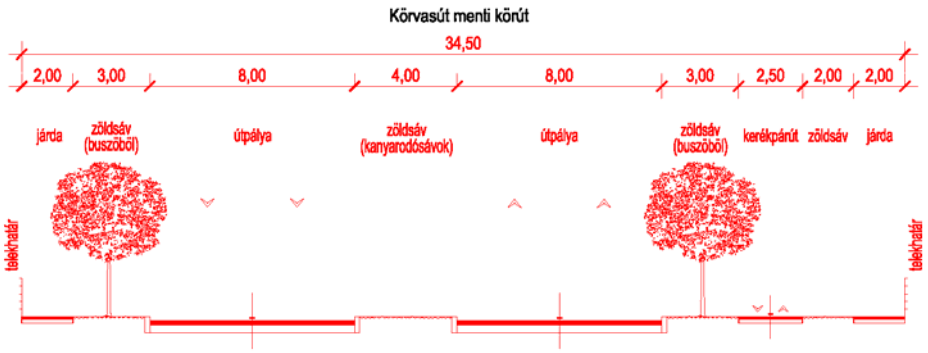
- Miskolci utca (a Csömöri út és a Mogyoródi út között)
- Gvadányi út (a Mogyoródi út és a Fogarasi út között)
- Csertő utca
- Szentmihályi út

**Kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőutak (B.V.d)**

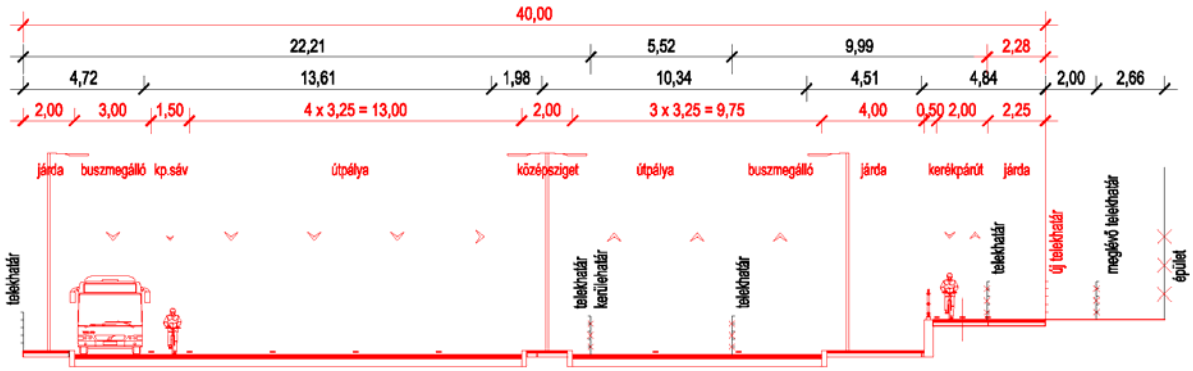
Kerületközi, vagy kerületen belüli kapcsolatokat lebonyolító közúthálózati elemek. Jellemzően a kiszolgáló utaktól markánsan erősebb forgalmi terheléssel rendelkező, vagy közösségi közlekedéssel járt útvonalak.

- Tatai út
- Dévényi utca
- Szőnyi út (Mexikói út és az Ógyalla köz között)
- Ógyalla utca
- Ungvár utca (a Nagy Lajos király útja és a Csáktornya park között)
- Hermina út
- Erzsébet királyné útja (a Hermina út és a Hungária körút között)
- Öv utca (az Erzsébet királyné útja és a Telepes utca között)
- Telepes utca (a Nagy Lajos király útja és az Öv utca között)
- Rákospatak utca (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Szugló utca között)
- Vezér utca
- Mexikói út (a Thököly út és a Kerepesi út között)
- Ifjúság útja
- Szugló utca (a Róna utca és az Öv utca között)
- Egressy út
- Ond vezér útja

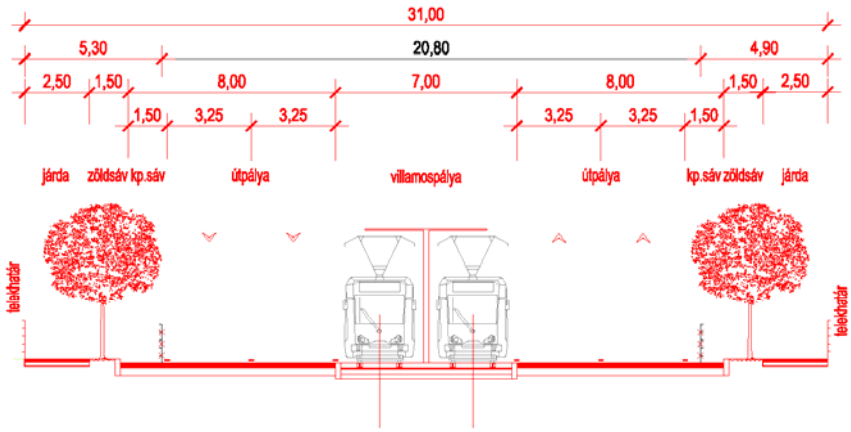
A tervezett, illetve jelentős módosítással érintett úthálózati elemek mintakeresztszelvényeit az alábbi ábrák mutatják be.



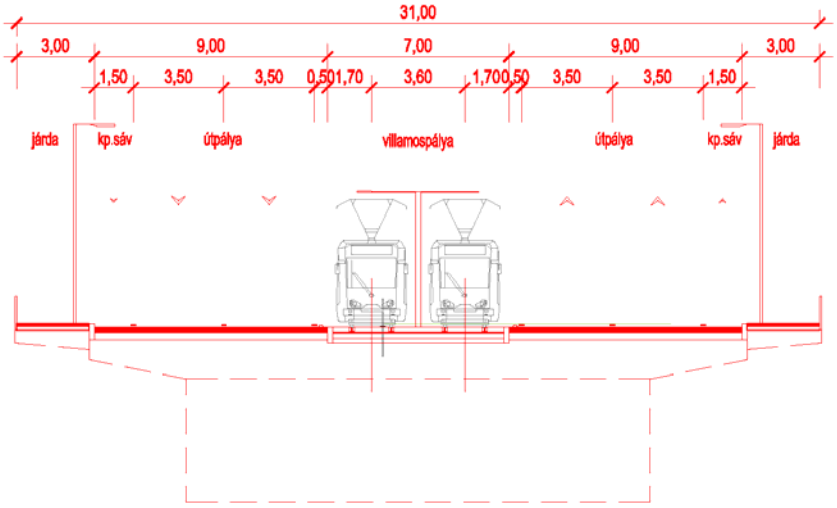
Kerepesi út, Stadionok

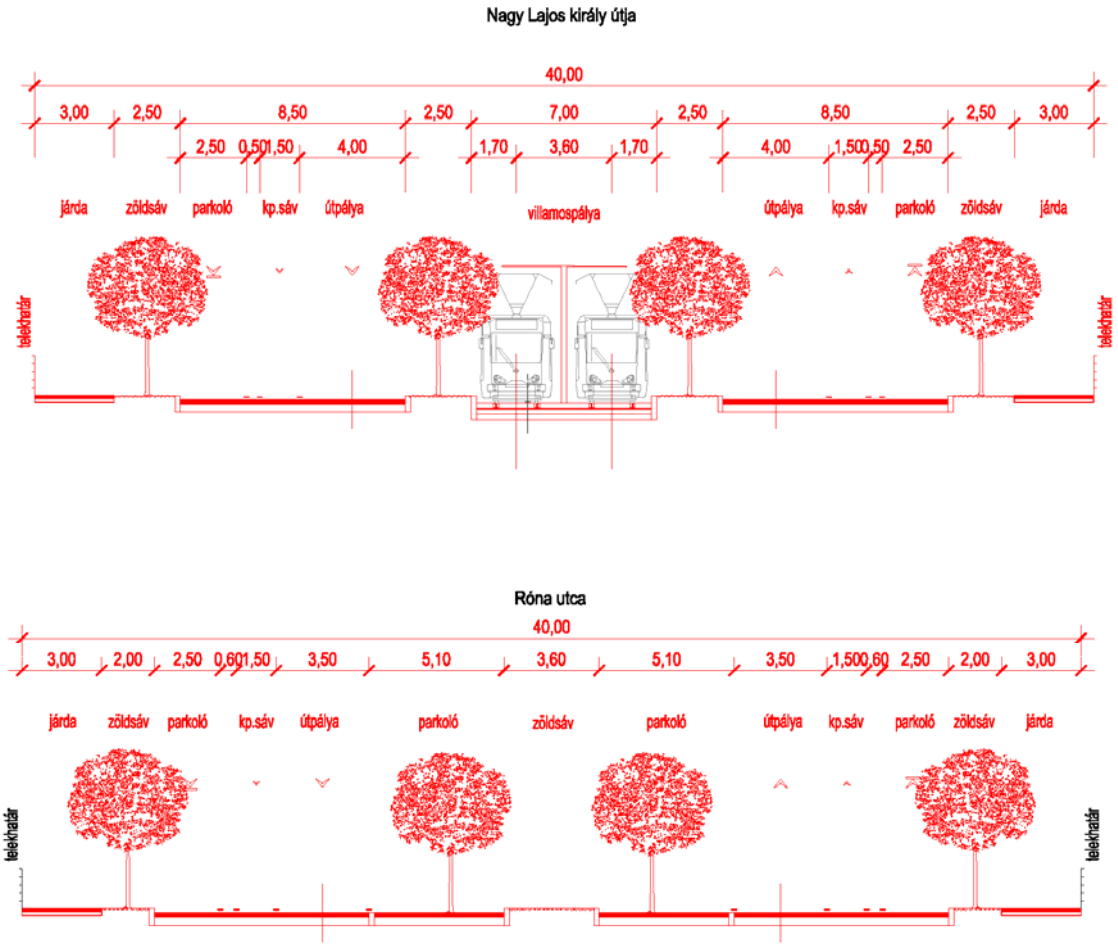



Thököly út




Szegedi úti felüljáró





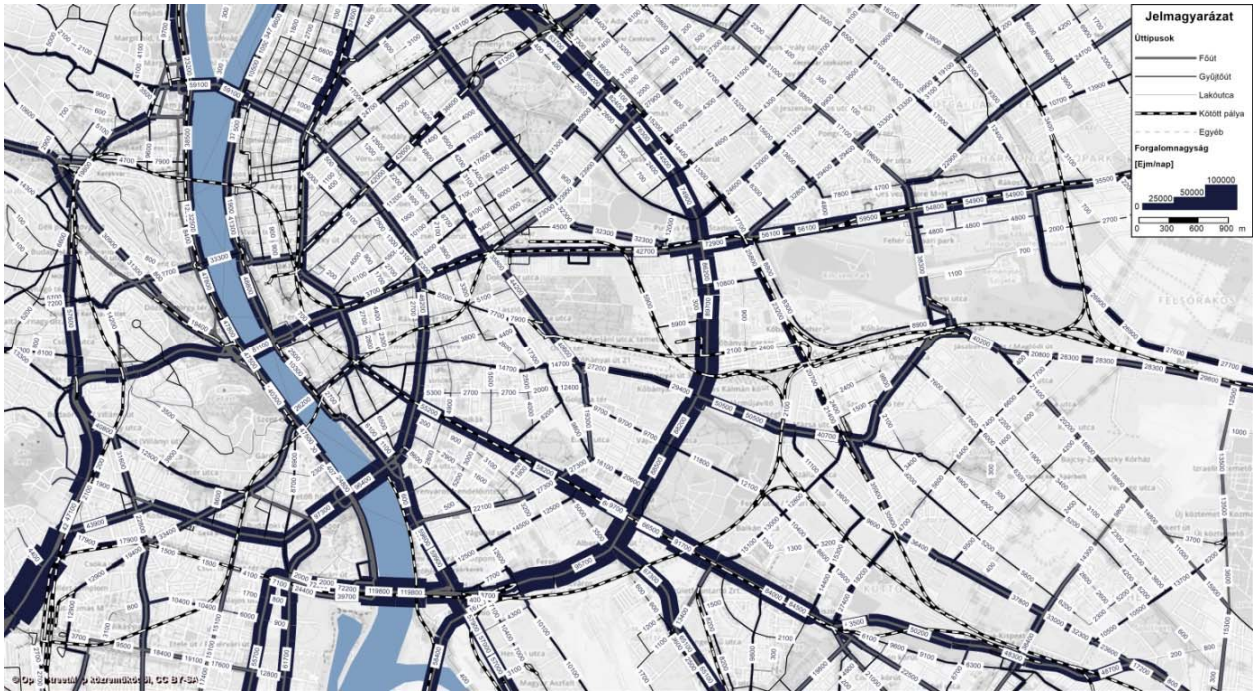

Az ország folyamatosan csökkenő számú és elöregedő népessége ellenére az urbánus környezet által nyújtott előnyösebb életfeltételeknek köszönhetően – munkahelyek területi koncentrációja, kedvezőbb oktatási, kulturális, egészségügyi ellátási, vásárlási feltételek – kismértékben növekvő lakos számmal lehet és kell számolni a jövőben.

A mobilitási igények növekedése , valamint a személygépjármű-ellátottság – a Nyugat-európai trendekből kiindulva – távlatban várhatóan jelentős mértékben emelkedik. Ennek következtében a közúthálózat személygépjármű forgalma is megnövekszik, amelynek mértéke azonban – megfelelő épített-, és szabályozott környezet esetén – lényegesen elmaradhat a gépjármű ellátottság növekedési üteme alapján feltételezhető értéktől.

Közúti forgalom nagysága a 2030. évre előrevetítve a távlati, jelentősebb közlekedési infrastruktúra fejlesztési elemek figyelembe vétele nélkül (forrás: EFM, BKK 2017.):




*Zugló és térségének közúti forgalomterhelési ábrája (2030, Ejm/nap) – északi terület*




*Zugló és térségének közúti forgalomterhelési ábrája (2030, Ejm/nap) – déli terület*

## 2.3.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Zugló közösségi közlekedéssel való ellátottságát jelenleg a villamos, trolibusz és buszhálózat biztosítja a kerülethatáron húzódó M2 metró és a Gödöllői HÉV vonalakkal.

A kerület közösségi közlekedési ellátottság szolgáltatási színvonalának növelése elsődlegesen a kötöttpályás közlekedési hálózatok fejlesztésének szükségességét vonja maga után.

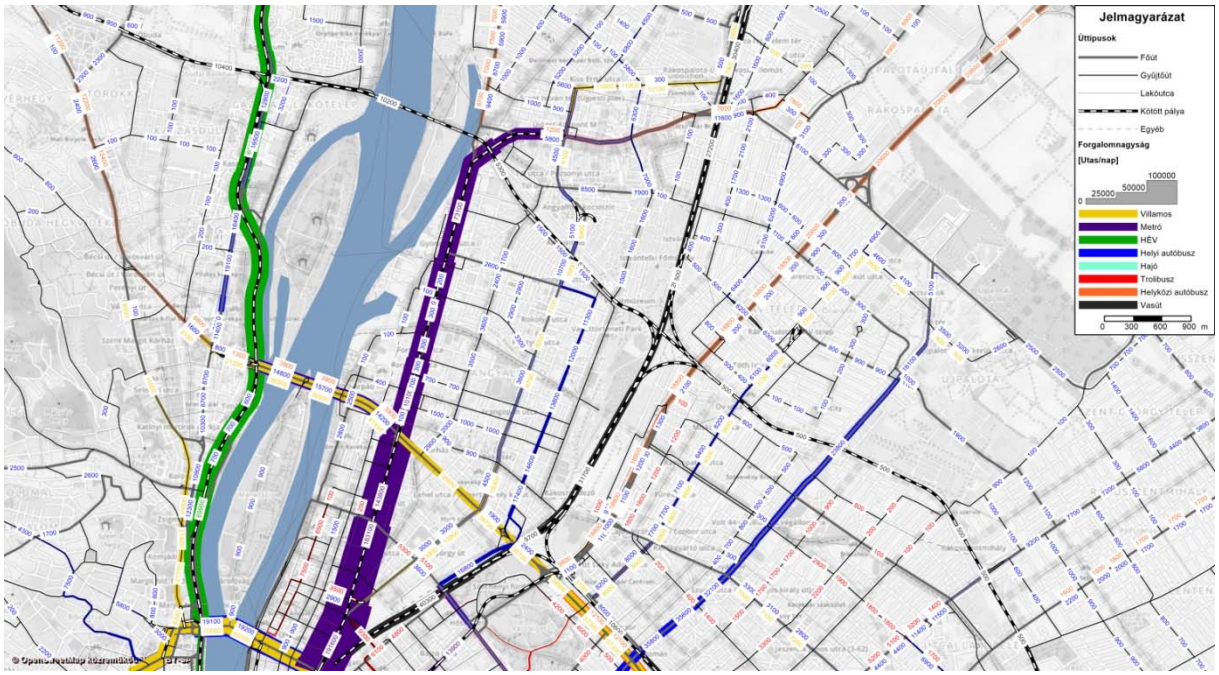
Az S-Bahn koncepció megvalósítása során az országos törzshálózati vasútvonalak városi-elővárosi jellegének erősítése érdekében a kerület területén is számos új megállóhely kialakítása tervezett. Az utasforgalmi átadási pontok számának növekedésével a vasútvonalak integrálhatók a helyi közösségi közlekedés rendszerébe, amelynek így távlatban szerves részét képezhetik. Ennek következtében a kötöttpályás közösségi közlekedési hálózat távlatban a kerület számára magasabb szolgáltatási színvonalat tud nyújtani.

A kerület városi kötöttpályás közösségi közlekedésének távlati hálózati elemei:

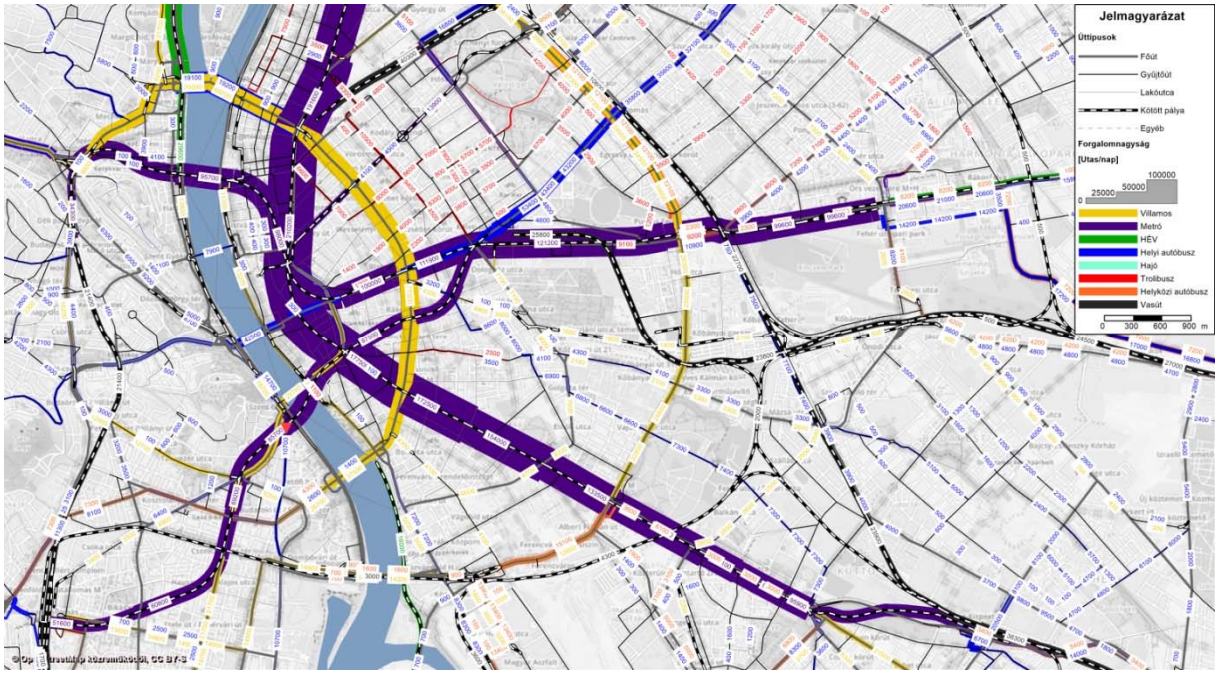
- a 2-70-71 sz. vasútvonal (Hungária tervezett vasúti megállóhely és Vasútmúzeum megállóhely)
- a 100-142 sz. vasútvonal (Városliget/Mexikói út tervezett vasúti megállóhely,Budapest-Zugló vasúti megállóhely, Törökőr tervezett vasúti megállóhely)
- a Körvasút (Thököly út tervezett vasúti megállóhely, Rákosszentmihály vasútállomás , Kerepesi út tervezett vasúti megállóhely)
- az M2 metró és a H8/H9 HÉV vonal összekötésével létrejövő Déli pályaudvar - Örs vezér tere – Gödöllő/Csömör gyorsvasúti kapcsolat, valamint annak kerülethatár térségében kiágazó rákoskeresztúri szárnyvonala
- az M4 Virágpiac – Kelenföldi pályaudvar – Keleti pályaudvar – Újpalota metró (alternatív lehetőségként a Keleti pályaudvar és Újpalota közötti szakasza közúti vasútként való kiépítése is lehetséges)
- M1 (Kisföldalatti, MFAV) Vígadó tér- Vörösmarty tér – Mexikói út – Körvasút térsége (tervezett P+R parkoló), villamos

  (A terv a MFAV meghosszabbítására két alternatív nyomvonalat tartalmaz. Az egyik változat a meglévő nyomvonal Kassai tér irányú meghosszabbítását tartalmazza térszín alatti vonalvezetéssel a körvasút deltavágányának térségében tervezett P+R parkolóig. A BKK megbízásából jelenleg ennek a nyomvonalváltozatnak folyik az előkészítése. A nyomvonal elsősorban a tervezett P+R parkoló, valamit az Ungvár utca melletti lakóterületek utasforgalmát fogja szolgálni.A másik alternatíva szintén a körvasúti delta térségében tervezett P+R parkolóig történő meghosszabbítással számol, emellett a Rákosrendező tervezett fejlesztési területei számára is kapcsolatot biztosít. Ez a Rákosrendezőn keresztül vezetett nyomvonalváltozat jelentős területfejlesztő hatással bírhat, amely katalizátorként hathat a térség megújulására.
- 1 Kocsis Sándor út - Bécsi út/Vörösvári út – Etele út/Fehérvári út – Etele tér; villamos
- 3 Béke tér – Gubacsi út/Határ út – Csepel vkp. – Budafok, városház tér; villamos (a kerületet is érintő Szegedi úti felüljáró kiépítésével, valamint az albertfalvai Duna-híd megvalósításával)
- 62 Rákospalota, MÁV telep – Blaha Lujza tér; villamos
- 62A Rákospalota, MÁV telep – Kőbánya-alsó vasútállomás (Mázsa tér); villamos
- 69 Újpalota, Erdőkerülő utca – Mexikói út; villamos

A távlati közösségi közlekedési infrastruktúra fejlesztési elemek figyelembe vétele nélkül 2030 évre előrevetítve a napi utasforgalom nagysága a következőképp alakul (forrás: EFM, BKK 2017.):




*Zugló és térségének utasforgalmi ábrája (2030, utas/nap) – északi terület*




*Zugló és térségének utasforgalmi ábrája (2030, utas/nap) – déli terület*

## 2.3.4. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

A budapesti fejpályaudvarok közül sem a Keleti-, sem a Nyugati pályaudvar nem esik a kerület területére, azonban mindkét pályaudvar, illetve az onnan kiinduló vasútvonalak határosak Zuglóval.




*Budapest és környékének vasúti térképe (forrás:wikipedia.hu)*

A vasúthálózat elemei közüli a Nyugati pályaudvarra befutó vonalak biztosítanak közvetlenül országos hálózati jelentőségű kapcsolatot a kerület számára, Zugló vasúti megállóhelyen és Rákosrendező vasútállomáson keresztül. A Budapestre befutó 11 vasútvonal közül öt vonal, valamint a körvasút érinti a vizsgált területet:

A Nyugati pályaudvarról kiinduló vasútvonalak:

- a 2 sz. Budapest – Esztergom vasútvonal
- a 70 sz. Budapest – Szob vasútvonal
- a 71 sz. Budapest – Veresegyház – Vác vasútvonal
- a 100 sz. Budapest – Cegléd – Szolnok vasútvonal
- a 142 sz. Budapest – Lajosmizse vasútvonal
- a Körvasút (Budapest, Nyugati pu. –) Rákosrendező – Kőbánya felső (– Budapest, Keleti pu.)

A vasútvonalakat érintő fejlesztési elképzelések:

- vasúti kapacitás bővítése (két többletvágány) a 2-70-71 sz. vasútvonalak Rákosrendező és Rákospalota-Újpest megállók közötti szakaszán
- harmadik vágány építése a 100 sz. Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal mentén (Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közvetlen vasúti kapcsolata)
- tárolóvágányok a városligeti deltánál (összesen 7 vágány, Nyugati pu. átépítése)

Vasútállomások, vasúti megállóhelyek

a 2-70-71 sz. vasútvonalakon

- Hungária tervezett vasúti megállóhely a körút északi oldalán (egy középső és két szélső peron) a - Rákosrendező vá. személyforgalmi funkció áthelyezése
- Vasútmúzeum megállóhely

a 100-142 sz. vasútvonalon

- Városliget/Mexikói út tervezett vasúti megállóhely
- Budapest-Zugló vasúti megállóhely
- Törökőr tervezett vasúti megállóhely

a Körvasúton

- Thököly út tervezett vasúti megállóhely
- Rákosszentmihály vasútállomás (jelenleg csak tehervonati forgalom)
- Kerepesi út tervezett vasúti megállóhely

## 2.3.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Az elmúlt évtizedekben a személygépjármű-ellátottság fokozatos növekedésével a hivatás-forgalmú kerékpárhasználat fokozatosan háttérbe szorult. A ’90-es évek végétől azonban ismételten átalakulóban van a kerékpárhasználat, mind a helyváltoztatási igényekben betöltött részarányát, mind a kerékpárhasználat célját tekintve. A kerületben – hasonlóan az országos és a fővárosi tendenciákhoz - a turisztikai-szabadidős kerékpárhasználat megújulása mellett a hivatásforgalmi használat növekedése is tapasztalható.

Zuglóban, továbbá a kerületet határoló közterületeken jelenleg az önálló (vagy szerviz úton vezetett) kerékpáros infrastruktúra teljes hossza 22,2 km (az ITS 2015. adatai szerint). A kerékpáros közlekedés további koordinált fejlesztése a személygépjármű-forgalom növekedésének ismeretében megfelelő infrastrukturális ellátottság esetén stratégiai eszköz lehet a közlekedési igények kielégítésében és az eszközválasztás ill. eszközváltás befolyásolásában, és ezzel jelentősen hozzájárulhat a fenntartható, élhető város kialakulásához.

A kerékpáros-forgalom részarányának növelése érdekében a kerékpáros nyomvonalak kiépítése, ill. kijelölése mellett biztosítani kell az egyes forgalomvonzó létesítményeknél a kerékpár-tárolás lehetőségét is. Az elsősorban a lakótelepi, valamint a kertvárosias lakóterületeken a forgalomcsillapított övezetek (lakó-pihenő övezet, TEMPO 30) további kijelölése a személygépkocsi-forgalom korlátozása és sebességük csökkentése mellett elősegítheti a kerékpáros-forgalom megjelenését, részarányának fokozatos növekedését is.

A kerékpárút-hálózat kialakításánál törekedni kell a napi hivatásforgalomban és a turisztikai forgalomban egyaránt használható településszerkezeti jelentőségű hálózati elemek kiépítésére, illetve az ehhez kapcsolódó, a szomszédos kerületek irányába eljutást biztosító, vagy az egyes kerületrészeket összekötő helyi jelentőségű kerékpárutak kialakítására.

A TSZT-ben meghatározott településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra hálózata magába foglalja az országos és térségi törzshálózati nyomvonalakat, valamint a szomszédos településekkel

kapcsolatot biztosító hálózatot. A gerinchálózat térségi és városon belüli kapcsolataiból adódóan mind a turisztikai célú, mind a hivatásforgalmi kerékpározást hivatott kiszolgálni.
A kerület távlati, településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra-hálózatának elemei:

- a Dózsa György útnak az Andrássy út és a Vágány utca közötti szakasza,
- a Hungária körút mentén tervezett nyomvonal a Vágány utca és a Kerepesi út között
- a Szegedi út - Nagy Lajos király útja mentén tervezett nyomvonal a Tatai út és a Kerepesi út között
- a Rákos patak menti kerékpárút
- a kerületen kívül, annak keleti határán tervezett Körvasút menti körút melletti kerékpárút
- Vágány utca – Dévényi utca
- Tatai út
- Thököly út – Csömöri út
- Kerepesi út

A helyi (kerületi) jelentőségű kerékpárutak feladata a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúrához való kapcsolatok biztosítása, a hálózat sűrítése és a kerületen belüli kerékpáros hivatásforgalom biztonságos lebonyolítása. A helyi kerékpárutak a magasabb-rendű hálózati elemek kiegészítéseként a jelentősebb forgalomvonzó létesítmények (közintézmények, iskolák, munkahelyek) irányába kell kapcsolatot biztosítsanak.

A kerület kiszolgáló útjai – különösen a kiterjedt TEMPO30 és lakó-pihenő övezetek területén – alkalmasak, vagy alkalmassá tehetők a biztonságos kerékpáros forgalom lebonyolítására. Ezeken az útvonalakon a kerékpáros infrastruktúra kijelölése – amennyiben nem tölt be hálózati szerepet - nem szükséges.
A KÉSZ a kerület kerékpáros infrastruktúra-hálózatát a „Kerékpárosbarát Zugló koncepció” távlati kerékpárforgalmi fő- és mellékhálózatának figyelembe vételével, azzal összhangban ábrázolja.
biztosított legyen.

A szabályozási terv kötelező elemként csak a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elemek által biztosítandó kapcsolati irányokat rögzíti, a helyi jelentőségű hálózati elemek – azok nyomvonalának rugalmas módosítási lehetőségét előtérbe helyezve – tájékoztató elemként szerepelnek.

A főváros belső területein üzemelő Budapesti Kerékpáros Közösségi Közlekedési Rendszer (ismertebb nevén: MOL Bubi) 2014. évben kezdte meg a működését (76 helyszín, 1100 kerékpár) ma már azonban a fejlesztéseknek köszönhetően 124 állomáson összesen 1486 kerékpár igénybevételére van lehetőség.

A MOL Bubi hálózata Zugló térségének a Városliget és a Dózsa György út VI. és VII. kerülethez közel eső részét fedi le (Hősök tere, Városligeti fasor, Dembinszky utca). A kerületben gyűjtőállomás a Városligetben a Széchenyi Gyógyfürdőnél található. Az intenzív terjeszkedés következtében számítani kell Zugló területén is a BUBI hálózatának bővítésére.

## 2.3.6. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos helyváltoztatás az összekötő kapocs a közlekedés alapvetően járműhasználaton alapuló rendszere és az épített városi környezet jelentette emberi élettér között. A gyalogos közlekedés elfogadottsága, infrastruktúrájának színvonala jelentős mértékben determinálja egy-egy kerületrész élhetőségét, de összességében az egész kerület életminőségét is.

A kerületet határoló vasútvonalak, jelentős forgalmú közutak, vízfolyások elvágó hatását csökkentő gyalogos- és kerékpáros hidak, alul- és felüljárók fontos közúthálózati kapcsolatokat pótló közlekedési infrastruktúra elemek, melyek jelentős szerepet töltenek be a gyalogos- és kerékpáros forgalmi igények kielégítésében.

A kerület jelentősebb, közúti kapcsolatot pótló gyalogos- és kerékpáros műtárgyai:

- Tábornok utcai vasúti aluljáró
- Korong utcai vasúti aluljáró
- Erzsébet királyné útjai vasúti aluljáró
- Rákospatak utcai közúti felüljáró
- Ajtósi Dürer sor közúti aluljáró
- Mexikói út közúti aluljáró (MFAV végállomás),
- Örs vezér tere közúti aluljáró
- Rákos patakot keresztező gyaloghidak

A gyalogos közlekedés által igénybe vett felületek nem csak az igényeket kiszolgáló épített infrastruktúra elemeket jelentik, hanem azon túlmutatva sok esetben meghatározzák a közterületek arculatát, jelentősen formálva a városképet. Ugyanakkor a gyalogos közlekedés kialakítása fontos eleme a versenyképes közforgalmú közlekedés megteremtésének is (megállóhelyi környezet, átszálló kapcsolatok).

A város településszerkezeti adottságai következtében a gyalogos közlekedés fejlesztése igen sokrétű lehet:

- a kerület központjában, központi terein a rehabilitáció elősegítése, a forgalomcsökkentéssel és a parkolás-szabályozással összhangban általánosan a gyalogos közlekedés preferálása,
- a központrendszer fontosabb elemeinek területén a helyi jelentőségű gyalogos hálózatok, gyalogos zónák kialakítása,
- a közösségi közlekedési rendszer átszálló csomópontjainak gyalogosbarát átalakítása
- a város értékes épített vagy természeti környezettel rendelkező területein forgalomtól védett és kiemelten védett területek kijelölése.

A gyalogos közlekedés létesítményeinek fejlesztése során kiemelt hangsúlyt kell helyezni a közlekedés-biztonság további javítására (pl. kijelölt gyalogos átkelőhelyek komplex felülvizsgálata, a nagyobb forgalmú közutakon az átkelést segítő középszigetek létesítése), a kényelem növelésére (a beépítésnek megfelelően differenciált szélességű és jól karbantartott, esztétikus megjelenésű burkolatok létesítése városi tájékoztató rendszerrel kiegészítetve). Szintén kiemelt jelentőségű a már megkezdett akadálymentesítés folytatása a mozgásukban és látásukban korlátozottak számára egyaránt biztosítva a megfelelő használatot (a lépcsők mellett rámpák építése, a csomópontokban a szegélyek lesüllyesztése, taktilis jelek alkalmazása).

## 2.3.7. GÉPJÁRMŰELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A kerületre vonatkozóan az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához létesítendő parkoló férőhelyszám megállapítását jelenleg az országos jogszabályi előírás (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. §-a és 4. sz. melléklete), valamint a 33/2010 (XI.24). sz. Önk. rendelet (ZPR) szabályozza.

A motorizáció természetes növekedése a személygépjármű-ellátottság növekedését vonja maga után, amely az ország egyes eltérő gazdasági mutatójú területein különböző mértékű, ezért a gépjármű-elhelyezés mértékének tekintetében is más-más – a főváros, és főként Zugló esetében jellemzően magasabb - normatív érték megállapítását indokolja.

A kerületben a parkoló járművek a közterületek – és ezen belül a közterületi zöldfelületek – egyre nagyobb hányadát veszik igénybe. Ez egyrészt a személygépjármű-ellátottság növekedése folytán az egyre általánosabbá váló, lakásonként megjelenő második személygépkocsi saját telken belüli elhelyezésének megoldatlanságából, másrészt a mobilitási igények növekedéséből adódó, az egyéni személygépjármű-közlekedés terén megjelenő megnövekedett parkolási igényekből adódik. Ezért mind az intenzíven beépített lakóterületek, mind a magasabb minőséget jelentő kertvárosias lakóterületeken, illetve az egyes forgalomvonzó létesítmények térségében jelentkező várakozóhely hiányt a parkolás-szabályozás és parkoló-gazdálkodás eszközeinek együttes alkalmazásával javasolt kezelni.

A közterületek átalakítása, átstrukturálása keretében azokat alapvetően mentesíteni kell a magántulajdont jelentő személygépjármű-tárolás feladatától, ezért a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyek közterületen való elhelyezés távlatban nem támogatható.

A hagyományosan nagyvárosias, zártsorú beépítéssel, és a telepszerű beépítéssel rendelkező lakóterületek meglévő parkolóhely hiányát utólagosan, a parkolás-gazdálkodás alternatívákat biztosító eszközeivel kell kezelni. Ezeken a területeken preferálni kell a személygépjárművek épületben (a már beépült területeken elsősorban önálló parkolási létesítményekben, az újonnan beépülő területeken az épületek részeként kialakításra kerülő parkolókban) való elhelyezését.

A jelentős forgalmat lebonyolító kötöttpályás közösségi közlekedési eszközök (elsősorban az M1 és M2 vonalak) kerületi megállóinak térségében a környező lakóterületek közterületeinek parkolás alóli tehermentesítése érdekében – a meglévő létesítményeken felül – a TSZT és az FRSZ által kijelölt P+R parkolók létesítésére alkalmas területek pontosításra kerültek.

Az egyes létesítmények rendeltetés-szerű használata során a lakófunkcióhoz kapcsolódóan elsősorban a személygépjárművek (akár több napos) tárolása történik, a többi funkció esetében a használathoz, hivatásforgalomhoz, kapcsolódó hosszabb-rövidebb idejű várakozás biztosítására kerül sor. Ezért a parkolás-szabályozás terén elsődlegesen a lakó funkcióhoz tartozóan szükséges a gépjárművek megfelelő elhelyezési lehetőségét biztosítani.

A személygépjárművek számára a parkoló, vagy tároló helyek kialakításánál lényeges szempont, hogy –különösen az új építésű, a bővítésre kerülő, vagy funkcióváltó létesítmények esetében – ezen férőhelyek saját telken belül biztosítottak legyenek , a lakó funkcióhoz tartózó gépjármű-tárolás ne a közterületeket vegye igénybe.

Ezért az új építésű lakó funkció esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges elhelyezendő személygépjárművek számát a lakás alapterületének függvényében differenciáltan kell meghatározni. Ennek megfelelően minden, 40 $m^2$ bruttó alapterületet el nem érő lakás önálló rendeltetési egysége után 1 db, minden 40 $m^2$ és annál nagyobb, de 80 $m^2$-nél kisebb bruttó alapterületű lakás önálló

rendeltetési egysége után minimum 1,5 db, minden 80 $m^2$ és annál nagyobb bruttó alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 2 db személygépjármű saját telken belüli elhelyezését kell biztosítani.

Az ettől eltérő önálló rendeltetési egységek esetében a KÉSZ a kerület területén jellemzően az OTÉK-nak megfelelő parkolási normatívákat alkalmazza. Kivételt képez ez alól a korábbi jogszabályi előírásoknak megfelelően a Hungária körúton belüli terület, illetve a gyorsvasúti (metró és HÉV) megállóhelyek 500 m sugarú környezete, ahol az OTÉK által előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettségtől – a lakó rendeltetés, valamint a 300 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzletek kivételével - 50%-kal kevesebb gépkocsi elhelyezése is elegendő. A csökkentett mértékű gépjármű-elhelyezési kötelezettséget biztosító terület határa a KÉSZ-ben kiterjesztésre került a Hungária körút és a Francia utca közötti területsávra is.

Szintén az OTÉK-tól eltérő szabályozású a Stadionok metróállomás felülépítéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettség, ahol az épület tervezett funkciójára és a kiváló közösségi közlekedési ellátottságra való tekintettel az elhelyezhető gépjárművek maximuma is meghatározásra került.

Néhány korábbi, jogszerűtlenül beépített ingatlan (a hatályos építési szabászattól eltérően, a telken belül a szükségestől jelentősen kevesebb számú parkolóhely került elhelyezésre) esetében a vonatkozó önkormányzati képviselő-testületi határozatnak megfelelően a KÉSZ a 31267/126 hrsz. (Öv utca 133-135.), a 31267/128 hrsz. (Öv utca 129-131.), a 31828 hrsz. (Kövér Lajos utca 45-47.), valamint a 32029 hrsz. (Bíbor utca 14-16.) ingatlanok esetében az általánostól eltérő, egyedi parkolási normatívát határoz meg.

A főváros mind a napi hivatásforgalom, mind ellátási- és, közigazgatási funkciója révén jelentős közúti gépjárműforgalmat vonz, mely egyrészt nélkülözhetetlen a város gazdaságának működéséhez, másrészt közlekedési problémaként is jelentkezik.

A városhatárt átlépő gépjárműforgalomból származó környezeti terhelés elsősorban az előre tervezhető utazási idejű kötöttpályás közösségi közlekedési hálózat városba bevezető utak mentén lévő végállomásainál, jelentősebb átszállóhelyeinél létesítendő P+R rendszerű parkolókkal csökkenthető. A főváros településszerkezeti terve a kerületben az alábbi P+R parkolók kialakítására alkalmas területeket jelöli:

- Mexikói út, MILFAV végállomás térsége (800 férőhely)
- Bosnyák tér (400 fh.)
- Rákosrendező , a Körvasút menti körút térségében (1500 fh.)
- Pillangó utca (300 fh.) – részben Zugló területén
- Stadionok (300 fh.)

A P+R parkolók kialakításával az eszközváltási és az átszállási „kényszer” a személygépkocsitól kedvezőbb, előre számítható utazási idővel, illetve a belvárosban a gépjármű-elhelyezéshez kapcsolódó időveszteségek és költségek megtakarításával ösztönözhető. Nagy vonzerőt jelenthet, ha a P+R parkoló körzete szolgáltatási alközponttá fejlődik, vagy ilyen meglévő alközpont térségébe települ a P+R funkció.

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BFVT Kft.

## KÖZÚTHÁLÓZAT JAVASLATA

| meglévő | tervezett | |
|---|---|---|
| | | I. rendű főút |
| | | II. rendű főút |
| | | Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút |
| | | Kerületi jelentőségű gyűjtőút |
| | | Egyéb jelentősebb közúthálózati elem |
| | | Különszintű csomópont |
| | | Jelzőlámpás csomópont |
| | | Egyéb jelentősebb közúti csomópont |
| | | Szintbeni vasúti átjáró |
| | | Fontosabb híd, műtárgy |

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:20000**

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BFVT Kft.

# KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS JAVASLATA

| meglévő | tervezett | |
|---|---|---|
| | | Vasútvonal |
| | | Elővárosi gyorsvasút (HÉV) |
| | | Városi gyorsvasút (metró) |
| | | Közúti vasút (villamos) felszínen |
| | | Közúti vasút (villamos) alagútban |
| | | Vasútállomás, megállóhely |
| | | Megállóhely HÉV vonalon |
| | | Metróállomás |
| | | Villamosmegálló |

Alaptérképi elemek

- Kerülethatárok
- Telekhatárok
- Épületek
- Vízfelület

**M= 1:20000**

Vasútmúzeum mh.
Tóth István u.
Öv utca
Miskoci u.
Körvasút
Rákosrendező vá.
Rákospatak u.
Lehel u./Róbert Károly krt.
Fűrész u.
Hun utca
Vágány u./Róbert Károly krt.
Nagy Lajos király útja/Czobor u.
Kerékgyártó u.
Bosnyák tér
Rákosszentmihály vá.
Mexikói út M
Laky Adolf u.
Kacsóh Pongrác út
Bosnyák tér
Széchenyi fürdő
Erzsébet királyné útja, aluljáró
Tisza István tér
Szugló u./Nagy Lajos király útja
Egressy tér
Hősök tere
Ajtósi Dürer sor
Zugló vasútállomás
Zugló vasútállomás
Budapest-Zugló vmh.
Bajza u.
Jeszenák János u.
Pongrátz Gergely tér
Egressy út/Hungária körút
Tihamér u.
Rákosfalva H
Reiner Frigyes park
Örs vezér tere M+H
Pillangó u. M
Keleti pályaudvar
Puskás Ferenc Stadion M
Fehér úti ipari park

**BUDAPEST XIV. KERÜLET**

ZUGLÓ

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BFVT Kft.

# KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATÁNAK JAVASLATA



meglévő tervezett

Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

Helyi/kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

Alaptérképi elemek

Kerülethatárok

Telekhatárok

Épületek

Vízfelület

**M= 1:20000**

# 2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

## 2.4.1. VÍZELLÁTÁS

### *1.5.1.1. Ivóvízellátás*

A XIV. kerület (Zugló) vízellátása a budapesti egységes vízellátó rendszer részeként épült ki, melynek üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt. A kerület vízellátásának vízbázisát elsősorban az északi víztermelő telepek biztosítják, ahonnan az alapnyomású gépházakból nagyátmérőjű főnyomócső-vezetékeken keresztül érkezik a víz az alaplétesítményekhez (nyomásfokozók, tározók, ellennyomó-medencékhez).

A zuglói térség vízhálózata a nyomásövezet szempontjából a Pesti alap zónához (20-as számú), valamint a Keletpesti felső zónához (23-as számú) tartozik.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

| Vezeték belső átmérője (mm) | Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem | |
|---|---|---|
| | nélkül | alkalmazásával |
| < 300 | 3,00 | nincs megkötés |
| 301-700 | 5,00 | |
| 701-1200 | 7,00 | |
| 1201 - | 8,00 | |

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A biztonságos vízellátás érdekében új beépítés esetén célszerű körvezetékes hálózat kialakítása, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzivíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt hogy föld feletti kialakításúak, másrészt hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzivíz igénye nem biztosítható a közterületen kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges.

Új beépítés esetén új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

## 2.4.2. CSATORNÁZÁS

A szennyvízelvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett, részben egyesített rendszerű csatornahálózat, részben elválasztott csatornahálózat gondoskodik.

A XVI. kerület csatornázás vonatkozásában 2/3 részben az Angyalföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, amely az összegyűjtött szennyvizeket az Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre juttatja, 1/3 részben pedig a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, amely a szennyvizeket a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre továbbítja. A kerületben szennyvíztisztító telep nem található.

Az Angyalföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez a Róbert Károly körút – Mexikói út – Fogarasi út – Körvasút által határolt terület tartozik, míg a Mexikói úttól délre eső területe a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik.

A csapadékvíz elvezetéséről szintén a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) gondoskodik az általa üzemeltett részben egyesített rendszerű csatornahálózat, részben elválasztott csatornahálózat révén.

A Kerepesi út – Rákos-patak – Fogarasi út – Körvasút által határolt területen elválasztott csatornahálózat üzemel, itt így megépítésre kerültek a csapadékcsatornák is. Elválasztott rendszerű csatornahálózatok, így csapadékcsatorna kialakítására a Rákos-patakkal határos területeken van lehetőség.

Az FCSM Zrt. tájékoztatása alapján az alábbi fejlesztésekre van szükség a megfelelő szenny- és csapadékvíz elvezetés érdekében:

- a Kerékgyártó utcában 145 fm hosszban Ø 30-as egyesített rendszerű csatorna kiépítése,
- az Egyenes utcában a Remény utca felé 80 fm hosszban Ø 30-as egyesített rendszerű csatorna kiépítése,
- az Öv utcában (Fogarasi út – Füredi utca között) 355 fm hosszban Ø 30-as egyesített rendszerű csatorna kiépítése,
- a Nagy Lajos király útja – Tihamér utca (Örs vezér útja közti szakaszán) 3223 fm hosszban a meglévő Ø 40-es egyesített csatornát Ø 50-es csatornára szükséges bővíteni,
- az Egressy úton (Kövér Lajos utca – Róna utca között) a meglévő 60/90-es csatorna átépítése a magassági problémák miatt,
- a Colombus utca – Erzsébet királyné útján (Mexikói út – Bácskai utca között) 752 fm hosszban Ø 80 – 120-as tehermentesítő csatorna építése,
- a Tengerszem utcában 1 070 fm hosszban Ø 194-es csapadékcsatorna építése,
- a Semsey Andor utca – Stefánia út – Szabó József köz nyomvonalán (Hungária körút – Szabó József utca között) 471 fm hosszban Ø 100-as egyesített csatorna építése,
- a Thököly út – Szabó József utca – Istvánmezei út – Dózsa György út – Jobbágy utca nyomvonalon (Izsó utca – Verseny utca között) 918 fm hosszban Ø 80 – 118-as egyesített csatorna építése.

Új szennyvíz- és/vagy csapadékcsatorna építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet.

Csatorna átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába, illetve a befogadóba.

## 2.4.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

Az igénynövekedés kielégítéséhez szükséges közép- és kisfeszültségű hálózatok bővítése a konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak. Jelentős villamosenergia-igény a Rákosrendező pályaudvar területén várható, a terület beépítése előtt a MÁV hálózata és létesítményei elbontásra kerülnek, ezután a terület villamosenergia-ellátás szempontjából közművesítetlenné válik. A várható igénynövekmény az ELMŰ Hálózati Kft. 120 kV-ra felbővített Városliget alállomásából lesz biztosítható. Az állomásból kiinduló trönk kábelek hurkolják fel a területen elhelyezésre kerülő 10 kV-os kapcsolóállomást. Az állomásból kiinduló 10 kV-os kábelek fűzik majd fel a létesítményeket ellátó mintegy 25–30 db 10/0,4 kV-os transzformátort.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza. Zugló esetében a szélső áramvezetőktől mért 13–13 m-es védőtávolság igény az oszlopsortól jellemzően 18–18 m-es sávot fed le, amelyen belül a területhasznosítást az ágazati előírások korlátozzák.

Az ELMŰ 120 kV-os légvezetékes elosztóhálózatának két szakasza is érinti a kerületet, a Zugló – Angyalföld és a Zugló – Kőbánya irány. A nagyfeszültségű hálózatok átépítése jelentős költséget képvisel. Elképzelhető rövidebb szakaszok kiváltása is kábelfejes oszlopok alkalmazásával, de ebben az esetben számolni kell azzal, hogy hosszú távon a településszövetben konzerválódnak a megmaradt rövidebb légvezetékes szakaszok.

A kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél figyelembe kell venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kisfeszültségű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terhelik.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

A kapcsolószekrények tekintetében rendelkezésre állnak ma már földfelszín alatti rendszerek, vízmentes hálózati berendezések, amelyek használatával a városképi megjelenés kedvezően befolyásolható. Az ilyen típusú berendezések alkalmazhatóságát az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.

Tervezett úthálózatoknál figyelembe kell venni a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet „A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről” előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ151-1, és -8), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kisfeszültségű hálózatot (MSZ 1), Továbbá a létesítésnél a 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról rendelkezéseit, és a közmű elrendezésekről szóló MSZ 7487 előírásait.

Új transzformátor állomás megépítésekor annak elhelyezéséhez vagy a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítania – szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Új transzformátor állomást épületben elhelyezett kivitelben javasolt kialakítani. Az állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy azok gépkapacitása az igényfelfutáshoz legyen igazítva.

## 2.4.4. GÁZELLÁTÁS

Az NKM Földgázhálózati Kft. (FŐGÁZ) kisnyomású hálózata mellett a nagyközépnyomású hálózata a terület jelentős részén jelen van. A szükséges nagyközép- és kisnyomású hálózatok bővítése konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak. Számottevő földgázigény-növekmény jelentkezése a Rákosrendező pályaudvar területén várható, amelyet a meglévő, a területet érintő nagyközépnyomású gázvezetéken keresztül lehet biztosítani. A gáz vételezéséhez nyomásszbályzót kell telepíteni és növelt kisnyomású hálózatot kell létesíteni. Új alapközmű (nagyközépnyomású gázvezeték és gáznyomásszabályzó), illetve elosztóhálózat létesítését az NKM Földgázhálózati Kft. beruházásában és lebonyolításában kell megépíteni.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani.

A tervezési területen üzemelő NKM Földgázhálózati Kft. 6 bar nagyközépnyomású gázvezeték biztonsági övezete 5–5, illetve 7–7 méter – ez az egyes szakaszok létesítési idejétől függ.

A tervezési területen kisnyomású gázhálózat is üzemel, amely 2–2 méter biztonsági övezettel rendelkezik.

A biztonsági övezeten belül tilos:

- az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése (kivéve más nyomvonalas létesítmény);
- a tűzrakás vagy anyagok égetése;
- a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- a robbantási tevékenység;
- anyagok elhelyezése, tárolása;
- az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagytér létesítése;
- szállítóvezeték esetében járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.

Az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos

- fák, valamint a létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése,
- szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- a kézzel végzett régészeti feltárás és egyéb földmunka végzése, valamint

- a tereprendezés.

A földgáz szállító- és elosztóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása tilos.

A biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója a biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat köteles betartani, továbbá nem végezhet olyan tevékenységet, amely a tilalmak és a korlátozások teljesülését veszélyeztetné.

A biztonsági övezetre előírt tilalmak és korlátozások megtartását az üzemeltető vagy megbízottja köteles rendszeresen ellenőrizni, és azok megsértése esetén köteles a jogszabályban előírt állapot visszaállításáról intézkedni, amelyet a biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója tűrni köteles. A megtett intézkedéseket és azok eredményét – a szükséges hatósági intézkedések megtétele céljából haladéktalanul – köteles bejelenteni a bányafelügyeletnek.

A biztonsági övezet kérelemre módosítható, ha a műszaki-biztonsági feltételek lehetővé teszik.

## 2.4.5. TÁVHŐELLÁTÁS

Zugló területén a fővárosi távhőszolgáltató hálózata elérhető. Az itt haladó gerinc- és elosztóvezetékek a Füredi úti lakótelep és a Kacsóh Pongrác úti lakótelep jelentős részének környezetbarát távhőellátását biztosítják.

A Füredi úti lakótelep ellátását a FŐTÁV Zrt. a Füredi úti Fűtőműből induló, a Füredi úton haladó 2 x DN 500, a Kerepesi úton haladó 2 x DN 300 méretű gerincvezetékről lecsatlakozó meglévő, illetve szükség esetén kiépítendő új elosztó- és bekötővezetékekről versenyképes létesítési és kedvező üzemeltetési paraméterekkel biztosítani tudja.

A Kacsóh Pongrác úti lakótelep ellátása a Kacsóh Pongrác úton haladó 2 x DN 300, 2 x DN 200 és 2 x DN 150 méretű gerincvezetékekről biztosított.

A Városliget területén megvalósuló Liget projekt kapcsán távhőhálózat-fejlesztés tervezett a hőigények kielégítése céljából.

A Fővárosi Állat- és Növénykeret csatlakoztatásához az Állatkerti körúton történik hálózatépítés.

Fenti projektek kapcsán a Dózsa György úton stratégiai vezeték létesítése tervezett. A Puskás Ferenc Stadion hőigényének kielégítése érdekében szükséges az Istvánmezei úton történő munkálatok 2018. évi végzése, illetve a jövőben megvalósítandó, a Liget irányából és a Stadion irányából érkező vezetékek összekapcsolása a Stefánia úton.

A FŐTÁV Zrt. tájékoztatása szerint a Társaság 2017. évi előzetes beruházási tervében nem szerepel a kerületet érintő távhővezetéki rekonstrukció, azonban a hálózatfejlesztési hőkooperációs tervekben szerepel több nagyátmérőjű gerincvezeték kiépítése.

Zuglót érintő fejlesztések az alábbiak.

| | Kezdőpont | Végpont | Méret [mm] | Nyomvonalhossz [m] |
|---|---|---|---|---|
| **Újpalota Kispest összekötése** | Újpalotai FM | Füredi úti FM | 2xDN600 | 3911 |
| | Füredi úti FM | Kispest | 2xDN400 | 4400 |
| | 34-2-0770 akna | 59-2-3750 akna | 2xDN400 | 1580 |
| | Kispesti EM | 59-2-3810 csomópont | 1xDN800 | 790 |
| **Városliget** | Füredi út | Ifjúság útja | 2xDN500 | 3300 |
| | Vajda Péter utca | Ifjúság útja | 2xDN400 | 3748 |
| | Ifjúság útja | Szabó József utca | 2xDN400 | 645 |
| | Szabó József utca | Ajtósi Dürer sor | 2xDN300 | 785 |
| | Kassák Lajos utca | Ajtósi Dürer sor | 2xDN300 | 2486 |

*forrás: FŐTÁV Zrt., 2017. február*

A középtávú tervek között szerepel továbbá a Füredi úti Fűtőmű mellett egy szivattyúház létesítése, amelynek pontos helyére vonatkozóan jelenleg nem állnak rendelékezésre kidolgozott tervek.

A kerületet ellátó hőbázisok kapacitása tartalékokkal rendelkezik, számottevő hőigény növekmény fentieken kívül a Rákosrendező pályaudvar területén prognosztizálható. A terület ellátásához szükséges hőmennyiség várhatóan az Észak-pesti hőkörzet kiadható szabad kapacitásában, illetve a területet érintő gerincvezetéken rendelkezésre áll.

A hidraulikailag független távhőrendszerek összekapcsolását biztosító, távlatilag tervezett stratégiai vezetékhálózatok nyomvonala több helyen is érintik Zugló területét. A hálózatok összekapcsolásával a

fővárosi távhőszolgáltatás versenyképessége javul, a szolgáltatás elérhetősége szélesedik. A környezetbarát fűtési móddal a helyi $CO_2$-kibocsátás csökkenthető.




*forrás: FŐTÁV Zrt., 2017. február*

A kerületi önkormányzat elkötelezett a klímavédelem és az energiahatékonyság javítása iránt, amelyhez az épületek fűtési módjának megfelelő megválasztása nagymértékben hozzájárul.

Javasolt a meglévő és kiépítésre kerülő távhő gerincvezetékkel szomszédos területeken a hőellátást elsősorban távhőszolgáltatással megvalósítani. Új beruházások esetén a távhővezetékek 200 méteres körzetében a távhőt célszerű elsődlegesen alkalmazandó vezetékes hőellátási módként tekinteni.

# 2.4.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

## *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A létesítmények vezetékes távközlő hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik, elsősorban az intézmények igényei alapján meghatározott rendszerrel. Ezért célszerű az igények tisztázódása után a szolgáltatókat mielőbb felkeresni, hogy a szükséges hálózatfejlesztés megfelelő időre elkészülhessen.

A Magyar Telekom Nyrt. tájékoztatása szerint a XIV. kerület területén a meglévő HYTAS hálózat kiváltására hálózatrekonstrukciós munkák vannak folyamatban az alábbi területeken:

- Mogyoródi út – Szugló körvasút sor – Kerepesi út – Mexikói út által határolt terület;
- Thököly út – Dózsa György út – Bp. Rákosrendező pu. - Francia út által határolt terület;
- Szegedi út – Tatai út – Bp. Rákosrendező pu. által határolt terület.

A XIV. kerület egyéb területein is tervezett hálózatrekonstrukció megvalósítása, ez jelenleg tervezési szakaszban van.

A fentiektől függetlenül, a kerületben jelentkező távközlési igények (egyéni és közületi egyaránt) folyamatos kiszolgálása érdekében, kisebb hálózatfejlesztések kerülnek indításra jelenleg és a jövőben is.

Az Antenna Hungária Zrt. tájékoztatása szerint optikai hálózatát átadja az MVM Net Zrt.-nek, ezért ezzel kapcsolatos fejlesztéseket a Táraság már nem tervez.

## *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

A Magyar Telekom Nyrt. tájékoztatása szerint a XIV. kerület területén áthalad az alábbi végpontok tartozó mikrohullámú összeköttetés nyomvonalvédelmére bejegyzett magassági építéskorlátozás.

| **Végpont A** | **POTI 1** |
|---|---|
| **EOV X (m)** | 241 018 |
| **EOV Y (m)** | 654 815 |
| **Azimut (fok)** | 167,6 |
| **Szakasz(km)** | **Ép. korl. (m)** |
| 0-0,4 | 25 |
| 0,4-1,2 | 30 |
| 1,2-1,8 | 35 |
| 1,8-2,2 | 40 |
| 2,2-2,525 | 45 |
| 2,525-3,0 | 50 |
| 3,0-3,4 | 55 |
| 3,4-3,755 | 60 |
| 3,755-4,1 | 65 |
| 4,1-5,038 | 70 |
| **Végpont B** | **Száva T** |
| **EOV X (m)** | 236 090 |

| | |
|---|---|
| **EOV Y (m)** | 655 910 |
| **Sávszél.(m)** | +/- 30 |

*forrás: Magyar Telekom Nyrt., 2017. március*

Újabb mikrohullámú összeköttetés nyomvonalvédelmére vonatkozó bejegyzés a továbbiak során nem tervezett.

Tervezett mobil bázisállomás az alábbi telephelyen kerülhet kialakításra.

| Telephelynév | EOV X | EOV Y |
|---|---|---|
| Telepes u 1 | 242 974 | 655 487 |

*forrás: Magyar Telekom Nyrt., 2017. március*

A folyamatos rádiós hálózatfejlesztés következtében a tervezett telephelyek változhatnak.

# 2.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A XIV. kerület a környezeti elemek és hatótényezők tekintetében vegyesen terhelt. A jelenlegi és a korábbi területhasználatok környezetre gyakorolt hatásának függvényében alakul a környezetterhelés. Legnagyobb terhelésnek kitett kerületrészek a barnamezős területek, valamint a jelentős átmenő forgalommal rendelkező közutak, illetve vasutak területe. A kerület legnagyobb részét kitevő lakóterületek jelentős hányada azonban jó környezetminőséggel rendelkezik.
A vegyes területhasználat (lakó és gazdasági tevékenység együttes jelenlétének) szabályozása, illetve egyes területeken annak kizárása, a települési környezet védelmének egyik eszköze. A hatályos KVSZ-ben lévő szabályozás felülvizsgálata szükséges a magasabb rendű településrendezési eszközök változásának megfelelően, a megváltozott igények figyelembevételével.

## 2.5.1. TALAJ ÉS A VIZEK VÉDELME

A kerületben az egykori környezetterhelő, gazdasági tevékenységgel érintett, barnamezős területeken számolni kell esetleges szennyezettségek felbukkanásával. A terv közvetetten a barnamezős, alulhasznosított területek rehabilitációját szolgálja. E területek fejlesztése, funkcióváltása során, az építési engedélyezési eljárás keretében vizsgálandó a beavatkozás, kármentesítés szükségessége (amennyiben a környezetvédelmi hatóság indokoltnak tartja). Az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt indokolt egy aktualizáló környezeti állapotvizsgálat elvégzése. Az állapotvizsgálat keretében reprezentatív számú mintavételi ponton vizsgálni kell a talaj és talajvíz minőségét. A szennyezőanyag komponensek meghatározásánál a területen folytatott korábbi tevékenységeket valamint a feltöltésre jellemző szennyezőanyagokat kell figyelembe venni. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, azzal kapcsolatban vízvédelmi és vízügyi hatóságként és szakhatóságként első fokon a területileg illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság jár el.
A korábban már feltárt talajszennyezéseknél a területileg illetékes első fokú környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság határozattal kötelezi a terület tulajdonosát részletes tényfeltárás végzésére, beavatkozási terv készítésére, kármentesítési monitoring terv készítésére, vagy kármentesítési monitoring végzésére. Az érintett területeken a beruházások tervezése és kivitelezése során figyelembe kell venni a folyamatban lévő kármentesítéseket, illetve biztosítani kell a kármentesítéssel érintett területeken található termelő és monitoring kutak zavartalan működését.
A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának adatszolgáltatása alapján a védelmi és korlátozási tervlapon feltüntetésre kerültek a kármentesítés alatt álló területek.

## 2.5.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A kerület levegőminőségét a budapesti háttérszennyezettség, a felületi- és vonalforrások, s a működő pontforrások együttese határozza meg.
A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A vonatkozó immissziós és emissziós határértékeket a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A kerületben a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületi építési övezet nem került kijelölésre.

A jelentős építési tartalékkal rendelkező beépítésre szánt területek fejlesztésével a helyi légszennyező források bővülésével kell számolni: a gépjármű célforgalom növekedésével elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának növekedése várható. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével ez a hatás egyre jelentéktelenebbé válhat. Az épületek fűtéséből adódó emissziók mérséklése érdekében a továbbtervezés során vizsgálni kell az egyéni földgázfűtés helyett a jobb környezeti teljesítményt nyújtó távhő rendszer kiépítésének, továbbá a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét, különös tekintettel a szomszédos szennyvíztisztító telepen képződő biogáz- és hőenergiára.
Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a Zöldfelületi rendszer fejlesztése fejezetben tárgyalt zöldfelület-szabályozási eszközöket, amelyek nagyban hozzájárulhatnak a helyi klíma és levegőminőség javulásához. A sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejti ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni.
A nagy forgalmú utak (pl. Hungária körút) melletti építési övezetek esetében a levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny rendeltetések védelme, vagy az újak kizárása is szerepel a javaslatok között.

## 2.5.3. ZAJ ELLENI VÉDELEM

A vizsgált terület egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktusai az M3 bevezető, a Hungária körút és a Kerepesi út környezeti terhelése. A 2007-es stratégiai zajtérkép alapján az érintett utak egyértelműen küszöbérték feletti sávba eső zajterheléssel érintettek, az egész napi terhelés (Lden) 75-80 dB közötti. A környezeti konfliktus mértékét tekintve kedvező hogy az M3 bevezetője mentén zajárnyékoló fal létesült. Az utak további bővítése kapacitásnövelés céljából nem tervezett, így itt a jelenleginél jelentősen nagyobb zajterhelés sem várható. Az utak mentén ugyanakkor jelentős fejlesztési tartalékkal bíró intézményi övezetek is kijelölésre kerültek, ami a védendő területek növekedésével jár, ugyanakkor az érintett területeken a TSZT-nek megfelelően a lakófunkció kizárásra, illetve korlátozásra került. Mindezek kívül kiemelt fontosságú, hogy a továbbtervezés során a tervezett épületek úgy kerüljenek elhelyezésre és kialakításra, hogy a vonatkozó zajterhelési követelmények teljesülhessenek.
A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló új 27/2008. (XII.3) KVvM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a jogszabályi követelményeknek. A rendelet 3. melléklete alapján a vegyes területek esetében az elsőrendű főutaktól származó közlekedési zaj terhelési határértéke nappal 65 dB éjjel 55 dB. A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.
A beruházások megvalósulásával a terület zajterhelése a célforgalom növekedéséből adódóan várhatóan csak kis mértékben megnő, azonban ez a már nem jelent számottevő növekményt a már most is magas zajterhelésben.

## 2.5.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A tervezési területen a Fővárosi Önkormányzat az FKF Zrt.-n keresztül biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását valamint kezelését. A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján megkövetelt háznál történő szelektív hulladékgyűjtés rendszere kiépült a kerületben. Az újonnan beépülő területek a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerbe csatlakoztathatóak. A területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
A jelenleg periférikus elhelyezkedésű, illegális hulladékkal terhelt területek rendezése várható a tervezett fejlesztések hozadékaként.

# 2.6. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

## 2.6.1. TSZT

### *TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja*

*A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlapja* meghatározza Zugló területén a *területfelhasználási egységeket*. A kerületet nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületekre, településközponti (mellékközpont) és intézményi vegyes területekre, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és energiatermelés területeire valamint különleges területekre osztja fel a beépítésre szánt területek köréből. A beépítésre nem szánt területeket közúti és kötöttpályás közlekedési területek, folyóvizek medre és parti sávja, közkert, közpark területek alkotják.

Az OTÉK 7. § (1) pontjában előírtak szerint *„a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.”* Ennek megfelelően a területfelhasználási egységek területe építési övezetekre (Ln-…, Lk-…, Lke-…, Vt-…, Vi-…, Gksz-…, Gip-…, K-…) és övezetekre (KÖu-…, KÖk, Zkp-…, Vf) tagolódik. Kijelölésre kerültek a TSZT léptékében közlekedési vagy zöldterületbe nem sorolt, kerületi jelentőségű (Kt-… jelű) közterületek, megkülönböztetve a zöldterületeket (Kt-Zkp-…, Kt-Zkk-…), fásított köztereket (Kt-Fk-…) és közutakat (Kt-Kk).

Az OTÉK szerint egy területen egymás felett *többszintes területfelhasználás* is meghatározható. A TSZT Zuglóban a MillFAV járműtelepe esetében a meghatározó K-Közl jelű területfelhasználás mellett kiegészítő lehetőségként lehetővé teszi a Vi-1 jelű területfelhasználást, a Vágány utca mellett pedig a meghatározó KÖk jelű területfelhasználás mellett lehetővé teszi a K-Közl jelű területfelhasználást. A szabályzat az utóbbi lehetőséggel élve az érintett területet KÖk/K-Közl jelű övezetbe sorolja.

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlapja szerint az övezeteket, építési övezeteket befolyásoló egyéb elemek közül a területet érinti:

*Jelentős változással érintett terület*: Ide tartozik a Rákosrendező környéke, a Stadionok térsége, a vasúti delta térsége, valamint területek a Csömöri út mellett, a Mogyoródi út belső szakaszán, a Miskolci utca mellett és az Öv utca – Körvasút között, összesen a kerület területének 12%-a. A jelentős változással érintett területekre vonatkozó FRSZ előírások átültetésre kerültek a szabályzatba.

*Tervezett zöldterület*: A Rákos-patak mellett jelölt területek rekreációs használatra még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak, azonban a terv biztosítja a zöldterület helyét, és a közcélú használatot.

*Átmeneti hasznosítás biztosítása*: A jelölés érinti a Thököly út – Nagy Lajos király útja sarkán található villamos járműtelepet, amely helyén távlatban Vt-M jelű területfelhasználás tervezett, valamint több, jelenleg gazdasági funkciójú telephelyet, amelyeket hosszabb távon a környező lakóterületbe célszerű integrálni (Erzsébet királyné útja mellett a Fűrész utcánál és az Öv utcánál, Rákospatak utca mellett a Telepes utcánál). Az első esetben a terv a távlati Vt-M jelű kijelöléssel él, a többi esetben átmenetileg továbbra is Gksz jelű építési övezetek kerülnek meghatározásra.

*Kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya*: A Rákosrendező térségében meghatározásra került a Zkp minimum 10%-os aránya, ami kijelölésre került a szabályozási terven.

*Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján*: A nagyforgalmú közúti és kötöttpályás vonalak mentén meghatározásra került elem, amelynek kijelölése a kerületi terveszközben pontosítható. Ennek megfelelően a szabályzat egyes építési övezetekben tiltja új lakások kialakítását a Hungária körút melletti első teleksoron.

*Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat*: A Rákos-patak és a Budapest-Szob vasútvonal mentén kijelölt terület, ahol lehetőség szerint közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell biztosítani.

*Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület*: Számos utat érint Zuglóban (Egressy út, Mogyoródi út, Korong utca, Róna utca, Vezér utca, Álmos vezér útja, Örs vezér útja), ezeken a helyi adottságoktól függően biztosítja a terv a közterület zöldfelületként fenntartandó részét.

*Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás*: A Körvasútsori körút és a Nagy Lajos király útja – Szegedi út közötti összekötés biztosítása érdekében jelölt elem, ahol a közlekedési terület irányadó szélessége megváltoztatható a KÉSZ-ben az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezésének biztosítása mellett. A szabályozási terv ennek megfelelően szabályozza ki a közterületet.

### *TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja*

*A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján* meghatározott tervezett elemek közül kiemelendő a Körvasútsori körút nyomvonala, az M2 metró – H8, H9 HÉV összekötés, a Thököly úti kötöttpályás infrastruktúra nyomvonala, a MillFAV meghosszabbítása, a Nagy Lajos király úti villamos vonal Szegedi úti meghosszabbítása, valamint a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros hálózati fejlesztések. Ezek pontosabb kijelölése a szabályozási tervben a későbbiekben esedékes.

### *TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja*

*A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja* alapján a szabályozási terven feltüntetésre kerül világörökségi helyszín, az országos és fővárosi helyi védelem, valamint a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény, illetve a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény hatályterülete.

### *TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja*

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a XIV. kerület egyes részei érintettek valamilyen korlátozással. Istvánmező Dózsa György úttal szomszédos része kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagasság kategória), két területegység (Stefánia úttól északra és Róna utca – Nagy Lajos király útja között) karakterőrző terület (II. párkánymagasság kategória). Feltüntetésre kerültek egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek (III.

párkánymagasság kategória). Továbbá meghatározásra kerültek magasház elhelyezésére kijelölt területek, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter (Csömöri út mellett és Rákosrendező térségében a Rákos-patakon túl) illetve 65,0 méter (Rákosrendező térségében a Rákos-pataktól délre). A szabályzat az FRSZ-szel összhangban állapítja meg az érintett építési övezetek beépítési magasságát, valamint kiegészítő előírásokat hoz az FRSZ-ben meghatározottakkal analóg módon az I. párkánymagasság kategóriába eső építési övezetekre és általában a zártsorú beépítésű területekre vonatkozóan.

### *TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja*

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja alapján országos jelentőségű védett természeti terület az Állatkert területe, országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó része a Rákos-patak sávja, karakterében megőrzendő közpark a Városliget. Ezen kívül számos településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor kíséri a kerület útjait. Ennek megfelelően feltüntetésre került az ökológiai folyosó területe, és kijelölésre kerültek a jelentős fasorok.

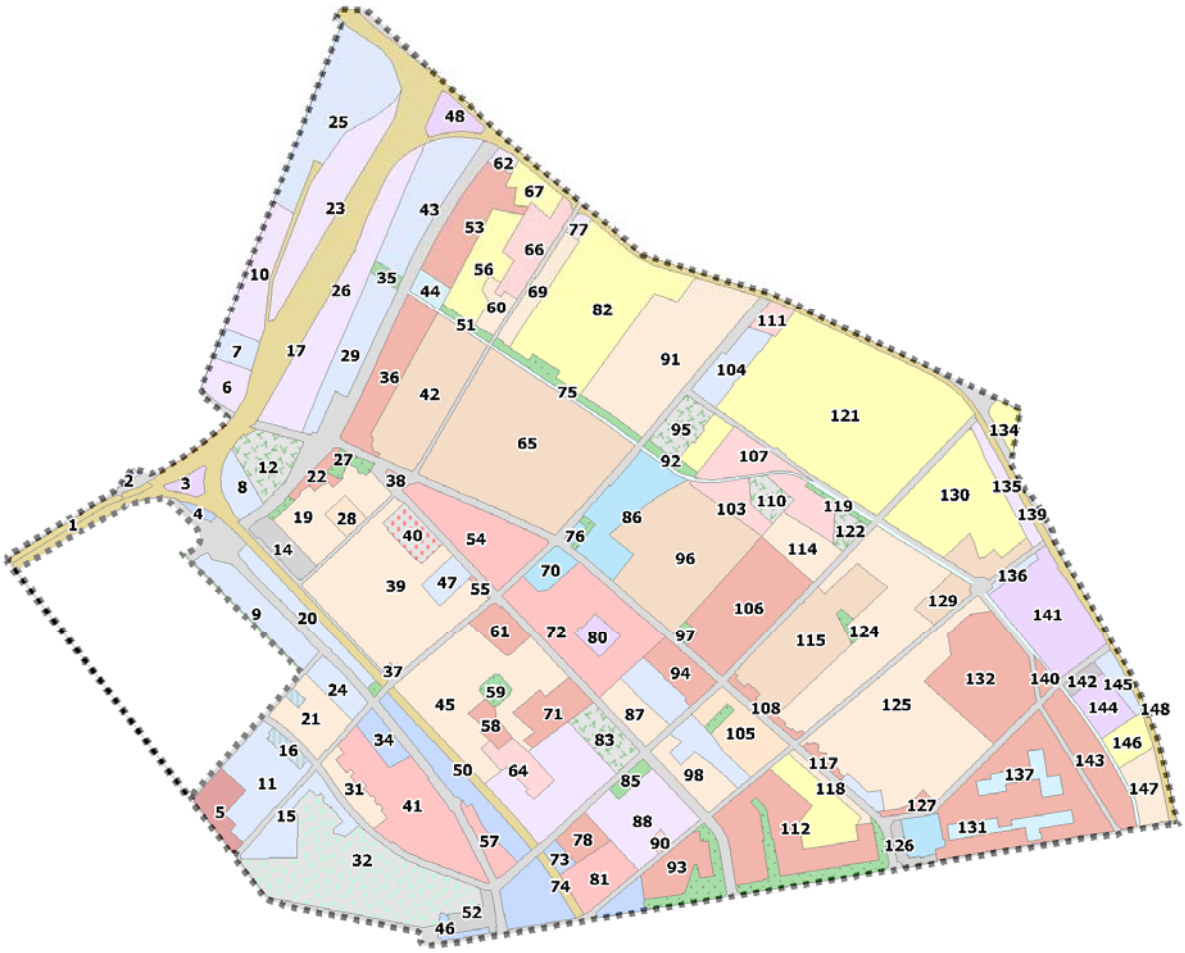
### *TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja*

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja szerint potenciálisan talajszennyezett területek találhatóak a Rákosrendező térségében és a Körvasút sor – Rákos-patak között a Fogarasi úttól délre, amelyeket feltüntet a terv.

### *TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja*

A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a Városliget közúti forgalomtól védett övezet összefüggő területe. A Széchenyi és Paskál Gyógyfürdő víztermelő kútjaihoz külső védőterület, hidrogeológiai A és B védőterület került meghatározásra. Védőtávolság és védőzóna tartozik a gyorsforgalmi utakhoz, vasútvonalakhoz, gyorsvasúti vonalhoz, biztonsági övezet a 120 kV-os távvezetékhez. Ennek megfelelően a szabályozási terven feltüntetésre került a gyorsforgalmi utak, vasútvonalak, gyorsvasúti vonal védőtávolsága, a 120 kV-os távvezetékek biztonsági övezete, a víztermelő kutak védőterületei.

## 2.6.2. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK




### *Beépítési sűrűség ellenőrzése*

Az FRSZ-ben meghatározásra került minden egyes területfelhasználási egységben a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke (bs), ami az FRSZ-ben két részre tagolódik, az általános célokra felhasználható beépítési sűrűségre (bsá) és a kizárólag épületen belüli parkolás céljára igénybe vehető beépítési sűrűségre (bsp). Az egyes építési övezetekben kialakítható szintterületet szabályozó szintterületi mutató érték differenciáltan határozható meg, és az építési övezeteknek együttesen kell megfelelniük a területfelhasználási egység egészére határt jelentő beépítési sűrűség értékeknek.

Koncepcionális döntés, hogy a kizárólag parkolás céljára igénybe vehető bónusz beépítési sűrűség érték kihasználásra kerül-e egyes területeken, Zugló esetében ez csak néhány egyedi helyzetű építési övezet esetén indokolt. Az általános beépítési sűrűség értéknek való megfelelés igazolása úgy történhet, hogy minden egyes területfelhasználási egység területén az összes érintett építési övezetben meghatározásra kerül az építhető összes szintterület az előírt szintterületi mutató alapján, és ezek összegzésre kerülnek a területfelhasználási egység területén, majd az így kapott értéket kell összevetni a területfelhasználási egység teljes területére vonatkoztatott beépítési sűrűség érték alapján számított építhető szintterülettel.

A tervezési területen 147 beépítésre szánt területfelhasználási egység található.

| ssz. | **Területfel-használási egység jele** | Terület nagysága (m2) | FRSZ-ben meghatározott | | | | KÉSZ-ben meghatározott | **beépítési sűrűség értéke megfelel** | **Érintett övezet** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | bs érték | bsá érték | bsp érték | bsá alapján számított építhető szintterület | szmá paraméter alapján építhető szintterület | | |
| 2 | 3398,20 | Gksz-1 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 3398 | 3398 | ✓ | Gksz-1/6 |
| 3 | 20271,73 | Gksz-2 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 20272 | 20272 | ✓ | Gksz-2/6 |
| 4 | 8609,19 | Vi-1 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 17218 | 12914 | ✓ | Vi-1/7 |
| 5 | 59215,69 | Ln-1 | 3,50 | 3,00 | 0,50 | 177647 | 148515 | ✓ | Ln-1/1, Ln-1/2, Ln-1/I1 |
| 6 | 50917,16 | Gksz-1 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 101834 | 437 | ✓ | Gksz-1/8 |
| 7 | 35183,95 | Vi-2 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 70368 | 11960 | ✓ | Vi-2/16, Kt-Zkk-2 |
| 8 | 47843,53 | Vi-2 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 119609 | 47537 | ✓ | Vi-2/15 |
| 9 | 110936,61 | Vi-2 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 221873 | 191894 | ✓ | Vi-2/1, Vi-2/4, Vi-2/7, Vi-2/L1, Vi-2/L2, Vi-2/L3 |
| 10 | 111514,54 | Gksz-1 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 223029 | 959 | ✓ | Zkp/Kk-1, Gksz-1/8 |
| 11 | 145346,91 | Vi-2 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 363367 | 280374 | ✓ | Vi-2/1, Vi-2/14, Vi-2/9,Vi-2/L1, Vi-2/L5 |
| 12 | 88610,47 | K-Rek | 1,00 | 0,75 | 0,25 | 66458 | 66458 | ✓ | K-Rek/4 |
| 14 | 47896,18 | K-Közl | 5,00 | 4,00 | 1,00 | 191585 | 88230 | ✓ | K-Közl/1 |
| 15 | 91650,32 | Vi-2 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 183301 | 155777 | ✓ | Vi-2/4, Vi-2/6, Vi-2/L1, Vi-2/L4 |
| 16 | 17825,71 | K-Hon | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 26739 | 24575 | ✓ | K-Hon/2 |
| 18 | 5521,91 | K-Hon | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 6902 | 6091 | ✓ | K-Hon/1 |
| 19 | 142937,52 | Lk-2 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 178672 | 167924 | ✓ | Lk-2/1, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/7, Lk-2/I3, Lk-2/I5, Lk-2/I7 |
| 20 | 74251,89 | Vi-2 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 148504 | 98777 | ✓ | Vi-2/L2, Vi-2/EN, Vi-2/5, Vi-2/4, Vi-2/13 |
| 21 | 97941,25 | Lk-2 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 122427 | 104086 | ✓ | Lk-2/1, Lk-2/I7 |
| 22 | 26190,57 | Ln-T | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 45834 | 37515 | ✓ | Kt-Zkk-3, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/I1 |
| 23 | 199966,57 | Gksz-1 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 399933 | 1630 | ✓ | Gksz-1/8, Zkp/Kk-1 |
| 24 | 49107,73 | Vi-2 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 85939 | 85514 | ✓ | Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/L1 |
| 25 | 259694,80 | Vi-2 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 389542 | 39488 | ✓ | Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Zkp/Kk-1 |
| 26 | 266107,81 | Gksz-1 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 532216 | 12098 | ✓ | Gksz-1/8, Gksz-1/9, Kt-Zkk-2 |
| 27 | 1586,42 | Vi-2 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 3173 | 3172 | ✓ | Vi-2/8 |
| 28 | 25663,20 | Lk-T | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 25663 | 24945 | ✓ | kt-Zkp-1, Lk-T/1 |
| 29 | 128600,99 | Vi-2 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 321502 | 199854 | ✓ | Vi-2/3 |
| 31 | 49677,52 | Lk-2 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 74516 | 57446 | ✓ | Lk-2/1 |
| 32 | 430994,03 | K-Sp | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 646491 | 600376 | ✓ | K-Sp/1, K-Sp/2 |
| 34 | 40302,23 | Vi-1 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 100756 | 96233 | ✓ | Vi-1/L1, Vi-1/6 |
| 36 | 142871,16 | Ln-T | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 142871 | 142558 | ✓ | Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Ln-T/I1, Ln-T/I5 |
| 37 | 4899,09 | K-Hon | 2,75 | 2,25 | 0,50 | 11023 | 5879 | ✓ | K-Hon/1 |
| 38 | 4808,77 | Ln-2 | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 13224 | 13224 | ✓ | Ln-2/8 |
| 39 | 425367,72 | Lk-2 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 531710 | 486961 | ✓ | Lk-2/1, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/7, Lk-2/I3, Lk-2/I4, Lk-2/I6, Lk-2/I7 |
| 40 | 49875,39 | K-Eü | 3,25 | 2,50 | 0,75 | 124688 | 117285 | ✓ | K-Eü/1 |
| 41 | 259437,97 | Ln-2 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 778314 | 705050 | ✓ | Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/6, Ln-2/I1 |
| 42 | 254029,81 | Lk-1 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 317537 | 194072 | ✓ | Lk-1/2, Lk-1/3, Lk-1/4, Lk-1/9 |
| 43 | 168571,24 | Vi-2 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 421428 | 277742 | ✓ | Vi-2/3 |
| 44 | 26595,72 | Vi-3 | 1,25 | 1,00 | 0,25 | 26596 | 25722 | ✓ | Vi-3/3 |
| 45 | 350302,90 | Lk-2 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 437879 | 334476 | ✓ | Lk-2/1, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/I2, Lk-2/I4, Lk-2/I5, Lk-2/I7, Lk-2/I9 |
| 46 | 15452,50 | Vi-1 | 5,75 | 4,00 | 1,75 | 61810 | 60877 | ✓ | Vi-1/8, Vi-1/10 |
| 47 | 36002,80 | Vi-2 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 63005 | 62407 | ✓ | Vi-2/L2, Vi-2/11 |
| 48 | 43917,60 | Gksz-2 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 87835 | 439 | ✓ | Gksz-2/8 |

| ssz. | **Területfel-használási egység jele** | Terület nagysága (m2) | FRSZ-ben meghatározott | | | | KÉSZ-ben meghatározott | **beépítési sűrűség értéke megfelel** | **Érintett övezet** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | bs érték | bsá érték | bsp érték | bsá alapján számított építhető szintterület | szmá paraméter alapján építhető szintterület | | |
| 49 | 112906,63 | Vi-1 | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 310493 | 252232 | ✓ | Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/9 Vi-1/L1, Vi-1/L4 |
| 52 | 33999,89 | K-Közl | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 68000 | 48557 | ✓ | K-Közl/3 |
| 53 | 142056,94 | Ln-T | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 177571 | 155771 | ✓ | Kt-Fk-2, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/I1, Ln-T/I5, Ln-T/I6, Ln-T/3 |
| 54 | 180729,92 | Ln-2 | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 497007 | 419767 | ✓ | Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/4, Ln-2/I1, Ln-2/I5 |
| 55 | 3219,53 | Ln-T | 3,00 | 2,50 | 0,50 | 8049 | 7553 | ✓ | Ln-T/3 |
| 56 | 115733,07 | Lke-1 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 69440 | 55843 | ✓ | Kt-Zkk-1, Lke-1/1 |
| 57 | 36870,58 | Ln-2 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 110612 | 110436 | ✓ | Ln-2/1, Ln-2/5 |
| 58 | 28377,37 | Ln-T | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 28377 | 28375 | ✓ | kt-Zkk-3, Ln-T/1, Ln-T/I4 |
| 60 | 35125,51 | Lk-2 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 35126 | 27917 | ✓ | Lk-2/8, Lk-2/4, Lk-2/7 |
| 61 | 48786,18 | Ln-T | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 60983 | 48810 | ✓ | Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/I1 |
| 62 | 13010,48 | Gksz-1 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 26021 | 24180 | ✓ | Gksz-1/1 |
| 63 | 200694,48 | Gksz-1 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 401389 | 370224 | ✓ | Gksz-1/2, Gksz-1/7 |
| 64 | 54024,08 | Ln-3 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 81036 | 58828 | ✓ | Ln-3/3, Ln-3/6, Ln-3/I1 |
| 65 | 632586,94 | Lk-1 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 790734 | 637608 | ✓ | Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/10, Lk-1/I1, Lk-1/I3, Lk-1/I7, Gksz-2/9, Gksz-1/10 |
| 66 | 96916,36 | Ln-3 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 242291 | 204521 | ✓ | Ln-3/1, Ln-3/2, Ln-3/3, Ln-3/5, Gksz-2/9 |
| 67 | 47356,00 | Lke-1 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 28414 | 23846 | ✓ | Lke-1/1 |
| 68 | 95401,55 | Vi-1 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 238504 | 238504 | ✓ | Vi-1/1, Vi-1/4, Vi-1/L5, Vi-1/L2 |
| 69 | 61048,03 | Lk-2 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 61048 | 61048 | ✓ | Lk-2/4, Lk-2/I8, Lk-2/I1 |
| 70 | 38244,77 | Vt-M | 4,75 | 3,25 | 1,50 | 124296 | 113474 | ✓ | Vt-M/L2, Vt-M/4 |
| 71 | 76375,21 | Ln-T | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 76375 | 68441 | ✓ | Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Lk-N/1, Ln-T/1, Ln-T/I5, Ln-T/I1 |
| 72 | 280138,55 | Ln-2 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 840416 | 722292 | ✓ | Kt-Zkk-1, Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/3, Ln-2/7, Ln-2/I2, Ln-2/I3 |
| 73 | 16191,99 | Vi-1 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 32384 | 12783 | ✓ | Vi-1/L3 |
| 76 | 7149,11 | Vt-M | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 14298 | 14298 | ✓ | Vt-M/6 |
| 77 | 10755,26 | Gksz-1 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 21511 | 20844 | ✓ | Gksz-1/1 |
| 78 | 42514,28 | Ln-T | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 74400 | 74310 | ✓ | Ln-T/I2 |
| 80 | 28970,54 | Gksz-2 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 57941 | 57213 | ✓ | Gksz-2/2 |
| 81 | 84950,31 | Ln-2 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 254851 | 237213 | ✓ | Ln-2/1, Ln-2/I4 |
| 82 | 406912,79 | Lke-1 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 244148 | 215953 | ✓ | Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3, Lke-1/I1 |
| 83 | 64982,26 | K-Rek | 1,25 | 1,00 | 0,25 | 64982 | 59495 | ✓ | K-Rek/3 |
| 84 | 29592,37 | Vi-1 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 73981 | 53362 | ✓ | Vi-1/5 |
| 86 | 152897,82 | Vt-M | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 420469 | 324069 | ✓ | Vt-M/1, Vt-M/3, Vt-M/4, Vt-M/5, Vt-M/L1, Vt-M/L2 |
| 87 | 59830,57 | Lk-2 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 44873 | 41636 | ✓ | Lk-2/4, Lk-2/5 |
| 88 | 163982,36 | Gksz-1 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 327965 | 299422 | ✓ | Gksz-1/5, Gksz-1/4 |
| 89 | 61590,99 | Vi-2 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 107784 | 104488 | ✓ | Vi-2/7 |
| 90 | 8284,43 | Ln-3 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 24853 | 24852 | ✓ | Ln-3/5 |
| 91 | 378430,48 | Lk-2 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 473038 | 309251 | ✓ | Kt-Zkk-1, Lk-2/3, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/7, Lk-2/8, Lk-2/9 |
| 93 | 80333,41 | Ln-T | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 120500 | 84112 | ✓ | Kt-Fk-2, kt-Zkk-1, kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/I10, Ln-T/I11, Ln-T/I7 |
| 94 | 65465,22 | Ln-T | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 81832 | 69777 | ✓ | Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/I1, Ln-T/I5 |
| 95 | 61423,46 | K-Rek | 1,25 | 1,00 | 0,25 | 61423 | 57832 | ✓ | K-Rek/1 |
| 96 | 373169,74 | Lk-1 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 373170 | 321617 | ✓ | Lk-1/2, Lk-1/4, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/I2, Lk-1/I4, Lk-1/I5 |
| 98 | 76106,42 | Lk-2 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 76106 | 66095 | ✓ | Lk-2/4, Lk-2/5 |
| 100 | 38995,62 | Lke-1 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 23397 | 20649 | ✓ | Lke-1/1 |
| 101 | 62029,41 | Vi-2 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 108551 | 103130 | ✓ | Vi-2/7, Vi-2/8 |

| ssz. | **Területfel-használási egység jele** | Terület nagysága (m2) | FRSZ-ben meghatározott | | | | KÉSZ-ben meghatározott | **beépítési sűrűség értéke megfelel** | **Érintett övezet** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | bs érték | bsá érték | bsp érték | bsá alapján számított építhető szintterület | szmá paraméter alapján építhető szintterület | | |
| 103 | 56428,27 | Ln-3 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 112857 | 44367 | ✓ | Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Ln-3/7 |
| 104 | 71964,10 | Vi-2 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 143928 | 124964 | ✓ | Vi-2/8, Vi-2/10, Kt-Zkk-1 |
| 105 | 110591,59 | Lk-T | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 138239 | 127988 | ✓ | Lk-T/1, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1 |
| 106 | 250221 | Ln-T | 2 | 1 | 1 | 312777 | 263918 | ✓ | Kt-Fk-1, Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3, Lk-N/1, Lk-N/2, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/I1, Ln-T/I4, Ln-T/I8 |
| 107 | 79980,10 | Ln-3 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 139965 | 96045 | ✓ | Ln-3/7, Ln-3/8 |
| 108 | 22001,24 | Ln-T | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 38502 | 35869 | ✓ | Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/I1 |
| 110 | 37327,37 | K-Rek | 0,75 | 0,50 | 0,25 | 18664 | 17002 | ✓ | K-Rek/2 |
| 111 | 25618,98 | Ln-3 | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 70452 | 64764 | ✓ | Ln-3/5 |
| 112 | 246679,10 | Ln-T | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 370019 | 360714 | ✓ | Kt-Fk-1, Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/I1, Ln-T/I5 |
| 113 | 62558,51 | Ln-3 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 125117 | 114376 | ✓ | Ln-3/I1, Ln-3/4 |
| 114 | 79731,42 | Lk-2 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 99664 | 94986 | ✓ | Kt-Zkk-1, Lk-2/1, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/7, Lk-2/I4 |
| 115 | 263498,27 | Lk-1 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 263498 | 184299 | ✓ | Kt-Zkk-1, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/I6, Lk-1/I7 |
| 116 | 109979,15 | Lke-1 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 65987 | 39821 | ✓ | Kt-Zkk-1, Lke-1/5, Lke-1/4 |
| 117 | 10821,55 | Ln-T | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 16232 | 12708 | ✓ | Kt-Fk-2, Ln-T/1 |
| 118 | 22726,60 | Lk-2 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 28408 | 22985 | ✓ | Lk-2/5 |
| 121 | 823794,72 | Lke-1 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 494277 | 455749 | ✓ | Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/I1, Lke-1/I2 |
| 122 | 25532,16 | K-Rek | 1,25 | 1,00 | 0,25 | 25532 | 25024 | ✓ | K-Rek/1 |
| 123 | 16849,89 | Vi-2 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 42125 | 40188 | ✓ | Vi-2/4 |
| 124 | 350224,17 | Lk-2 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 262668 | 207206 | ✓ | Kt-Zkk-1, Lk-2/3, Lk-2/6 |
| 125 | 502344,34 | Lk-2 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 502344 | 333168 | ✓ | Kt-Zkk-1, Lk-2/2, Lk-2/3, Lk-2/8, Lk-2/I4, Lk-2/I5 |
| 126 | 21842,13 | K-Közl | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 43684 | 4368 | ✓ | K-Közl/2 |
| 127 | 16134,02 | Ln-T | 3,00 | 2,50 | 0,50 | 40335 | 16440 | ✓ | Kt-Fk-1, Kt-Fk-2, Ln-T/1 |
| 128 | 42733,35 | Vt-M | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 106833 | 106833 | ✓ | Vt-M/2 |
| 129 | 42059,27 | Lk-1 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 31544 | 21351 | ✓ | Lk-1/11, Kt-Zkk-1 |
| 130 | 284127,76 | Lke-1 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 170477 | 159408 | ✓ | Lke-1/1, Lke-1/2 |
| 131 | 50304,79 | Vi-3 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 75457 | 74949 | ✓ | Vi-3/2, Vi-3/1 |
| 132 | 257181,37 | Ln-T | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 385772 | 234499 | ✓ | Ln-T/1, Ln-T/I1, Ln-T/I5, Kt-Zkp-1 |
| 133 | 50932,08 | Lk-1 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 38199 | 28329 | ✓ | Lk-1/8 |
| 134 | 27043,71 | Lke-1 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 16226 | 15638 | ✓ | Lke-1/2 |
| 135 | 47275,67 | Gksz-1 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 94551 | 82554 | ✓ | Gksz-1/3 |
| 136 | 12236,48 | Vi-2 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 18355 | 15902 | ✓ | Vi-2/3 |
| 137 | 49644,50 | Vi-3 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 74467 | 64530 | ✓ | Vi-3/1 |
| 138 | 320810,53 | Ln-T | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 561418 | 285361 | ✓ | Kt-Fk-1, Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/I1, Ln-T/I3 |
| 140 | 11821,00 | Ln-T | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 8866 | 5190 | ✓ | Ln-T/I9 |
| 141 | 221121,95 | Gksz-2 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 442244 | 389935 | ✓ | Gksz-2/5, Gksz-2/4, Gksz-2/3, Kt-Fk-1 |
| 142 | 17014,30 | Gip-E | 1,50 | 1,50 | 0,00 | 25521 | 21458 | ✓ | Gip-E/1 |
| 143 | 120662,38 | Ln-T | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 211159 | 91501 | ✓ | Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3, Lk-N/1, Ln-T/1, Ln-T/I1, Ln-T/I5 |
| 144 | 62396,61 | Gksz-2 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 124793 | 116497 | ✓ | Kt-Fk-1, Gksz-2/1, Gksz-2/7 |
| 145 | 30168,69 | Vi-2 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 45253 | 42158 | ✓ | Vi-2/9, Vi-2/12 |
| 146 | 45885,47 | Lke-1 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 27531 | 21208 | ✓ | Lke-1/1 |
| 147 | 64914,94 | Lk-2 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 48686 | 39813 | ✓ | Kt-Fk-1, Lk-2/4 |

## *Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése*

A beépítési sűrűség logikájával analóg módon a TSZT meghatározza egyes területfelhasználási kategóriákra a megengedett legkisebb zöldfelületi átlagértéket, ami a területfelhasználási egységre vonatkoztatott érték. Az egyes építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke differenciáltan határozható meg, és az építési övezeteknek összesen kell biztosítaniuk a legkisebb zöldfelületi átlagértéknek megfelelő zöldfelületet.

A TSZT szerint meghatározott zöldfelületi átlagértéket csak akkor kell figyelembe venni, ha 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységeket érint (amennyiben nem jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett).

Azoknak a területfelhasználási egységeknek a területén, ahol legkisebb zöldfelületi átlagérték meghatározásra került, az érintett építési övezetekben kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértékek összegzésével kapott értéket kell összevetni a területfelhasználási egység teljes területére vonatkoztatott legkisebb zöldfelületi átlagérték alapján számított kialakítandó zöldfelülettel.

Néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától a TSZT-nek megfelelően el lehet tekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

| ssz. | **Területfel-használási egység jele** | Terület nagysága (m2) | TSZT-ben meghatározott legkisebb ZFÁ (%) | KÉSZ alapján számított ZFÁ (%) | ZFÁ eltérés (%) | **ZFÁ megfelelés** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Vi-1 | 8 609 | 10 | 35 | 25 | ✓ |
| 7 | Vi-2 | 35 184 | 25 | 52 | 27 | ✓ |
| 8 | Vi-2 | 47 844 | 25 | 45 | 20 | ✓ |
| 9 | Vi-2 | 110 937 | 25 | 43 | 18 | ✓ |
| 11 | Vi-2 | 145 347 | 25 | 35 | 10 | ✓ |
| 15 | Vi-2 | 91 650 | 25 | 35 | 10 | ✓ |
| 19 | Lk-2 | 142 938 | 35 | 36 | 1 | ✓ |
| 20 | Vi-2 | 74 252 | 25 | 34 | 9 | ✓ |
| 21 | Lk-2 | 97 941 | 35 | 46 | 11 | ✓ |
| 22 | Ln-T | 26 191 | 35 | 49 | 14 | ✓ |
| 24 | Vi-2 | 49 108 | 25 | 38 | 13 | ✓ |
| 25 | Vi-2 | 259 695 | 25 | 52 | 27 | ✓ |
| 27 | Vi-2 | 1 586 | 25 | 50 | 25 | ✓ |
| 28 | Lk-T | 25 663 | 35 | 56 | 21 | ✓ |
| 29 | Vi-2 | 128 601 | 25 | 27 | 2 | ✓ |
| 31 | Lk-2 | 49 678 | 35 | 26 | -9 | kialakult állapot |
| 34 | Vi-1 | 40 302 | 10 | 27 | 17 | ✓ |
| 36 | Ln-T | 142 871 | 35 | 17 | -18 | kialakult állapot |
| 39 | Lk-2 | 425 368 | 35 | 42 | 7 | ✓ |
| 43 | Vi-2 | 168 571 | 25 | 29 | 4 | ✓ |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 44 | Vi-3 | 26 596 | 20 | 40 | 20 | ✓ |
| 45 | Lk-2 | 350 303 | 35 | 32 | -3 | kialakult állapot |
| 46 | Vi-1 | 15 453 | 10 | 57 | 47 | ✓ |
| 47 | Vi-2 | 36 003 | 25 | 29 | 4 | ✓ |
| 49 | Vi-1 | 112 907 | 10 | 24 | 14 | ✓ |
| 53 | Ln-T | 142 057 | 35 | 46 | 11 | ✓ |
| 55 | Ln-T | 3 220 | 35 | 20 | -15 | 3 hektárnál kisebb |
| 58 | Ln-T | 28 377 | 35 | 59 | 24 | ✓ |
| 60 | Lk-2 | 35 126 | 35 | 54 | 19 | ✓ |
| 61 | Ln-T | 48 786 | 35 | 50 | 15 | ✓ |
| 64 | Ln-3 | 54 024 | 30 | 44 | 14 | ✓ |
| 66 | Ln-3 | 96 916 | 30 | 32 | 2 | ✓ |
| 68 | Vi-1 | 95 402 | 10 | 28 | 18 | ✓ |
| 69 | Lk-2 | 61 048 | 35 | 51 | 16 | ✓ |
| 70 | Vt-M | 38 245 | 15 | 18 | 3 | ✓ |
| 71 | Ln-T | 76 375 | 35 | 54 | 19 | ✓ |
| 73 | Vi-1 | 16 192 | 10 | 55 | 45 | ✓ |
| 76 | Vt-M | 7 149 | 15 | 20 | 5 | ✓ |
| 78 | Ln-T | 42 514 | 35 | 18 | -17 | kialakult állapot |
| 84 | Vi-1 | 29 592 | 10 | 30 | 20 | ✓ |
| 86 | Vt-M | 152 898 | 15 | 9 | -6 | kialakult állapot |
| 87 | Lk-2 | 59 831 | 35 | 55 | 20 | ✓ |
| 89 | Vi-2 | 61 591 | 25 | 35 | 10 | ✓ |
| 90 | Ln-3 | 8 284 | 30 | 35 | 5 | ✓ |
| 91 | Lk-2 | 378 430 | 35 | 55 | 20 | ✓ |
| 93 | Ln-T | 80 333 | 35 | 28 | -7 | kialakult állapot |
| 94 | Ln-T | 65 465 | 35 | 50 | 15 | ✓ |
| 98 | Lk-2 | 76 106 | 35 | 55 | 20 | ✓ |
| 101 | Vi-2 | 62 029 | 25 | 21 | -4 | kialakult állapot |
| 103 | Ln-3 | 56 428 | 30 | 51 | 21 | ✓ |
| 104 | Vi-2 | 71 964 | 25 | 51 | 26 | ✓ |
| 105 | Lk-T | 110 592 | 35 | 52 | 17 | ✓ |
| 106 | Ln-T | 250 221 | 35 | 42 | 7 | ✓ |
| 107 | Ln-3 | 79 980 | 30 | 40 | 10 | ✓ |
| 108 | Ln-T | 22 001 | 35 | 29 | -6 | 3 hektárnál kisebb |
| 111 | Ln-3 | 25 619 | 30 | 35 | 5 | ✓ |
| 112 | Ln-T | 246 679 | 35 | 42 | 7 | ✓ |
| 113 | Ln-3 | 62 559 | 30 | 45 | 15 | ✓ |
| 114 | Lk-2 | 79 731 | 35 | 49 | 14 | ✓ |
| 117 | Ln-T | 10 822 | 35 | 37 | 2 | ✓ |
| 118 | Lk-2 | 22 727 | 35 | 55 | 20 | ✓ |
| 123 | Vi-2 | 16 850 | 25 | 45 | 20 | ✓ |
| 124 | Lk-2 | 350 224 | 35 | 55 | 20 | ✓ |
| 125 | Lk-2 | 502 344 | 35 | 39 | 4 | ✓ |
| 127 | Ln-T | 16 134 | 35 | 32 | -3 | 3 hektárnál kisebb |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 128 | Vt-M | 42 733 | 15 | 35 | 20 | ✓ |
| 131 | Vi-3 | 50 305 | 20 | 40 | 20 | ✓ |
| 132 | Ln-T | 257 181 | 35 | 50 | 15 | ✓ |
| 136 | Vi-2 | 12 236 | 25 | 35 | 10 | ✓ |
| 137 | Vi-3 | 49 644 | 20 | 40 | 20 | ✓ |
| 138 | Ln-T | 320 811 | 35 | 34 | -1 | kialakult állapot |
| 140 | Ln-T | 11 821 | 35 | 16 | -19 | 3 hektárnál kisebb |
| 143 | Ln-T | 120 662 | 35 | 43 | 8 | ✓ |
| 145 | Vi-2 | 30 169 | 25 | 41 | 16 | ✓ |
| 147 | Lk-2 | 64 915 | 35 | 52 | 17 | ✓ |

ZFÁ: Zöldfelületi átlagérték

## 2.6.3. FRSZ

### *A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások*

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

→ Az építési övezetek beépítési paraméterei a beépítési sűrűség értékek figyelembe vételével kerültek meghatározásra. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

*„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke*
*a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és*
*b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)*
*tevődik össze.”*

→A szabályzatban meghatározásra került a szintterületi mutató fogalma: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.” A szintterületi mutató alapján számított szintterületet a bsá érték alapján számított szintterülettel kell összevetni. A beépítési sűrűség ellenőrzését lásd feljebb. Parkolásra néhány építési övezetben került meghatározásra bónuszérték legfeljebb az FRSZ bsp értékével egyező értékben.

*„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”*

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

*„4. § (4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”*

→ A rendelkezés a MILLFAV járműtelep területén érinti a kerületet. Ennek figyelembe vételével kerültek meghatározásra a beépítési paraméterek.

*„4. § (5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötöttpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak az 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”*

→ A rendelkezés a Vágány utca mellett érinti a kerületet. Ennek figyelembe vételével kerültek meghatározásra a beépítési paraméterek.

*„4. § (6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.”*

→ A rendelkezés két területén érinti a kerületet. Ennek figyelembe vételével kerültek meghatározásra a beépítési paraméterek.

## *Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások*

*„5. § (1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.”*

→ A rendelkezésnek megfelelően kerültek meghatározásra az előírások.

*„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”*

→ A területen az épületmagasság és a párkánymagasság fogalma került alkalmazásra.

*„5. § (5) Az 6.-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a 3. melléklet tünteti fel az alábbiak szerint:*

*a) kiemelten védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória),*

*b) karakterőrző terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória),*

*c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).”*

→ A kerületben kiemelten védendő karakterű terület, karakterőrző terület és egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület egyaránt található.

*Az I.-II. párkánymagassági kategória területei*

*„6. § (4) Az utcai légtérarányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a közterület átlagos szélességének függvényében a 6. melléklet rögzíti, amelynek keretein belül a KÉSZ meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.”*

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

*„6. § (5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7) – (8) bekezdések figyelmen kívül hagyásával.”*

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

*„6. § (6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a 6. mellékletben rögzített utcai légtéraránynak a szorzata, amely a (7) bekezdés figyelembevétele mellett nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem.”*

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

*„6. § (7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen:*

*a) az épület párkánymagassága a 6. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;*

*b) a Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek párkánymagassága nem növelhető, kivéve a 8. § (5) bekezdésben foglalt eseteket.*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

*„6. § (8) A (6) bekezdésben meghatározott értéktől a II. párkánymagassági kategóriájú területen eltérni akkor lehet,*

*a) ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg;*

*b) ha az adott ingatlan a 3. mellékletben jelölt főút menti egy-egy teleksávban helyezkedik el, ez esetben a főút felé a megengedett legnagyobb párkánymagasság 25,0 méter."*

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

*A III. párkánymagassági kategória területei*
*„7. § (2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben*
*a) a beépítési mód zártsorúan kerül meghatározásra, és*
*b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület."*

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

*„7. § (3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani."*

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

*Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései*
*„8. § (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól*
*a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és*
*b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon*
*(a továbbiakban együtt: magassági síkok)."*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

*„8. § (2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge*
a) *az I. párkánymagassági kategóriájú területen*
*aa) legfeljebb 45 fok,*
*ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja – legfeljebb 60 fok,*
*b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok."*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

*„8. § (3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha*
*a) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és*
*b) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.*
*(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók."*

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

*„8. § (4) A (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében*
*a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,*
*b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,*
*c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és*
*ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,*
*cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m."*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

*„8. § (5) Az (1) – (4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben*
*a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna parti épületsort is,*
*b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,*
*c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik."*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

*6. Magasépítmények beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások*
*„11. § (1) A 3. mellékletben magasépítmény számára kijelölt területeken magasház vagy toronyház 30 m magasság feletti épületrészei az alábbiak figyelembevételével építhetők:*
*a) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a területre meghatározott értéket,*
*b) az épület külső homlokzatai által határolt, más jogszabály alapján számított szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként*
*ba) magasház esetén a 900 m²-t*
*bb) toronyház esetén az épület legmagasabb pontjának 15-szörösét négyzetméterben kifejezve, de legfeljebb 1350 $m^2$-t,*
*c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek szintenkénti legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből (vízszintes vetületi méreteiből) számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként*
*ca) magasház esetén 50 méternél,*
*cb) 90 méternél alacsonyabb toronyház esetén 55 méternél,*
*cc) 90 méter magas, vagy annál magasabb toronyház esetén 60 méternél.*

→ Az érintett területeken 30 méternél nagyobb magasság nem lett lehetővé téve a KÉSZ-ben.

*7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás*
*„12. § (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága*
*a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;*
*b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt*
*ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,*
*bb) Mk kertes mezőgazdasági területen 4,5 méter;*
*c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt*
*ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,*
*cb) a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembe vétele mellett Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján."*

→ Az előírással összhangban lévő paraméterek kerültek rögzítésre a KÉSZ-ben.

*„12. § (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet."*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

## *A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések*

*„13. § (2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során*
*a) legalább 2x2 forgalmi sávos keresztmetszetet kell kialakítani,*
*b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,*
*c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg."*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

*„13. § (4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom."*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

*„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett", valamint a „jelentős változással érintett területek" tervezésekor biztosítani kell a következőket:*
*a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,*
*b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,*
*c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,*
*d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét."*

→ A közterületek kialakításánál betartandó közúti, gyalogos, kerékpáros és zöldfelületi minimumokat a KÉSZ és a SZT biztosítja.

*„16. § (1) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt el kell helyezni."*

→ Az FRSZ a Mexikói útnál, a Stadionoknál, a Bosnyák térnél és Rákosrendező északi részén jellemzően a kötöttpályás közösségi közlekedési hálózat megállói, végállomásai térségében meghatározta a P+R parkolók elhelyezésre alkalmas területet és a minimális befogadóképességet.

*„16. § (2) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.*
*(3) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső*
*a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy*
*b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállónak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület."*

→ A P+R rendszerű parkolási létesítmények az előírás figyelembe vételével kerültek kijelölésre.

*„17. § (1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken a jogszabályban meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra elemek elhelyezését a folyópálya szakaszokon biztosítani kell."*

→ A kerületet a Körvasútsori körút esetében érinti.

*„17. § (2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni."*

→ A Fővárosi Rendezési Szabályzat a körvasút és a körvasút menti körút nyomvonalát irányadó területbiztosítással tartalmazza, amely pontosítható az ott kötelezően elhelyezendő infrastruktúra elemek figyelembe vételével.

*„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt, vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:*

*a) a pesti Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő pesti belvárosi területen a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során*
*aa) legalább 3,0 méter és*
*ab) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén,*
*b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során*
*ba) legalább 2,0 méter,*
*bb) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén."*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

*„18. § (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető."*

→ A közhasználat céljára átadott területeken megvalósuló infrastruktúra elemeknek és a közterületek infrastruktúrájának összehangolását biztosító előírások kerültek meghatározásra.

*„18. § (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető."*

→ A gyorsvasúti vonalak (metró, HÉV) mentén az előírt védőtávolságot biztosítani kell.

*„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖl, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető."*

→ Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a meghatározott terület-felhasználási egységeken belül helyezhető el.

*„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be."*

→ A beépítésre szánt területek megközelítése, kiszolgálása magánútról is biztosítható. A KÉSZ-ben a közlekedési érdekek érvényesítése érdekében a magánutak kialakításánál betartandó előírások az FRSZ-szel összhangban kerültek meghatározásra.

*„18. § (6) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet."*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

## *A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések*

*„19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett*
*a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,*
*b) önálló épületként elektromos alállomások,*
*c) gázátadó állomások,*
*d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint*
*e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek is.*

→ Az előírásnak megfelelően a szabályozási terven kijelölésre kerültek a közműlétesítmények.

*„19. § (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközökben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett*
*a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,*
*b) elektromos alállomások,*
*c) gázátadó állomások*
*elhelyezésére szolgáló területek is.*

→ Az előírásnak megfelelően a szabályozási terven kijelölésre kerültek a közműlétesítmények.

*„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”*

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

*„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna.”*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

*„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott*
*a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,*
*b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”*

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

## *A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben*

*„20. § (1) A nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.”*

→ Az előírásnak megfelelően a szükséges helyeken a nagyvárosias telepszerű lakóterületeken belül kerültek kijelölésre a kis- vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezetek.

*„20. § (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a*
*a) közigazgatási,*
*b) oktatási,*
*c) hitéleti,*
*d) egészségvédelmi,*
*e) szociális,*
*f) kulturális,*
*g) művelődési és*
*h) sport*
*rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása az FRSZ módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.”*

→ Az előírásnak megfelelően a szükséges helyeken a kertvárosias lakóterületeken belül kerültek kijelölésre kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasságot lehetővé tevő kertvárosias építési övezetek.

*„21. § (1) (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során*
*a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége*

*aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,*
*ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,*
*ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,*
*ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése*
*esetén;*
*b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;*
*c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége*
*ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,*
*cb) vasutak különszintű keresztezésének építése,*
*cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése*
*esetén;*
*d) közút és vasút különszintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;*
*e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható;*
*f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;*
*g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység között lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét;*
*amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.”*

→ A rendelkezéssel összhangban kerültek meghatározásra a szabályozási vonalak.

*„21. § (2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során*
*a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemező szélesség megtartásával;*
*b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;*
*c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető*
*ca) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,*
*cb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése*
*esetén;*
*d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha*
*da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,*
*db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;*
*e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”*

→ A rendelkezéssel összhangban kerültek meghatározásra a szabályozási vonalak.

*„21. § (3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.”*

→ A kerületet a Thököly út – Csömöri út nyomvonalon érinti a rendelkezés.

# 2.7. OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS

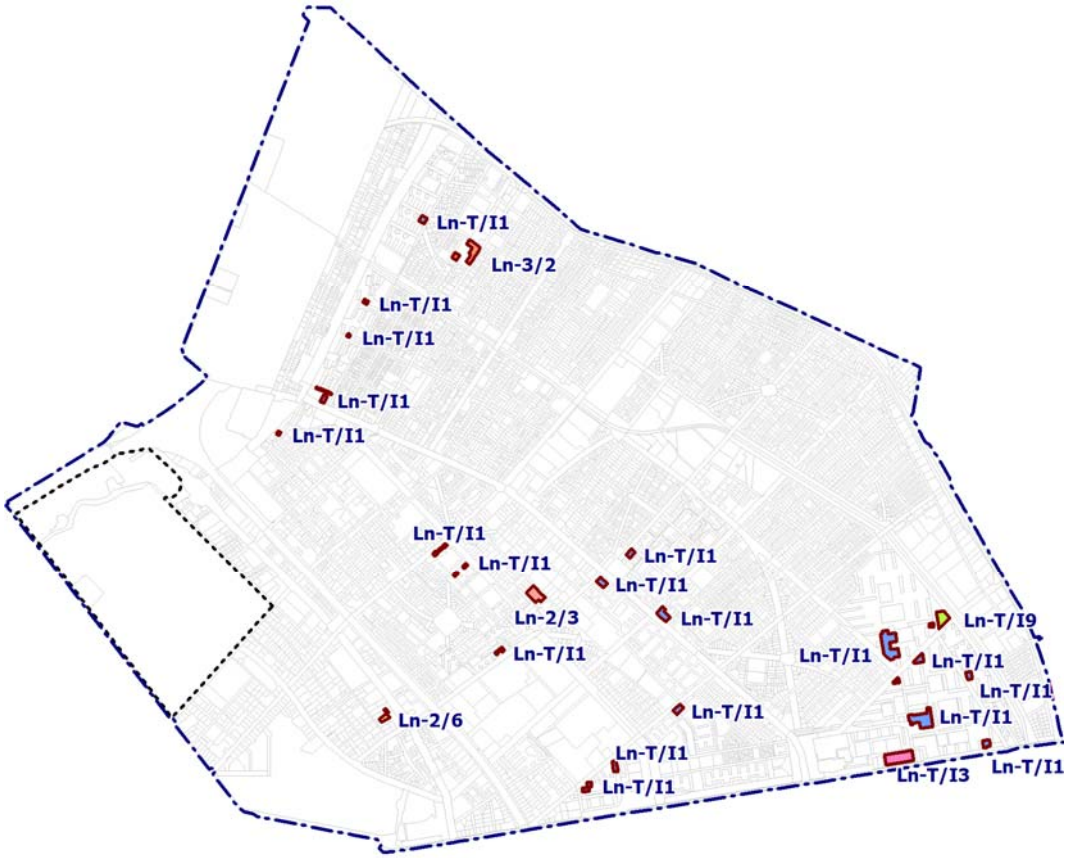
Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint

az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

## NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Zugló területén kiterjedt nagyvárosias lakóterületek találhatóak, amelyek azonban vegyes beépítési karakterrel rendelkeznek, különösen a beépítési magasság tekintetében. Számos esetben a kialakult állapot szerint a magasabb házak között 12,5 méternél alacsonyabb magasságú épületek is megjelennek, amelyek esetében nem indokolt a 12,5 méternél nagyobb magasság engedélyezése.



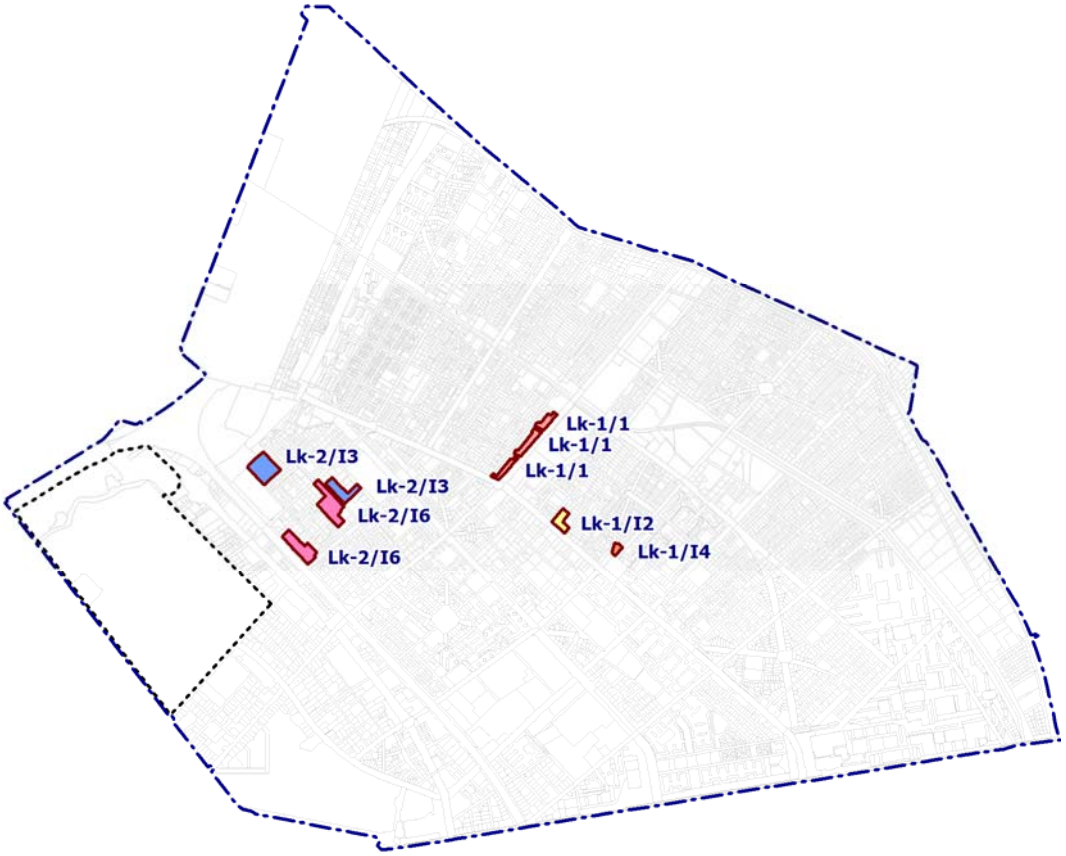

Az Ln-2/3, Ln-2/6, Ln-3/2, Ln-T/I1, Ln-T/I3, Ln-T/I9 jelű építési övezeteknél a megengedett legnagyobb beépítési magasság tekintetében indokolt eltérni az OTÉK-ban meghatározottaktól. A kialakult állapot szerint a párkánymagasság az Ln-2/3 és Ln-3/2 jelű építési övezetek területén 3-10 méter közötti, az Ln-2/6 jelű építési övezet területén 7-8 méter közötti, az Ln-T/I1, Ln-T/I3 és Ln-T/I9 jelű építési övezetek területén 3-9 méter közötti.

Az OTÉK 11. § (1) bekezdésében és 2. számú mellékletében meghatározott legalább 12,5 méteres beépítési magasság helyett, **a jellemző karakterhez igazodóan 8,0 méteres, 8,5 méteres és 10,5 méteres legnagyobb beépítési magasság előírása szükséges**. Ezáltal a nagyvárosias lakóterületen belül is biztosítható a kedvező, kialakult állapot megőrzése, a magasabb lakóépületek között az alacsonyabb épületek jelenléte.

| **Megengedett legnagyobb beépítési magasság** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| hatályos KÉSZ | | kialakult állapot | OTÉK | | javasolt paraméterek | |
| L2/4 | 8,5 | 3 - 10 | nagyvárosias lakóterület | 12,5< | **Ln-2/3** | **8,5** |
| L2-XIV/5 | 7,5 | 7 - 8 | nagyvárosias lakóterület | 12,5< | **Ln-2/6** | **8,0** |
| L4/3 | 6,0 | 3 - 10 | nagyvárosias lakóterület | 12,5< | **Ln-3/2** | **8,0** |
| L7/K, L7/U, I/1, I/K1 | 10,5 és 30,0 | 3 - 9 | nagyvárosias lakóterület | 12,5< | **Ln-T/I1** | **10,5** |
| IZ/2 | 10,5 | 4 | nagyvárosias lakóterület | 12,5< | **Ln-T/I3** | **10,5** |
| I/K1 | 10,5 | 5 | nagyvárosias lakóterület | 12,5< | **Ln-T/I9** | **10,5** |

## KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Zugló területének nagy része kisvárosias lakóterület besorolású a településszerkezeti tervben, azonban a kisvárosias területeken belül néhány magasabb beépítési magasságú rész is található. A kialakult állapot szerint az alacsonyabb házak között 12,5 méternél nagyobb magasságú, jellemzően intézményeknek helyet biztosító, épületek is megjelennek, amelyek esetében indokolt a 12,5 méternél nagyobb magasság engedélyezése továbbra is.




Az Lk-1/1, Lk-1/I2, Lk-1/I4, Lk-2/I3, Lk-2/I6 jelű építési övezeteknél a megengedett legnagyobb beépítési magasság tekintetében indokolt eltérni az OTÉK-ban meghatározottaktól. A kialakult állapot

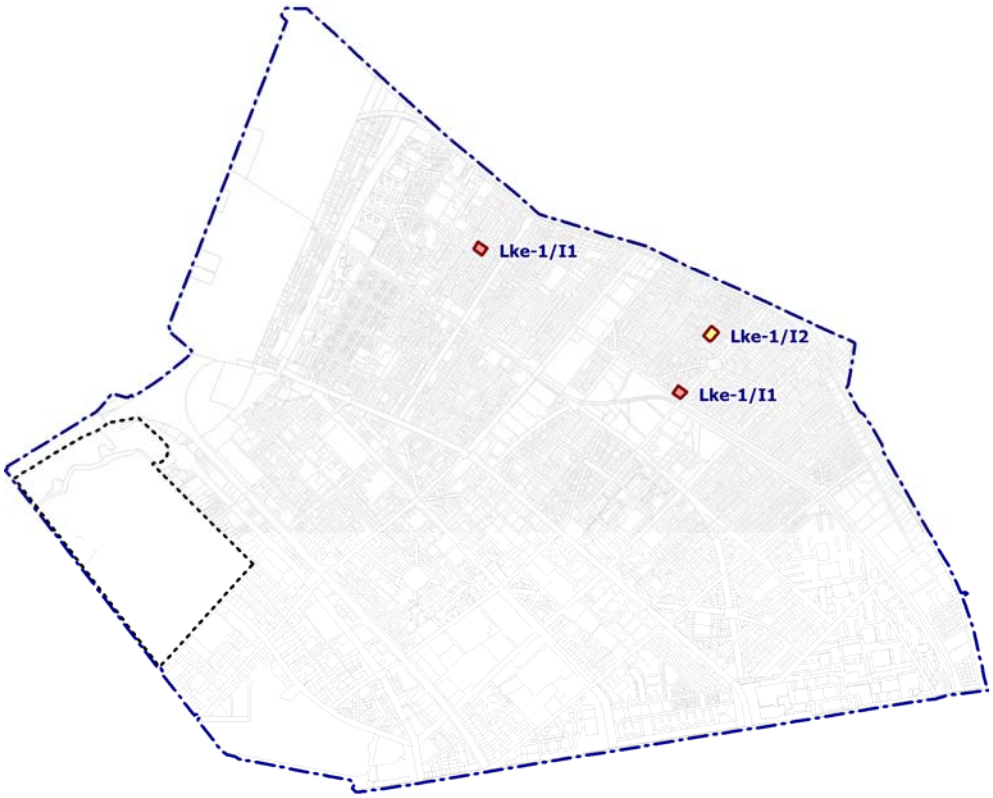
szerint a párkánymagasság az Lk-1/1, Lk-1/I2 és Lk-1/I4 jelű építési övezetek területén 6-15 méter közötti, az Lk-2/I3 és Lk-2/I6 jelű építési övezetek területén 5-18 méter közötti.

Az OTÉK 12. § (1) bekezdésében és 2. számú mellékletében meghatározott legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság helyett, **a hatályos előírásokkal azonos módon, a jellemző karakterhez igazodóan 13,5 méteres, 16,5 méteres, 18,0 méteres és 20,0 méteres legnagyobb beépítési magasság előírása szükséges, ezáltal a jelenlegivel azonos építési lehetőségek továbbra is biztosíthatóak**.

| **Megengedett legnagyobb beépítési magasság** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| hatályos KÉSZ | | kialakult állapot | OTÉK | | javasolt paraméterek | |
| L2/3 | 16,5 | 6 - 14 | kisvárosias lakóterület | <12,5 | **Lk-1/1** | **16,5** |
| I/2 | 18,0 | 7 - 15 | kisvárosias lakóterület | <12,5 | **Lk-1/I2** | **18,0** |
| I/6 | 13,5 | 9 | kisvárosias lakóterület | <12,5 | **Lk-1/I4** | **13,5** |
| I/6 | 13,5 | 8 - 16 | kisvárosias lakóterület | <12,5 | **Lk-2/I3** | **13,5** |
| K-EÜ | 20,0 | 5 - 18 | kisvárosias lakóterület | <12,5 | **Lk-2/I6** | **20,0** |

## KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Zugló területének egy része a településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterületbe sorolt, azonban a kertvárosias lakóterületeken belül találhatóak olyan intézményeknek helyet adó telkek, amelyek a környezetüknél intenzívebb beépítéssel rendelkeznek. A kertvárosias lakóterületeken belül megjelenő intézmények – egy óvoda, egy iskola és egy templom – esetében indokolt a nagyobb beépítettség és a kisebb zöldfelület engedélyezése.




Az Lke-1/I1 és Lke-1/I2 jelű építési övezeteknél a megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület tekintetében szükséges eltérni az OTÉK-ban meghatározottaktól. A kialakult állapot szerint a beépítettség az Lke-1/I1 jelű építési övezet területén 38-40% közötti, az Lke-1/I2 jelű építési övezet területén 33%, a zöldfelület a kiterjedt sportpályák és játszóterületek miatt az Lke-1/I1 jelű építési

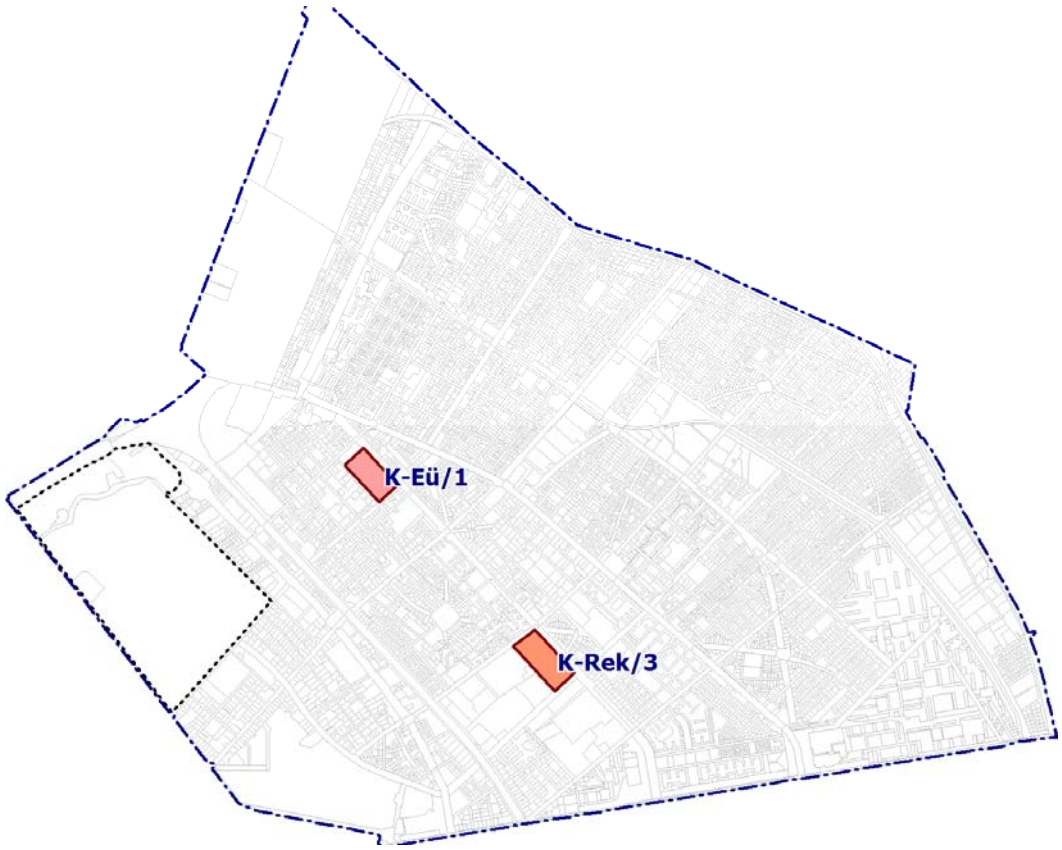
övezet területén hozzávetőleg 5-15% közötti, az Lke-1/I2 jelű építési övezet területén hozzávetőleg 35%.

Az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott legfeljebb 30%-os beépítettség helyett 50% és 35% legnagyobb beépítettség, valamint a minimum 50%-os zöldfelület helyett 35% és 45% legkisebb zöldfelület előírása szükséges, ezáltal a paraméterek **a kialakult állapotnak megfelelőek lehetnek,** és a közérdeket szolgáló módon **a közcélú intézményeket érintő esetleges kisebb beavatkozások, bővítések biztosíthatóak**.

| **Megengedett legnagyobb beépítettség** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| hatályos KÉSZ | | kialakult állapot | OTÉK | | javasolt paraméterek | |
| I/O1, L4/O | 40, 50 | 38 - 40 | kertvárosias lakóterület | 30 | **Lke-1/I1** | **50** |
| Z-KK | - | 33 | kertvárosias lakóterület | 30 | **Lke-1/I2** | **35** |
| **Megengedett legkisebb zöldfelület** | | | | | | |
| hatályos KÉSZ | | kialakult állapot | OTÉK | | javasolt paraméterek | |
| I/O1, L4/O | 35, 50 | 5 - 15 | kertvárosias lakóterület | 50 | **Lke-1/I1** | **10** |
| Z-KK | - | 35 | kertvárosias lakóterület | 50 | **Lke-1/I2** | **35** |

# KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Zugló területén a településszerkezeti terv néhány különleges területet jelöl ki. Ezek között vannak olyanok, amelyek kialakult vagy tervezett állapota nem felel meg az OTÉK-ban a beépítettségre és zöldfelületre előírt paramétereknek. A különleges területek közül a K-Eü/1 jelű egészségügyi terület, valamint a K-Rek/3 jelű nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület esetében szükséges a nagyobb beépítettség és/vagy a kisebb zöldfelület arány engedélyezése.



A K-Eü/1 és K-Rek/3 jelű építési övezeteknél a megengedett legnagyobb beépítettség és/vagy legkisebb zöldfelület tekintetében indokolt eltérni az OTÉK-ban a különleges területen meghatározottaktól, vagyis a legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelület 40%-os értékétől.

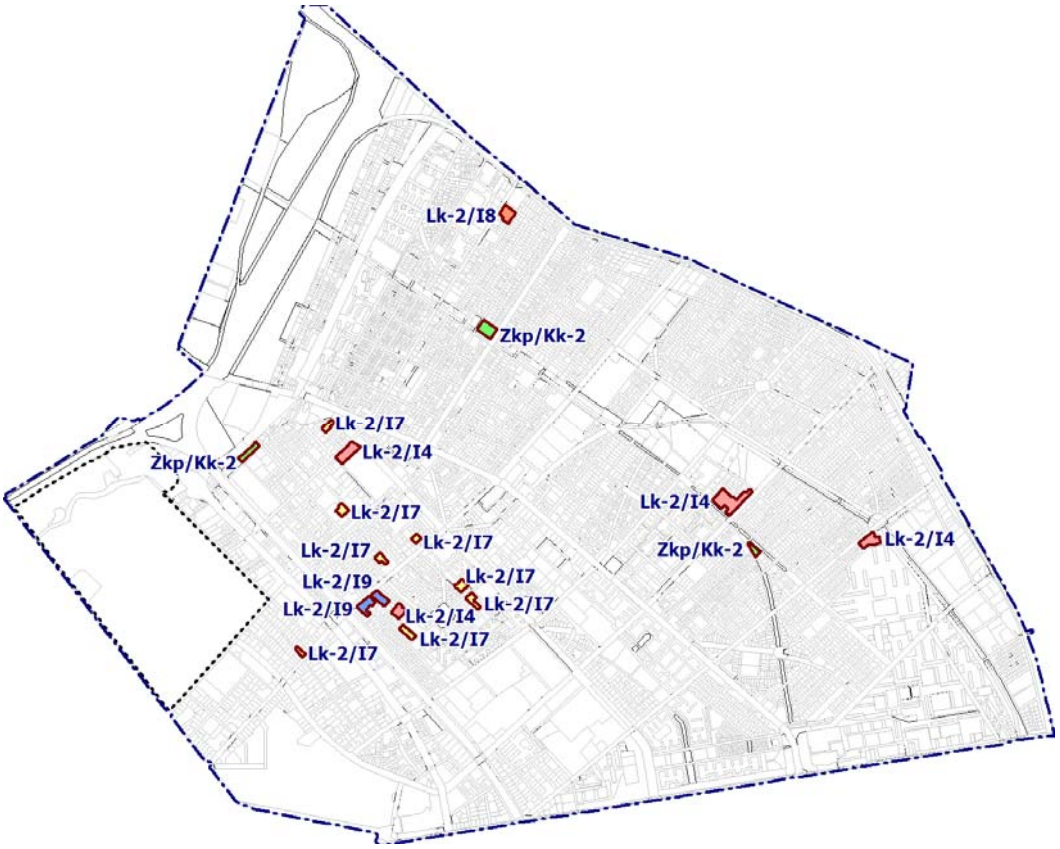
A kialakult állapot szerint a K-Eü/1 jelű építési övezet, vagyis az **Uzsoki kórház** területén a beépítettség 39%, a zöldfelület 30%, azonban a kórház bővítése tervezett további osztályok befogadásával, a terület átalakításával, amelyet a jelenlegi 35% helyett 50%-os beépítettség, és a jelenlegi 40% helyett 20%-os zöldfelületi minimum tehet lehetővé, ezáltal egy **fontos közcélú beruházás valósulhat meg**. A csak a meglévő kórházhoz kapcsolódóan megvalósítható beruházás tehát közérdeket szolgál és különleges településrendezési okot jelent a **helyhez kötöttség**.

A K-Rek/3 jelű építési övezet, a **Postás Sporttelep** területén a jelenlegi sportfunkció megtartásával jelentős sportcélú fejlesztés tervezett. Mivel a sportpályák, így a telek több, mint 30%-án tervezett füves pályák legfeljebb tetőkertként számíthatóak be a zöldfelületbe (a sportpálya területének 15%-a számítható be a zöldfelületbe az OTÉK 5. sz. melléklete szerint), így 15% legkisebb zöldfelület előírása szükséges. A terület nem bővíthető, azonban a kialakult sportcélú használatra tekintettel **a közérdekű fejlesztés helyhez kötött**.

| **Megengedett legnagyobb beépítettség** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| hatályos KÉSZ | | kialakult állapot | OTÉK | | javasolt paraméterek | |
| K-EÜ | 35 | 39 | különleges terület | 40 | **K-Eü/1** | **50** |
| **Megengedett legkisebb zöldfelület** | | | | | | |
| hatályos KÉSZ | | kialakult állapot | OTÉK | | javasolt paraméterek | |
| K-EÜ | 40 | 30 | különleges terület | 40 | **K-Eü/1** | **20** |
| IZ/3 | 50 | 15 | különleges terület | 40 | **K-Rek/3** | **15** |

## ZÖLDFELÜLETEKET ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSOK

Zugló területén a településszerkezeti terv sok kisebb-nagyobb zöldterületet jelöl ki, amelyek között vannak olyan kis kiterjedésű zöldterületek, ahol a kialakult állapot alapján (a közcélú játszóterek és sportpályák nagy burkolt aránya miatt) nem biztosítható az OTÉK-ban a közkertekre meghatározott 60%-os legkisebb zöldfelületi arány. A Zkp/Kk-2 jelű közkertek esetében indokolt az OTÉK szerinti értéknél kisebb, 40%-os zöldfelület engedélyezése.




A Zkp/Kk-2 jelű közkertek esetében a területegységek méretéhez képest jelentős területet foglalnak el a játszóterek, sportpályák, burkolt felületek, amelyekre a használati céllal összefüggésben szükség van, így **a közérdeknek megfelelően nem tervezett a kialakult állapot megváltoztatása**, 40%-os legkisebb zöldfelületi mértéket szükséges előírni.

| **Megengedett legkisebb zöldfelület** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| hatályos KÉSZ | | kialakult állapot | OTÉK | | javasolt paraméterek | |
| Z-FK, Z-KP/1, Z-KK | 15, 75, 50 | 48, 34, 42 | közkert | 60 | **Zkp/Kk-2** | **40** |

Hasonlóképpen közérdekű igény a meglévő **oktatási és nevelési intézmények új sportpályákkal, játszóterekkel 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.

| **Megengedett legkisebb zöldfelület** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| hatályos KÉSZ | | OTÉK | | javasolt paraméterek | |
| L3/O | 40 | kisvárosias lakóterület | 20 | **Lk-1/I7** | **10** |
| I/O1 | 35 | | | **Lk-2/I4** | |
| L3/O | 40 | | | **Lk-2/I7** | |
| L4/O | 50 | | | **Lk-2/I8** | |
| L3/O | 40 | | | **Lk-2/I9** | |

# OTÉK 111. §-NAK VALÓ MEGFELELÉS

A Budapest Főváros XIV. kerület Zugló kerületi építési szabályzata tervezetében javasolt, az OTÉK-tól eltérő paraméterek megfelelnek az OTÉK vonatkozó 111. §-ában megfogalmazott megengedőbb követelmény alkalmazás kritériumainak, mivel

- az egyes eltérésekre vonatkozó indokolásokban szereplő módon azokat különleges településrendezési ok vagy a kialakult helyzet indokolja,
- a tervezet közérdeket nem sért,
- a javasolt előírások esetében az OTÉK 31 § (1) bekezdésében foglaltak teljesülnek, az abban felsorolt követelményeknek megfelelnek, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.

# ZUGLÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ZÉSZ)

# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



## VÉLEMÉNYEZÉSRE

BUDAPEST, 2020.DECEMBER HÓ

**OBELISZK** STÚDIÓ KFT.
1056 Budapest, Belgrád rakpart 12.
E mail: telepulestervezes@obeliszk.hu

**MEGRENDELŐ** **BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA.**

**GENERÁLTERVEZŐ** **OBELISZK STÚDIÓ KFT.**

TERVEZŐK:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| településrendezés | Máyer Andrea | OBELISZK KFT. | TT/1 É 01-1521 | …… |
| településrendezés, szakértő | Dr Nagy Béla | | TT/1 01-0022 | …… |

# ÖSSZEFOGLALÓ

A hatályos ZÉSZ (2019), a TSZT-2015 és TSZT-2017 és az FRSZ alapján a vizsgált területre vonatkozóan az alábbi főbb szempontok állapíthatók meg:

1. A kerület nagy része lakóterület, ahol a lakóterületek szinte minden szegmense megtalálható a kertvárosias lakóterülettől a telepszerű lakóterületeken át a nagyvárosias lakóterületig.
2. A kerület környezetét is nagyrészt lakóterületek alkotják.
3. A kerület részét képezi a Városliget, amelynek önálló szabályozási terve van (VÉSZ).
4. A terület Budapest egyik legzöldebb kerülete a pesti oldalon.
5. A TSZT-2015 a célkitűzései változatlanok, a TSZT-2017-ben a fenntartható megoldások jobban előtérbe kerültek, így mindkettő kiemelt jelentőségűnek tekintette az alábbi célokat és feladatokat:
   - Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet kialakítása
   - Az épített értékek védelme
   - A térségi (nemzetközi, országos) közlekedési kapcsolatok biztosítása
   - A zöld- és egyéb biológiailag aktív felületek növelése
   - Sport- és rekreációs területek biztosítása
   - Zaj- és légszennyezés szempontjából az érintettség és a konfliktusok csökkentése
   - Hulladékgazdálkodási és köztisztasági létesítmények számára helybiztosítás
   - Korszerű vízgazdálkodás, patakok és kis vízfolyások rendezése, árvízvédelmi megújulás
   - Környezet- és klímatudatos épített környezet megteremtésének elősegítése
   - Energiaellátó hálózatok fejlesztése
   - A természeti értékek megőrzése, az ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása



A kerület és környezete (forrás Google Earth)

# ELŐZETES VÉLEMÉNYEK

| ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV | ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT | ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N | VÉLEMÉNY |
|---|---|---|---|
| **Budapest Főváros Főpolgármestere** | I | I | Felhívja a figyelmet, hogy a TSZT és FRSZ előírásinak meg kell felelni. Az Frsz beépítési sűrűségének való megfelelést számítással igazolni kell. Felhívja a figyelmet, hogy a KÉSZ-ben rendelkezni kell az FRSZ 13.§ (1), 15.§ (1), 18.§ (1)-(6), 19.§ (1)-(2), valamint(5) bekezdéseinek követelményeiről. Felhívja a figyelmet, hogy a ZFÁ értéket biztosítani kell, és ezt igazolni az alátámasztó munkarészekben. Továbbá felhívja a figyelmet, hogy a Bokányi Stadion (Várna u. 21b, hrsz 32068/12) szabályozása szükséges |
| **BFKH Állami Főépítész** | I | I | Felhívja a figyelmet a megalapozó és alátámasztó munkarészek szükséges tartalmára, a magasabb szintű jogszabályok és a Budapest TSZT/FRSZ követelményeinek történő megfelelésre, az egyeztetés és elfogadás szabályaira. SKV: az illetékes szervek véleményét tartja mérvadónak. |
| **PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály** | I | I | Tájékoztat az országos jelentőségű védett természeti területről. Tételesen tájékoztat a kerületi kármentesítésekről. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra. |
| **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága** | I | I | Adatszolgáltatást adott papír alapon, amely kérhető digitális formában is. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra. Felhívja a figyelmet, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 1. §. (2) bekezdése alapján a település egészére vonatkozó településrendezési eszköz felülvizsgálata során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező. |

| ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV | ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT | ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N | VÉLEMÉNY |
|---|---|---|---|
| Országos Vízügyi Főigazgatóság | I | I | KDV Vízig levele tartalmazza |
| **Fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság** | I | I | Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra, a védőtávolságokra, veszélyességi övezetekre, vízügyi és vízvédelmi szempontokra, vízbázisokra, kármentesítésekre. |
| **BFKH Népegészségügyi Főosztály** | I | I | Budapest XIV. kerület Zugló közigazgatási területén belül – a Városliget területét ide nem értve – az alábbi természetes gyógytényező található: gyógyvizes kút - Kútkataszteri szám OKK B-24. A gyógyvizes kutak védőterületét, védőidomát figyelembe kell venni a módosítás során. |
| **Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság** | I | I | Tájékoztat a vízgazdálkodással, vízrajzi létesítményekkel, felszín alatti vizekkel, víziközművekkel kapcsolatban. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra. |
| **BFKH Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály** | I | Igen, papír dokumentációt kér. | KÉSZ a TSZT / FRSZ-szel összhangban készüljön, felhívja a figyelmet a vonatkozó útügyi szabványokra, a szükséges szabályozási szélességekre. Felhívja a figyelmet, hogy a tervezettekkel kapcsolatosan a Budapest Közút Zrt-vel, a MÁV ill. a MÁV-HÉV Zrt-vel és a BKV Zrt. Vasúti, ill. Autóbusz és Trolibusz Igazgatóságával szükséges egyeztetni.<br><br>A területet érintő iparvágányok miatt a MÁV Vezérigazgatósággal szükséges egyeztetni. A szabályozási tervlapokon az utak, utcák szabályozási szélességeit fel kell tüntetni. A környezetalakítási javaslaton - a szabályozási terven megengedett maximális beépíthetőséget igazolva - kérjük ábrázolni az épületek személy- és gazdasági bejáratait, a telkeken a - maximális beépítést kiszolgáló - |

| ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV | ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT | ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N | VÉLEMÉNY |
|---|---|---|---|
| | | | parkoló- és garázsférőhelyeket, illetve azok alapterületeit. A közutak tervezési osztályba sorolását a kezelőkkel egyeztetve rögzíteni kell. |
| **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** | I | I | Felhívja a figyelmet az örökségvédelmi hatástanulmány készítésére ill. aktualizálására. Mellékletben megküldte az adatszolgáltatást. |
| **BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály** | I | N | Az ingatlan-nyilvántartási adatok vizsgálata alapján megállapítható, hogy a XIV. kerületben nem található a Tfvt. hatálya alá és a termőföld fogalmi körébe tartozó földrészlet. |
| Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály | N | | |
| **Nemzeti Földügyi Központ** | I | N | Megküldte az erdőterületek letöltési linkjét.<br>A Főépítészi Iroda telefonos érdeklődésére megerősítették, hogy nem kívánnak részt venni az eljárás további szakaszában. |
| **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály** | I | | Tájékoztat, hogy a kerület közigazgatási területén a Budapest 14. ker.: 32301, 32666/1; 32666/2; 32666/3; 32666/4; 32703; 32683/1 hrsz-ú ingatlanok teljes területe honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt. Kéri, hogy a beépítésre szánt különleges honvédelmi (K-Hon), honvédelmi, katonai rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál a terület honvédelmi használatát korlátozó (például építési helykijelölést, meglévő épületbontási kötelezettséget előíró, kötelező fásítást vagy beültetést elrendelő, utak használatának korlátozását előirányzó, |

| ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV | ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT | ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N | VÉLEMÉNY |
|---|---|---|---|
| | | | eredményező stb.) rendelkezések mellőzését a honvédelmi rendeltetésű területre vonatkozóan. A honvédelmi és katonai célú területek határát a szabályozási terven egyértelműen beazonosítható kontúrral kell jelölni. |
| **Budapesti rendőr-főkapitányság Rendészeti szervek Közlekedésrendészeti főosztály**<br>**Balesetmegelőzési és közlekedési osztály** | I | I | Kifogást nem emel. Az említett terület rendezése során minden közutat érintő forgalomtechnikai változásról készített tervet írásos formában kér megküldeni. |
| Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság | I | | Felhívja a figyelmet a jogszabályokra. Indokoltnak tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók a KÉSZ előkészítésében részt vegyenek. |
| **Országos Atomenergia Hivatal** | I | I | A küldött megkeresésére válaszolva tájékoztatott, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, valamint a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel. Fentieken túl, figyelemmel az EljR. 37. § (4) bekezdés b) pontjába foglaltakra, a küldött értesítés alapján az OAH egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg, vonatkozó atomenergetikai ágazati elhatározásokat – azok hiányában – nem ismertet. |
| **BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály** | I | | (BP/0801/00027-8/2020. )Felhívja a figyelmet a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok, valamint a szabványok betartására.<br>BP/0801/00434-3/2020. számon adott vélemény kiegészítésének kell tekinteni a NIF Zrt véleményét |

| ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV | ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT | ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N | VÉLEMÉNY |
|---|---|---|---|
| **NIF** | I | I | Tájékoztat, hogy a XIV. kerületet érintő vasútfejlesztési projekt a "Bp-Esztergom vasútvonal villamosítása és kiegészítő munkák elvégzése a felsővezeték építési munkákhoz kapcsolódóan" vasúti területen történik, KÉSZ módosításra nem kerül sor. |
| **Magyar Közút** | I | N | MK kezelésében lévő országos közút nem érinti. |
| Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság | N | | |
| **Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint katonai légügyi hatóság** | I | N | Az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, az településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmazott meg.<br>Budapest Főváros XIV. kerület az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetlenül nem érintett.<br>Az érintett terület ugyanakkor az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetve érintett, tekintettel arra, hogy egyes – így különösen a beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb – építmények az állami célú légiközlekedés biztonságát veszélyeztethetik. Az ilyen építmények állami célú légiközlekedésre gyakorolt hatását a katonai légügyi hatóság az építmények építésügyi hatósági eljárásaiban, jogszabályban meghatározott szakhatóságként vizsgálja. |

| ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV | ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT | ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N | VÉLEMÉNY |
|---|---|---|---|
| Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Légügyi szakterület | N | | |
| **PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály** | I | I | Tájékoztat az országos jelentőségű védett természeti területről. Tételesen tájékoztat a kerületi kármentesítésekről. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra. |
| **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármestere** | I | I | Megadja Újpest TRE elérhetőségeit. |
| Budapest Főváros VI. kerületi Önkormányzat | N | | |
| Budapest Főváros VII. kerületi Önkormányzat | N | | |
| Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzat | N | | |
| **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzata Polgármestere** | I | I | Kéri a kerületi terveikben szereplő szándékokat, azok hatásait figyelembe venni. |
| **Budapest Főváros XIII. kerület Polgármesteri Hivatal Főépítészi Iroda** | I | I | Kéri a kerületi terv hatályos településfejlesztési rendezési dokumentumainak figyelembevételét. Az elkészült tervezet link formájában kéri, a véleménykérő levelet hivatali kapun keresztül. |
| **Budapest Főváros XV. kerület Polgármesteri Hivatal Főépítészi Iroda** | I | I | Részt kíván venni. |
| **Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat Polgármester** | I | I | Részt kíván venni. |

# BEVEZETŐ

## A TERÜLET

A vizsgált terület lehatárolása:
Budapest XIV. kerület, Zugló közigazgatási területe:
Dózsa György út –
Vágány utca –
Dévényi út –
Tatai utca–
Rákospalotai körvasút sor–
Szuglói Körvasút sor–
Kerepesi út által határolt terület



## A FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK

A vizsgálatok során az alábbi dokumentációk kerültek felhasználásra:

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ÉTV),
2. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK)
3. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (TRE)
4. Budapest városfejlesztési dokumentumai:
   Budapest-2030 Hosszútávú Településfejlesztési Koncepció (TFK) és
   ITS-2020 Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)
5. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017), továbbá
6. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelete (FRSZ).
7. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 1319/2017. (IX. 29.) normatív határozata Budapest településképi arculati kézikönyvéről
8. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet
9. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 38/2017. (IX. 25.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről
10. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 62/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelete a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról

11. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2016. (I.25.) önkormányzati rendelete a zöldterületek, zöldfelületek használatáról, fenntartásáról, fejlesztéséről és védelméről
12. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2018. (XI. 23.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló közterületek használatáról
13. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelete az építmény, önálló rendeltetési egység vagy terület rendeltetésszerű használatához kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltásáról

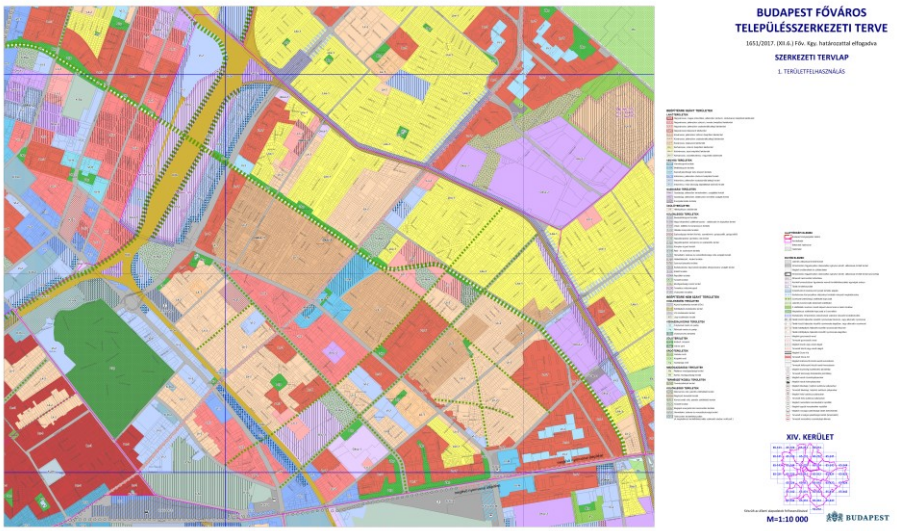
Egyéb dokumentumok

14. Zugló városfejlesztési dokumentumai:
    Településfejlesztési Koncepció (TFK-2015-30) és
    Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS-2014-20)

# HATÁLYOS TERVEK

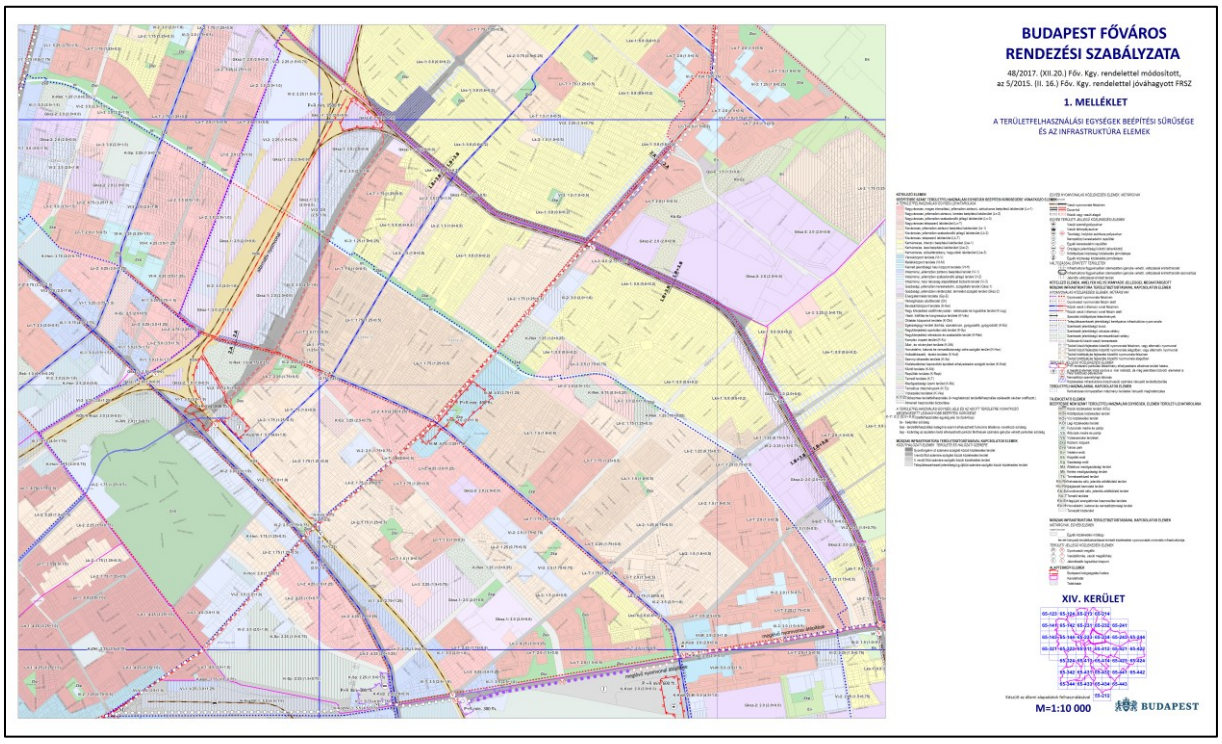
## BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT 2017)

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017).

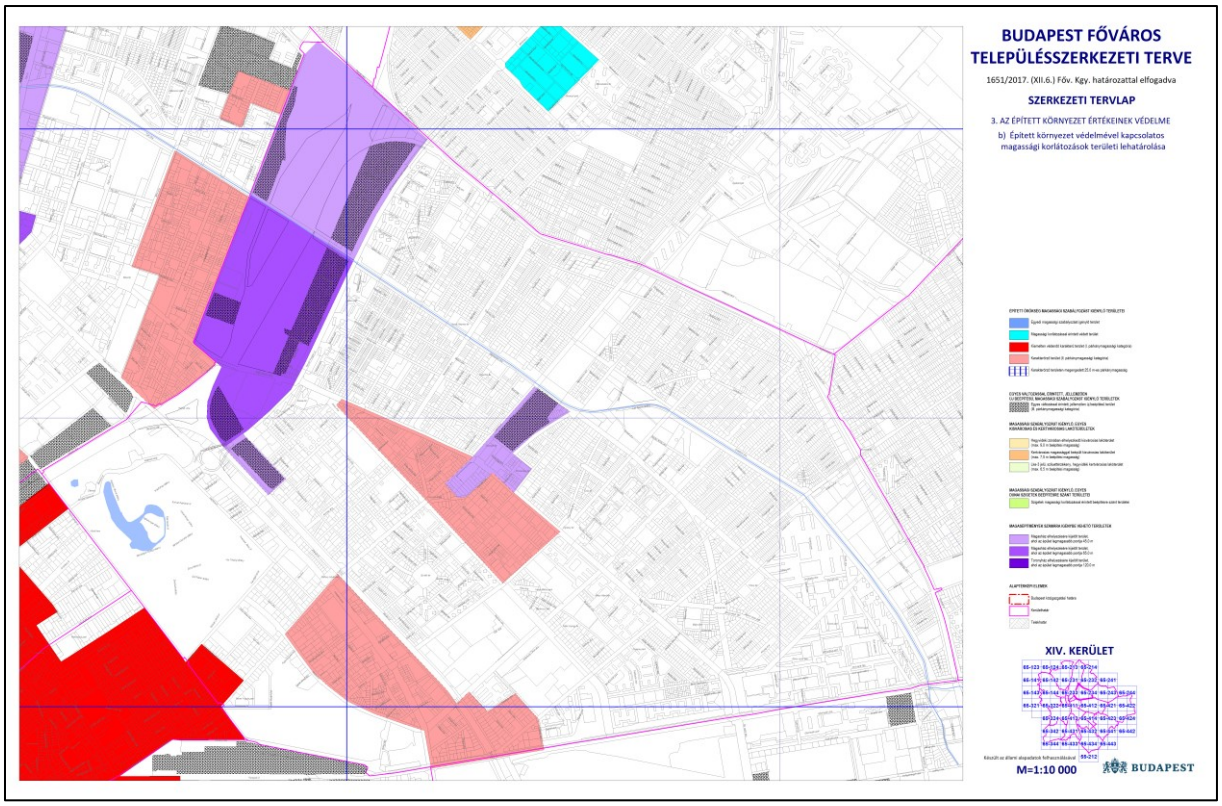
| | |
|---|---|
| A TSZT alapján Zugló – a belső zónába tartozó Városliget területe kivételével – az átmeneti zónában helyezkedik el.<br>A TSZT meghatározta a (tervezett) területfelhasználási egységeket a beépítésre szánt és nem szánt területeken egyaránt. |  <br>Budapest TSZT |

## BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlés az 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelettel fogadta el Budapest főváros rendezési szabályzatát. (FRSZ).




Az FRSZ Zugló területén 147 településszerkezeti egységet jelölt ki.



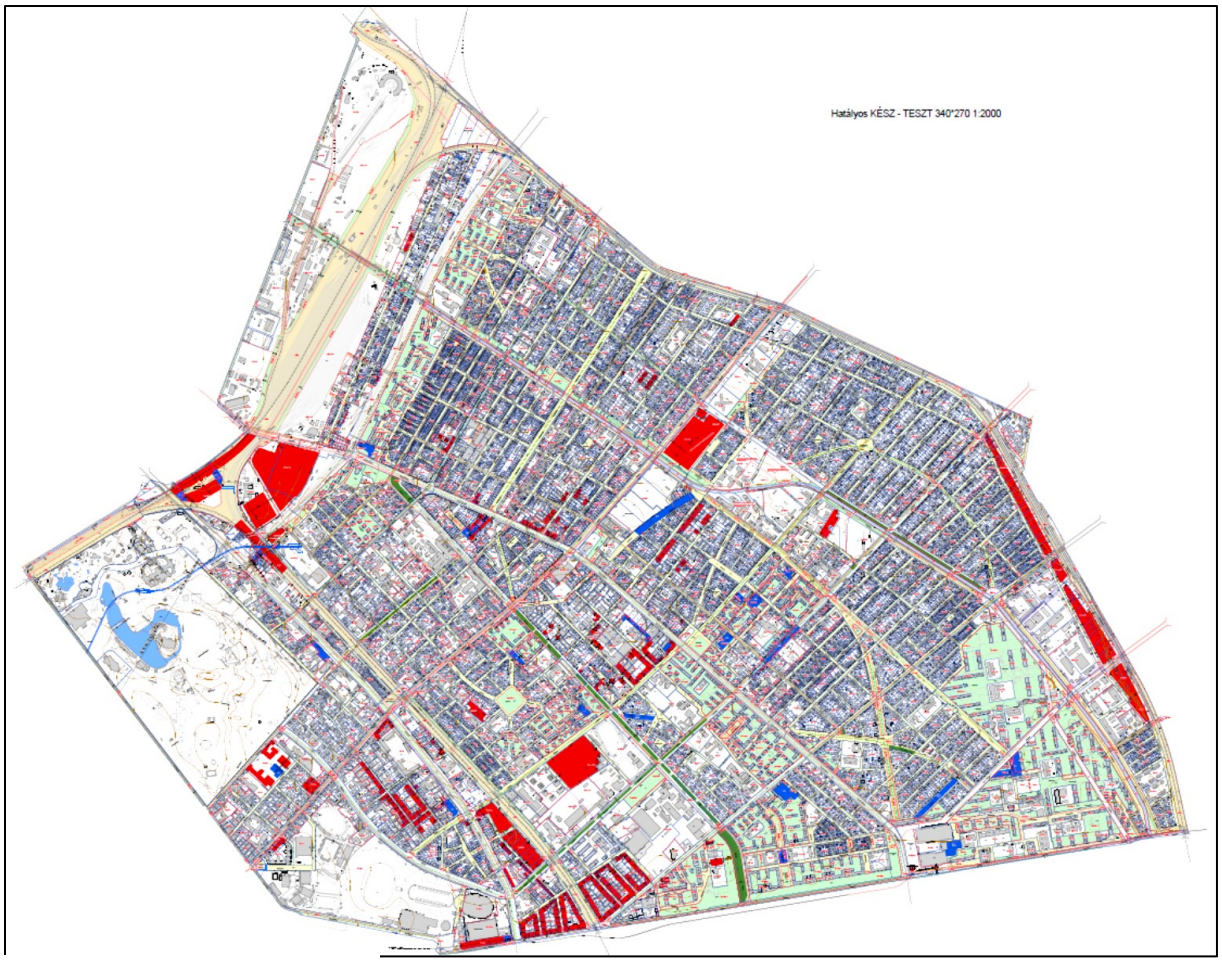

Az FRSZ 3. melléklete Zugló területén az M3 autópálya bevezető szakasza és Rákosrendező között, valamint a Zugló tervezett városközpontjában jelölt ki magasházak elhelyezésére alkalmas területet. Ezeknek a területeknek egy részét III. párkánymagassági kategóriába sorolt.

A Városligettel szomszédos Istvánmező Dózsa György úttal szomszédos része kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagasság kategória).

A Róna utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt terület és a Hungária körút -Thököly út – Stefánia út – Kerepesi út – Pillangó utca – Tábornok utca -Várna utca – Mogyoródi út által határolt terület „karakterőrző, II. párkánymagassági kategóriába sorolt.

## HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelettel fogadta el Zugló kerületi építési szabályzatát. A tervet – megalapozó vizsgálatát, alátámasztó munkarészeit a BFVT Kft készítette.




## JELMAGYARÁZAT

### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Like-I/I — Építési övezet, övezet jele
- Megszüntető jel
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; beépítési előírások
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- A–G20 — Terepszint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület A=aluljáró, G20=gépjárműtároló-férőhely minimuma
- Metró műtárgy és felépítményei építési helyének határa
- Építési vonal
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének biztosítása
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4) / Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
- Vasúti területek (KÖk) / Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk és Kt-Fk)
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Meglévő vasútvonal felszínen
- Meglévő/tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő/tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő/tervezett közúti vasút felszínen
- Meglévő/tervezett közúti vasút felszín alatt
- Meglévő/tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- P+R rendszerű személygépkocsi várakozóhely elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma
- P50 — Jelentős felszíni parkoló határa és minimum férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alkalmas terület határa közterületen, felszínen és felszín alatt
- Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása

### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló telkek területe
- Elővásárlási joggal érintett terület
- Meglévő/tervezett híd
- Meglévő/tervezett aluljáró
- Meglévő/tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 233034 — Helyrajzi szám
- 66a — Házszám
- Földhivatali alaptérképen szereplő épület
- b — Elbontott, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
- Egyéb építmények (pillér, terasz, támfal, kerítés, kapu, rámpa, lépcső)
- Térszín feletti épületrész vetített síkja
- Burkolati elemek, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- 110 — Szintvonal és magassága
- Vízfelület / vízfolyás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

### JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉS (SZ17 SZELVÉNY)

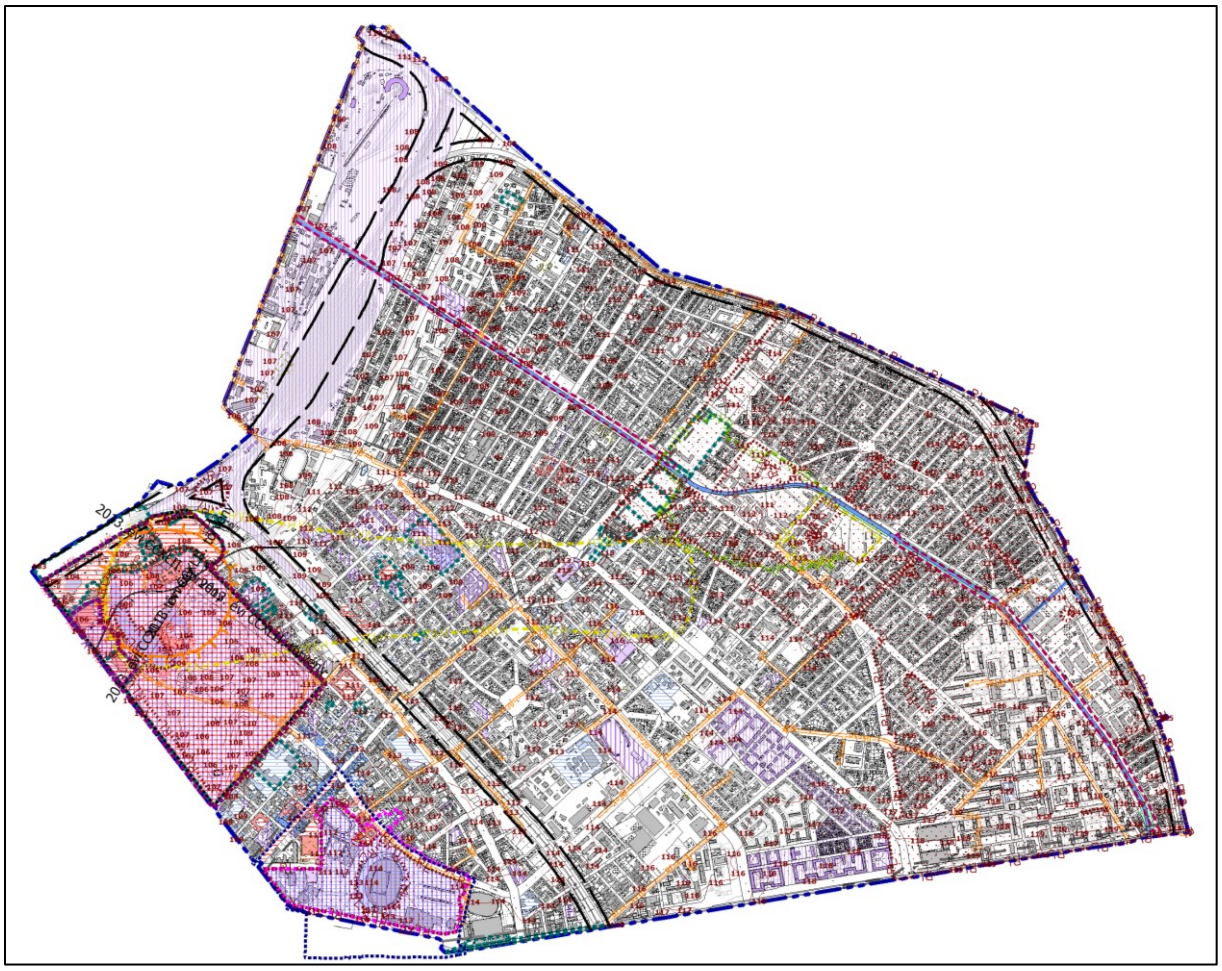
#### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

- Eltéréssel szabályozott építési vonal
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület,
- Gyorsvasút felszíni gyalogos-kapcsolata számára felhasználható terület
- Távolsági autóbusz-pályaudvar területe
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolat helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- Metró műtárgy

Hatályos szabályozási terv- szabály és jelmagyarázata



**JELMAGYARÁZAT**

**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEMEK**

**I. Országos jogszabályban szereplő elemek**

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőövezetének határa
- Világörökségi városias helyszín területe
- Világörökségi városias helyszín védőövezetének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék és telke
- Nyilvántartott műemléki érték és telke
- Nyilvántartott műemléki környezet határa
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A"védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

**II. Fővárosi rendeletben szereplő elemek**

- Fővárosi helyi védettségű építmény és telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes és telkei
- Tervezett gyorsvasúti vonal védőtávolsága

**III. Kerületi rendeletben szereplő elemek**

- Kerületi egyedi védettségű építmény és telke
- Kerületi területi védettségű épületegyüttes és telkei

**IV. Egyéb korlátozások**

- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 233034 Helyrajzi szám
- 66a Házszám
- Földhivatali alaptérképen szereplő épület
- b Elbontott, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
- Egyéb építmények (pillér, terasz, támfal, kerítés, kapu, rámpa, lépcső)
- Térszín feletti épületrész vetített síkja
- Burkolati elemek, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- 110 Szintvonal és magassága
- Vízfelület / vízfolyás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

Hatályos szabályozási terv – védelmek, korlátozások és jelmagyarázata

# A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA

## A KONCEPCIÓT BEFOLYÁSOLÓ TERVI ELŐZMÉNYEK

A Kerületi Építési Szabályzat feladata, hogy az országos érvényű jogszabályokban előírt keretek között, a kerület területére vonatkozóan meghatározza a fizikai (az épített és a természeti) környezet alakításának helyi szabályait a Fővárosi Rendezési Szabályzatban rögzített keretek között.

A helyi építési szabályzatok leglényegesebb elemeit, tartalmi követelményeit több jogszabály is rögzíti. Az országos és fővárosi szintű jogszabályok meghatározzák, hogy a kerületi önkormányzat

- mely építésjogi követelményeket kell, hogy szabályozzon,
- mely esetekben határozhatja meg saját hatáskörben az építési szabályokat, a magasabb szintű jogszabályok keretei között,
- mely esetekben térhet el a sajátos helyi viszonyok szabályozása során a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseitől.

A magasabb szintű jogszabályok rögzítik a leglényegesebb szabályozási elemeket, amelyeket kiegészítenek azok a szabályozási elemek, amelyek alkalmazása a helyi sajátosságok alapján indokolt.

A leglényegesebb – általánosan alkalmazott vagy alkalmazható – szabályozási elemeket

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK),
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (TRE) és
- Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelete (FRSZ) rögzíti;
- ugyanakkor a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelete Zugló kerületi építési szabályzatáról olyan sajátos szabályozási elemeket is alkalmaz, amelyek az Zugló jellegzetességeinek felelnek meg.

Az ÉTV 13.§ (2) bekezdése az alábbiakat írja elő:

> *13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.*
>
> *(2) A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott építési tevékenység esetén a helyi építési szabályzatban meghatározott*
>
> *a) övezet, építési övezet területi lehatárolását;*
>
> *b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan*
>
> *ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,*
>
> *bb) a megengedett legnagyobb beépítettséget,*

*bc) a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát és a megengedett vagy kizárt rendeltetését,*

*bd) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot vagy építménymagasságot,*

*be) a szabályozási vonalat,*

*bf) a beépítési módot, az építési helyet*

*bg) a minimális zöldfelület mértékét,*

*bh) a járművek mennyiségére és elhelyezésére vonatkozó előírásokat;*

*c) országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, – településképi rendelet hiányában – a településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot*

*kell figyelembe venni.*

Az ÉTV a kártalanításról és a kártérítésről szóló rendelkezéseit figyelembe kell venni:

*„30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. …*

*(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. …*

*(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). …*

*(5a) Nem jár kártalanítás, ha a 13. § (1) bekezdés szerinti építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően módosítja vagy megszünteti.*

*(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. …”*

Továbbá az ÉTV 60/H § -a az alábbiakat írja elő:

*60/H. § Azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, e törvény erejénél fogva*

*a) a helyi építési szabályzatnak – a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)–d) pontja szerinti településrendezési eszközöknek – a tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni,*

*b) a helyi építési szabályzatban – a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)–d) pontja szerinti településrendezési eszközökben – meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele,*

*c) a tetőtér-beépítéshez kapcsolódó, a tűzvédelmi előírások teljesítését szolgáló építmények és a felvonó az építési telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékébe és a zöldfelület megengedett legkisebb mértékébe nem számít bele,*

*d) a tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával is biztosítható, továbbá a helyi önkormányzat parkolást szabályozó rendelete a parkolóhely pénzbeli megváltásának lehetőségét nem tilthatja meg,*

*e) a területfelhasználási egységre vagy építési övezetre a helyi építési szabályzatban – a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)–d) pontja szerinti településrendezési eszközökben – megállapított maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele, és*

*f) a tetőtér-beépítésekre és az épület belső udvarának lefedésére vonatkozóan e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet további előírásokat állapíthat meg, amelyeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat – a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés b)–d) pontja szerinti településrendezési eszközök – nem állapíthat meg.*

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése az alábbiakat írja elő:

*„7.§ (2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.*
*Az építési övezeten belül zártsorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.*

*7.§ (3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:*

*1. a kialakítható telek legkisebb területét,*

*2. a beépítési módot,*

*3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,*

*4. a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét,*

*5. a közműellátás mértékét és módját,*

*6. a zöldfelület legkisebb mértékét,*

*7. az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és - a 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint - az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,*

*8. a terepszint alatti építés mértékét és helyét.*

*(3a) A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot:*

*a) az épületmagasság,*

*b) a homlokzatmagasság vagy*

*c) a párkánymagasság*

*alkalmazásával.*

*7.§ (4) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írhat elő.*

A 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 12.§ szerint:

*„12.§ A helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”*

E rendelkezés rögzíti, hogy a helyi építési szabályzat (a ZÉSZ) „*lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre*”, így a helyi sajátosságok finomítása lehetséges és a rendelkezés egyértelművé tette az önkormányzat jogalkotási lehetőségeit. Amennyiben a magasabb szintű jogszabályoktól történő eltéré válna szükségessé azt csak az OTÉK teszi lehetővé

*OTÉK 111. § (2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha*
*a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
*b) közérdeket nem sért, valamint*
*c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.*

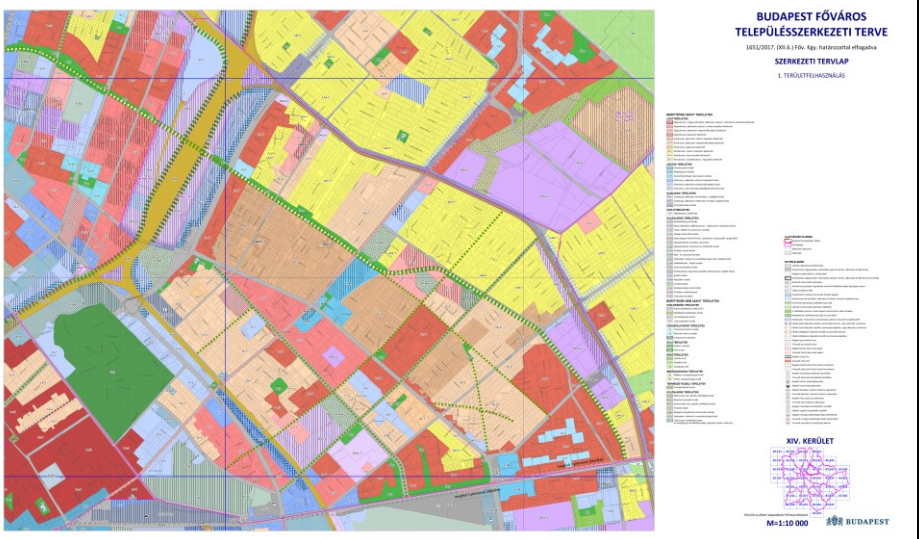
A jogszabályoknak a kerületi építési szabályzat szempontjából legfontosabb megállapításai, hogy:

- *„az építési övezeteket … úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg*" (OTÉK 7.§ (2)),
- *„zártsorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható*" (OTÉK 7.§ (2)),
- csak az „*újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan*" kell meg határozni az előírt szabályozási jellemzőket (OTÉK 7.§ (3)),
- *„a helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írhat elő*" (OTÉK 7.§ (4)),
- *„a II-III. fejezetben* (OTÉK II-III. fejezetében) *meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá b) közérdeket nem sért, valamint c) a 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek*" (OTÉK 111.§ (2)).
- az FRSZ 5.§ (2) bekezdése alapján *„a KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján*", így el szabad térni az OTÉK 7.§ (3a) bekezdés rendelkezéseitől, melyek szerint: *„a helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot: a) az épületmagasság, b) a homlokzatmagasság vagy c) a párkánymagasság alkalmazásával*".
- További mozgásteret biztosít a 314/2012.(XI.8.) KR 12.§, amely szerint:
  *„A helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát*".
- a szabályozási lehetőségeket szűkíti az Étv 60/H. §-a, amely szerint a törvény hatálybalépése előtt engedélyezett vagy tudomásul vett épületeknél *„a helyi építési szabályzatnak … a tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni",* és a *„meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele,* és a *„tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával is biztosítható2*, és a *„helyi önkormányzat parkolást szabályozó rendelete a parkolóhely pénzbeli megváltásának lehetőségét nem tilthatja meg", valamint „a megállapított maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele*".

A fentiek alapján a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben megfelelő lehetőség kínálkozik arra, hogy a szabályozás egyszerűbb és közérthetőbb legyen.

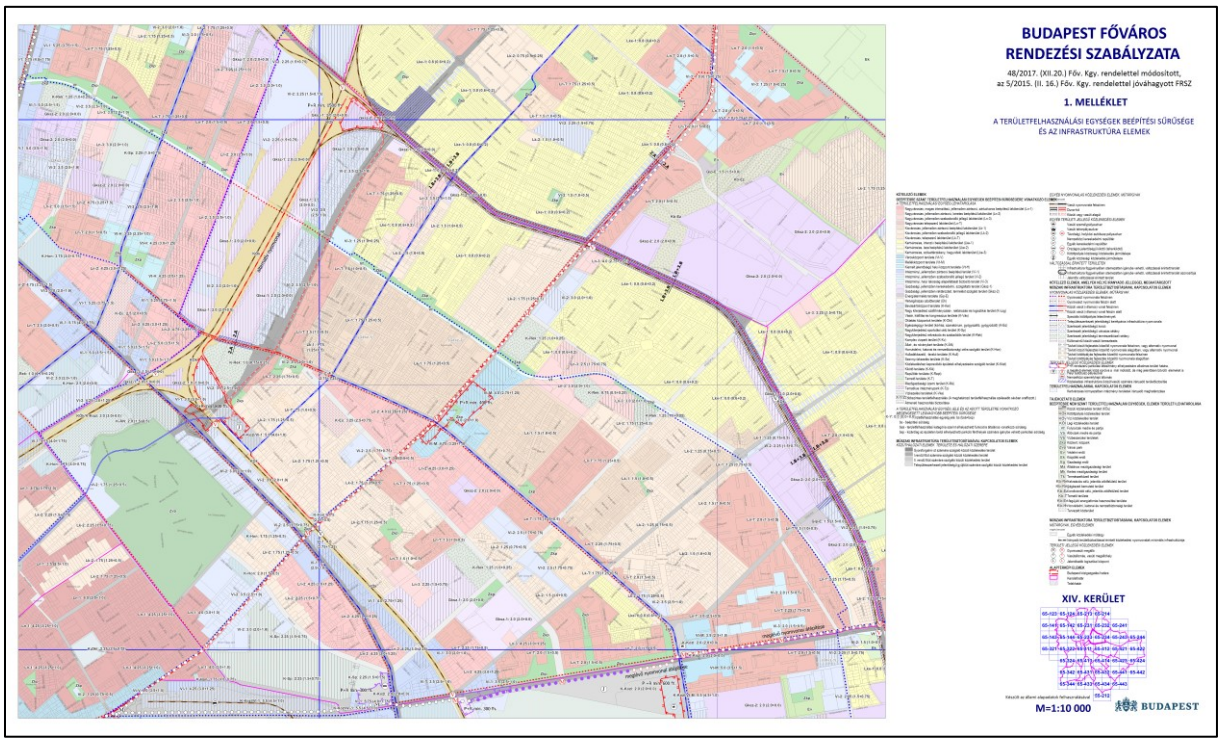
## BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT 2017)

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017).

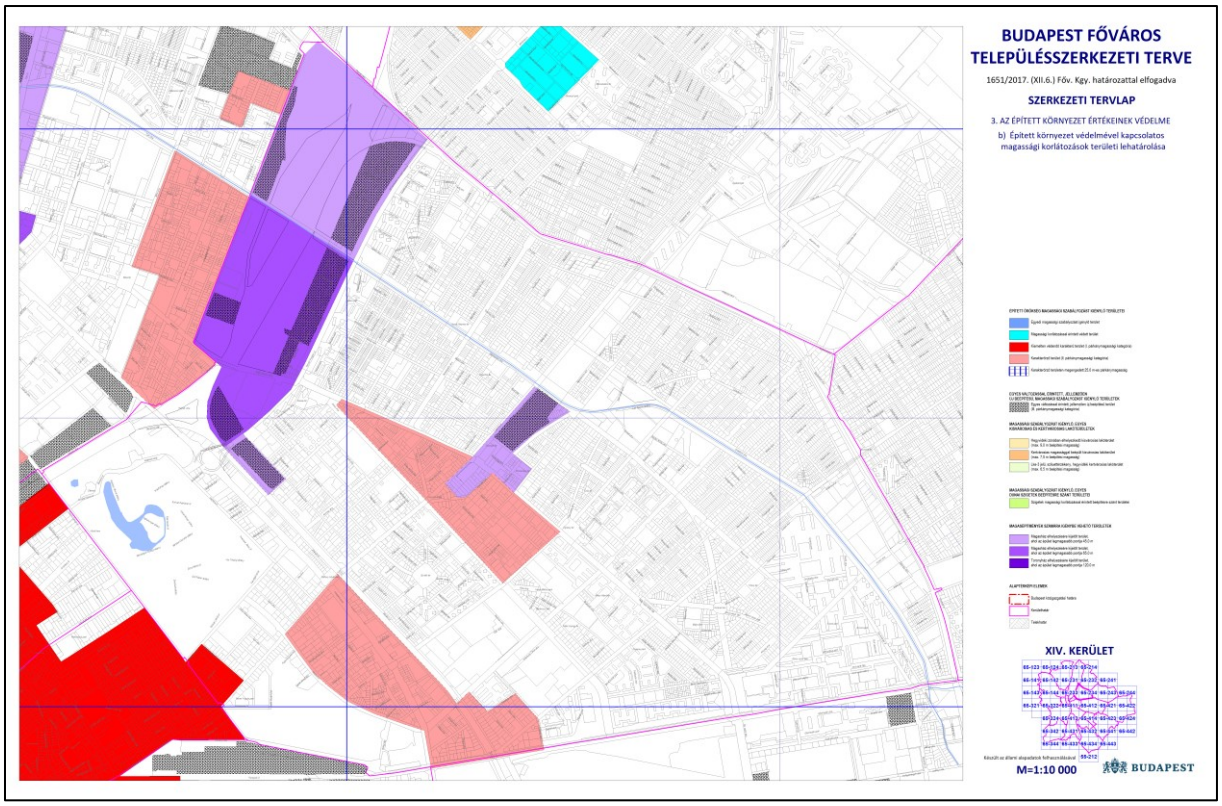
| | |
|---|---|
| A TSZT alapján Zugló – a belső zónába tartozó Városliget területe kivételével – az átmeneti zónában helyezkedik el.<br>A TSZT meghatározta a (tervezett) területfelhasználási egységeket a beépítésre szánt és nem szánt területeken egyaránt. |  <br>Budapest TSZT |

## BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlés az 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelettel fogadta el Budapest főváros rendezési szabályzatát. (FRSZ).




Az FRSZ Zugló területén 147 településszerkezeti egységet jelölt ki.

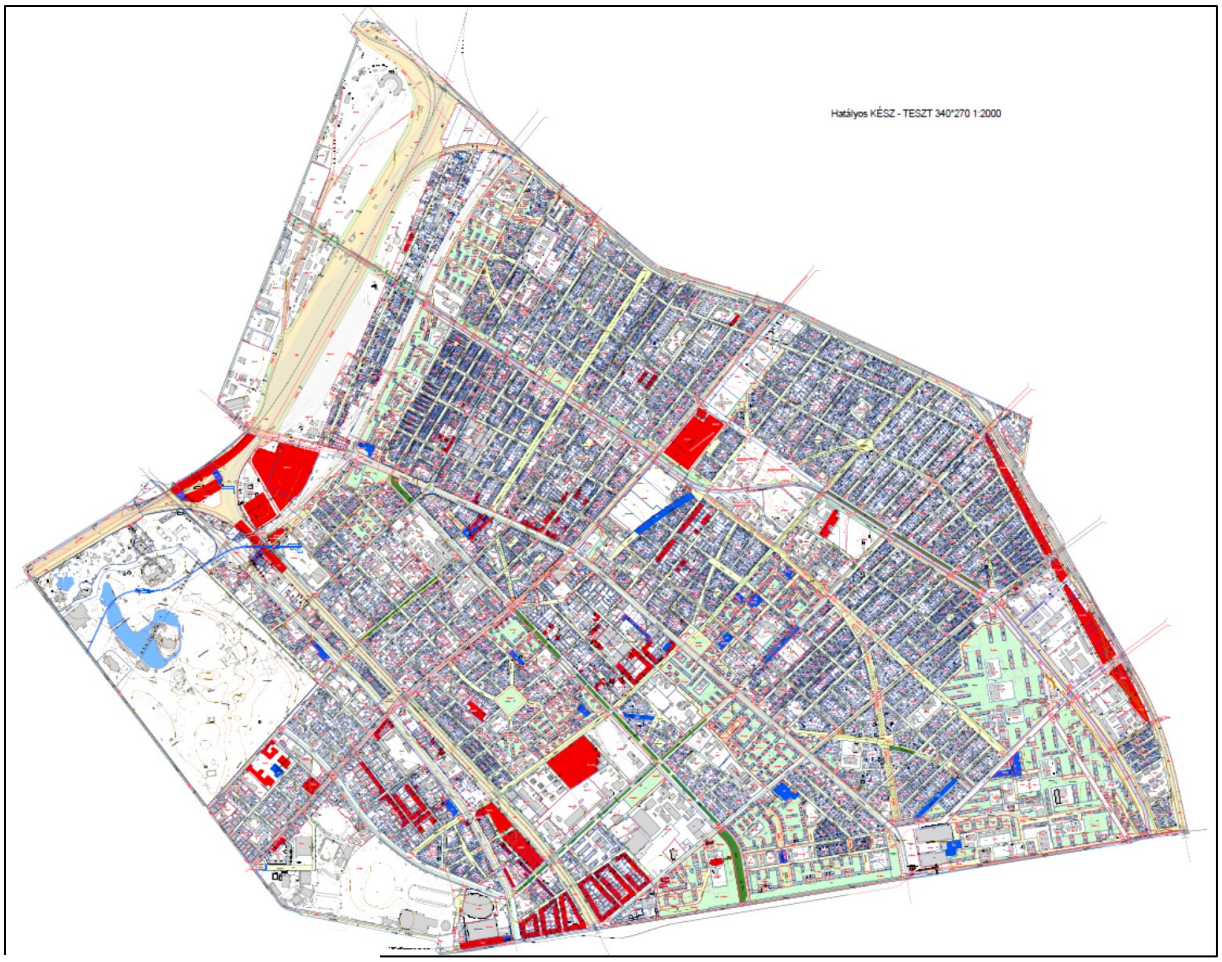



Az FRSZ 3. melléklete Zugló területén az M3 autópálya bevezető szakasza és Rákosrendező között, valamint a Zugló tervezett városközpontjában jelölt ki magasházak elhelyezésére alkalmas területet. Ezeknek a területeknek egy részét III. párkánymagassági kategóriába sorolt.

A Róna utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt terület és a Hungária körút -Thököly út – Stefánia út – Kerepesi út – Pillangó utca – Tábornok utca -Várna utca – Mogyoródi út általa határolt terület „karakterőrző, II. párkánymagassági kategóriába sorolt.

## HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelettel fogadta el Zugló kerületi építési szabályzatát. A tervet – megalapozó vizsgálatát, alátámasztó munkarészeit a BFVT Kft készítette.




## JELMAGYARÁZAT

### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet jele
- Megszüntető jel
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; beépítési előírások
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Terepszint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület A=aluljáró, G20=gépjárműtároló-férőhely minimuma
- Metró műtárgy és felépítményei építési helyének határa
- Építési vonal
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének biztosítása
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4) / Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
- Vasúti területek (KÖk) / Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk és Kt-Fk)
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Meglévő vasútvonal felszínen
- Meglévő/tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő/tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő/tervezett közúti vasút felszínen
- Meglévő/tervezett közúti vasút felszín alatt
- Meglévő/tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- P+R rendszerű személygépkocsi várakozóhely elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma
- Jelentős felszíni parkoló határa és minimum férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alkalmas terület határa közterületen, felszínen és felszín alatt
- Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása

### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló telkek területe
- Elővásárlási joggal érintett terület
- Meglévő/tervezett híd
- Meglévő/tervezett aluljáró
- Meglévő/tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 233034 Helyrajzi szám
- 66a Házszám
- Földhivatali alaptérképen szereplő épület
- b Elbontott, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
- Egyéb építmények (pillér, terasz, támfal, kerítés, kapu, rámpa, lépcső)
- Térszín feletti épületrész vetített síkja
- Burkolati elemek, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- 110 Szintvonal és magassága
- Vízfelület / vízfolyás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

### JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉS (SZ17 SZELVÉNY)

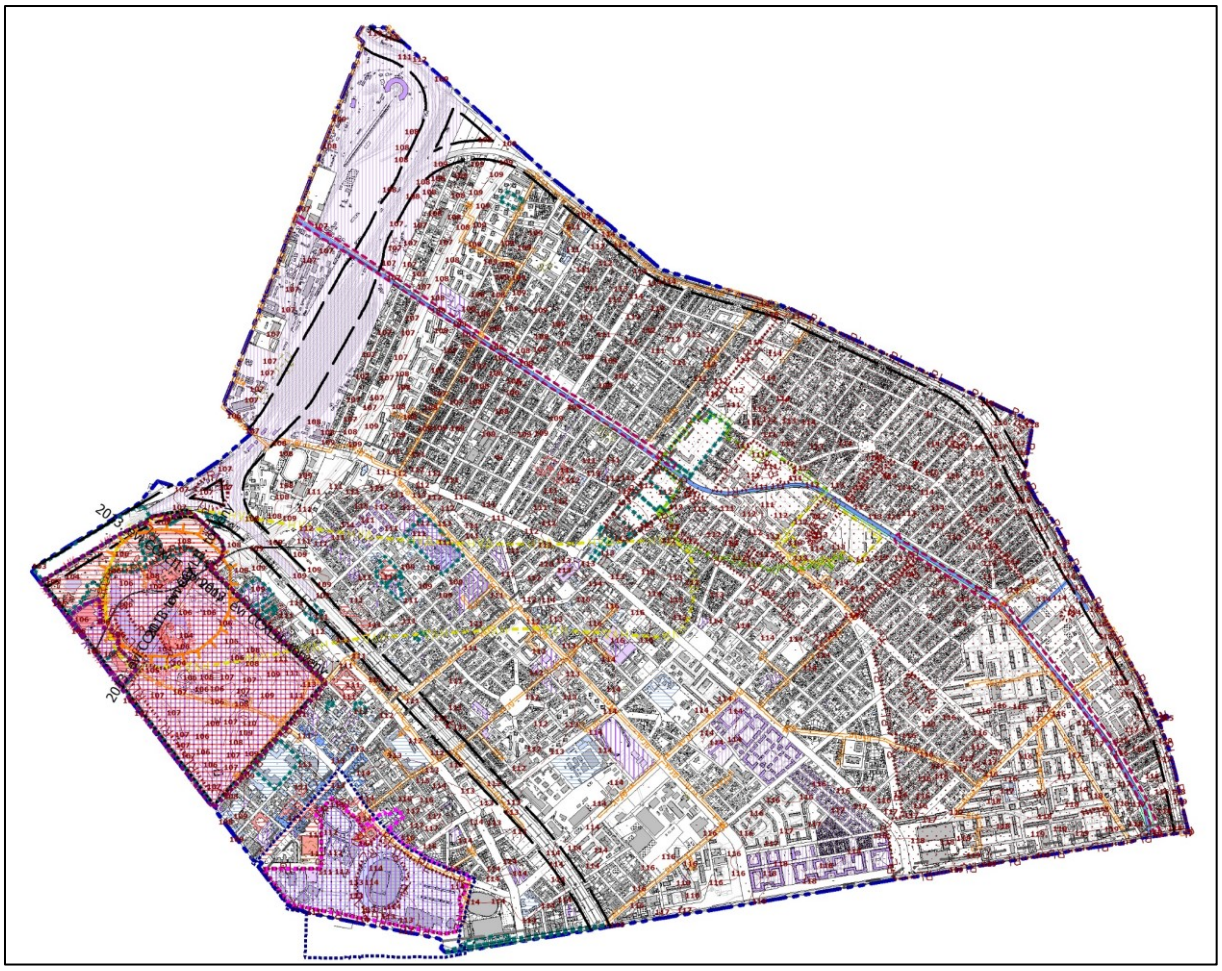
#### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

- Eltéréssel szabályozott építési vonal
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület,
- Gyorsvasút felszíni gyalogos-kapcsolata számára felhasználható terület
- Távolsági autóbusz-pályaudvar területe
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolat helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- Metró műtárgy

Hatályos szabályozási terv- szabály és jelmagyarázata



**JELMAGYARÁZAT**

**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEMEK**

**I. Országos jogszabályban szereplő elemek**

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőövezetének határa
- Világörökségi városias helyszín területe
- Világörökségi városias helyszín védőövezetének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék és telke
- Nyilvántartott műemléki érték és telke
- Nyilvántartott műemléki környezet határa
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A"védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

**II. Fővárosi rendeletben szereplő elemek**

- Fővárosi helyi védettségű építmény és telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes és telkei
- Tervezett gyorsvasúti vonal védőtávolsága

**III. Kerületi rendeletben szereplő elemek**

- Kerületi egyedi védettségű építmény és telke
- Kerületi területi védettségű épületegyüttes és telkei

**IV. Egyéb korlátozások**

- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 233034 Helyrajzi szám
- 66a Házszám
- Földhivatali alaptérképen szereplő épület
- b Elbontott, de a földhivatali nyilvántartásban még szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
- Egyéb építmények (pillér, terasz, támfal, kerítés, kapu, rámpa, lépcső)
- Térszín feletti épületrész vetített síkja
- Burkolati elemek, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- 110 Szintvonal és magassága
- Vízfelület / vízfolyás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

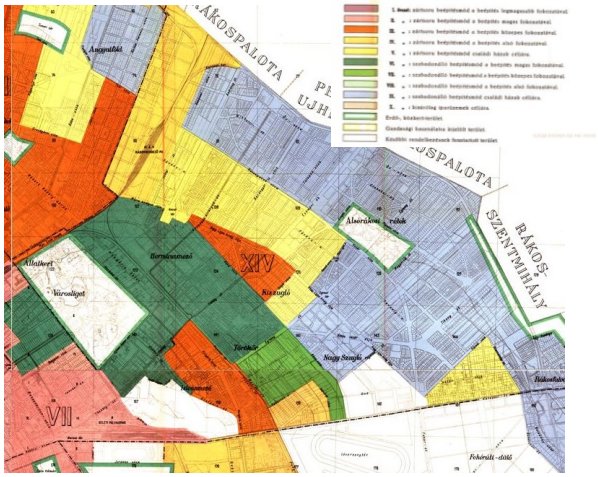
Hatályos szabályozási terv – védelmek, korlátozások és jelmagyarázata

# A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

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



Zugló szabályozási terve 1917. (forrás TAK)




Budapest övezeti térképe 1940. (részlet)



Zugló közlekedési területei és közterületei

A jelentős méretű vasúti területek - Rákosrendező és a kerületet átszelő ceglédi vasút, a szuglói körvasút, HÉV vonala -, és az M3 autópálya bevezető szakasza meghatározó elemei és egyúttal erős

határvonalai is a kerületnek és egyes városrészeinek. A Rákospatak zöldfolyosójával keresztülszeli a külső városrészt.



Zugló morfológiája

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

Istvánmező sportterülete és az 1950-1983 között épült lakótelepek morfológiáját tekintve élesen elvállnak a kerület más lakóterületeitől.




Zugló épületállománya, építési időszakai

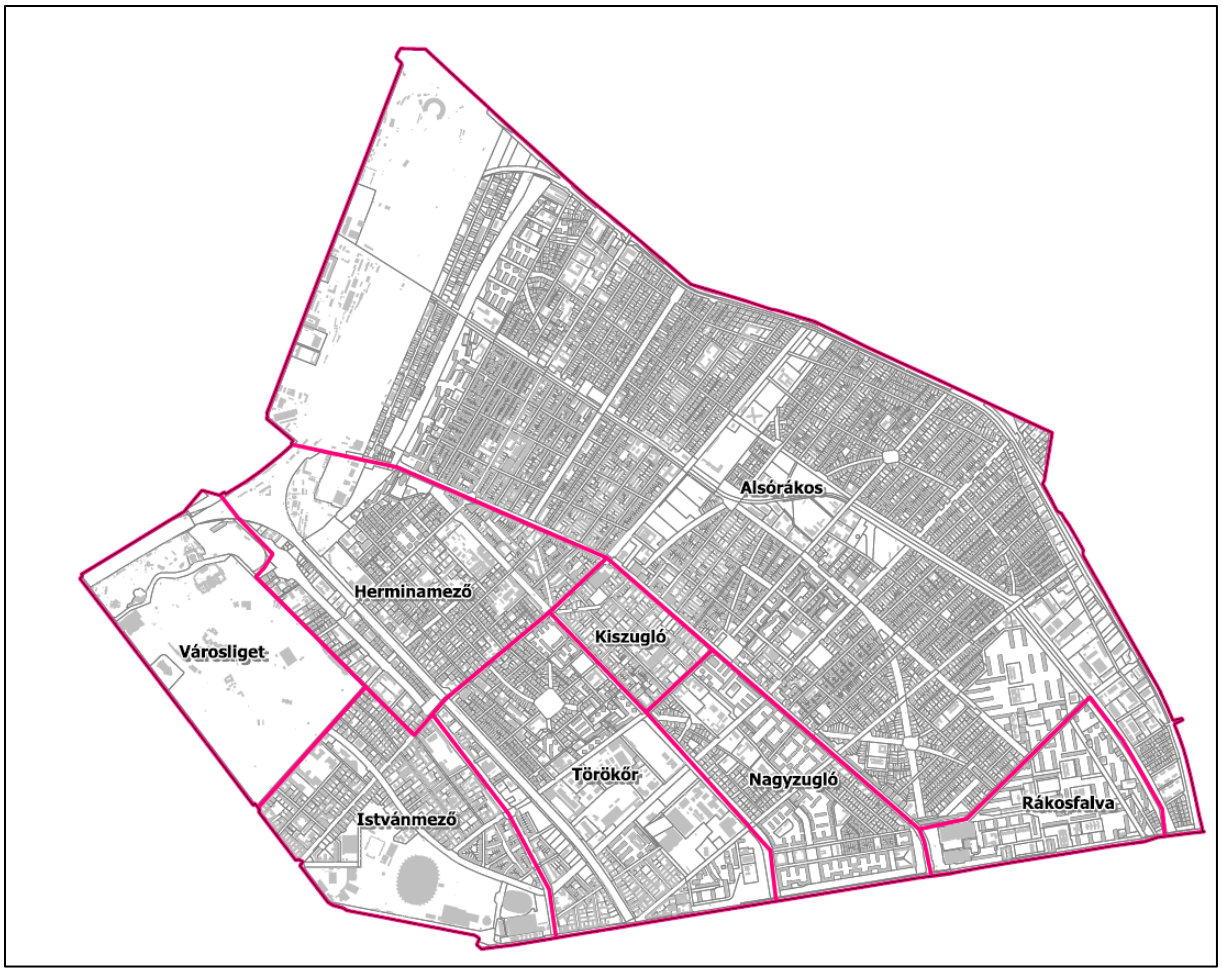
Zugló építését szemlélteti az épületek építési idejét bemutató ábra, amely alapján megállapítható, hogy Istvánmező, Herminamező és Törökőr terület épült be leghamarabb, a Thököly út – Stefánia – Nagy Lajos király út mentén.

A kerület egészének morfológiai adottságai alapján megállapítható, hogy a különböző építési korszakok, periódusok eltérő módon és mértékben hagytak nyomot az épített környezeten. A kerület egyes részeinek összképe ennek megfelelően karakteres.



Beépítetlen és alacsony (5% alatti) beépítettségű telkei

Zugló területének szerkezete, beépítése lényegében kialakultnak tekinthető, annak ellenére, hogy számos pontján a több üres telek és számos alulhasznosított, extenzív beépítésű telek is található.




A kerület jellegzetes területi egységei

A szabályozás szempontjából megállapítható, hogy

Városliget
- Zugló legrégebbi városrésze
- VÉSZ Városligeti építési szabályzat területe (Hungária körút – Kacsóh Pongrác út – Hermina út – Ajtósi Dürer sor - Dózsa György út - MÁV Zrt. tulajdonában álló 29737 és 29834/3 hrsz-ú telkek által határolt terület).

Istvánmező
- A Dózsa György út és a Thököly út mentén zártsorú, jellemzően zártudvaros nagyvárosias beépítés található.
- A zártsorú lakóterületeken jellemző a parkolóhelyek telítettsége.
- A Stefánia út és Thököly út környezetében reprezentatív villanegyed található.
- A Hungária körút - Stefánia út – Egressy út térségében zártsorú, keretes beépítésű lakóterület van.
- Délkeleti részén jelentős sportterület található

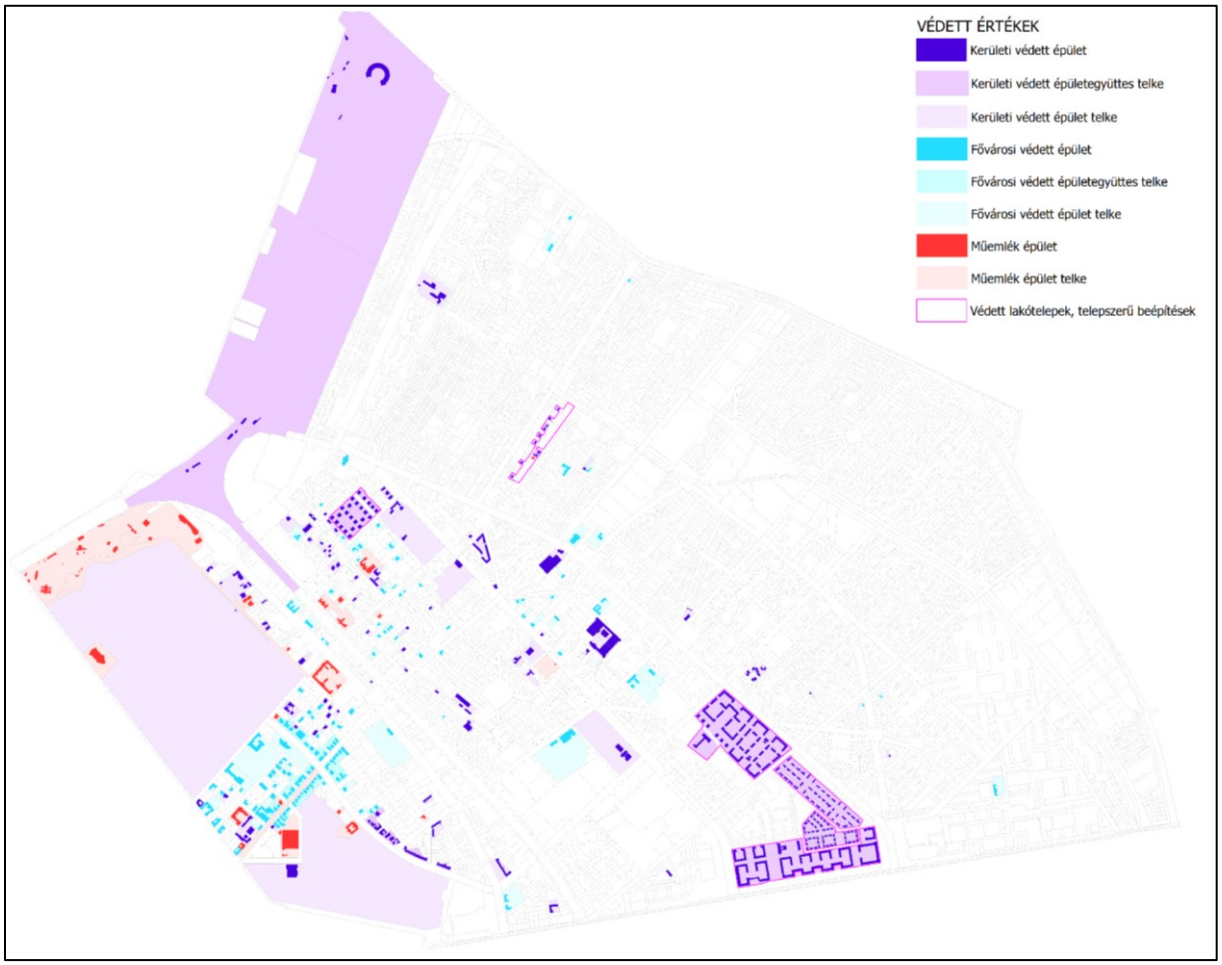
Herminamező
- A városrész déli felén művészettörténeti szempontból értékes, a 20. század első felében készült épületek találhatóak.
- Északi részen a század második felében épült lakónegyedek vannak.

| | |
|---|---|
| Törökőr | ● Hungária körút mentén lakóterületek vannak. |
| | ● Jelentős gazdasági/kereskedelmi övezete a Mogyoródi utca - Róna utca - Fogarasi utca – Pillangó utca által körülhatárolt terület. |
| | ● Pillangó park területén jelentős lakótelepi közhasználatú zöldfelületek vannak. |
| | ● P+R jellegű parkolás a lakótelepi parkolókban, a metróállomáshoz közelebbi részen. |
| Nagy-Zugló | ● Telepszerű lakóterületek jellemzik. |
| | ● A lakótelepek esetében épített parkolók száma jelentősen elmaradt az 1 lakás/1 parkoló ellátottsági szinttől. |
| | ● A metrómegállók közelében jellemző P+R jellegű parkolás. |
| Kis-Zugló | ● Alacsony a zöldfelületi intenzitás |
| Rákosfalva | ● Füredi lakótelep területének egy része |
| | ● Lakótelepi parkolóhely hiány van a területen |
| | ● Jelentős kereskedelmi terület: Sugár Üzletközpont, IKEA. |
| Alsórákos | ● Kertvárosias lakóterületek jellemzik. |
| | ● A Fogarasi út – Körvasút sor – Rátót utca – Gvadányi utca által körülhatárolt területen egy jelentősebb ipari/gazdasági övezet található. |
| | ● Viszonylag magas zöldfelületi intenzitás, értékes közterületi fasorok. |
| | ● A Paskál fürdő fejlesztése felértékelheti a környéket, a korábbi megkezdett beruházások pozitív mérleggel zárulhatnak, további fejlesztések generálódhatnak. |
| | ● A terület része Rákosrendező, ami nagy, egybefüggő fejlesztésre alkalmas barnamezős terület. |
| | ● Rákosrendező területét érintő P+R rendszerű parkoló a MFAV végállomásához közel, a Szőnyi úton a Mexikói út és az Amerikai út között helyezkedik el. |
| | ● Kacsóh Pongrác úti lakótelepen differenciált parkolás szabályozás bevezetése javasolt. |

Az egyes területek tovább differenciálhatók a kialakult beépítések, illetve barnamezős területek mentén, de az egyes területek előírásinak az összhangját a ZÉSZ-ben és TKR-ben meg kell teremteni.

A hatályos ZÉSZ melléklete tartalmazza a védett területeket és védett épületeket, épületegyütteseket. Zugló lakóterületeit jellemzik a védett telepszerű beépítések.

1. Herminamezőn az Erzsébet királyné úti lakótelep (1954-57)
2. Nagyzuglóban
   2.1. a Vitézi telep (1937-38),
   2.2. a Székesfővárosi lakótelep (Bolgárkertész utca, 1940),
   2.3. a Nagy Lajos király úti lakótelep (1954-60), és
   2.4. a Kerepesi úti lakótelep (1955-59).
3. Alsórákoson a Postás tisztviselőtelep (1901-1912)

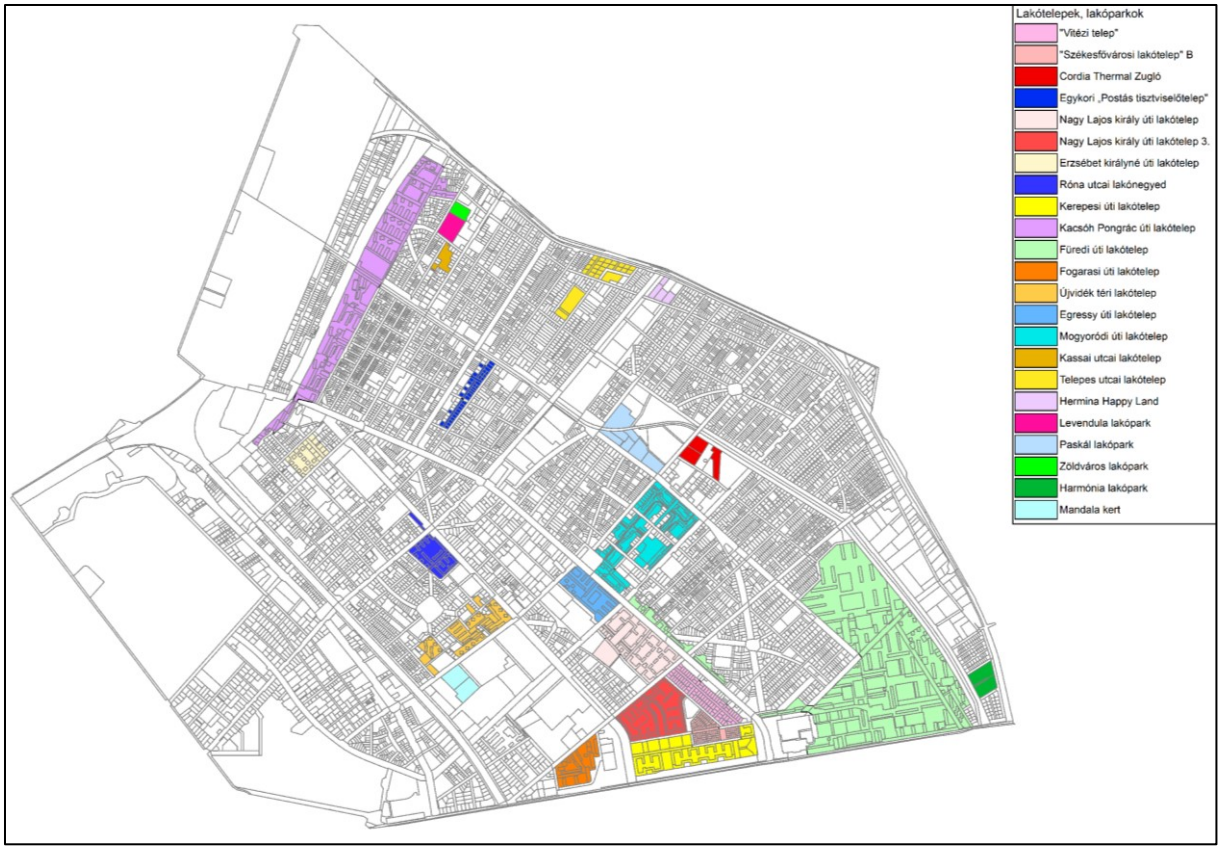



A kerület jellegzetes területi egységei

Zugló területét jellemzik a telepszerű beépítésű területek és a lakóparkok lehatárolása (a védett területeken kívül)

1. Róna utcai lakónegyed (1954-57)
2. Kacsóh Pongrác úti lakótelep (1963–1968)
3. Füredi utcai lakótelep (1967–1978)
4. Fogarasi úti lakótelep (1968–1970)
5. Újvidék téri lakótelep (1963–1967)
6. Egressy úti lakótelep (1957-1959)
7. Mogyoródi (Jernei) úti lakótelep (1988-1991)

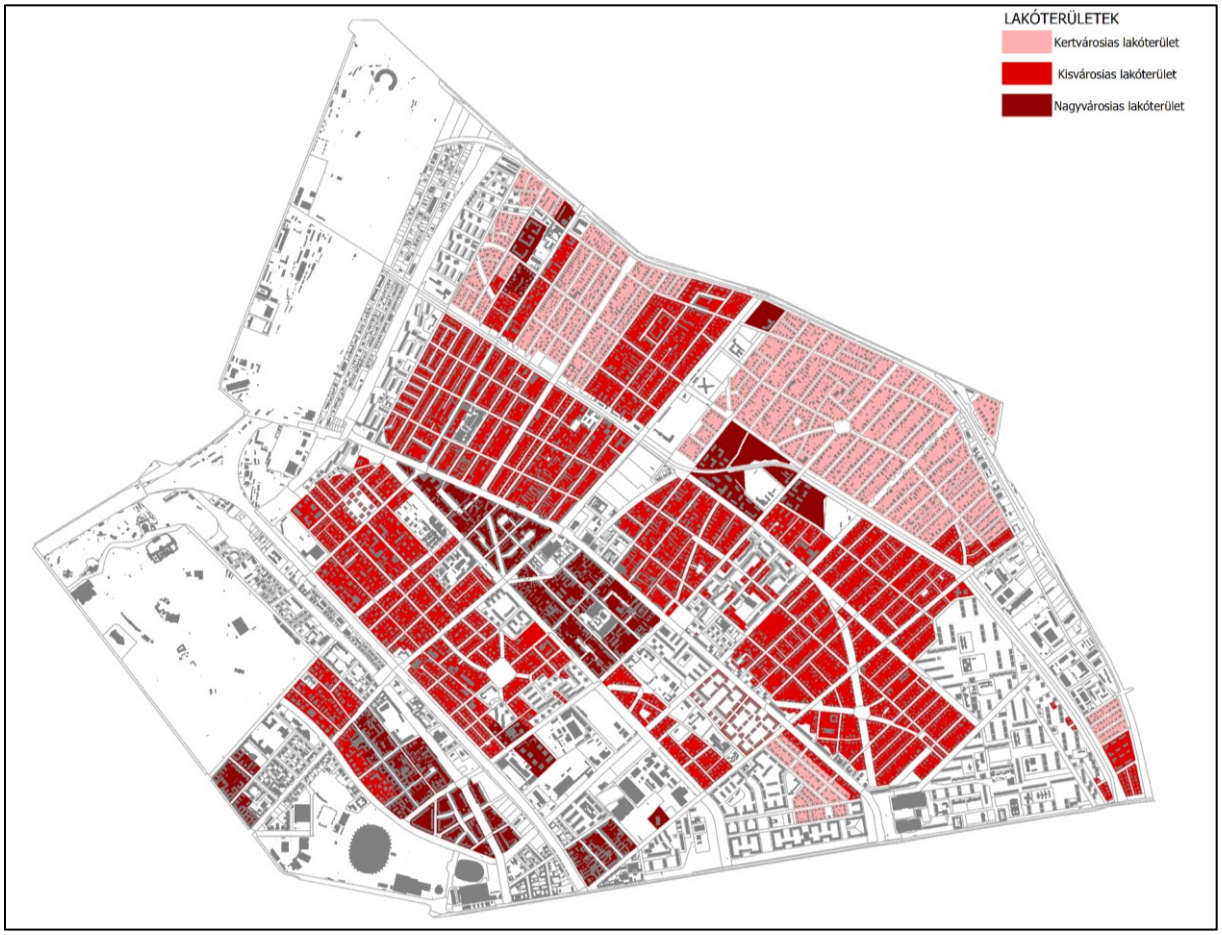
8. Kassai utcai lakótelep
9. Telepes utcai lakótelep
10. Lakóparkok
    10.1. Hermina Happy Land lakópark
    10.2. Levendula lakópark
    10.3. Paskál lakópark
    10.4. Zöldváros lakópark
    10.5. Hermina lakópark
    10.6. Mandala kert




Zugló kislakótelepei, lakótelepei és lakóparkjai

Zugló területe nagyrészt lakóterület, ahol a különböző lakóterületek lehatárolása meghatározza a szabályozás területi differenciálását

- kertvárosias lakóterületek
    - nagyrészt beépültek
    - lassú épületcsere jellemzi
- kisvárosias lakóterületek
    - nagyrészt beépültek
    - Alsórákos azon területein várható nagyobb építési – beruházási kedv, ahol a meglévő épületállomány magassága az övezeti paraméterekhez képest jelentősan alacsonyabb
- nagyvárosias, nem telepszerű beépítésű lakóterületek
    - Alsórákos területén vannak beépítetlen területek
    - a Belvároshoz közelebbi területek beépültek
    - Istvánmező, Herminamező és Kisszugló területén az üres vagy telkeken, vagy leromlott épületállományú területeken várható átépülés
        - Stefánia út – Cserei utca – Ilka utca - Thököly út - Hungária körút által határolt területen
        - Róna utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt területen




Zugló lakóterületei

# A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ÉS JELLEMZŐIK

| | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE | BEÉPÍTÉSI MÓD | BEÉPÍTETTSÉG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $m^2$ | $m^2$ | | % | % | % | | m | m |
| **Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)** | | | | | | | | | | |
| **1.** | **Ln-1/1** | **1 500** | **-** | **Z** | **60** | **80** | **15** | 23 | 12,5 | 20 |
| **2.** | **Ln-1/2** | **800** | **1 200** | **K** | **30** | **40** | **55** | 75 | - | 16,5 |
| **3.** | **Ln-1/I1** | **2 000** | **-** | **K** | **40** | **45** | **35[S]** | SZL | - | 18 |
| **Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)** | | | | | | | | | | |
| **4.** | **Ln-2/1** | **K** | **2 000** | **Z** | **50** | **60** | **35** | 26 | - | 18 |
| **5.** | **Ln-2/2** | **800** | **2 000** | **K** | **50** | **60** | **35** | 30 | - | 16,5 |
| **6.** | **Ln-2/3** | **300** | **800** | **Z** | **50** | **60** | **35** | 60 | - | 8,5*[1] |
| **7.** | **Ln-2/4** | **300** | **800** | **K** | **50** | **60** | **35** | 60 | - | 12,5 |
| **8.** | **Ln-2/5** | **K** | **-** | **Z** | **50** | **70** | **35** | 37 | 12,5 | 20 |
| **9.** | **Ln-2/6** | **300** | **-** | **Z** | **50** | **70** | **35** | 87 | - | 8,0*[1] |
| **10.** | **Ln-2/7** | **2 000** | **15 000** | **Z** | **60** | **80** | **20** | 26 | 12,5 | 18 |
| **11.** | **Ln-2/8** | **800** | **2 000** | **K** | **50** | **60** | **35** | 33 | - | 16,5 |
| **12.** | **Ln-2/9** | **K** | **2 000** | **Z** | **50** | **60** | **35** | 37 | - | 18 |
| **13.** | **Ln-2/I1** | **2 000** | **-** | **K** | **40** | **50** | **30[S]** | SZL | - | 18 |
| **14.** | **Ln-2/I2** | **2 000** | **-** | **K** | **40** | **45** | **35[S]** | SZL | - | 12,5 |
| **15.** | **Ln-2/I3** | **1 500** | **2 000** | **SZ** | **50** | **50** | **35** | SZL | - | 13,5 |
| **16.** | **Ln-2/I4** | **-** | **1 500** | **K** | **45** | **45** | **25** | SZL | - | 18 |
| **17.** | **Ln-2/I5** | **2000** | **3 000** | **Z** | **80** | **80** | **10** | SZL | - | 18 |
| **18.** | **Ln-2/I6** | **800** | **2 000** | **Z** | **80[F1]** | **80** | **20** | SZL | 6 | 21 |
| **Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)** | | | | | | | | | | |
| **19.** | **Ln-3/1** | **800** | **2 000** | **K** | **50** | **60** | **35** | 80 | - | 16,5 |
| **20.** | **Ln-3/2** | **400** | **800** | **K** | **30** | **40** | **55** | 229 | - | 8,0*[1] |
| **21.** | **Ln-3/3** | K | K | K | 45 | 50 | 30 | K | - | 20 |
| **22.** | **Ln-3/4** | - | 10 000 | SZ | 35 | 55 | 50 | K | - | 13,5 |
| **23.** | **Ln-3/5** | 1 500 | 2 000 | K | 50 | 60 | 35 | R | - | 18 |
| **24.** | **Ln-3/6** | 2 000 | - | SZ | 25 | 50 | 50 | K | - | 18 |
| **25.** | **Ln-3/7** | 2 000 | - | SZ | 25 | 50 | 50 | R | - | 18 |
| **26.** | **Ln-3/8** | 800 | - | SZ | 40 | 50 | 35 | R | - | 15 |
| **27.** | **Ln-3/I1** | 2 000 | - | K | 40 | 45 | 35[S] | SZL | - | 12,5 |
| **Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)** | | | | | | | | | | |
| **28.** | **Ln-T/1** | 400 | 10 000 | K | 80 | 100 | 10 | K | - | 12,5 |
| **29.** | **Ln-T/2** | 400 | 6 000 | K | 75 | 85 | 20 | K | - | 20 |
| **30.** | **Ln-T/3** | 400 | 6 000 | K | 75 | 85 | 20 | K | - | 20 |
| **31.** | **Ln-T/I1** | 1 000 | 3 000 | K | 60 | 65 | 10 | SZL | - | 10,5*[1] |
| **32.** | **Ln-T/I2** | 2 000 | - | K | 40 | 45 | 35[S] | SZL | - | 12,5 |
| **33.** | **Ln-T/I3** | 2 000 | - | SZ | 35 | 35 | 50 | SZL | - | 10,5*[1] |

| | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE | BEÉPÍTÉSI MÓD | BEÉPÍTETTSÉG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | TERepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $m^2$ | $m^2$ | | % | % | % | | m | m |
| **34.** | **Ln-T/I4** | 2 000 | - | K | 35 | 45 | 50[S] | SZL | - | 12,5 |
| **35.** | **Ln-T/I5** | 1 500 | - | SZ | 40 | 45 | 15[S] | SZL | - | 12,5 |
| **36.** | **Ln-T/I6** | 1 500 | - | K | 40 | 40 | 40[S] | SZL | - | 12,5 |
| **37.** | **Ln-T/I7** | - | - | SZ | 60 | 60 | 30 | SZL | - | 12,5 |
| **38.** | **Ln-T/I8** | 800 | 1 200 | K | 40 | 40 | 40 | SZL | - | 12,5 |
| **39.** | **Ln-T/I9** | 1 000 | 5 000 | K | 60 | 65 | 10 | SZL | - | 10,5*[1] |
| **40.** | **Ln-T/I10** | 800 | - | SZ | 100*[2] | 100 | 0*[2] | SZL | - | 7,5 |
| **41.** | **Ln-T/I11** | 1600 | - | K | 60 | 60 | 10 | SZL | - | 7,5 |
| **Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk-1)** | | | | | | | | | | |
| **42.** | **Lk-1/1** | 800 | 2 000 | Z | 50 | 60 | 35 | 44 | - | 16,5*[1] |
| **43.** | **Lk-1/2** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 100 | - | 12,5 |
| **44.** | **Lk-1/3** | 400 | 800 | Z | 40 | 45 | 45 | 200 | - | 6,5 |
| **45.** | **Lk-1/4** | 400 | 800 | K | 30 | 40 | 55 | 120 | - | 8 |
| **46.** | **Lk-1/5** | 400 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 150 | - | 6,5 |
| **47.** | **Lk-1/6** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 109 | - | 10,5 |
| **48.** | **Lk-1/7** | 400 | 800 | K | 30 | 40 | 55 | 200 | - | 4,5 |
| **49.** | **Lk-1/8** | 400 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 228 | - | 8 |
| **50.** | **Lk-1/9** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 166 | - | 12,5 |
| **51.** | **Lk-1/10** | 400 | 800 | K | 30 | 40 | 55 | 200 | - | 8 |
| **52.** | **Lk-1/11** | 400 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 286 | - | 6,5 |
| **53.** | **Lk-1/12** | 3 000 | - | K | 40 | 50 | 40 | 55 | | 12,5 |
| **54.** | **Lk-1/I1** | 1 000 | 3 000 | K | 40 | 50 | 35 | SZL | - | 10,5 |
| **55.** | **Lk-1/I2** | 15 000 | - | SZ | 50 | 55 | 45 | SZL | 6 | 18,0*[1] |
| **56.** | **Lk-1/I3** | K | K | K | 50 | 50 | 35 | SZL | - | 10,5 |
| **57.** | **Lk-1/I4** | 1 500 | 2 000 | SZ | 50 | 50 | 35 | SZL | - | 13,5*[1] |
| **58.** | **Lk-1/I5** | 2 000 | - | K | 35 | 35 | 50 | SZL | - | 10,5 |
| **59.** | **Lk-1/I6** | 15 000 | - | SZ | 35 | 50 | 50 | SZL | - | 12,5 |
| **60.** | **Lk-1/I7** | 1 500 | - | K | 40 | 40 | 40[S] | SZL | - | 12,5 |
| **Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)** | | | | | | | | | | |
| **61.** | **Lk-2/1** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 100 | - | 12,5 |
| **62.** | **Lk-2/2** | 400 | 800 | K | 40 | 45 | 45 | 200 | - | 6,5 |
| **63.** | **Lk-2/3** | 400 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 150 | - | 6,5 |
| **64.** | **Lk-2/4** | 400 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 120 | - | 10,5 |
| **65.** | **Lk-2/5** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 80 | - | 12,5 |
| **66.** | **Lk-2/6** | K | K | K | 30 | 40 | 55 | 100 | - | 9 |
| **67.** | **Lk-2/7** | - | 15 000 | K | 40 | 50 | 50 | K | - | 12,5 |
| **68.** | **Lk-2/8** | 400 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 228 | - | 8 |
| **69.** | **Lk-2/9** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 167 | - | 12,5 |
| **70.** | **Lk-2/10** | 400 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 60 | - | 10,5 |

| | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE | BEÉPÍTÉSI MÓD | BEÉPÍTETTSÉG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | TERepszint ALATTI BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $m^2$ | $m^2$ | | % | % | % | | m | m |
| **71.** | **Lk-2/I1** | 1 000 | 3 000 | K | 40 | 50 | 35 | SZL | - | 10,5 |
| **72.** | **Lk-2/I2** | K | K | K | 50 | 50 | 35 | SZL | - | 10,5 |
| **73.** | **Lk-2/I3** | 1 500 | 2 000 | SZ | 50 | 50 | 35 | SZL | - | 15,0*[2] |
| **74.** | **Lk-2/I4** | 2 000 | - | K | 50 | 45 | 30 | SZL | - | 12,5 |
| **75.** | **Lk-2/I5** | 1 500 | - | K | 35 | 40 | 50 | SZL | - | 12,5 |
| **76.** | **Lk-2/I6** | 2 000 | - | K | 60 | 60 | 20 | SZL | - | 20,0*[1] |
| **77.** | **Lk-2/I7** | 1 500 | - | K | 40 | 40 | 40[S] | SZL | - | 12,5 |
| **78.** | **Lk-2/I8** | 2 000 | - | K | 50 | 40 | 50[S] | SZL | - | 8 |
| **79.** | **Lk-2/I9** | 1 500 | - | K | 40 | 40 | 40[S] | SZL | - | 12,5 |
| **80.** | **Lk-2/I10** | 2 000 | - | SZ | 25 | 40 | 35 | SZL | - | 12,5 |
| **Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)** | | | | | | | | | | |
| **81.** | **Lk-T/1** | 350 | 3 000 | SZ | 60 | 100 | 20 | K | - | 12,5 |
| **Telepszerű lakóterületen belüli kisvárosias lakóterület (Lk-N)** | | | | | | | | | | |
| **82.** | **Lk-N/1** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 109 | - | 10,5 |
| **83.** | **Lk-N/2** | 400 | 800 | K | 30 | 40 | 45 | 120 | - | 7,5 |
| **Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** | | | | | | | | | | |
| **84.** | **Lke-1/1** | 400 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 228 | - | 6,5 |
| **85.** | **Lke-1/2** | 400 | 1 000 | K | 25 | 35 | 60 | 228 | - | 7,5 |
| **86.** | **Lke-1/3** | 800 | 1 000 | K | 25 | 35 | 60 | 160 | - | 7,5 |
| **87.** | **Lke-1/4** | K | K | IK | K | K | 55 | 400 | - | 4 |
| **88.** | **Lke-1/5** | K | K | IK | 25 | K | 55 | 400 | - | 4 |
| **89.** | **Lke-1/I1** | 2000 | - | K | 50*[1] | 45 | 10*[1] | SZL | - | 12,5 |
| **90.** | **Lke-1/I2** | 5000 | - | SZ | 35*[1] | 45 | 35*[1] | SZL | - | 10,5 |
| **Mellékközpont terület (Vt-M)** | | | | | | | | | | |
| **91.** | **Vt-M/1** | 12 000 | 18 000 | Z | 50 | 70 | 30 | SZL | 7 | 18 |
| **92.** | **Vt-M/2** | 5 000 | - | SZ | 60 | 65 | 35 | SZL | - | 30 |
| **93.** | **Vt-M/3** | 10 000 | - | Z | 80 | 80 | 10 | SZL | - | 15 |
| **94.** | **Vt-M/4** | 2 000 | 15 000 | Z | 80 | 80 | 20 | SZL | 6 | 15 |
| **95.** | **Vt-M/5** | 2 000 | 15 000 | Z | 80 | 80 | 20 | SZL | 6 | 15 |
| **96.** | **Vt-M/6** | 2 000 | 15 000 | Z | 80 | 80 | 20 | SZL | - | 15 |
| **97.** | **Vt-M/L1** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 75 | - | 12,5 |
| **98.** | **Vt-M/L2** | 2 000 | 15 000 | Z | 80 | 80 | 20 | 26 | 12,5 | 15,0[I] |
| **Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1)** | | | | | | | | | | |
| **99.** | **Vi-1/1** | 2 000 | - | K | 40 | 45 | 30[S] | SZL | - | 18 |
| **100.** | **Vi-1/2** | 15 000 | - | SZ | 50 | 55 | 45 | SZL | 6 | 18 |
| **101.** | **Vi-1/4** | 1 500 | 3 000 | K | 50 | 50 | 35 | SZL | - | 18 |
| **102.** | **Vi-1/5** | - | 1 500 | K | 45 | 45 | 30 | SZL | - | 18 |
| **103.** | **Vi-1/6** | 1000 | - | K | 60 | 60 | 25 | SZL | - | 18 |
| **104.** | **Vi-1/7** | 1 500 | - | Z | 50 | 50 | 35 | SZL | 4,5 | 10,5 |

| | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE | BEÉPÍTÉSI MÓD | BEÉPÍTETTSÉG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | TERepszint ALATTI BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $m^2$ | $m^2$ | | % | % | % | | m | m |
| **105.** | **Vi-1/8** | 5 000 | - | Z | 90 | 100 | 15 | SZL | 6 | 30 |
| **106.** | **Vi-1/9** | 800 | - | Z | 80 | 90 | 20 | SZL | - | 25 |
| **107.** | **Vi-1/10** | 5 000 | - | Z | 50 | 50 | 10*[3] | K | 6 | 30 |
| **108.** | **Vi-1/L1** | 800 | 2 000 | K | 50 | 60 | 35 | 38 | - | 18 |
| **109.** | **Vi-1/L2** | 800 | 2 000 | Z | 50 | 60 | 35 | 26 | - | 18 |
| **110.** | **Vi-1/L3** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 81 | - | 10,5 |
| **111.** | **Vi-1/L4** | 1 500 | - | Z | 50 | 60 | 35 | 33 | 7,5 | 22 |
| **112.** | **Vi-1/L5** | 800 | 2 000 | K | 50 | 60 | 35 | 36 | - | 16,5 |
| **113.** | **Vi-1/L6** | 1 500 | - | Z | 80[F2] | 80 | 20 | R | 6 | 21 |
| **Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)** | | | | | | | | | | |
| **114.** | **Vi-2/1** | 2 000 | - | K | 40 | 45 | 30[S] | SZL | - | 18 |
| **115.** | **Vi-2/2** | 1 500 | - | K | 40 | 40 | 40[S] | SZL | - | 12,5 |
| **116.** | **Vi-2/3** | 1 000 | 3 000 | K | 40 | 50 | 35 | SZL | - | 10,5 |
| **117.** | **Vi-2/4** | 15 000 | - | SZ | 50 | 55 | 45 | SZL | 6 | 18 |
| **118.** | **Vi-2/5** | 1 000 | 5 000 | SZ | 40 | 50 | 35 | SZL | - | 10,5 |
| **119.** | **Vi-2/6** | 15 000 | - | SZ | 40 | 50 | 35 | SZL | - | 12,5 |
| **120.** | **Vi-2/7** | 2 000 | - | K | 40 | 45 | 35[S] | SZL | - | 15 |
| **121.** | **Vi-2/8** | 1 500 | - | K | 35 | 40 | 50 | SZL | - | 12,5 |
| **122.** | **Vi-2/9** | 2 000 | - | K | 35 | 35 | 50 | SZL | - | 10,5 |
| **123.** | **Vi-2/10** | 2 000 | - | SZ | 35 | 45 | 50[S] | SZL | - | 12,5 |
| **124.** | **Vi-2/11** | K | K | K | 60 | 60 | 25 | SZL | - | 18 |
| **125.** | **Vi-2/12** | 1 500 | - | SZ | 35 | 40 | 35 | SZL | - | 12,5 |
| **126.** | **Vi-2/13** | 2 000 | - | K | 35 | 45 | 40 | SZL | - | 20 |
| **127.** | **Vi-2/14** | 2 000 | - | Z | 50 | 60 | 30 | SZL | 7,5 | 18 |
| **128.** | **Vi-2/15** | 25 000 | - | SZ | 40 | 65 | 45 | SZL | 4,5 | 30 |
| **129.** | **Vi-2/16** | 30 000 | - | SZ | 10 | 15 | 45 | SZL | - | 12,5 |
| **130.** | **Vi-2/17** | 30 000 | - | SZ | 35 | 20 | 35 | SZL | - | 18 |
| **131.** | **Vi-2/18** | 100000 | - | SZ | 10 | 15 | 50 | SZL | - | 10,5 |
| **132.** | **Vi-2/19** | 30 000 | - | SZ | 10 | 10 | 80 | K | - | 4,5 |
| **133.** | **Vi-2/20** | 2 000 | - | K | 45 | 45 | 20[S] | SZL | - | 15 |
| **134.** | **Vi-2/21** | 1 000 | 30 000 | SZ | 40 | 50 | 35 | SZL | - | 18 |
| **135.** | **Vi-2/EN** | 2 000 | - | SZ | 40 | 50 | 30 | SZL | - | 10,5 |
| **136.** | **Vi-2/L1** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 75 | - | 12,5 |
| **137.** | **Vi-2/L2** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 109 | - | 10,5 |
| **138.** | **Vi-2/L3** | 400 | 800 | K | 30 | 40 | 55 | 120 | - | 7,5 |
| **139.** | **Vi-2/L4** | 1 500 | 2 000 | Z | 50 | 60 | 35 | 30 | - | 18 |
| **140.** | **Vi-2/L5** | 1 500 | 2 000 | Z | 50 | 60 | 35 | 30 | - | 18 |
| **141.** | **Vi-2/L6** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | 100 | - | 12,5 |
| **Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)** | | | | | | | | | | |

| | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE | BEÉPÍTÉSI MÓD | BEÉPÍTETTSÉG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | TERepszint ALATTI BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $m^2$ | $m^2$ | | % | % | % | | m | m |
| **142.** | **Vi-3/1** | 1 500 | - | SZ | 40 | 45 | 40[S] | SZL | - | 12,5 |
| **143.** | **Vi-3/2** | 2 000 | - | K | 40 | 45 | 35[S] | SZL | - | 12,5 |
| **144.** | **Vi-3/3** | 1 500 | - | SZ | 40 | 45 | 40[S] | SZL | - | 12,5 |
| **145.** | **Vi-3/4** | 1 500 | - | SZ | 40 | 45 | 40[S] | SZL | - | 16 |
| **Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)** | | | | | | | | | | |
| **146.** | **Gksz-1/1** | - | 1 500 | K | 45 | 45 | 25 | SZL | - | 18 |
| **147.** | **Gksz-1/2** | 1 500 | - | SZ | 35 | 40 | 35 | K | - | 18 |
| **148.** | **Gksz-1/3** | 1 000 | 3 000 | K | 40 | 50 | 35 | SZL | - | 10,5 |
| **149.** | **Gksz-1/4** | 15 000 | - | SZ | 40 | 50 | 35 | SZL | - | 12,5 |
| **150.** | **Gksz-1/5** | 2 000 | - | K | 35 | 35 | 50 | SZL | - | 10,5 |
| **151.** | **Gksz-1/6** | 1 500 | - | SZ | 50 | 50 | 35 | K | 4,5 | 10,5 |
| **152.** | **Gksz-1/7** | 2 000 | - | SZ | 60 | 80 | 20 | SZL | - | 18,0[I] |
| **153.** | **Gksz-1/8** | 30 000 | - | SZ | 10 | 10 | 80 | SZL | - | 4,5 |
| **154.** | **Gksz-1/9** | 4 000 | 10 000 | SZ | 30 | 50 | 50 | SZL | - | 10,5 |
| **155.** | **Gksz-1/10** | - | 1 500 | K | 45 | 45 | 25 | K | - | 18 |
| **Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** | | | | | | | | | | |
| **156.** | **Gksz-2/1** | - | 1 500 | K | 45 | 45 | 25 | SZL | - | 18 |
| **157.** | **Gksz-2/2** | K | - | K | 60 | 60 | 25 | SZL | - | 18 |
| **158.** | **Gksz-2/3** | 1 500 | - | SZ | 35 | 40 | 35 | SZL | - | 18 |
| **159.** | **Gksz-2/4** | 1 500 | - | SZ | 35 | 40 | 35 | SZL | - | 12,5 |
| **160.** | **Gksz-2/5** | 2 000 | - | K | 35 | 35 | 50 | SZL | - | 10,5 |
| **161.** | **Gksz-2/6** | 15 000 | - | SZ | 30 | 30 | 35 | SZL | 4,5 | 10,5 |
| **162.** | **Gksz-2/7** | 2 000 | - | K | 35 | 35 | 50 | SZL | - | 10,5 |
| **163.** | **Gksz-2/8** | 30 000 | - | SZ | 10 | 10 | 80 | SZL | - | 4,5 |
| **164.** | **Gksz-2/9** | - | 1 500 | K | 45 | 45 | 25 | SZL | - | 18 |
| **Energiatermelés terület (Gip-E)** | | | | | | | | | | |
| **165.** | **Gip-E/1** | - | 10 000 | K | 35 | 50 | 40 | SZL | - | 18 |
| **Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)** | | | | | | | | | | |
| **166.** | **K-Eü/1** | 2 000 | - | K | 50*[1] | 50 | 20*[1] | SZT | - | 25 |
| **Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)** | | | | | | | | | | |
| **167.** | **K-Hon/1** | 800 | 1 200 | K | 30 | 40 | 55 | K | - | 12,5 |
| **168.** | **K-Hon/2** | 2 000 | - | K | 35 | 35 | 50 | SZL | - | 10,5 |
| **Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)** | | | | | | | | | | |
| **169.** | **K-Közl/1** | 25 000 | - | SZ | 40 | 50 | 40 | N | - | 18 |
| **170.** | **K-Közl/2** | 5 000 | - | SZ | 10 | 65 | 40 | N | - | 8 |
| **171.** | **K-Közl/3** | 5 000 | - | Z | 90*[3] | 95 | 5*[3] | N | - | 15 |
| **Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)** | | | | | | | | | | |
| **172.** | **K-Rek/1** | 10 000 | - | SZ | 35 | 40 | 40 | SZL | - | 15 |
| **173.** | **K-Rek/2** | 10 000 | - | K | 35 | 35 | 40 | SZL | - | 10,5 |

| | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TERÜLETE | TELEK KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TERÜLETE | BEÉPÍTÉSI MÓD | BEÉPÍTETTSÉG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | TERepszint ALATTI BEÉPÍTÉS MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE | ZÖLDFELÜLET MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁT MEGHATÁROZÓ OSZTÓSZÁM | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉRTÉKE | ÉPÜLETMAGASSÁG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $m^2$ | $m^2$ | | % | % | % | | m | m |
| **174.** | **K-Rek/3** | 30 000 | - | SZ | 35 | 50 | 15*[1] | SZL | - | 16,5 |
| **175.** | **K-Rek/4** | 10 000 | - | SZ | 35 | 40 | 40 | SZL | - | 15 |
| **Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)** | | | | | | | | | | |
| **176.** | **K-Sp/1** | 50 000 | - | SZ | 35 | 35 | 40 | SZL | - | 50,0[IM] |
| **177.** | **K-Sp/2** | 15 000 | - | Z | 95*[3] | 100 | 0*[3] | SZL | 6 | 18 |
| **Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk)** | | | | | | | | | | |
| **178.** | **Zkp/Kp-1** | 10000 | - | SZ | 2 | 2 | 70 | N | - | 4,5 |
| **179.** | **Zkp/Kk-1** | K | - | SZ | 2 | 50 | 60 | N | - | 4,5 |
| **180.** | **Zkp/Kk-2** | K | - | SZ | 2 | 2 | 40*[1] | N | - | 4,5 |
| **181.** | **Kt-Zkp-1** | 10000 | - | SZ | 2 | 2 | 70 | N | - | 4,5 |
| **182.** | **Kt-Zkk-1** | K | - | SZ | 2 | 10 | 60 | N | - | 4,5 |
| **183.** | **Kt-Zkk-2** | K | - | SZ | 2 | 40 | 70 | N | - | 4,5 |
| **184.** | **Kt-Zkk-3** | K | - | SZ | 2 | 2 | 85 | N | - | 4,5 |
| **Fásított közterek (Kt-Fk)** | | | | | | | | | | |
| **185.** | **Kt-Fk-1** | K | - | SZ | 0 | 50 | 40 | N | - | 4,5 |
| **186.** | **Kt-Fk-2** | K | - | SZ | 0 | 25 | 50 | N | - | 4,5 |
| **Közlekedési területek (KÖk/K-Közl)** | | | | | | | | | | |
| **187.** | **KÖk/K-Közl** | 20000 | - | SZ | 10 | 0 | 0 | N | - | 15 |

[I] Kizárólag intézmény épület esetén 20,0 méter a megengedett beépítési magasság.

[IM] Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény 4.§ alapján.

[S] Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 %

[F1] A beépítés megengedett maximális mértéke az első emelet fölötti szinteken 65 %.

[F2] A beépítés megengedett maximális mértéke az első emelet fölötti szinteken 25 %.

*[2] BP/1002/000131-4/2017 számú eltérési engedély alapján.

[1] BP/1002/000177-4/2018 számú eltérési engedély alapján.

[3] BP/1002/00109-2/2018 számú eltérési engedély alapján.

*[2] BP/1002/000147-5/2019 számú eltérési engedély alapján

** A szabályozási határértékei az OTÉK-ban meghatározott módon a telekkel érintett övezet területére vonatkoznak.

### Elhelyezhető rendeltetések

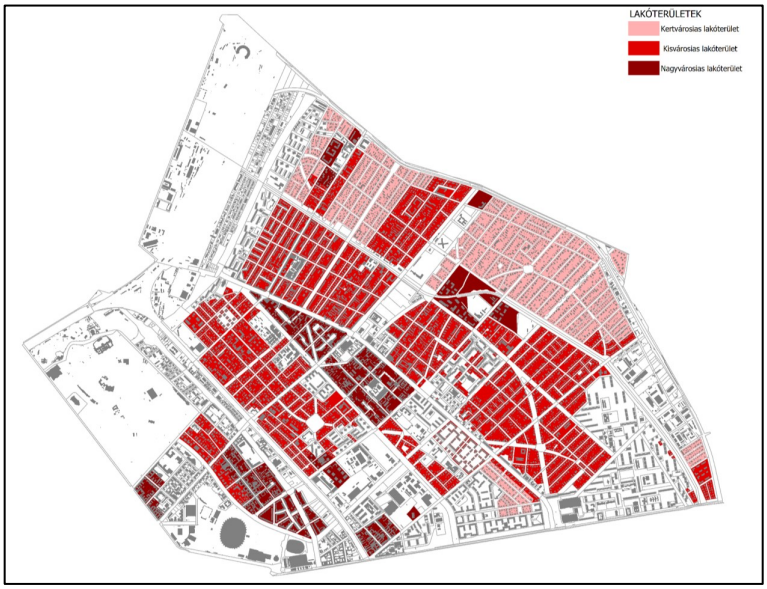
Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket az építési szabályzat azok mindegyikénél felsorolja.

# SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ALAPELVEI AZ FRSZ ELŐÍRÁSOK FÜGGVÉNYÉBEN

- elkülönülő területek övezeti előírásainak kezelése
- sajátos adottságú övezetek lehatárolása
- rendeltetéshez kötött előírások
- zöldterületek védelme - meglévő közterületi zöldfelületek, védendő zöldfelületi elemek, jelölése
- barnamezős területek ideiglenes hasznosítása
- sajátos településrendezési eszközök szabályozása

A fenti célok elérésének érdekében

| | |
|---|---|
| Zugló eltérő lakóterületeinek lehatárolása |  <br>Zugló lakóterületei |
| Barnamezős területek lehatárolása<br>1. Ceglédi vasútvonal menti terület<br>2. Nagy Lajos király útja menti terület<br>3. Erzsébet királyné útja menti terület<br>4. Czobor utca menti terület<br>5. Rákosrendező területe |  <br>Zugló barnamezős területei – önkormányzati lehatárolás |

### ELÉRENDŐ SZABÁLYOZÁSI CÉLOK

1. Övezeti struktúra egyszerűsítése a lehetőségeknek és az FRSZ-nek megfelelően (a hatályos ZÉSZ tartalmazza).

   Az FRSZ Zugló területére 147 beépítésre szánt területfelhasználási egységet határoz meg. Ez a tény eleve behatárolja az övezeti rendszer egyszerűsítésének lehetőségeit és korlátait.

2. A városkép településfejlesztési céloknak megfelelő alakítása érdekében az új beépítések, meglévő beépítések bővítése esetén differenciált általános és parkolási szintterületi értékek meghatározása az építési övezetek egy részének területén és ezzel együtt megfeleltetés az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségeknek

3. Kialakult állapotú, fejlesztendő, illetve barnamezős területek szerinti differenciálás.

4. A kerület egészében, főként a többnyire zártsorú beépítésű övezetekben a telken belüli zöldfelületek megtartásának elősegítése

5. Szabályozási elemek bővítése a zöldfelületek megtartása érdekében

   a. Az egyes telkek terepszint alatt beépíthető részének, és telek zöldterületként fenntartandó részének jelölése
   b. Értékes közterületi zöldfelületek védelme érdekében jelölésük a szabályozási terven
   c. Meglévő, megtartandó gyalogos kapcsolatok, átjárók jelölése

**ÖVEZETI STRUKTÚRA EGYSZERŰSÍTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK**

Az FRSZ Zugló területére 147 beépítésre szánt területfelhasználási egységet határoz meg. Ez a tény eleve behatárolja az övezeti rendszer egyszerűsítésének lehetőségeit és korlátait.

Az FRSZ a területre a következő beépítésre szánt területfelhasználási egységeket és bs/bsá/bsp értékeket határozta meg:

| Területfelh. egység | bs | bsá | bsp |
|---|---|---|---|
| Ln-1 | 4,0 | 3,0 | 1,0 |
| Ln-2 | 5,0 | 3,5 | 1,5 |
| Ln-2 | 4,25 | 3,0 | 1,25 |
| Ln-2 | 4,0 | 2,75 | 1,25 |
| Ln-3 | 4,25 | 3,0 | 1,25 |
| Ln-3 | 4,0 | 2,75 | 1,25 |
| Ln-3 | 3,5 | 2,5 | 1,0 |
| Ln-3 | 3,0 | 2,0 | 1,0 |
| Ln-3 | 2,5 | 1,75 | 0,75 |
| Ln-3 | 2,25 | 1,5 | 0,75 |
| Ln-T | 3,0 | 2,5 | 0,5 |
| Ln-T | 2,25 | 1,75 | 0,5 |
| Ln-T | 2,0 | 1,5 | 0,5 |
| Ln-T | 1,75 | 1,25 | 0,5 |
| Ln-T | 1,5 | 1,0 | 0,5 |
| Lk-1 | 1,75 | 1,25 | 0,5 |

| Területfelh. egység | bs | bsá | bsp |
|---|---|---|---|
| Lk-1 | 1,5 | 1,0 | 0,5 |
| Lk-1 | 1,25 | 0,75 | 0,5 |
| Lk-2 | 2,25 | 1,5 | 0,75 |
| Lk-2 | 1,75 | 1,25 | 0,5 |
| Lk-2 | 1,5 | 1,0 | 0,5 |
| Lk-2 | 1,25 | 0,75 | 0,5 |
| Lk-2 | 1,25 | 1,0 | 0,25 |
| Lk-T | 1,5 | 1,0 | 0,5 |
| Lke-1 | 0.8 | 0,6 | 0,2 |
| VT-M | 4,75 | 3,25 | 1,5 |
| VT-M | 3,5 | 2,5 | 1,0 |
| VT-M | 3,0 | 2,0 | 1,0 |
| Vi-1 | 4,0 | 2,75 | 1,25 |
| Vi-1 | 3,0 | 2,0 | 1,0 |
| Vi-2 | 5,75 | 4,0 | 1,75 |
| Vi-2 | 3,5 | 2,5 | 1,0 |

| Területfelh. egység | bs | bsá | bsp |
|---|---|---|---|
| Vi-2 | 3,0 | 2,0 | 1,0 |
| Vi-2 | 2,5 | 1,75 | 0,75 |
| Vi-2 | 2,25 | 1,5 | 0,75 |
| Vi-2 | 1,75 | 1,25 | 0,5 |
| Vi-3 | 2,0 | 1,5 | 0,5 |
| Vi-3 | 1,25 | 1,0 | 0.25 |
| Gksz-1 | 2,0 | 2,0 | 0 |
| Gksz-2 | 2,0 | 2,0 | 0,0 |
| Gip | 1,5 | 1,0 | 0,5 |
| K-Sp | 2,25 | 1,25 | 0,75 |
| K-Rek | 1,25 | 1,0 | 0,25 |
| K-Rek | 1,0 | 0,75 | 0,25 |
| K-Rek | 0,75 | 0,5 | 0,25 |
| K-Eü | 3,25 | 2,5 | 0,75 |
| K-Hon | 2,75 | 2,25 | 0,5 |
| K-Hon | 2,0 | 1,5 | 0,5 |

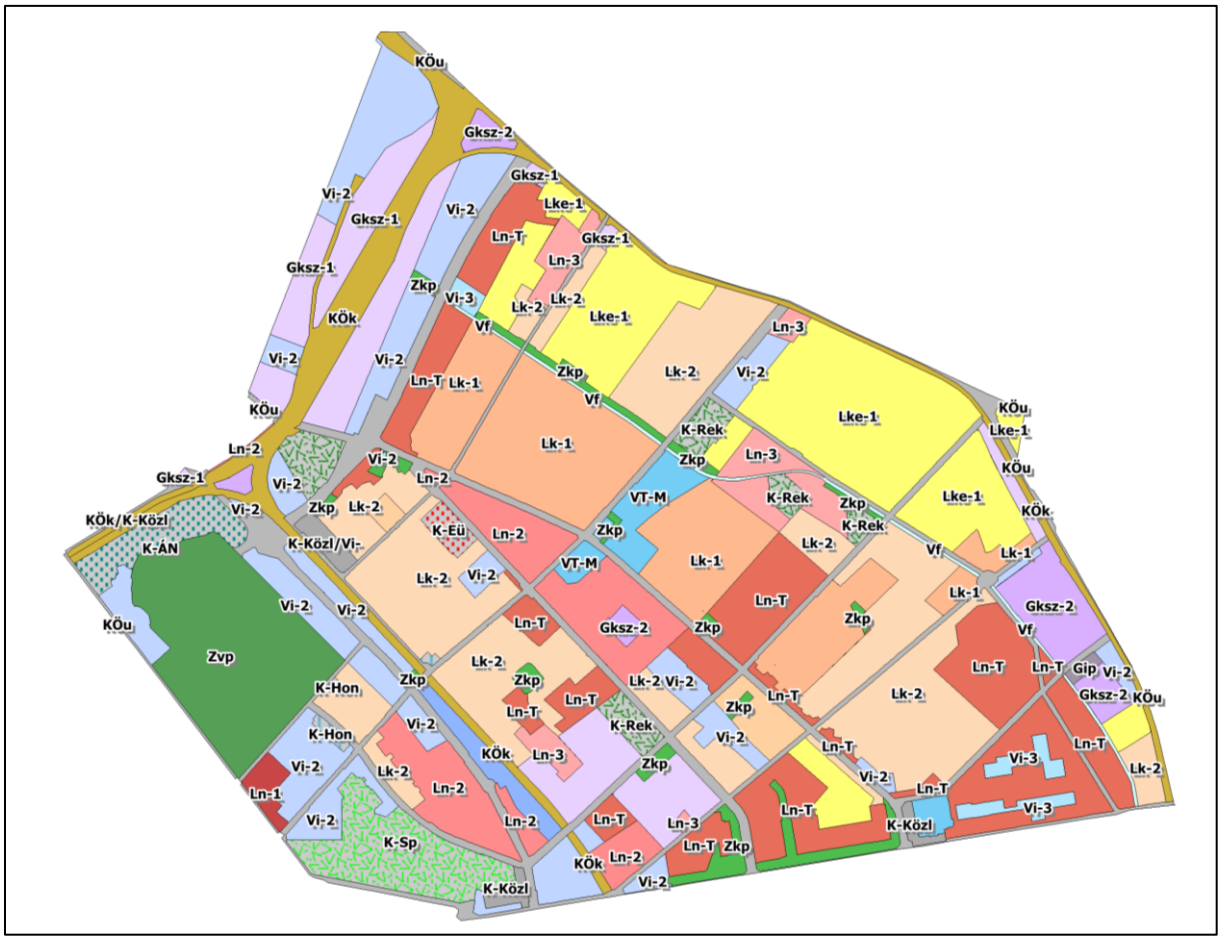
| Területfelh. egység | bs | bsá | bsp |
|---|---|---|---|
| K-Hon | 1,75 | 1,25 | 0,5 |
| K-ÁN | 2,0 | 1,5 | 0,5 |

| Területfelh. egység | bs | bsá | bsp |
|---|---|---|---|
| K-Közl | 2,0 | 2,0 | 0 |
| KÖk/K-Közl | 3,0 | 3,0 | 0 |

| Területfelh. egység | bs | bsá | bsp |
|---|---|---|---|
| K-Közl/Vi- | 5,0 | 4,0 | 1,0 |

Az FRSZ a területre a következő beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket határozta meg:

| | | |
|---|---|---|
| Közlekedési területek | Közúti közlekedési terület | KÖu |
| | Kötöttpályás közlekedési terület | KÖk |
| Vízgazdálkodási területek | Folyóvizek medre és partja | Vf |
| Zöldterületek | Közkert, közpark | Zkp |
| | Városi park | Zvp |




Az eltérő övezeti paraméterek lehetséges kezelése

Hatályos ZÉSZ a kerület területén az FRSZ területfelhasználási egységeinek megfelelően, figyelembe véve a kerület beépítéseit, sajátosságait 189 db építési övezetet és övezetet állapított meg.

**A SZABÁLYOZÁSI RENDSZER FŐBB ESZKÖZEI**

A koncepcionális elemek alapján a szabályozás legfontosabb céljai az alábbiak:

1. a **ZÉSZ és FRSZ összhangjának** megteremtése
   (a hatályos ZÉSZ a nem tartalmaz szintterületi mutató értéket)

2. **a kialakult lakóterületeken a beépítés megőrző fejlesztése**
   (a meglévő beépítések megőrzése, az új építések szabályozása)
3. **a zöldfelületek növelése**
   (a közterületeken kívüli területeken: a telkek zöldfelületeinek növelése)
4. **a differenciált közterülethasználat** komplex megvalósítása
   (közlekedési hálózatok, parkolás, kiszolgálás, eszközök „multimodalitása")
5. **a változással érintett és a barnamezős területek** átépítését elősegítése.

A hatályos ZÉSZ nem tartalmaz az FRSZ beépítési sűrűségének megfelelő szintterületi mutató értéket. A ZÉSZ-ben megengedett beépítettség és a megengedett épületmagasság értékei – a ZÉSZ más szabályozási előírásainak, szabályozási tervi elemeinek figyelembe vétele mellett esetlegesen túlépítéseket eredményezhet.

A kialakult helyzet kezelésének módja lehet

- új szabályozási elemek használata (szintszám, szintmagasság előírása)
- bónusz rendszer alkalmazása a ZÉSZ és FRSZ ellentmondásának kezelésére és az esetleges kártalanítások elkerülésére

Az új ZÉSZ a túlépítések elkerülése érdekében az építési övezetek építési paramétereinek korrekcióját, több övezetben az általános és parkolási szintterület előírását, az illeszkedés szabályait és több esetben a homlokzatmagasság előírását tartalmazza. A kialakult beépítésű területek rögzíti a kialakult állapotra vonatkozó paramétereket.

#### AZ ÖVEZETI RENDSZER VÁLTOZÁSA

Az építési övezetek elnevezése változik, elsősorban akadálymentesség érdekében: a könnyebb olvashatóság – akadálymentesség - és az övezeti jelek felcserélésének elkerülése miatt. Az övezetek jelölése folyamatos számozással történik.

## Övezeti jelek változása

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)** | |
| Ln-1/1 | Ln-1/1 |
| Ln-1/2 | Ln-1/2 |
| Ln-1/3 | Ln-1/i1 |
| **Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)** | |
| Ln-2/1 | Ln-2/1 |
| Ln-2/2 | Ln-2/2 |
| Ln-2/3 | Ln-2/3 |
| Ln-2/4 | Ln-2/4 |
| Ln-2/5 | Ln-2/5 |
| Ln-2/6 | Ln-2/6 |
| Ln-2/7 | Ln-2/7 |
| Ln-2/8 | Ln-2/8 |
| Ln-2/9 | Ln-2/9 |
| Ln-2/10 | Ln-2/i1 |
| Ln-2/11 | Ln-2/i2 |
| Ln-2/12 | Ln-2/i3 |
| Ln-2/13 | Ln-2/i4 |
| Ln-2/14 | Ln-2/i5 |
| Ln-2/15 | Ln-2/i6 |
| **Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)** | |
| Ln-3/1 | Ln-3/1 |
| Ln-3/2 | Ln-3/2 |
| Ln-3/3 | Ln-3/3 |
| Ln-3/4 | Ln-3/4 |
| Ln-3/5 | Ln-3/5 |
| Ln-3/6 | Ln-3/6 |
| Ln-3/7 | Ln-3/7 |
| Ln-3/8 | Ln-3/8 |
| Ln-3/9 | Ln-3/i1 |
| **Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)** | |
| Ln-T/1 | Ln-T/1 |
| Ln-T/2 | Ln-T/2 |
| Ln-T/3 | Ln-T/3 |
| Ln-T/4 | Ln-T/i1 |
| Ln-T/5 | Ln-T/i2 |
| Ln-T/6 | Ln-T/i3 |
| Ln-T/7 | Ln-T/i4 |
| Ln-T/8 | Ln-T/i5 |
| Ln-T/9 | Ln-T/i6 |
| Ln-T/10 | Ln-T/i7 |
| Ln-T/11 | Ln-T/i8 |
| Ln-T/12 | Ln-T/i9 |
| Ln-T/13 | Ln-T/i10 |
| Ln-T/14 | Ln-T/i11 |
| Ln-T/K1 | Lk-N/1 |
| Ln-T/K2 | Lk-N/2 |
| **Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk-1)** | |
| Lk-1/1 | Lk-1/1 |
| Lk-1/2 | Lk-1/2 |
| Lk-1/3 | Lk-1/3 |
| Lk-1/4 | Lk-1/4 |
| Lk-1/5 | Lk-1/5 |
| Lk-1/6 | Lk-1/6 |
| Lk-1/7 | Lk-1/7 |
| Lk-1/8 | Lk-1/8 |
| Lk-1/9 | Lk-1/9 |
| Lk-1/10 | Lk-1/10 |
| Lk-1/11 | Lk-1/11 |
| Lk-1/12 | Lk-1/12 |
| Lk-1/13 | Lk-1/i1 |
| Lk-1/14 | Lk-1/i2 |
| Lk-1/15 | Lk-1/i3 |
| Lk-1/16 | Lk-1/i4 |
| Lk-1/17 | Lk-1/i5 |
| Lk-1/18 | Lk-1/i6 |
| Lk-1/19 | Lk-1/i7 |
| **Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)** | |
| Lk-2/1 | Lk-2/1 |
| Lk-2/2 | Lk-2/2 |
| Lk-2/3 | Lk-2/3 |
| Lk-2/4 | Lk-2/4 |
| Lk-2/5 | Lk-2/5 |
| Lk-2/6 | Lk-2/6 |
| Lk-2/7 | Lk-2/7 |
| Lk-2/8 | Lk-2/8 |
| Lk-2/9 | Lk-2/9 |
| Lk-2/10 | Lk-2/10 |
| Lk-2/11 | Lk-2/i1 |
| Lk-2/12 | Lk-2/i2 |
| Lk-2/13 | Lk-2/i3 |
| Lk-2/14 | Lk-2/i4 |
| Lk-2/15 | Lk-2/i5 |
| Lk-2/16 | Lk-2/i6 |
| Lk-2/17 | Lk-2/i7 |
| Lk-2/18 | Lk-2/i8 |
| Lk-2/19 | Lk-2/i9 |
| Lk-2/20 | Lk-2/i10 |
| **Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)** | |
| Lk-T/1 | Lk-T/1 |
| **Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** | |
| Lke-1/1 | Lke-1/1 |
| Lke-1/2 | Lke-1/2 |
| Lke-1/3 | Lke-1/3 |
| Lke-1/4 | Lke-1/4 |
| Lke-1/5 | Lke-1/5 |
| Lke-1/6 | Lke-1/i1 |
| Lke-1/7 | Lke-1/i2 |
| **Mellékközpont terület (Vt-M)** | |
| Vt-M/1 | Vt-M/1 |
| Vt-M/2 | Vt-M/2 |
| Vt-M/3 | Vt-M/3 |
| Vt-M/4 | Vt-M/4 |
| Vt-M/5 | Vt-M/5 |
| Vt-M/6 | Vt-M/6 |
| Vt-M/7 | Vt-M/L1 |
| Vt-M/8 | Vt-M/L2 |
| **Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1)** | |
| Vi-1/1 | Vi-1/1 |
| Vi-1/2 | Vi-1/2 |
| Vi-1/3 | Vi-1/L6 |
| Vi-1/4 | Vi-1/4 |
| Vi-1/5 | Vi-1/5 |
| Vi-1/6 | Vi-1/6 |
| Vi-1/7 | Vi-1/7 |
| Vi-1/8 | Vi-1/8 |
| Vi-1/9 | Vi-1/9 |
| Vi-1/10 | Vi-1/10 |
| Vi-1/11 | Vi-1/L1 |
| Vi-1/12 | Vi-1/L2 |
| Vi-1/13 | Vi-1/L3 |
| Vi-1/14 | Vi-1/L4 |
| Vi-1/15 | Vi-1/L5 |
| **Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)** | |
| Vi-2/1 | Vi-2/1 |
| Vi-2/2 | Vi-2/2 |
| Vi-2/3 | Vi-2/3 |
| Vi-2/4 | Vi-2/4 |
| Vi-2/5 | Vi-2/5 |
| Vi-2/6 | Vi-2/6 |
| Vi-2/7 | Vi-2/7 |
| Vi-2/8 | Vi-2/8 |
| Vi-2/9 | Vi-2/9 |
| Vi-2/10 | Vi-2/10 |
| Vi-2/11 | Vi-2/11 |
| Vi-2/12 | Vi-2/12 |
| Vi-2/13 | Vi-2/13 |
| Vi-2/14 | Vi-2/14 |
| Vi-2/15 | Vi-2/15 |
| Vi-2/16 | Vi-2/16 |
| Vi-2/17 | Vi-2/17 |
| Vi-2/18 | Vi-2/18 |
| Vi-2/19 | Vi-2/19 |
| Vi-2/20 | Vi-2/20 |
| Vi-2/21 | Vi-2/21 |
| Vi-2/22 | Vi-2/L1 |
| Vi-2/23 | Vi-2/L2 |
| Vi-2/24 | Vi-2/L3 |
| Vi-2/25 | Vi-2/L4<br>Vi-2/L5 |
| Vi-2/26 | Vi-2/L6 |
| Vi-2/EN | Vi-2/EN |
| **Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)** | |
| Vi-3/1 | Vi-3/1 |
| Vi-3/2 | Vi-3/2 |
| Vi-3/3 | Vi-3/3 |
| Vi-3/4 | Vi-3/4 |
| **Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)** | |
| Gksz-1/1 | Gksz-1/1 |
| Gksz-1/2 | Gksz-1/2 |
| Gksz-1/3 | Gksz-1/3 |
| Gksz-1/4 | Gksz-1/4 |
| Gksz-1/5 | Gksz-1/5 |
| Gksz-1/6 | Gksz-1/6 |
| Gksz-1/7 | Gksz-1/7 |
| Gksz-1/8 | Gksz-1/8 |
| Gksz-1/9 | Gksz-1/9 |
| Gksz-1/10 | Gksz-1/10 |
| **Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** | |
| Gksz-2/1 | Gksz-2/1 |
| Gksz-2/2 | Gksz-2/2 |
| Gksz-2/3 | Gksz-2/3 |
| Gksz-2/4 | Gksz-2/4 |
| Gksz-2/5 | Gksz-2/5 |
| Gksz-2/6 | Gksz-2/6 |
| Gksz-2/7 | Gksz-2/7 |
| Gksz-2/8 | Gksz-2/8 |
| Gksz-2/9 | Gksz-2/9 |
| **Energiatermelés terület (Gip-E)** | |
| Gip-E/1 | Gip-E/1 |
| **Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)** | |
| K-Eü/1 | K-Eü/1 |
| **Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)** | |
| K-Hon/1 | K-Hon/1 |
| K-Hon/2 | K-Hon/2 |
| **Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)** | |
| K-Közl/1 | K-Közl/1 |
| K-Közl/2 | K-Közl/2 |
| K-Közl/3 | K-Közl/3 |
| **Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)** | |
| K-Rek/1 | K-Rek/1 |
| K-Rek/2 | K-Rek/2 |
| K-Rek/3 | K-Rek/3 |
| K-Rek/4 | K-Rek/4 |
| **Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)** | |
| K-Sp/1 | K-Sp/1 |
| K-Sp/2 | K-Sp/2 |
| **Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk** | |
| Zkp/Kp-1 | Zkp/Kp-1 |
| Zkp/Kk-1 | Zkp/Kk-1 |
| Zkp/Kk-2 | Zkp/Kk-2 |
| Kt-Zkp-1 | Kt-Zkp-1 |
| Kt-Zkk-1 | Kt-Zkk-1 |
| Kt-Zkk-2 | Kt-Zkk-2 |
| Kt-Zkk-3 | Kt-Zkk-3 |
| **Fásított közterek (Kt-Fk)** | |
| Kt-Fk-1 | Kt-Fk-1 |
| Kt-Fk-2 | Kt-Fk-2 |
| **Közlekedési területek (KÖk/K-Közl)** | |
| KOk | *KÖk* |
| KOu-1 | *KÖu-1* |
| KÖu-3 | *KÖu-3* |
| KÖu-4 | *KÖu-4* |
| Kt-Kk | *Kt-Kk* |
| KÖk / K-Közl | KÖk / K-Közl |
| K-Közl/1 | *K-Közl/1* |
| K-Közl/2 | *K-Közl/2* |
| K-Közl/3 | *K-Közl/3* |

**RENDELET STRUKTÚRÁJÁNAK VÁLTOZÁSA**

A rendelet szövegéből a településképi rendeletbe kerülnek az illeszkedés szabályai.

A rendelet szövegezése pontosításra került több ponton. A rendelet a 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 12. § *„A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát*." alapján a **kialakult állapotra** tekintettel lehetőséget ad a szabályaitól való eltérésre, ennek keretei – mértéke és alkalmazása - a rendelkezésekben rögzítésre kerültek.

A rendelet Második része kiegészül egy új fejezettel, amely a sajátos jogintézmények szabályait tartalmazza.

A rendelet mellékletei kibővülnek. A Szabályozási tervet az 1a melléklet, a Védelmi és tájékoztató elemeket az 1b melléklet tartalmazza.

Rendeltetések:

Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető rendeltetések a 2. mellékletbe kerülnek, a jobb átláthatóság érdekében.

Az elhelyezhető rendeltetési egységek köré általában nem változott, a kialakult állapotra tekintettel több helyen az került rögzítésre („K").

Az elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számának meghatározása egyszerűsödött.

Az övezeti jellemzőket a 3. melléklet tartalmazza, a járművek elhelyezésének normatív szabályai a 4. mellékletben szerepelnek.

Az elhelyezhető rendeltetések melléklet struktúrája:

| Építési övezet, övezet jele | lakásszám alapérték (m²/db) (e rendelet 25. § (4) szerint) | lakásszám kedvezményes érték (m²/db) | kereskedelmi alapérték (m²) (e rendelet 25. § (3) szerint) | kereskedelmi kedvezményes érték (m²) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 25. § (2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

„✓" jelölés esetén elhelyezhető,

„-" jelölés esetén nem helyezhető el,

„K" jelölés esetén új rendeltetési egység nem helyezhető el.

„*" jelölés esetén kizárólag a fő rendeltetést kiszogáló, kiegészítő rendelkezésként, ha azt nem zavarja helyezhető el.

„**" jelölés esetén e rendelet 66. § (2) bekezdésben meghatározott

„***" jelölés esetén e rendelet **67**. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni

Az építési övezetk, övezetk melléklet struktúrája

| | Építési övezet, övezet jele | Telek kialakítható legkisebb területe ($m^2$) | Beépítési mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%) | Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezmé-nyes értéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezmé-nyes értéke ($m^2/m^2$) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Az építési paramétereket az általános és parkolási szintterületi mutatók értéke esetében alapértékkel és kedvezményes értékkel tartalmazza, amely megfelel a 314/2012. (XI.8) korm. rendelet felhatalmazásának, hogy a HÉSZ a keretei között eltérésekkel szabályozhat, amennyiben annak kereteit is meghatározza.

A szintterületi mutatók értékét a szabályozás a kialakult kisvárosias és nagyvárosias telepszerű lakóterületeken a kialakult állapotnak megfelelően tartalmazza.

Általában azon gazdasági és intézményi építési övezetekben tartalmaz Sztmá és Sztmp értéket, ahol erre a túlépítések elkerülése érdekében van szükség, vagy az FRSZ által meghatározott sűrűség értékei szükségessé teszik. (A TSZT és FRSZ felülvizsgálata során a gazdasági területek 0,5 bsp érték kerül bevezetésre, de ezt – miután annak jóváhagyására nem került sor- a tervezet nem veszi figyelembe.)

A különleges rekreációs és sportterületeken rögzítésre került, hogy az elhelyezhető rendeltetések sport, rekreációs fő rendeltetés mellett helyezhetők el.

**SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSAI**

Szabályozási vonalak:

A kertvárosias lakóterületeken Zugló történetileg kialakult térszerkezetét úgy alakították ki, hogy több helyen teresedések alakultak ki a kertvárosias utcákban. Ezeknek a közterületeknek a fenntartása indokolt, így a szabályozási vonalak törlésre kerültek. Általában törlésre kerültek azok a szabályozási vonalak, amelyek a közterületek magán használatát tennék lehetővé.

Hungária körút mentén jelenleg hiányoznak a közterületi zöldfelületek, fasorok, amelyek a meglévő lakó és iroda funkcióknak kedvezőbb környezetet biztosítanának. A jelenlegi faltól-falig leaszfaltozott kialakítás helyett fasorok kialakíthatók lennének, és együttesen Zugló azon szándékával a területén a villamospályák kerüljenek füvesítésre, kellemesebb városi klímát teremthetnének. Azokon a területeken, ahol részben már végrehajtották a telkek egy részén a közterület bővítését, ott szabályozási vonalak kerültek a fennmaradó telkekre is.

Építési helyek:

Az építési helyek néhány kivételtől eltekintve törlésre kerülnek. A ZÉSZ - és a magasabb szintű jogszabályok - paraméterei megfelelő keretet adnak az ellenőrzött városfejlesztésre az építési helyek jelölése nélkül is. Több területen a telkek be nem építhető része került jelölésre, összhangban a zöldterületek védelmével.

Kötelező építési vonalak

A kívánatos zártsorú beépítések érdekében kötelező építési

vonalak kerülnek jelölésre, az egyes tömbök beépítési módjának egyértelműsítése miatt

Zöldfelületek védelme:

A zöldfelületek védelme érdekében az építési telkeken szövegesen és rajzi elemmel is rögzítésre került több területen a telkek be nem építhető, így zöldfelületként fenntartandó része.

A közterületeken a hatályos ZÉSZ is tartalmazott több helyen Zugló egyik markáns karakterét jelentő, közlekedési utak középső zöldsávjainak védelmét szolgáló „Közterület zöldterületként fenntartandó része" jelölést. A zöldterületek védelme érdekében új jelölést vezettünk be, amely azon értékes zöldterületeket jelöli ki, amelyek ugyan közparkok, közkertek területén vannak, de megtartásuk fontos.

Barnamezős területek kijelölése:

A szabályozási terven kijelölésre kerültek Zugló barnamezős területei.

Szabályozási terven jelölésre került elemek:

A szabályozási terven a szabályozási, illeszkedési előírások könnyebb követhetősége érdekében jelölésre kerültek az épített környezet értékei is.

Védelmek – korlátozások:

A védelmi, korlátozási tervlapon ábrázolásra kerültek az országos jogszabályok, a fővárosi rendeletek és a más kerületi rendeletek által meghatározott, Zuglót érintő védelmi, korlátozási elemek.

Az épített környezetet érintően feltüntetésre került a világörökségi helyszín és a világörökségi várományos helyszín területe és védőövezetének határa, a műemlék, a műemléki környezet határa, a védett régészeti lelőhely határa, a fővárosi rendeletben védett építmény és telke, épületegyüttes és telkei, a kerületi rendeletben védett építmény és telke, épületegyüttes és telkei.

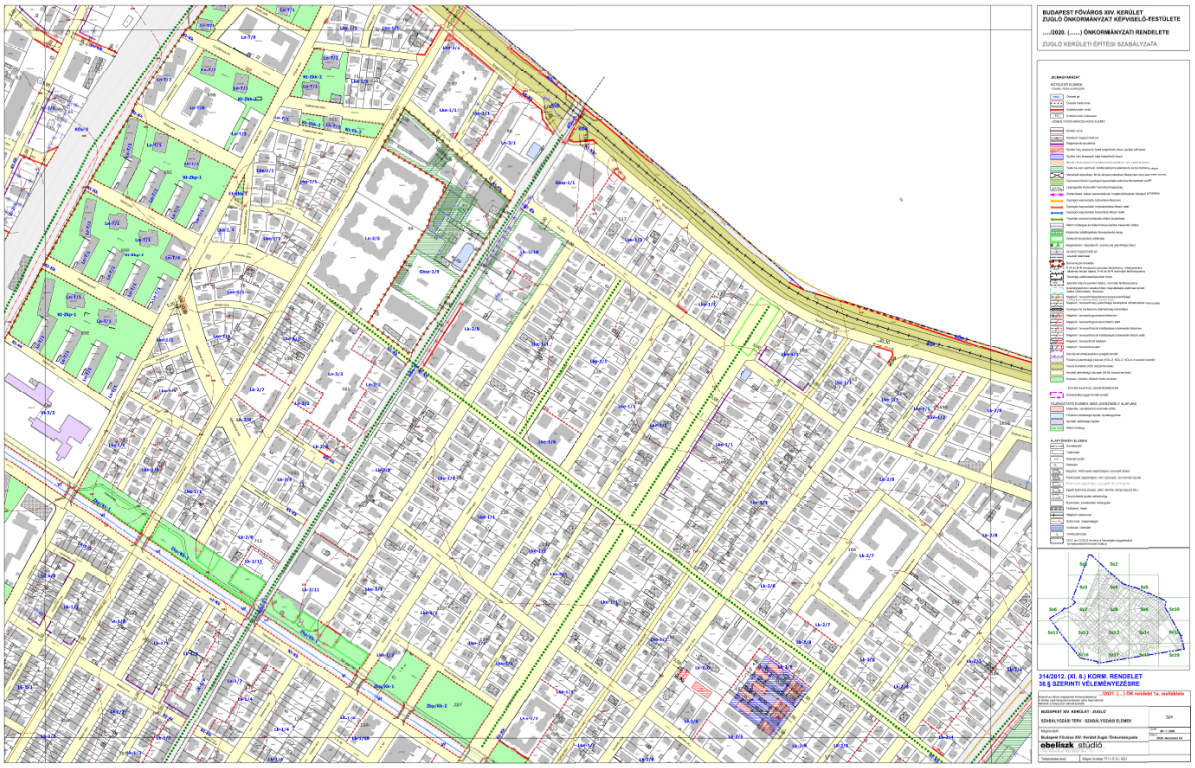
Továbbá ábrázolásra kerültek a kutak külső védőövezetei, hidrogeológiai „A" és „B" védőterületei, a potenciálisan talajszennyezett területek, a 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezetei és a nagyközépnyomású földgáz elosztóvezetékek biztonsági övezetei.

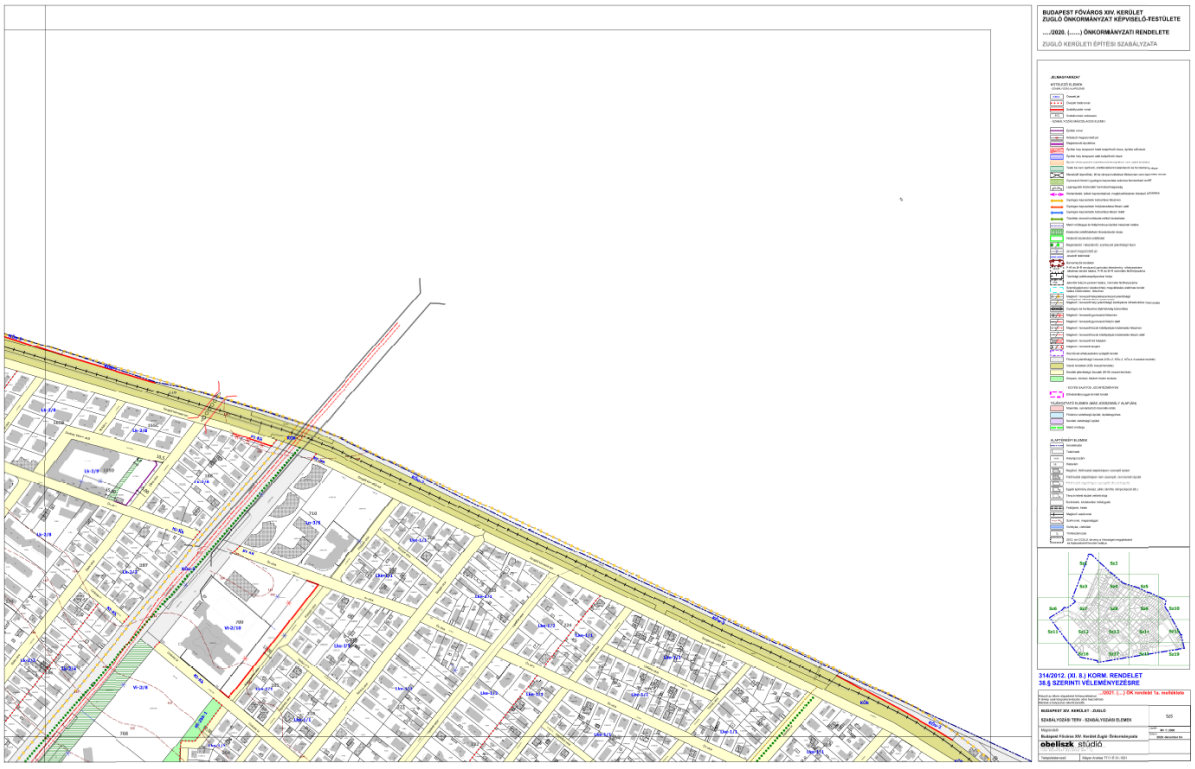
Tájékoztató elemként feltüntetésre kerültek azok a területek, amelyeken kiemelt beruházások valósulnak meg.

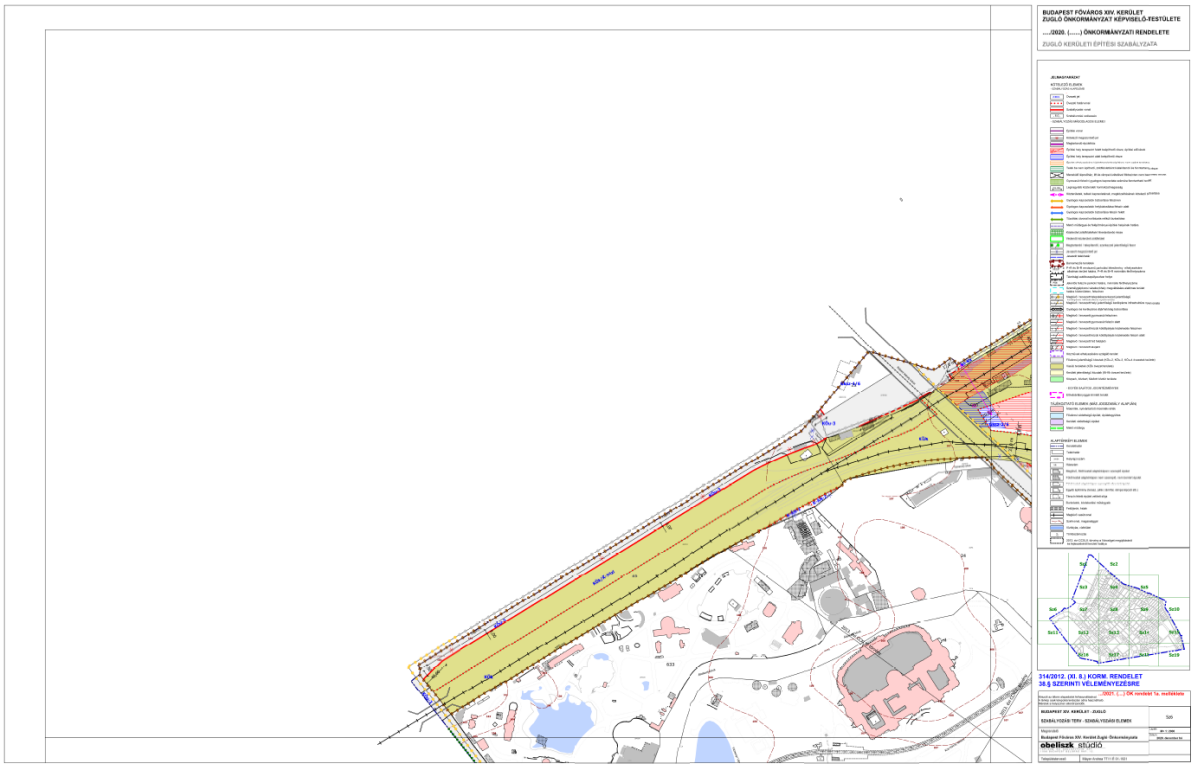

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

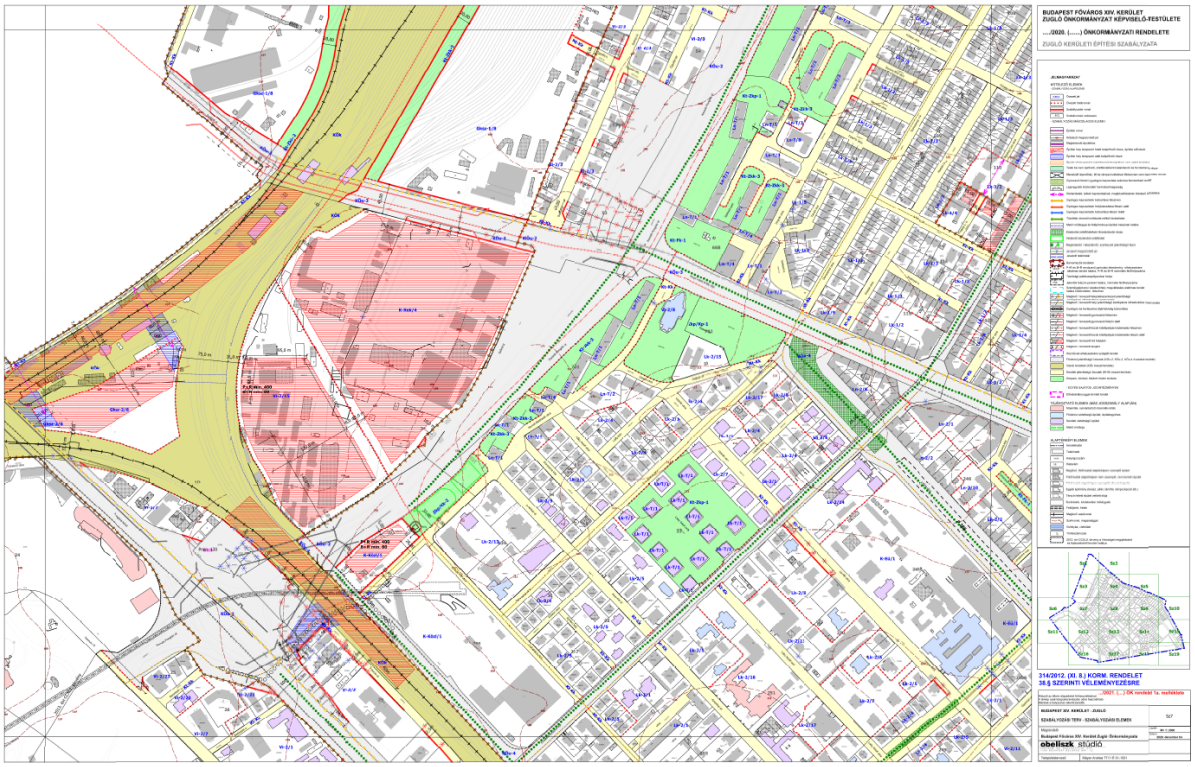

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

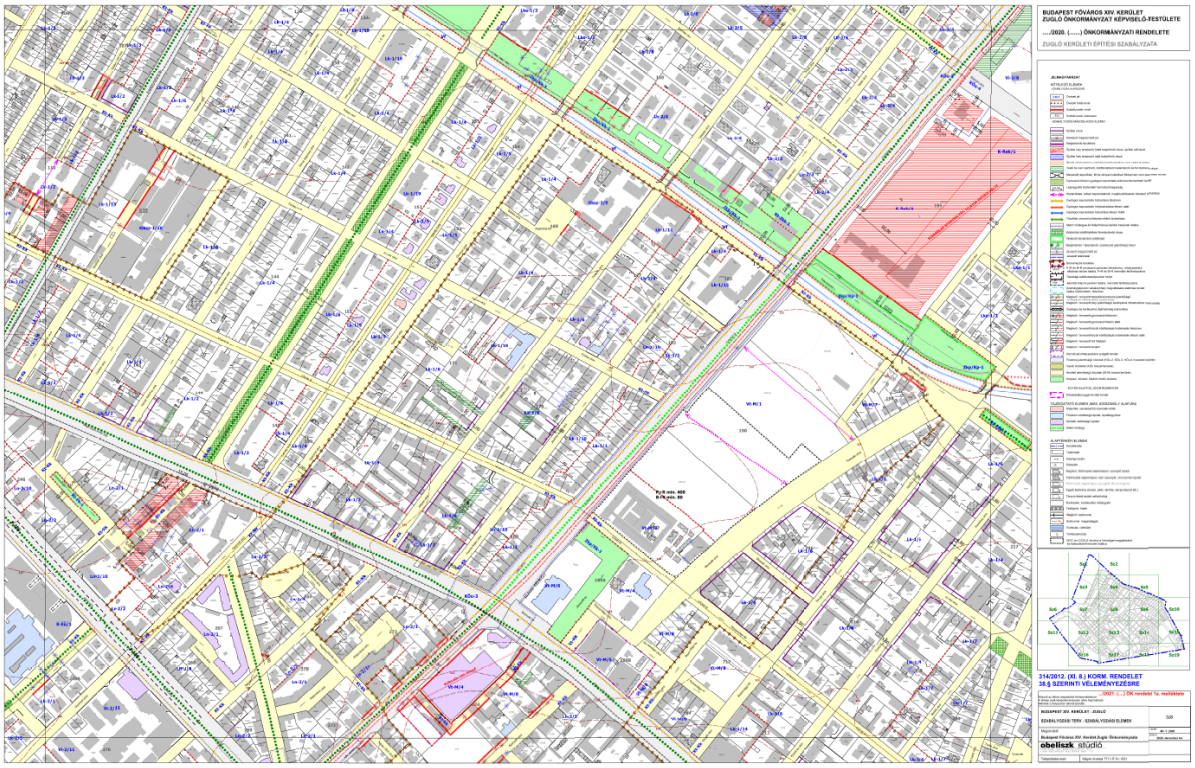

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

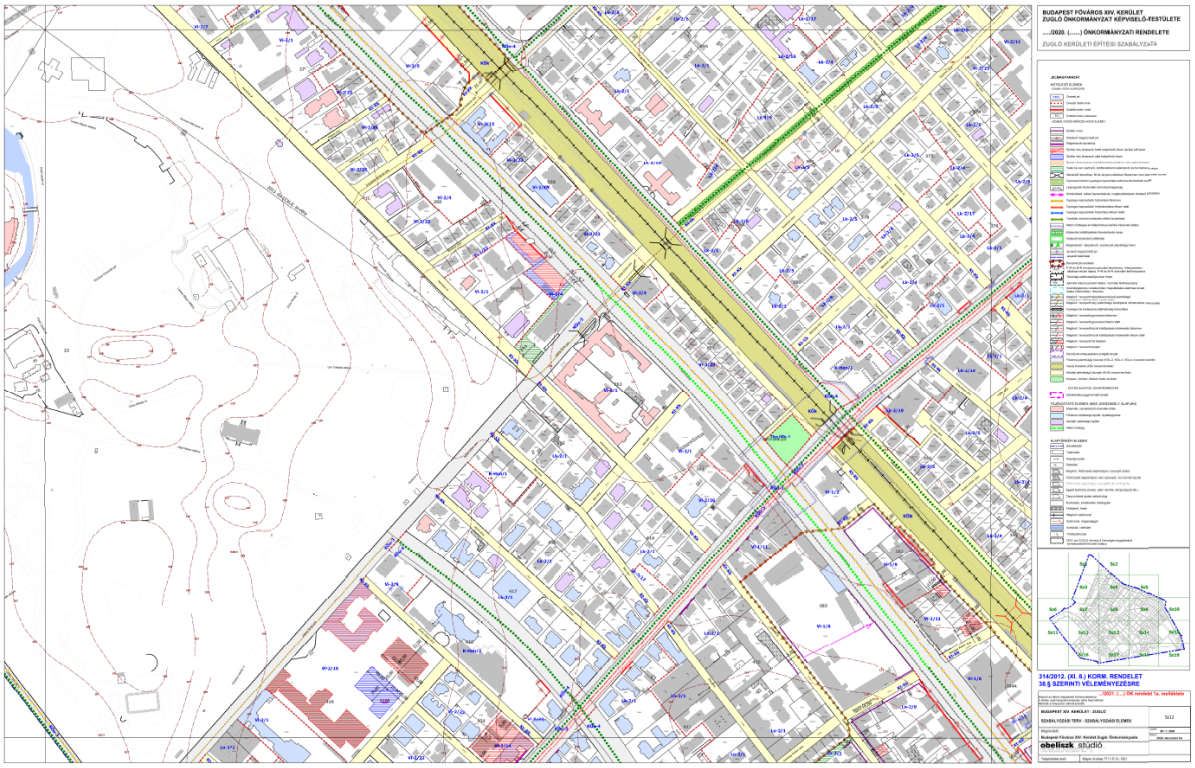

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

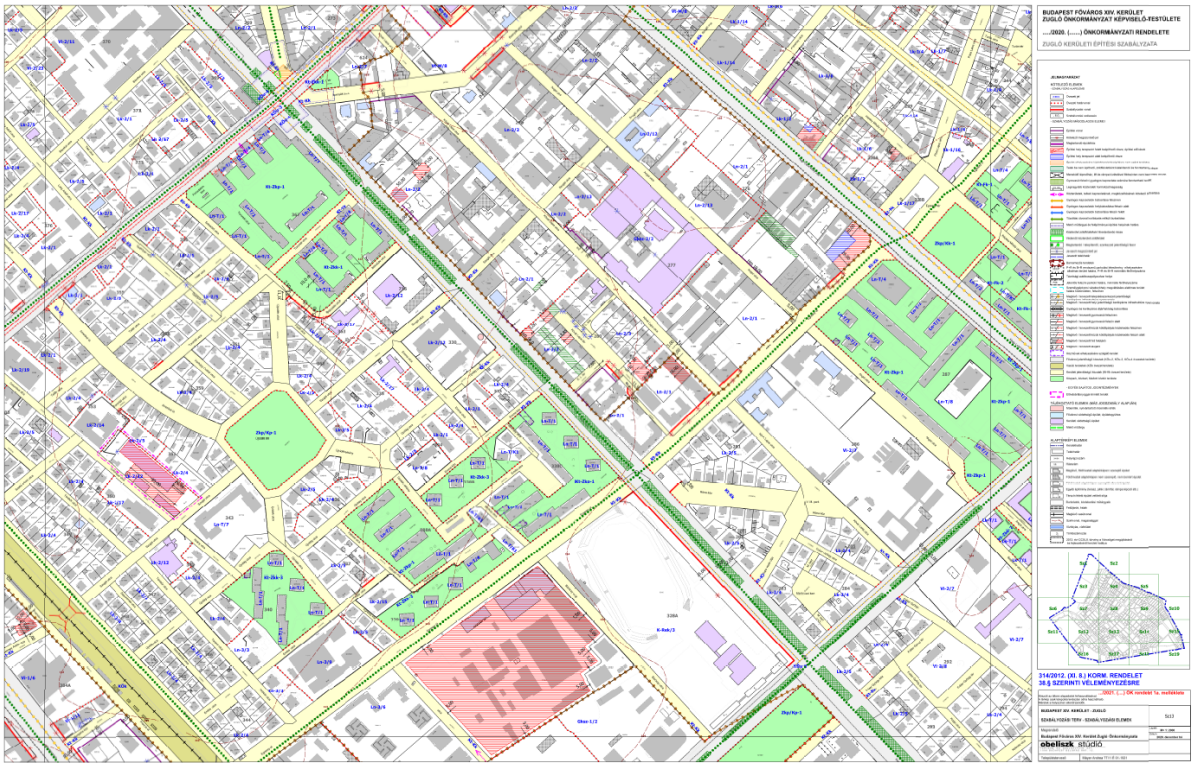

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

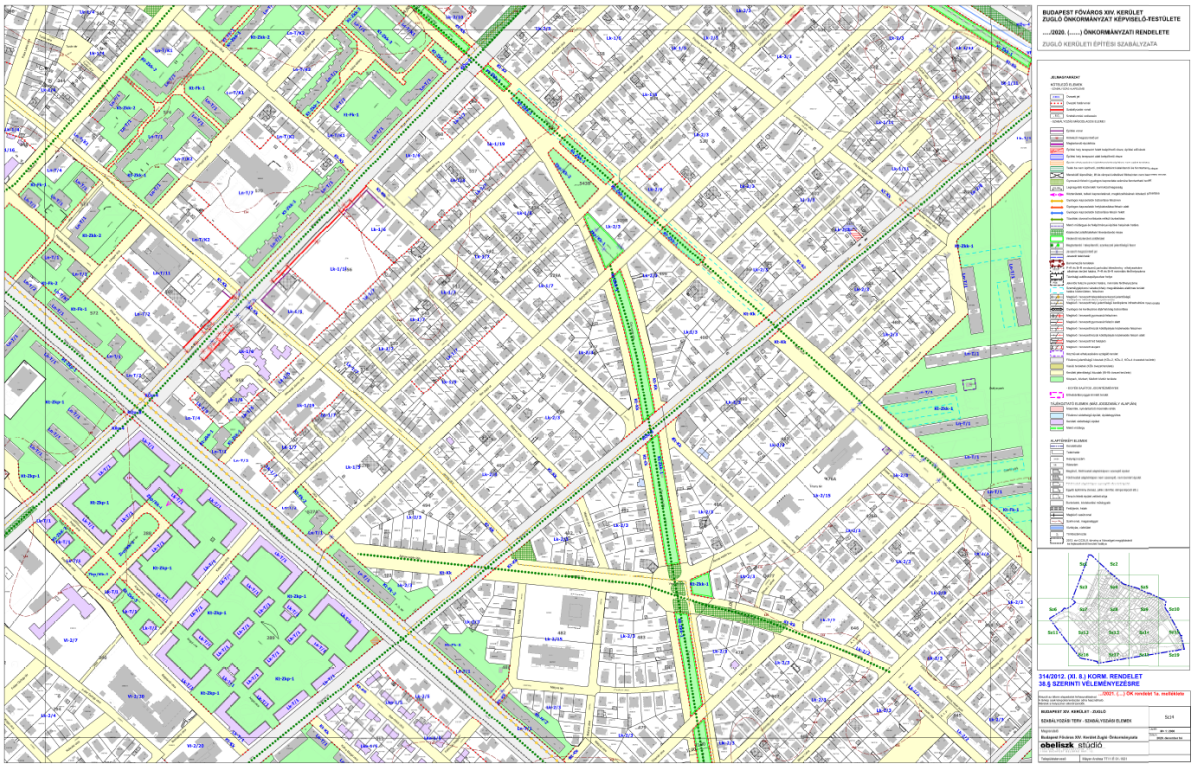




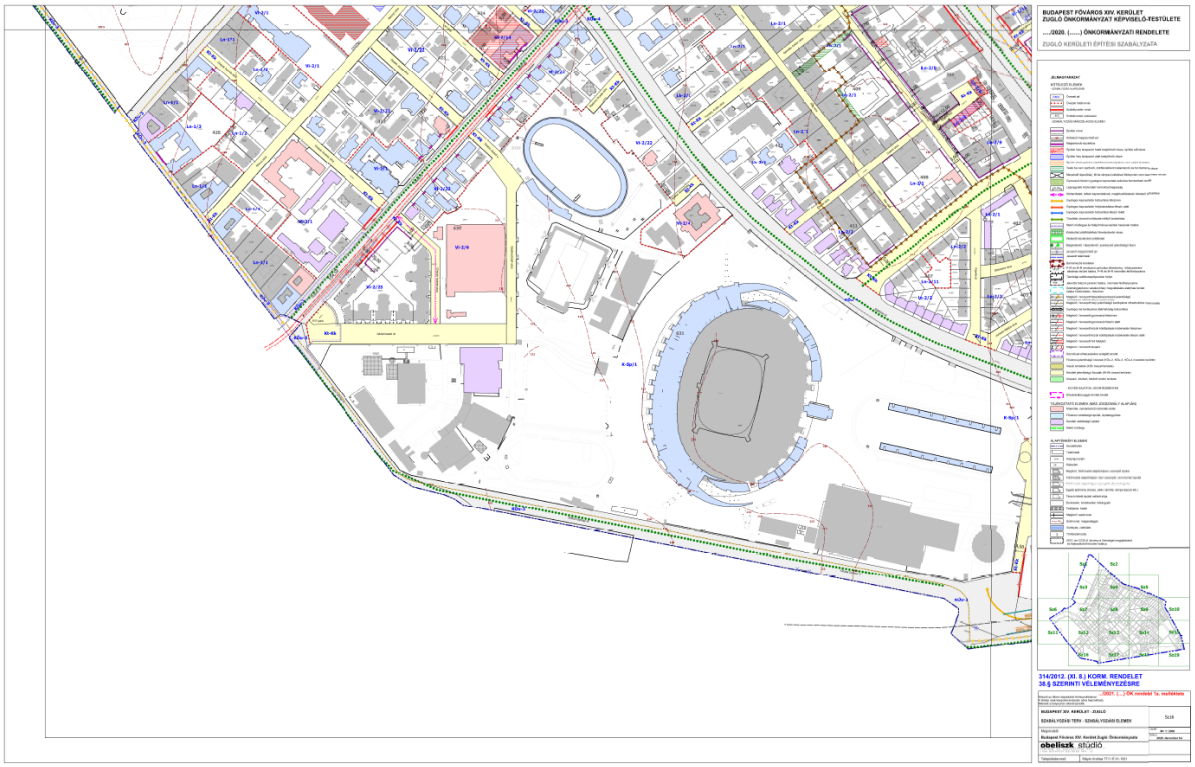

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

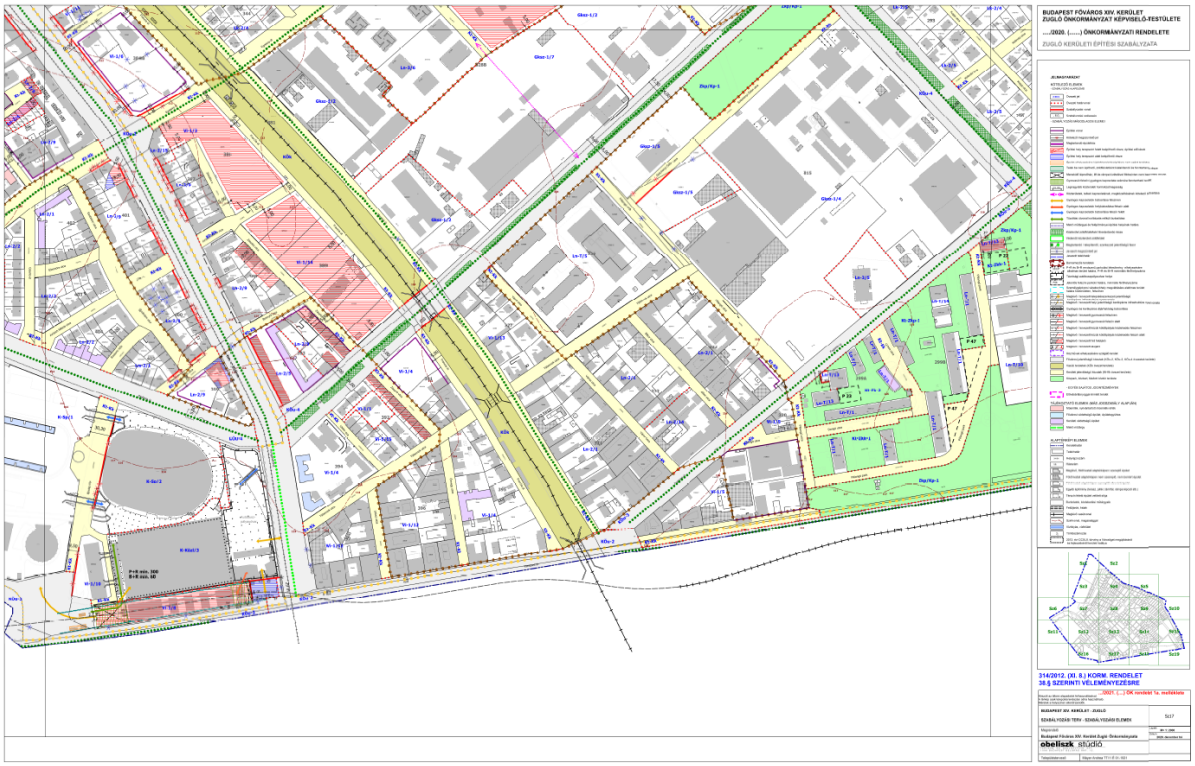

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

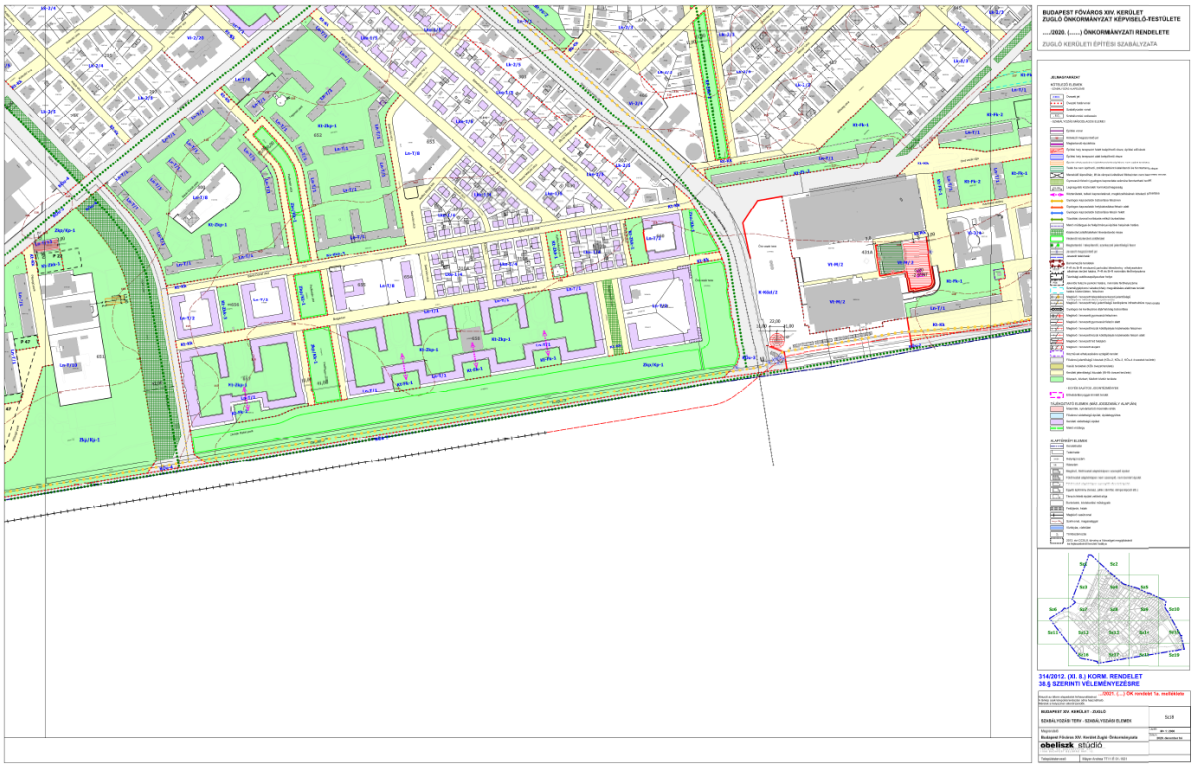

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

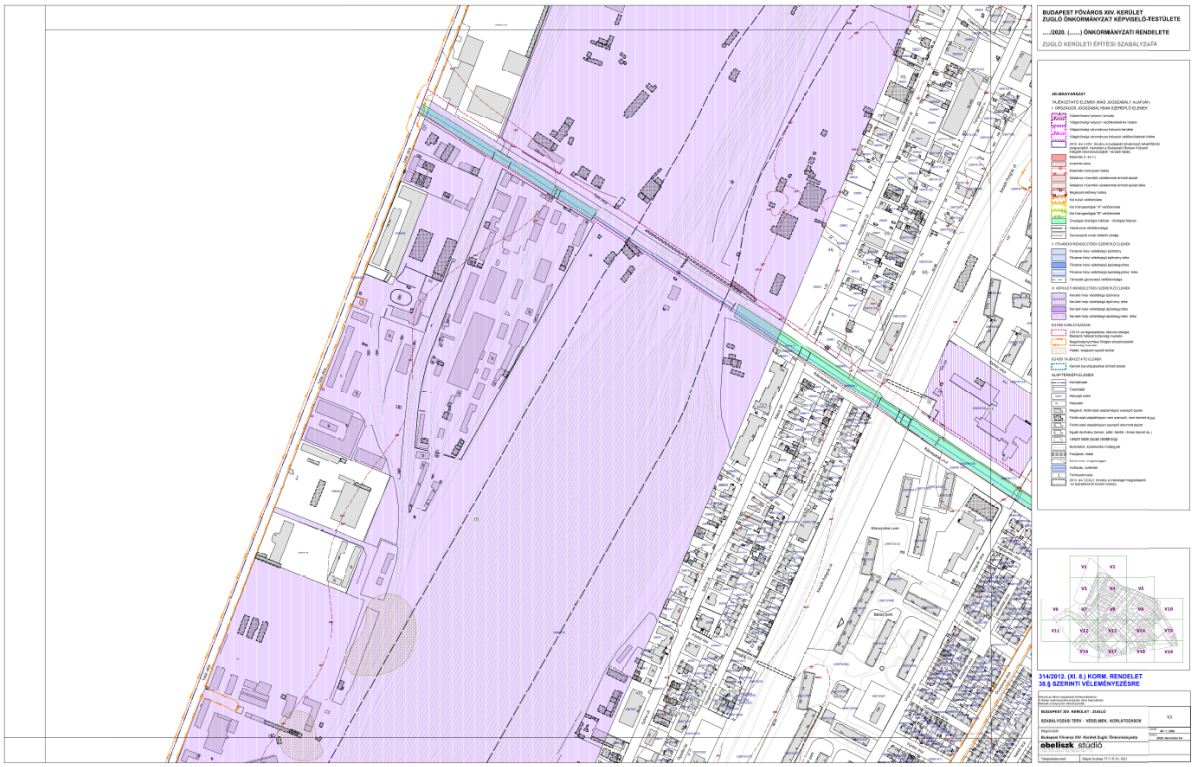

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

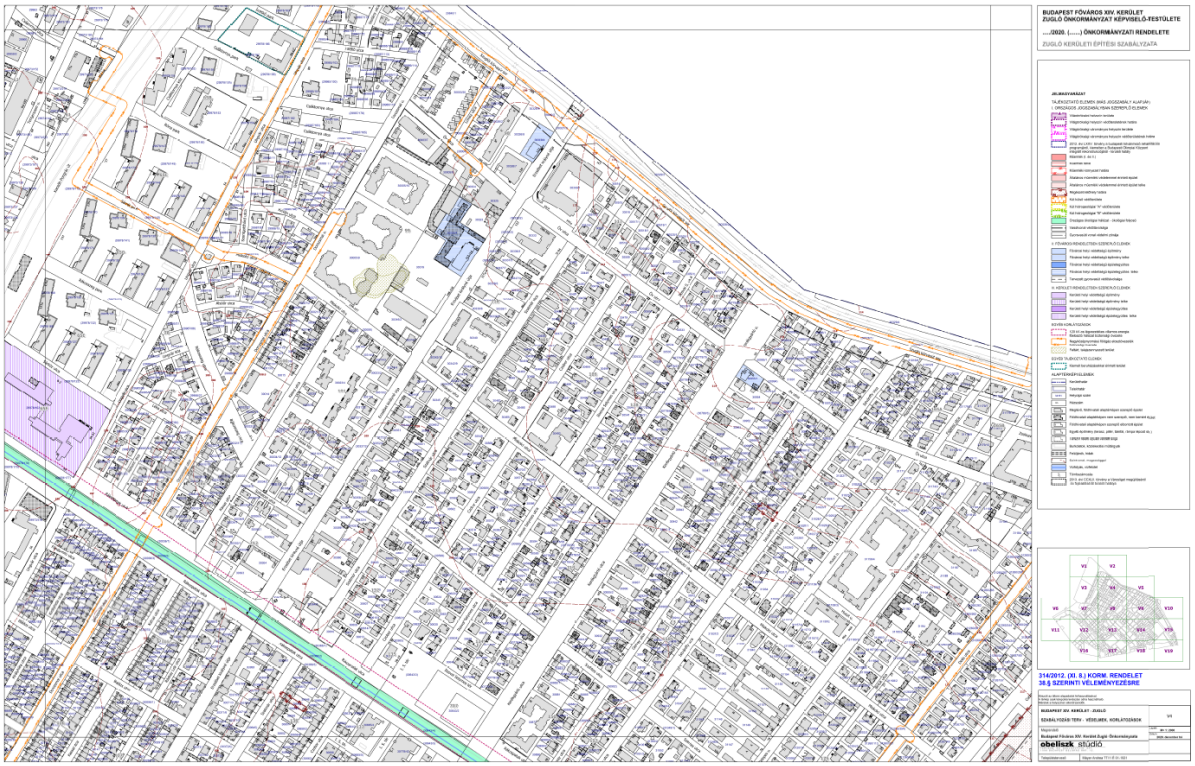

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

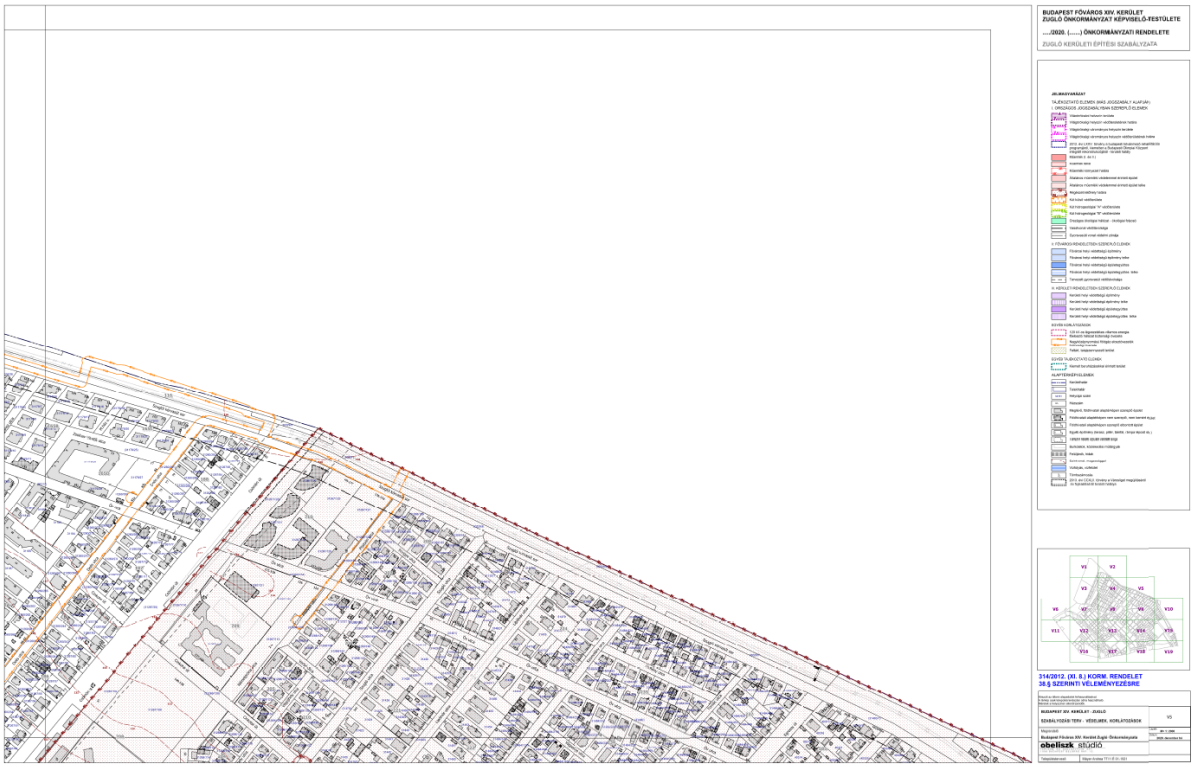




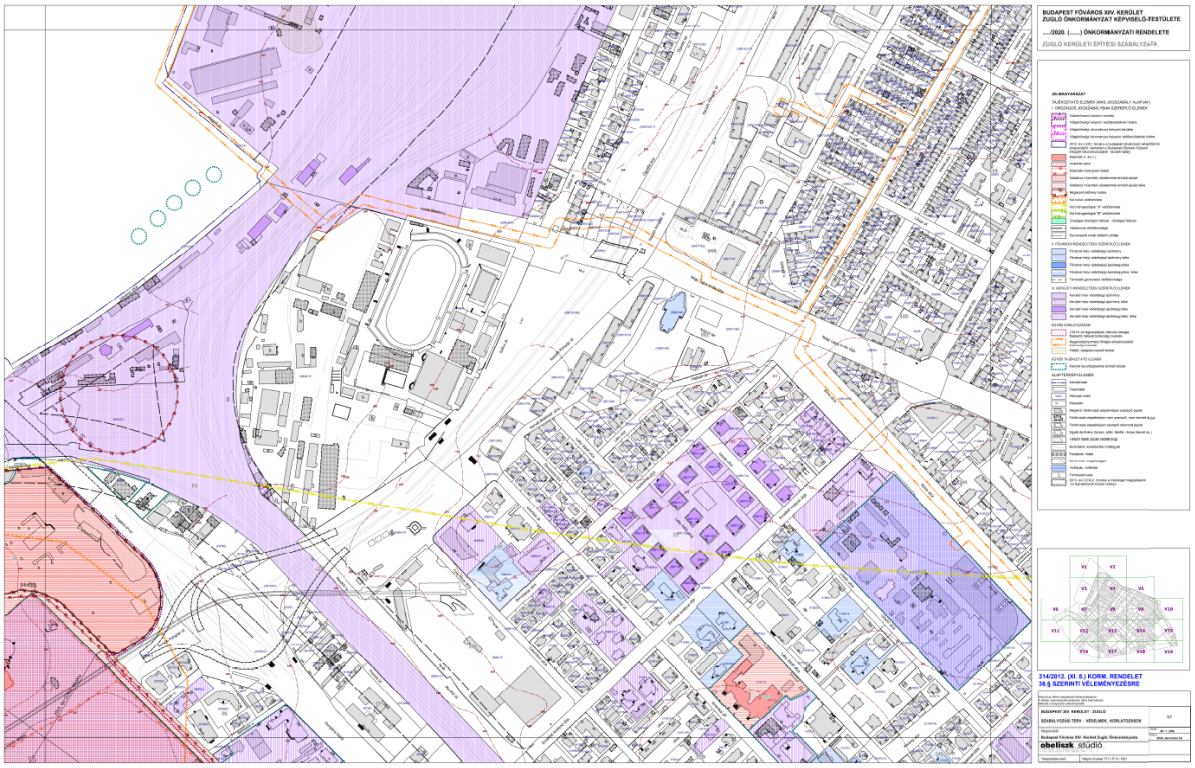

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

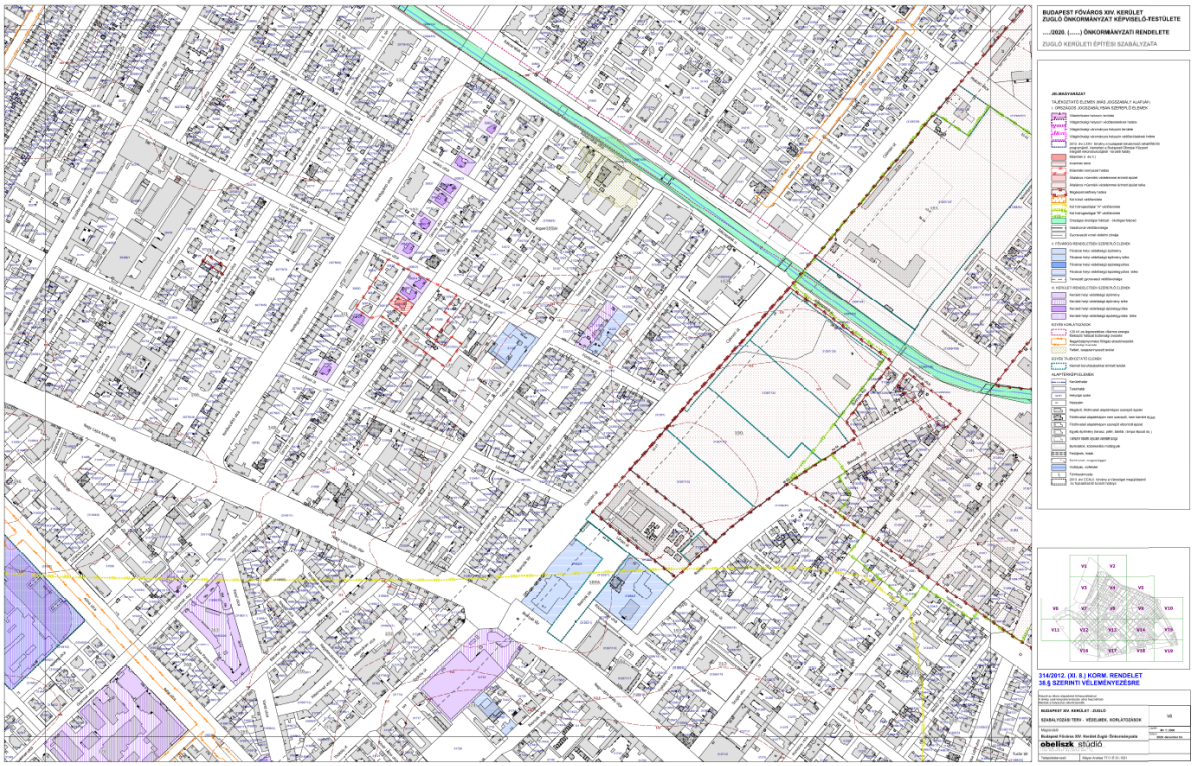

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

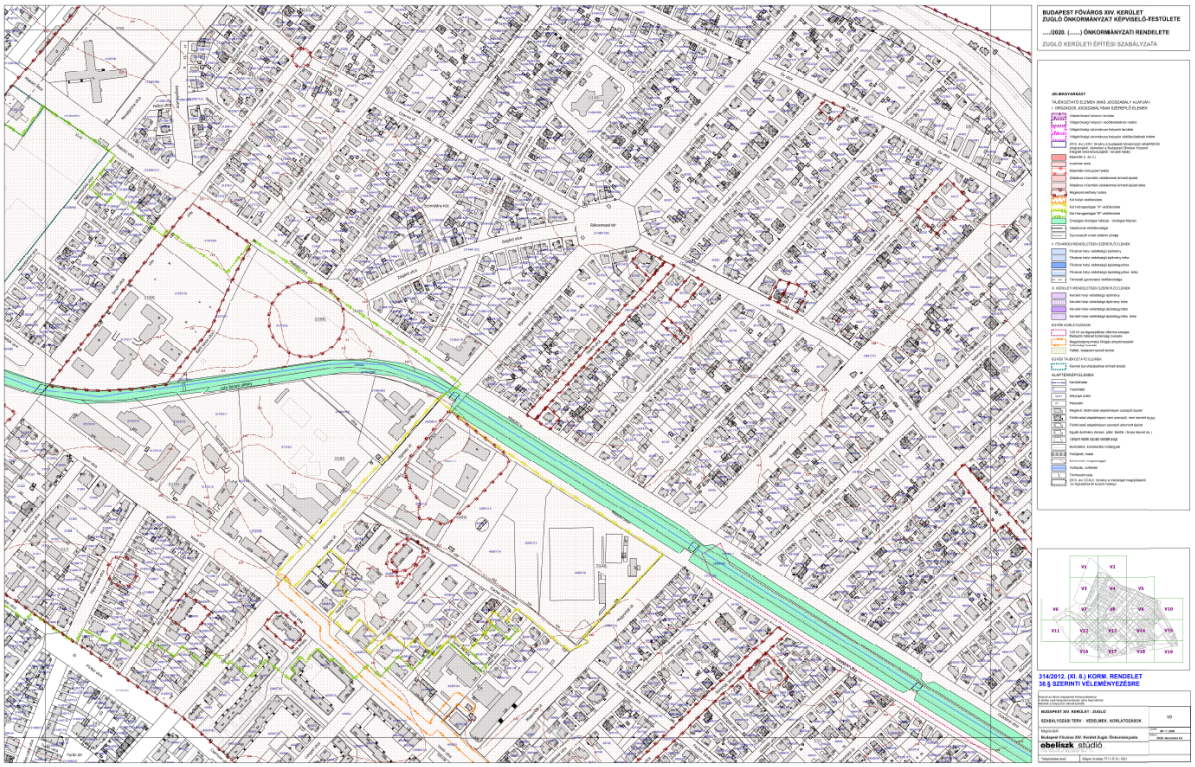


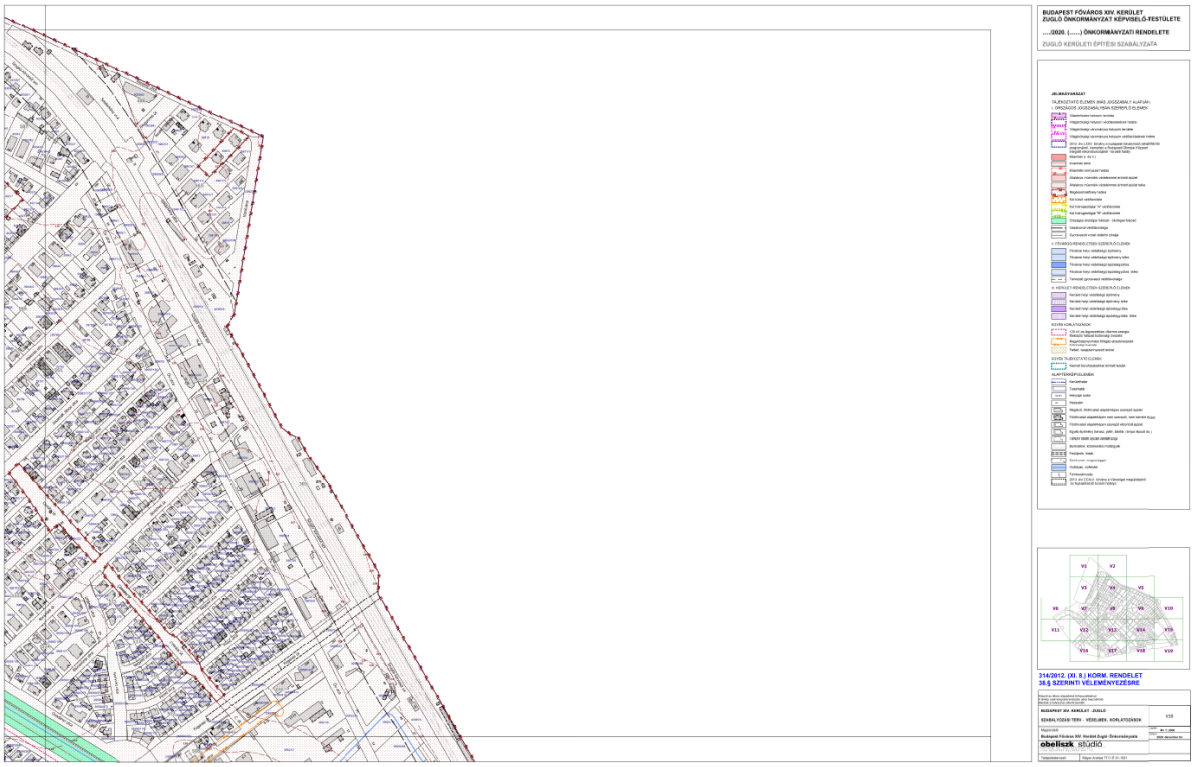


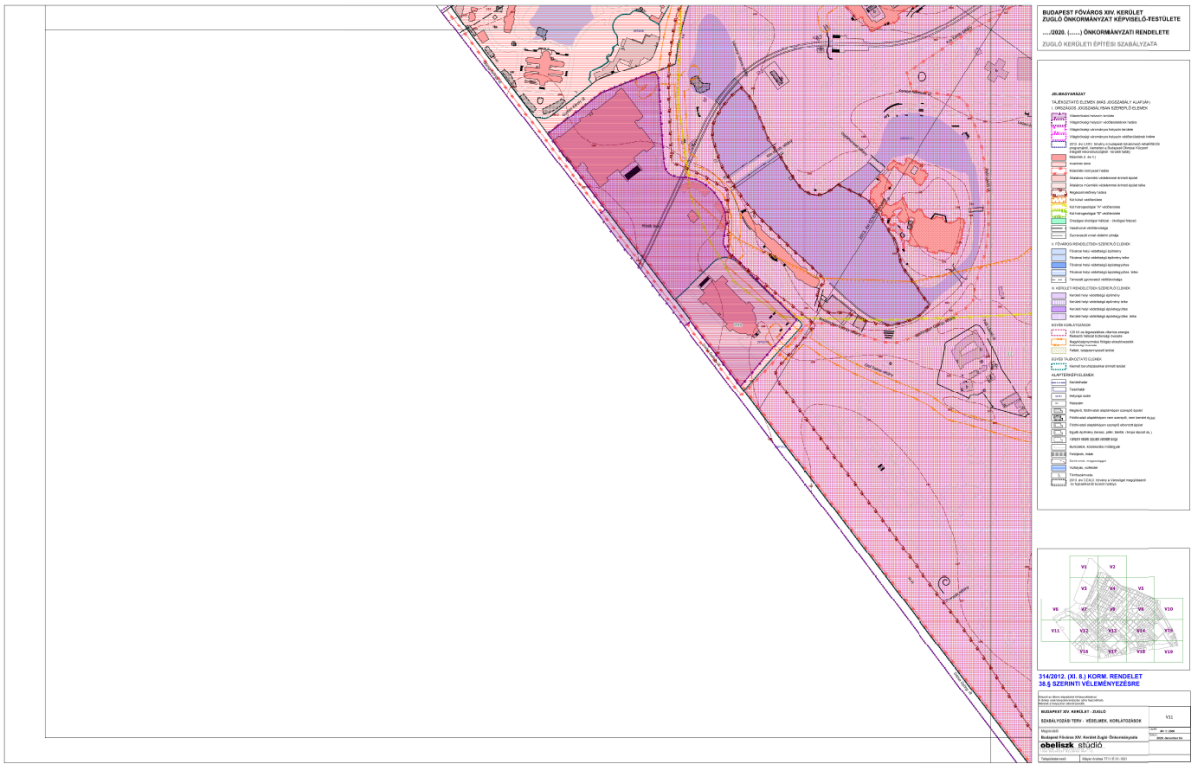

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

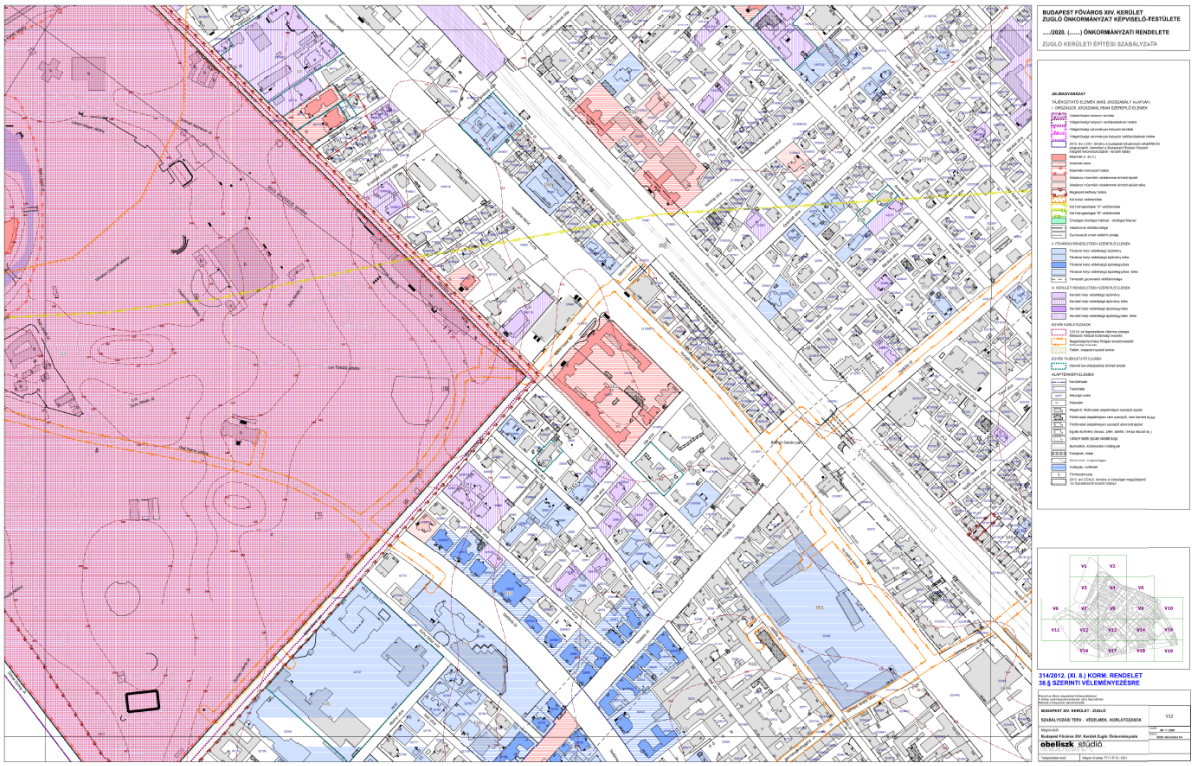

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

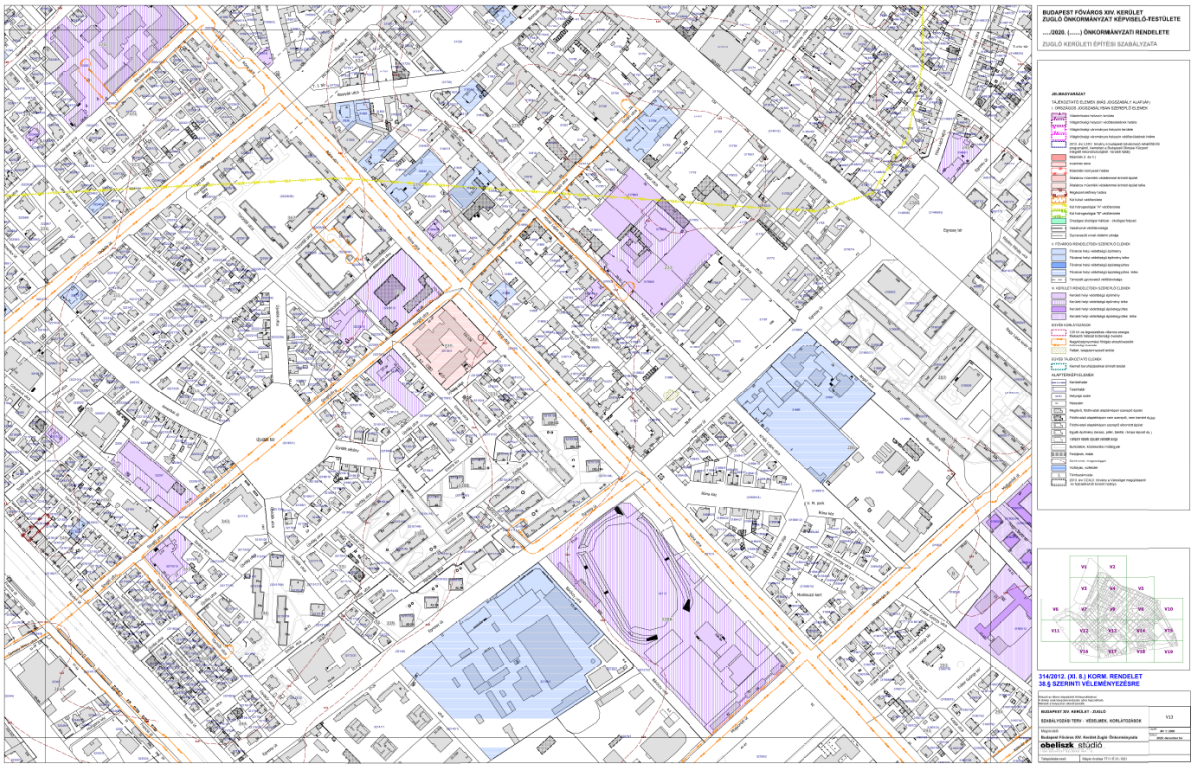

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

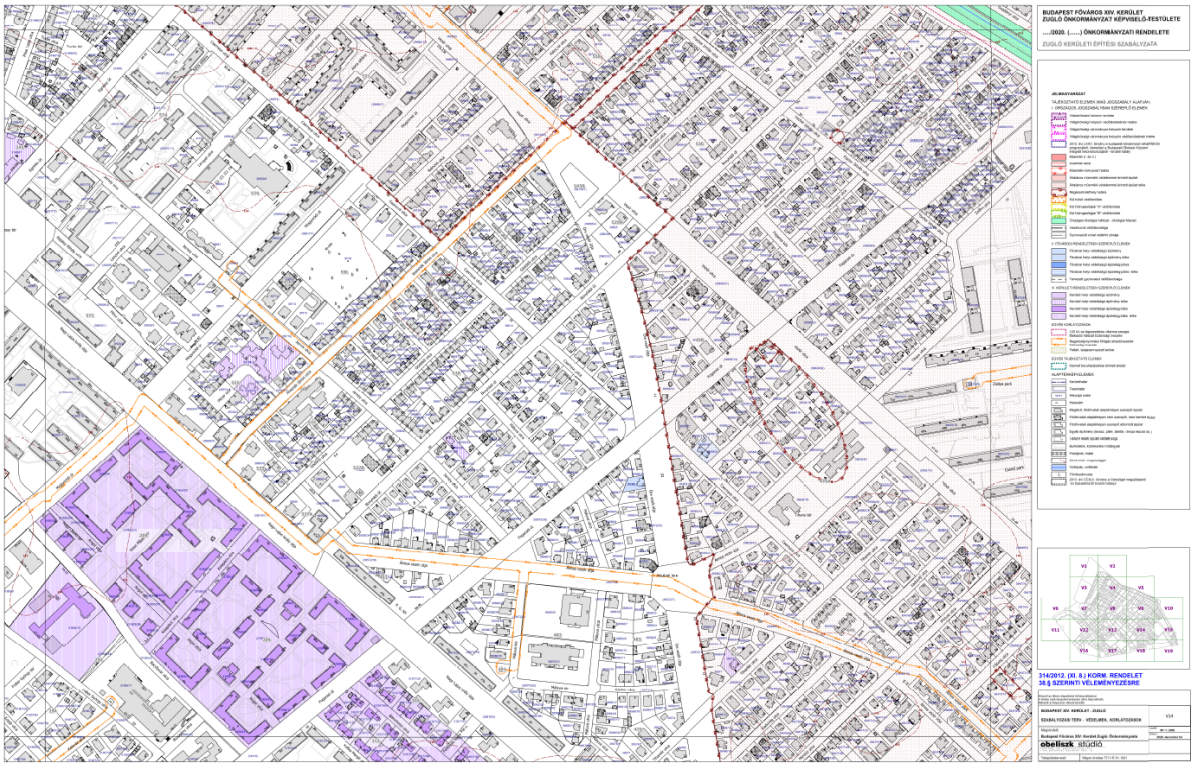

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

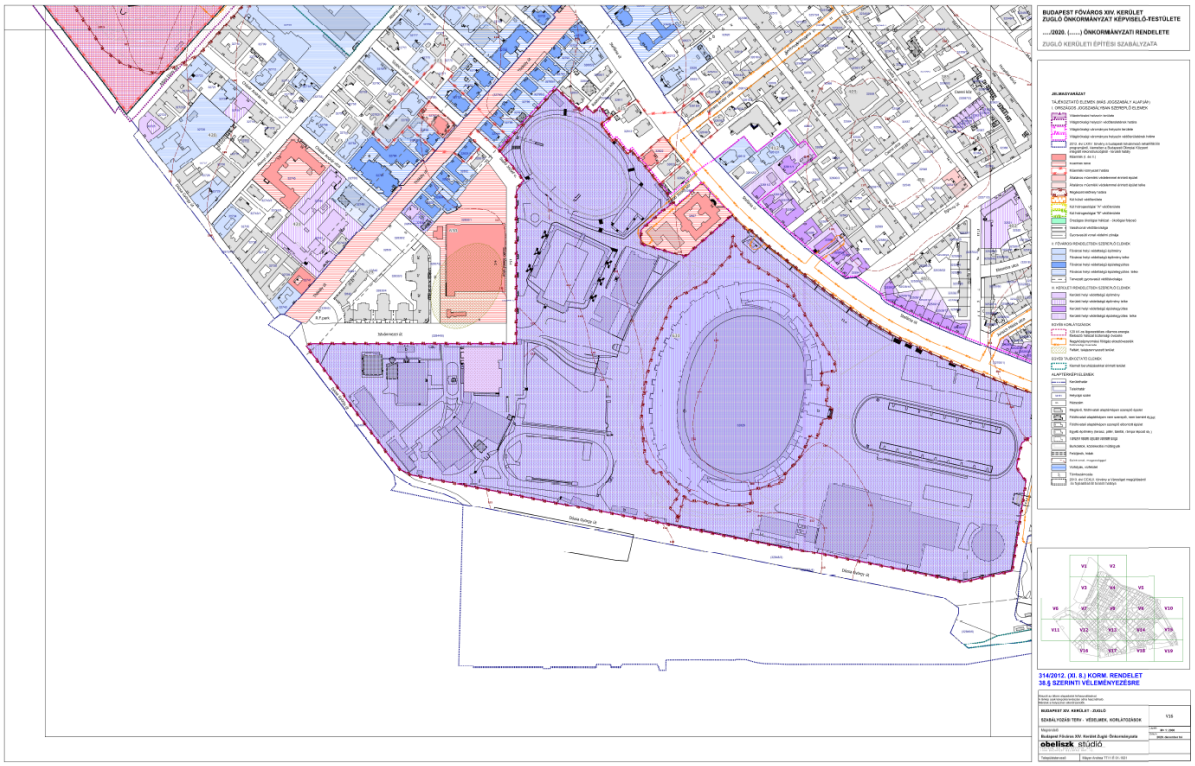

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

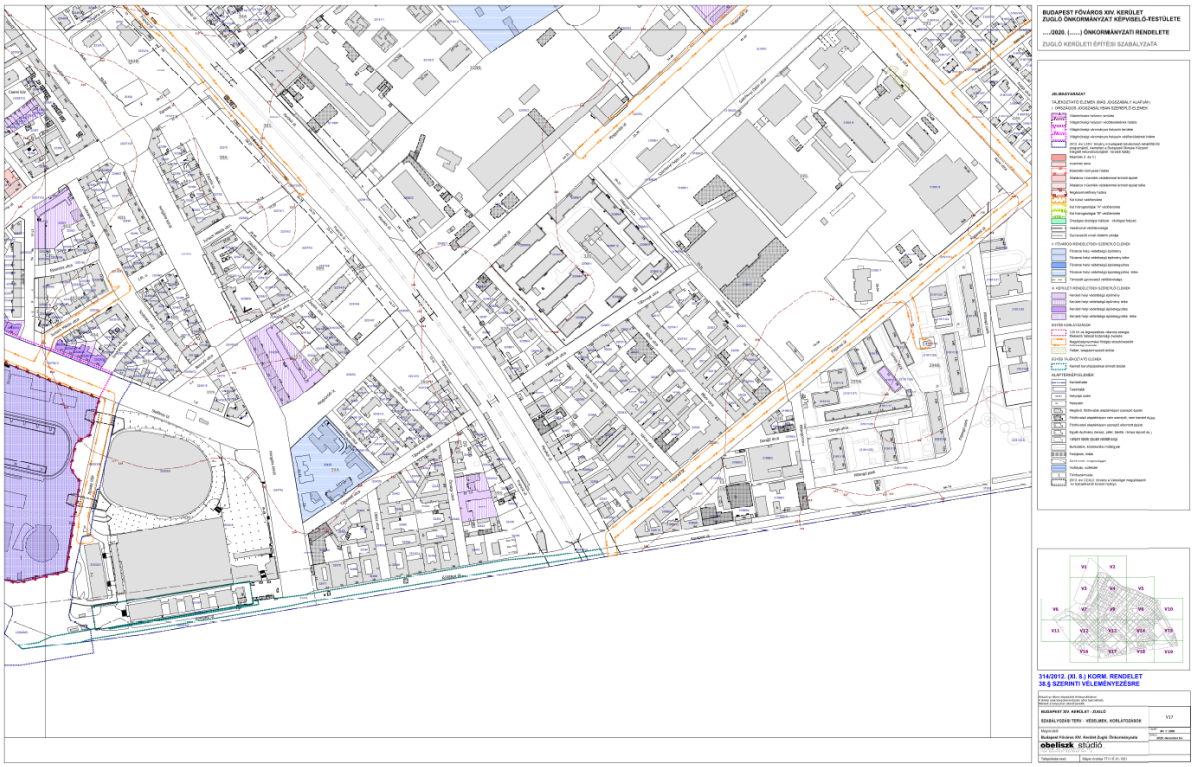

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

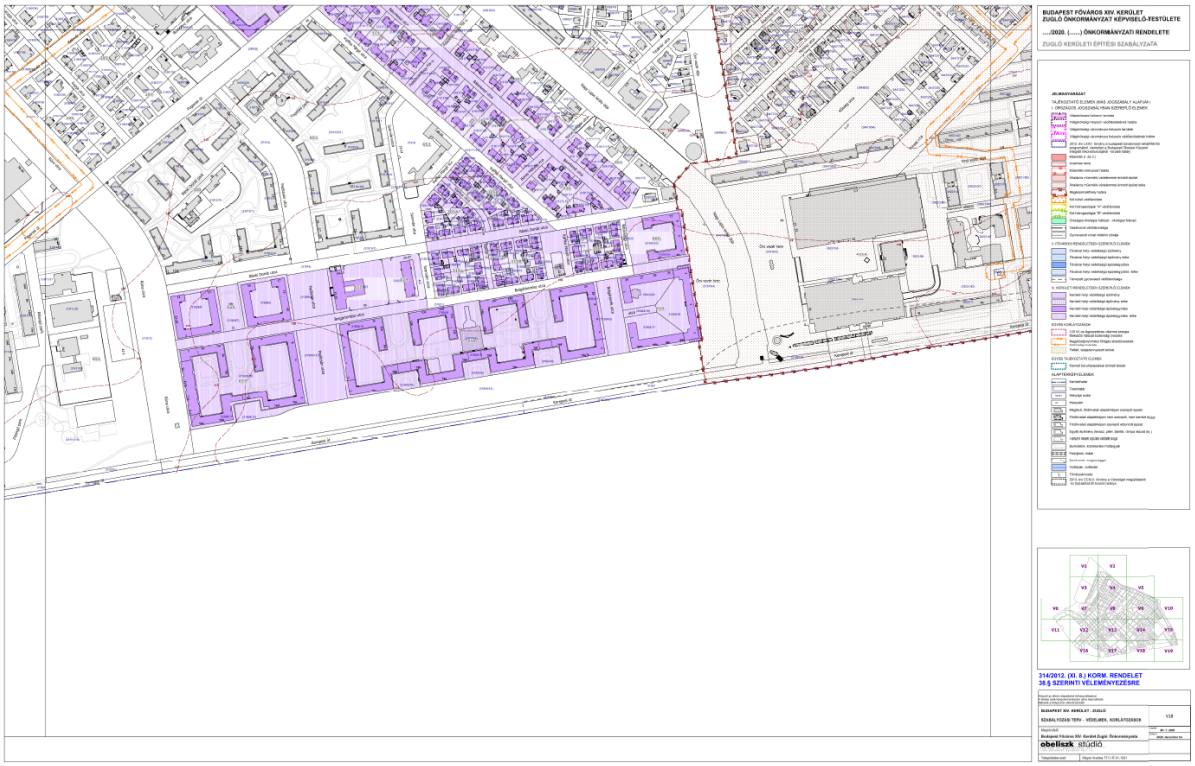

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió

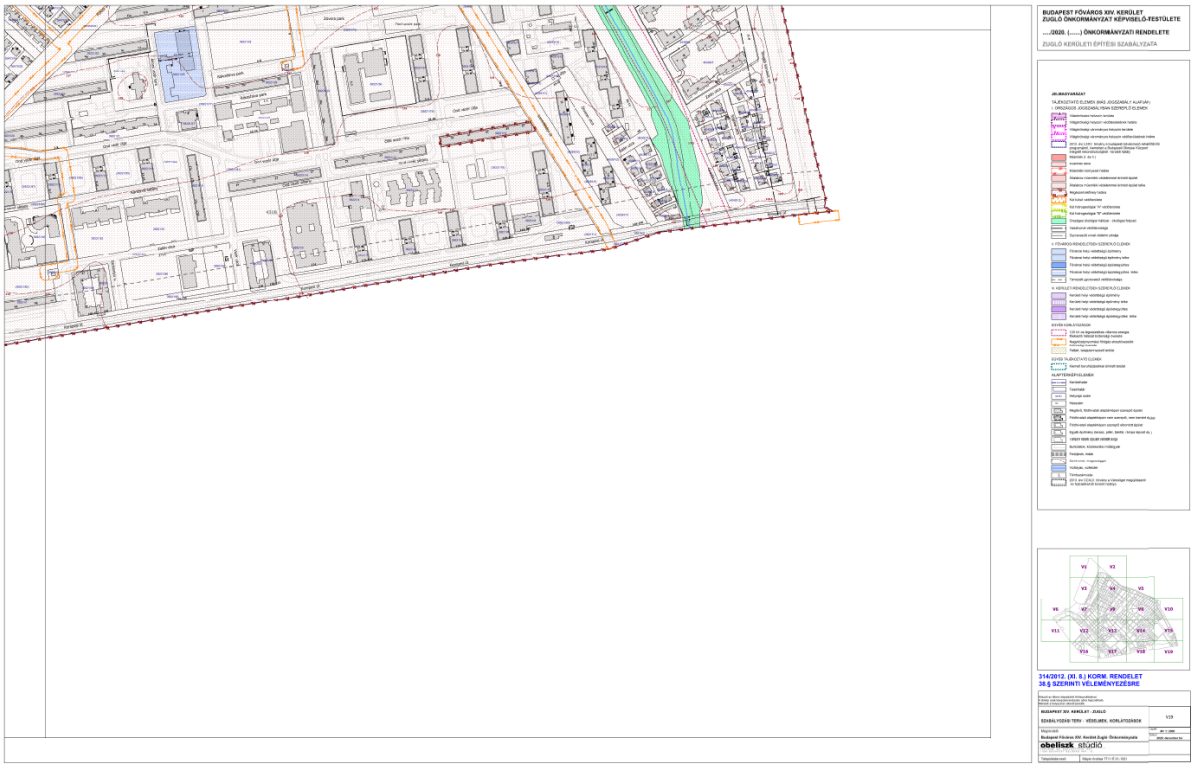

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió


BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET
ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
....(2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET
36.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE
obeliszk studió





**OTÉK ELTÉRÉSEK**

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint

az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

Zugló hatályos építési szabályzata jelenleg az alábbi engedélyezett eltérések tartalmazza:

| | |
|---|---|
| BP/1002/000177-4/2018 számú eltérési engedély alapján | legnagyobb megengedett épületmagasság mértéke<br>Ln-2/3 építési övezetben 8,5 m<br>Ln-2/6 építési övezetben 8,0 m<br>Ln-3/2 építési övezetben 8,0 m,<br>Ln-T/i3 építési övezetben 10,5 m<br>Lk-1/1 építési övezetben 16,5 m<br>Lk-1/i2 építési övezetben 18,0 m<br>Lk-1/i4 építési övezetben 13,5 m<br>Lk-2/i6 építési övezetben 20,0 m |
| | Lke-1/i1 építési övezetben LNB 50%, LKZ 10%<br>Lke-i2 építési övezetben LNB 35 %, LKZ 35%<br>K-Rek/3 építési övezetben LKZ 15 %<br>Zkp/Kk-2 övezetben LKZ 40 % |
| BP/1002/000131-4/2017 számú eltérési engedély alapján | Ln-T/i9 építési övezetben 10,5 m<br>Lk-2/i3 építési övezetben 15,0 m |
| BP/1002/00109-2/2018 számú eltérési engedély alapján | Vi-1/10 építési övezetben LKZ 10%<br>K-Közl/3 építési övezetben LNB 90%<br>K-Sp/2 építési övezetben LNB 95%, LKZ 0% |

| | |
|---|---|
| A budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény 4.§ alapján. | K-Sp/1 építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 50,0 m/ épület legmagasabb pontja 80 m/. |

# HATÁLYOS FŐVÁROSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

## TERV ÖSSZHANGJA A TSZT-VEL

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Budapest TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlapja határozza meg Zugló területén a területfelhasználási egységeket.

A kerületben beépítésre szánt területek: nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületekre, településközponti (mellékközpont) és intézményi vegyes területekre, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és energiatermelés területeire, valamint különleges területekre osztja fel.

A kerületben beépítésre nem szánt területek: közúti és kötöttpályás közlekedési területek, folyóvizek medre és parti sávja, közkert, közpark területek alkotják.

A területfelhasználási egységek területe építési övezetekre (Ln-…, Lk-…, Lke-…, Vt-…, Vi-…, Gksz-…, Gip-…, K-…) és övezetekre (KÖu-…, KÖk, Zkp-…, Vf) tagolódik. A TSZT léptékében nem jelölt közlekedési, kerületi jelentőségű (Kt-… jelű) közterületeken zöldterületeket (Kt-Zkp-…, Kt-Zkk-…), fásított köztereket (Kt-Fk-…) és közutakat (Kt-Kk) jelöl ki a terv.

Az OTÉK szerint egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható. A TSZT Zugló területén az M1 (kisföldalatti) jármű telepe esetében a meghatározó K-Közl jelű területfelhasználás mellett kiegészítő lehetőségként lehetővé teszi a Vi-1 jelű területfelhasználást, a Vágány utca mellett pedig a meghatározó KÖk jelű területfelhasználás mellett lehetővé teszi a K-Közl jelű területfelhasználást. A szabályzat az utóbbinak megfelelően z érintett területet KÖk/K-Közl jelű övezetbe sorolja.

A TSZT területfelhasználási tervlapja lapján Zugló területét érintő egyéb elemek:

**Jelentős változással érintett terület:**

- Rákosrendező környéke
- Stadionok térsége
- a vasúti delta térsége
- a Csömöri út melletti területek
- a Mogyoródi út belső szakaszán fekvő területek
- a Miskolci utca melletti területek
- az Öv utca – Körvasút közötti területek.

A jelentős változással érintett területekre vonatkozó FRSZ előírások átültetésre kerültek a 2019-ben elkészült szabályzatba.

**Tervezett zöldterület:**

A Rákos-patak mellett jelölt területek rekreációs használatra még nem mindenütt, vagy csak részben alkalmasak. A szabályozási terv biztosítja a zöldterület helyét, és a közcélú használatot.

**Átmeneti hasznosítás biztosítása:**

A jelölés érinti a Thököly út – Nagy Lajos király útja sarkán található villamos járműtelepet, amely helyén távlatban Vt-M jelű területfelhasználás tervezett.

Több, jelenleg gazdasági funkciójú telephelyet, amelyeket hosszabb távon a környező lakóterületbe célszerű integrálni (Erzsébet királyné útja mellett a Fűrész utcánál és az Öv utcánál, Rákospatak utca mellett a Telepes utcánál). Az első esetben a terv a távlati Vt-M jelű kijelöléssel él, a többi esetben átmenetileg továbbra is Gksz jelű építési övezetek kerülnek meghatározásra.

**Kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya:**

Rákosrendező térségében minimum 10%-os arányú a Zkp területe, ami jelölt a szabályozási terven.

**Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján:**

A nagyforgalmú közúti és kötöttpályás vonalak mentén meghatározásra került elem, amelynek kijelölése a kerületi terveszközben pontosítható. Ennek megfelelően a Hungária körút melletti első teleksoron a szabályzat nem engedi meg lakások létesítését, valamint az M3 bevezető szakasz és Rákosrendező közötti érintett területeken sem.

**Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat:**

A Rákos-patak mentén és a Rákosrendezőn, a Budapest-Szob vasútvonal mentén kijelölt területek, ahol lehetőség szerint közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell biztosítani.

**Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület:**

Számos utat érint Zuglóban (Egressy út, Mogyoródi út, Korong utca, Róna utca, Vezér utca, Álmos vezér útja, Örs vezér útja), ezeken a helyi adottságoktól függően biztosítja a terv a közterület zöldfelületként fenntartandó részét.

**Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás:**

A Körvasútsori körút és a Nagy Lajos király útja – Szegedi út közötti összekötés biztosítása érdekében jelölt elem, ahol a közlekedési terület irányadó szélessége megváltoztatható a KÉSZ-ben az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezésének biztosítása mellett. A szabályozási terv ennek megfelel.

**TSZT - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA TERVLAPJA**

Zugló területén meghatározott tervezett elemek közül kiemelendő jelentőségű a Körvasútsori körút nyomvonala, az M2 metró – H8, H9 HÉV összekötés, a Thököly úti kötöttpályás infrastruktúra nyomvonala, az M1 -Kisföldalatti - meghosszabbítása, a Nagy Lajos király úti villamos vonal Szegedi úti meghosszabbítása, valamint a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros hálózati fejlesztések. Ezeknek a TSZT a nyomvonalát jelöli ki, a helye a szabályozási terven később jelölendő.

**TSZT - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME A) MÁS JOGSZABÁLLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK TERVLAPJA**

A TSZT tervlapja és az előzetes adatszolgáltatás alapján a szabályozási terven feltüntetésre kerül világörökségi helyszín, az országos és fővárosi helyi védelem, valamint a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény, illetve a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény hatályterülete.

### TSZT - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA TERVLAPJA

Az Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a XIV. kerület egyes részei érintettek valamilyen korlátozással.

A Városligettel szomszédos Istvánmező Dózsa György úttal szomszédos része kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagasság kategória).

A Róna utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt terület és a Hungária körút -Thököly út – Stefánia út – Kerepesi út – Pillangó utca – Tábornok utca -Várna utca – Mogyoródi út által határolt terület „karakterőrző, II. párkánymagassági kategóriába sorolt.

Feltüntetésre kerültek egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek (III. párkánymagasság), valamint magasházak elhelyezésére alkalmas területek. Zugló területén az M3 autópálya bevezető szakasza és Rákosrendező között, valamint a Zugló tervezett városközpontjában jelölt ki magasházak elhelyezésére alkalmas területet. Az épület legmagasabb pontja 45,0 méter (Csömöri út mellett és Rákosrendező térségében a Rákos-patakon túl) illetve 65,0 méter (Rákosrendező térségében a Rákos-pataktól délre). Ezeknek a területeknek egy részét III. párkánymagassági kategóriába sorolt. A ZÉSZ az FRSZ-szel összhangban állapítja meg az érintett építési övezetek beépítési magasságát, illetve az illeszkedés szabályait az I. párkánymagassági kategória területén.

### TSZT - 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM TERVLAPJA

Országos jelentőségű védett természeti terület az Állatkert területe, országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó része a Rákos-patak sávja, karakterében megőrzendő közpark a Városliget. Ezen kívül számos útvonalon településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor található. Ennek megfelelően feltüntetésre került az ökológiai folyosó területe, és jelöltek a jelentős fasorok.

### TSZT - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK TERVLAPJA

A potenciálisan talajszennyezett területeket a védelmek, korlátozások tervlapon a TSZT és az adatszolgáltatások szerint feltünteti. (Rákosrendező térségében és a Körvasút sor – Rákos-patak között a Fogarasi úttól délre)

### TSZT - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK TERVLAPJA

A Városliget közúti forgalomtól védett övezet összefüggő területe. A Széchenyi és Paskál Gyógyfürdő víztermelő kútjaihoz külső védőterület, hidrogeológiai A és B védőterület került meghatározásra. Védőtávolság és védőzóna tartozik a gyorsforgalmi utakhoz, vasútvonalakhoz, gyorsvasúti vonalhoz, biztonsági övezet a 120 kV-os távvezetékhez. Ezek feltüntetésre kerültek.

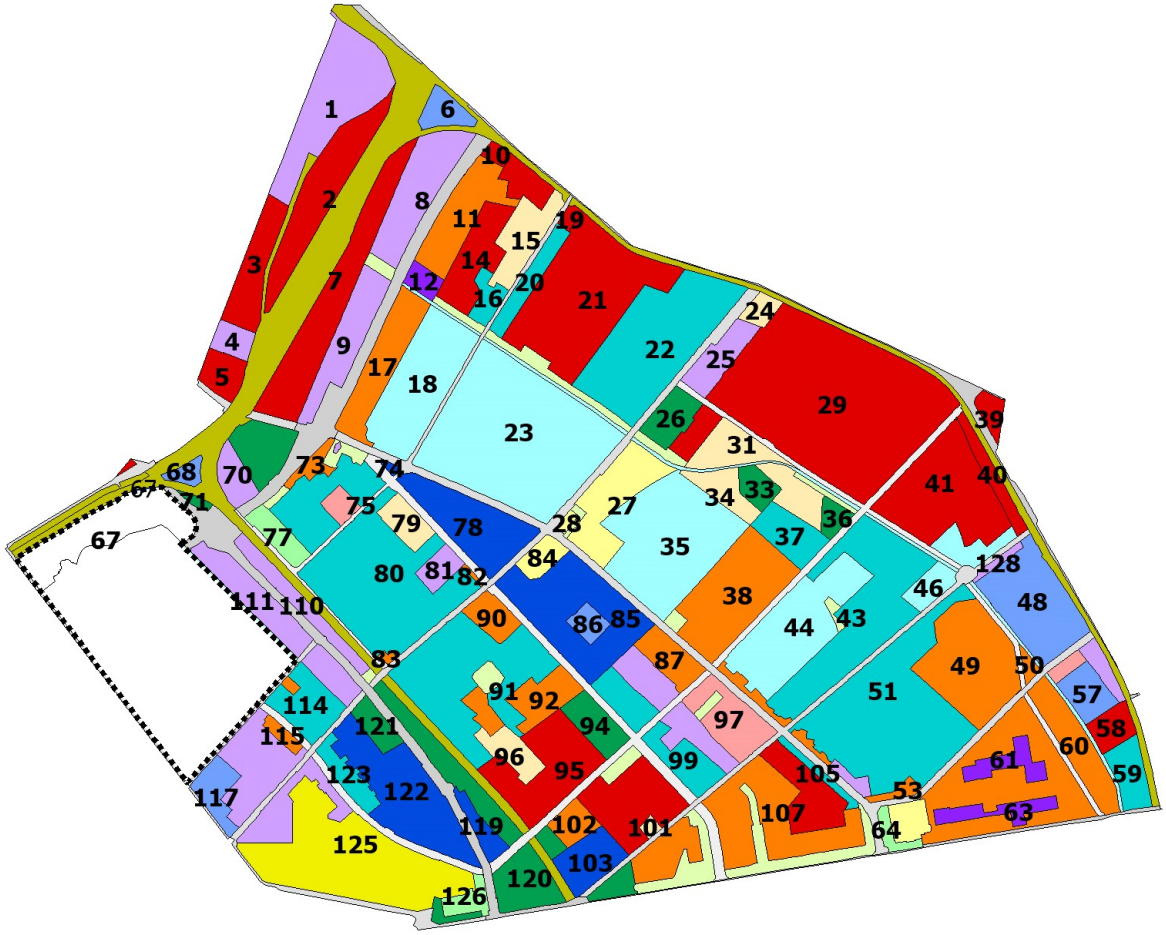
# TERV ÖSSZHANGJA AZ FRSZ RENDELKEZÉSIVEL

### BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ELLENŐRZÉSE

Az FRSZ-ben meghatározásra került minden egyes területfelhasználási egységben a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke (bs), ami két részre tagolódik, az általános célú beépítési sűrűségre (bsá) és a kizárólag épületen belüli parkolás céljára igénybe vehető beépítési sűrűségre (bsp).

Az egyes építési övezetekben a kialakítható épületmagasság alapján a megfelelés bizonyított a kialakítható szintterület értéke alapján. Más építési övezetekben szintterületi mutató értéket határoz meg a terv.

Zugló területén indokolt a megengedett parkolási szintterület értékének figyelembe vétele a kerület nagy részén.



| SORSZÁM | TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG | | FRSZ | | | | | | KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT | | | | | | | beépítési sűrűség értéke megfelel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | MEGHATÁROZOTT | | | SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNÉM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | SZTMÁ/SZTMP | SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET | | | |
| | JELE | TERÜLET ($M^2$) | BS | BSÁ | BSP | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | |
| 1 | Vi-2 | 259694,74 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 389542,11 | 194771,06 | 584313,17 | 103028,85 | 37785,16 | 140814,01 | | | | | ✓ |
| 2 | Gksz-1 | 199966,57 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 399933,13 | 0,00 | 399933,13 | 18337,07 | 34719,76 | 53056,83 | | | | | ✓ |
| 3 | Gksz-1 | 111514,51 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 223029,01 | 0,00 | 223029,01 | 10797,70 | 11851,10 | 22648,80 | | | | | ✓ |
| 4 | Vi-2 | 35183,91 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 70367,83 | 35183,91 | 105551,74 | 9212,25 | 8708,14 | 17920,39 | | | | | ✓ |
| 5 | Gksz-1 | 50917,15 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 101834,31 | 0,00 | 101834,31 | 4903,87 | 4358,99 | 9262,86 | | | | | ✓ |
| 6 | Gksz-2 | 43917,60 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 87835,20 | 0,00 | 87835,20 | 4940,73 | 4391,76 | 9332,49 | | | | | ✓ |
| 7 | Gksz-1 | 266108,97 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 532217,94 | 0,00 | 532217,94 | 31723,80 | 43195,83 | 74919,63 | | | | | ✓ |
| 8 | Vi-2 | 168571,24 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 421428,11 | 168571,24 | 589999,36 | 165318,04 | 69435,91 | 234753,95 | | | | | ✓ |
| 9 | Vi-2 | 128601,01 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 321502,53 | 128601,01 | 450103,55 | 104741,93 | 49877,11 | 154619,04 | | | | | ✓ |
| 10 | Gksz-1 | 13010,46 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 26020,93 | 0,00 | 26020,93 | 20401,16 | 4533,59 | 24934,75 | | | | | ✓ |
| 11 | Ln-T | 142056,86 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 177571,07 | 71028,43 | 248599,50 | 140205,99 | 44762,21 | 184968,20 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 12 | Vi-3 | 26595,67 | 1,25 | 1,00 | 0,25 | 26595,67 | 6648,92 | 33244,58 | ~~26793,66~~ | ~~9645,72~~ | ~~36439,38~~ | 1,0/0,25 | 21435 | 5358 | 26793 | ✓ |
| 13 | Lke-1 | 47356,01 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 28413,61 | 9471,20 | 37884,81 | 22142,32 | 13626,04 | 35768,36 | | | | | ✓ |
| 14 | Lke-1 | 115733,24 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 69439,94 | 23146,65 | 92586,59 | 51651,82 | 31818,24 | 83470,06 | | | | | ✓ |
| 15 | Ln-3 | 96916,35 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 242290,87 | 96916,35 | 339207,22 | 187389,74 | 45200,43 | 232590,17 | | | | | ✓ |
| 16 | Lk-2 | 35125,48 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 35125,48 | 17562,74 | 52688,22 | 27535,72 | 12156,51 | 39692,23 | | | | | ✓ |
| 17 | Ln-T | 142871,17 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 142871,17 | 71435,59 | 214306,76 | 139302,95 | 40811,22 | 180114,17 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 18 | Lk-1 | 254029,85 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 317537,31 | 127014,92 | 444552,23 | 172962,10 | 81882,90 | 254845,00 | | | | | ✓ |
| 19 | Gksz-1 | 10755,25 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 21510,51 | 0,00 | 21510,51 | 17588,05 | 3908,45 | 21496,50 | | | | | ✓ |

| SORSZÁM | TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG | | FRSZ | | | | | | KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT | | | | | | | beépítési sűrűség értéke megfelel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | MEGHATÁROZOTT | | | SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNÉM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | SZTMÁ/SZTMP | SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET | | | |
| | JELE | TERÜLET ($M^2$) | BS | BSÁ | BSP | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | |
| 20 | Lk-2 | 61048,01 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 61048,01 | 30524,00 | 91572,01 | 50740,23 | 22098,29 | 72838,52 | | | | | ✓ |
| 21 | Lke-1 | 406912,79 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 244147,68 | 81382,56 | 325530,23 | 199099,80 | 118158,93 | 317258,73 | | | | | ✓ |
| 22 | Lk-2 | 378430,52 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 473038,15 | 189215,26 | 662253,41 | 284614,90 | 125171,12 | 409786,02 | | | | | ✓ |
| 23 | Lk-1 | 632586,94 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 790733,68 | 316293,47 | 1107027,15 | 525733,79 | 202452,06 | 728185,85 | | | | | ✓ |
| 24 | Ln-3 | 25618,97 | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 70452,16 | 32023,71 | 102475,87 | 64763,90 | 12952,78 | 77716,68 | | | | | ✓ |
| 25 | Vi-2 | 71964,10 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 143928,19 | 71964,10 | 215892,29 | 70198,39 | 27582,31 | 97780,70 | | | | | ✓ |
| 26 | K-Rek | 61423,51 | 1,25 | 1,00 | 0,25 | 61423,51 | 15355,88 | 76779,39 | 37952,20 | 23132,77 | 61084,97 | | | | | ✓ |
| 27 | Vt-M | 152898,15 | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 420469,91 | 191122,69 | 611592,60 | 354736,58 | 80371,07 | 435107,65 | | | | | ✓ |
| 28 | Vt-M | 7149,11 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 14298,23 | 7149,11 | 21447,34 | 21447,34 | 5719,29 | 27166,63 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 29 | Lke-1 | 823794,72 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 494276,83 | 164758,94 | 659035,78 | 130574,9 | 78532,92 | 209107,82 | | | | | ✓ |
| 30 | Lke-1 | 38995,64 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 23397,38 | 7799,13 | 31196,51 | 19173,78 | 11799,24 | 30973,02 | | | | | ✓ |
| 31 | Ln-3 | 79980,04 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 139965,07 | 59985,03 | 199950,10 | 124202,59 | 35716,96 | 159919,55 | | | | | ✓ |
| 32 | Ln-3 | 62558,50 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 125117,00 | 62558,50 | 187675,51 | 65087,40 | 27326,86 | 92414,26 | | | | | ✓ |
| 33 | K-Rek | 37327,37 | 0,75 | 0,50 | 0,25 | 18663,69 | 9331,84 | 27995,53 | 15620,38 | 11901,24 | 27521,62 | | | | | ✓ |
| 34 | Ln-3 | 56428,25 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 112856,49 | 56428,25 | 169284,74 | 66550,23 | 22934,90 | 89485,13 | | | | | ✓ |
| 35 | Lk-1 | 373169,65 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 373169,65 | 186584,82 | 559754,47 | 273359,95 | 113450,96 | 386810,91 | | | | | ✓ |
| 36 | K-Rek | 25532,15 | 1,25 | 1,00 | 0,25 | 25532,15 | 6383,04 | 31915,19 | ~~17233,83~~ | ~~10504,43~~ | ~~27738,26~~ | 0,55/0,27 | 18718 | 9180 | 27898 | ✓ |
| 37 | Lk-2 | 79731,44 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 99664,30 | 39865,72 | 139530,02 | 93098,97 | 28156,84 | 121255,81 | | | | | ✓ |
| 38 | Ln-T | 250221,31 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 312776,63 | 125110,65 | 437887,29 | 259200,08 | 101690,42 | 360890,50 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 39 | Lke-1 | 27043,70 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 16226,22 | 5408,74 | 21634,96 | 13858,84 | 7760,95 | 21619,79 | | | | | ✓ |
| 40 | Gksz-1 | 47275,70 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 94551,40 | 0,00 | 94551,40 | 43340,72 | 20638,44 | 63979,16 | | | | | ✓ |

| SORSZÁM | TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG | | FRSZ | | | | | | KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT | | | | | | | beépítési sűrűség értéke megfelel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | MEGHATÁROZOTT | | | SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M²) | | | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNÉM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M²) | | | SZTMÁ/SZTMP | SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET | | | |
| | JELE | TERÜLET (M²) | BS | BSÁ | BSP | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | |
| 41 | Lke-1 | 284127,72 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 170476,63 | 56825,54 | 227302,17 | 144302,24 | 82841,42 | 227143,66 | | | | | ✓ |
| 42 | Lk-1 | 50932,10 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 38199,08 | 25466,05 | 63665,13 | 32314,70 | 16157,34 | 48472,04 | | | | | ✓ |
| 43 | Lk-2 | 350224,24 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 262668,18 | 175112,12 | 437780,31 | 168089,96 | 104307,20 | 272397,16 | | | | | ✓ |
| 44 | Lk-1 | 263498,21 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 263498,21 | 131749,10 | 395247,31 | 152415,07 | 83203,33 | 235618,40 | | | | | ✓ |
| 45 | Ln-T | 22001,26 | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 38502,21 | 11000,63 | 49502,84 | 41056,92 | 11243,78 | 52300,70 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 46 | Lk-1 | 42059,26 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 31544,44 | 21029,63 | 52574,07 | 19826,41 | 12532,24 | 32358,65 | | | | | ✓ |
| 48 | Gksz-2 | 221098,30 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 442196,60 | 0,00 | 442196,60 | 252591,38 | 80598,00 | 333189,38 | | | | | ✓ |
| 49 | Ln-T | 257181,34 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 385772,01 | 128590,67 | 514362,69 | 177408,64 | 76100,49 | 253509,13 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 50 | Ln-T | 11820,99 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 11820,99 | 5910,49 | 17731,48 | 4808,18 | 2022,31 | 6830,49 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 51 | Lk-2 | 502344,44 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 502344,44 | 251172,22 | 753516,66 | 260231,25 | 145918,56 | 406149,81 | | | | | ✓ |
| 52 | Vi-2 | 16849,89 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 42124,71 | 16849,89 | 58974,60 | 30141,91 | 7368,02 | 37509,93 | | | | | ✓ |
| 53 | Ln-T | 16133,98 | 3,00 | 2,50 | 0,50 | 40334,96 | 8066,99 | 48401,95 | 13701,32 | 7894,06 | 21595,38 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 54 | Ln-T | 10821,55 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 16232,32 | 5410,77 | 21643,09 | 10591,04 | 4838,52 | 15429,56 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 55 | Gip-E | 17014,30 | 1,50 | 1,50 | 0,00 | 25521,46 | 0,00 | 25521,46 | 19311,71 | 7152,49 | 26464,20 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 56 | Vi-2 | 30168,71 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 45253,07 | 22626,54 | 67879,61 | 28836,07 | 10698,10 | 39534,17 | | | | | ✓ |
| 57 | Gksz-2 | 62396,59 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 124793,18 | 0,00 | 124793,18 | 96366,56 | 23590,09 | 119956,65 | | | | | ✓ |
| 58 | Lke-1 | 45885,49 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 27531,29 | 9177,10 | 36708,39 | 19383,43 | 11928,26 | 31311,69 | | | | | ✓ |
| 59 | Lk-2 | 64914,91 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 48686,18 | 32457,46 | 81143,64 | 41804,39 | 20579,19 | 62383,58 | | | | | ✓ |
| 60 | Ln-T | 120662,37 | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 211159,16 | 60331,19 | 271490,34 | 75083,65 | 38596,99 | 113680,64 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 61 | Vi-3 | 49644,51 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 74466,76 | 24822,25 | 99289,02 | 50414,56 | 18149,24 | 68563,80 | | | | | ✓ |
| 62 | Ln-T | 320810,51 | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 561418,39 | 160405,25 | 721823,64 | 245566,09 | 135475,22 | 381041,31 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 63 | Vi-3 | 50304,81 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 75457,21 | 25152,40 | 100609,61 | 58554,58 | 21079,65 | 79634,23 | | | | | ✓ |

| SORSZÁM | TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG | | FRSZ | | | | | | | | | KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT | | | | beépítési sűrűség értéke megfelel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | MEGHATÁROZOTT | | | SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNÉM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | SZTMÁ/SZTMP | SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET | | | |
| | JELE | TERÜLET ($M^2$) | BS | BSÁ | BSP | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | |
| 64 | K-Közl | 21842,14 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 43684,28 | 0,00 | 43684,28 | 4368,43 | 14197,39 | 18565,82 | | | | | ✓ |
| 65 | Vt-M | 42733,34 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 106833,35 | 42733,34 | 149566,69 | ~~182510,79~~ | ~~26362,67~~ | ~~208873,46~~ | 2,5/1 | 101394 | 40558 | 141952 | ✓ |
| 66 | Gksz-1 | 3398,20 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 3398,20 | 0,00 | 3398,20 | ~~4273,61~~ | ~~1628,04~~ | ~~5901,65~~ | 1/0 | 3398,2 | - | 3398,2 | ✓ |
| 67 | K-ÁN | 197291,97 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 295937,95 | 98645,98 | 394583,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | ✓ |
| 68 | Gksz-2 | 20271,73 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 20271,73 | 0,00 | 20271,73 | ~~15963,99~~ | ~~6081,52~~ | ~~22045,51~~ | 1,0/0 | 20271 | - | 20271 | ✓ |
| 69 | K-Rek | 88610,29 | 1,00 | 0,75 | 0,25 | 66457,72 | 22152,57 | 88610,29 | 58272,14 | 26638,5 | 84910,64 | | | | | ✓ |
| 70 | Vi-2 | 47843,55 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 119608,88 | 47843,55 | 167452,43 | 143529,06 | 19137,2 | 162666,26 | | | | | ✓ |
| 71 | Vi-1 | 8609,20 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 17218,40 | 8609,20 | 25827,61 | 11299,58 | 4304,60 | 15604,18 | | | | | ✓ |
| 72 | Vi-2 | 1586,42 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 3172,84 | 1586,42 | 4759,26 | 1735,15 | 634,57 | 2369,72 | | | | | ✓ |
| 73 | Ln-T | 26190,59 | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 45833,53 | 13095,30 | 58928,83 | 45186,22 | 10164,46 | 55350,68 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 74 | Ln-2 | 4808,77 | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 13224,11 | 6010,96 | 19235,07 | 13224,11 | 2885,26 | 16109,37 | | | | | ✓ |
| 75 | Lk-2 | 142937,48 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 178671,85 | 71468,74 | 250140,60 | 163522,31 | 47369,14 | 210891,45 | | | | | ✓ |
| 76 | Lk-T | 25663,18 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 25663,18 | 12831,59 | 38494,76 | 17813,28 | 7474,82 | 25288,10 | | | | | ✓ |
| 77 | K-Közl | 47896,24 | 5,00 | 4,00 | 1,00 | 191584,95 | 47896,24 | 239481,19 | 79414,76 | 22059,65 | 101474,41 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 78 | Ln-2 | 180729,92 | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 497007,27 | 225912,40 | 722919,67 | 407594,65 | 86698,75 | 494293,40 | | | | | ✓ |
| 79 | K-EÜ | 49875,39 | 3,25 | 2,50 | 0,75 | 124688,48 | 37406,54 | 162095,02 | ~~146604,77~~ | ~~23456,76~~ | ~~170061,53~~ | 2,65/0,79 | | | | ✓ |
| 80 | Lk-2 | 425367,72 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 531709,65 | 212683,86 | 744393,50 | 556365,05 | 149299,76 | 705664,81 | | | | | ✓ |
| 81 | Vi-2 | 36002,81 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 63004,91 | 27002,11 | 90007,02 | 77289,29 | 18233,63 | 95522,92 | | | | | ✓ |
| 82 | Ln-T | 3219,54 | 3,00 | 2,50 | 0,50 | 8048,84 | 1609,77 | 9658,61 | 15103,34 | 2567,57 | 17670,91 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 83 | K-Hon | 4899,08 | 2,75 | 2,25 | 0,50 | 11022,93 | 2449,54 | 13472,48 | 4592,89 | 1959,63 | 6552,52 | | | | | ✓ |
| 84 | Vt-M | 38244,78 | 4,75 | 3,25 | 1,50 | 124295,54 | 57367,17 | 181662,71 | 96647,71 | 25772,72 | 122420,43 | | | | | ✓ |
| 85 | Ln-2 | 280138,50 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 840415,50 | 350173,13 | 1190588,63 | 646525,25 | 139801,77 | 786327,02 | | | | | ✓ |

| SORSZÁM | TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG | | FRSZ | | | | | | KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT | | | | | | | beépítési sűrűség értéke megfelel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | MEGHATÁROZOTT | | | SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNÉM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | SZTMÁ/SZTMP | SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET | | | |
| | JELE | TERÜLET ($M^2$) | BS | BSÁ | BSP | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | |
| 86 | Gksz-2 | 28970,54 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 57941,09 | 0,00 | 57941,09 | 70216,03 | 15603,56 | 85819,59 | 2,22/0 | 57731 | 0 | 57731 | ✓ |
| 87 | Ln-T | 65465,20 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 81831,50 | 32732,60 | 114564,10 | 55810,30 | 18145,15 | 73955,45 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 88 | Vi-2 | 61591,02 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 107784,29 | 46193,27 | 153977,56 | 78365,57 | 23509,67 | 101875,24 | | | | | ✓ |
| 89 | Lk-2 | 59830,56 | 1,25 | 0,75 | 0,50 | 44872,92 | 29915,28 | 74788,20 | 45880,27 | 15744,21 | 61624,48 | | | | | ✓ |
| 90 | Ln-T | 48786,22 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 60982,77 | 24393,11 | 85375,88 | 39744,57 | 13700,12 | 53444,69 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 91 | Lk-2 | 350302,84 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 437878,54 | 175151,42 | 613029,96 | 329626,49 | 105793,96 | 435420,45 | | | | | ✓ |
| 92 | Ln-T | 76375,25 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 76375,25 | 38187,62 | 114562,87 | 55772,31 | 18156,18 | 73928,49 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 93 | Ln-T | 28377,40 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 28377,40 | 14188,70 | 42566,10 | 21787,44 | 7961,36 | 29748,80 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 94 | K-Rek | 64982,24 | 1,25 | 1,00 | 0,25 | 64982,24 | 16245,56 | 81227,80 | 42947,95 | 29747,50 | 72695,45 | | | | | ✓ |
| 95 | Gksz-1 | 200694,52 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 401389,03 | 0,00 | 401389,03 | ~~355652,99~~ | ~~97082,95~~ | ~~452735,94~~ | 2,0/0<br>2,8/0 | 377988 | - | 377988 | ✓ |
| 96 | Ln-3 | 54024,09 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 81036,13 | 40518,07 | 121554,20 | 108252,68 | 22113,58 | 130366,26 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 97 | Lk-T | 110591,61 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 138239,51 | 55295,80 | 193535,32 | 91429,06 | 38475,48 | 129904,54 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 98 | Vi-2 | 62029,38 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 108551,42 | 46522,04 | 155073,46 | 78592,06 | 22911,52 | 101503,58 | | | | | ✓ |
| 99 | Lk-2 | 76106,43 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | 76106,43 | 38053,22 | 114159,65 | 72680,16 | 25057,40 | 97737,56 | | | | | ✓ |
| 100 | Gksz-1 | 163982,37 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 327964,74 | 0,00 | 327964,74 | 186732,80 | 74314,06 | 261046,86 | | | | | ✓ |
| 101 | Ln-3 | 8284,43 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 24853,28 | 10355,53 | 35208,81 | 24852,59 | 4970,52 | 29823,11 | | | | | ✓ |
| 102 | Ln-T | 42514,26 | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 74399,95 | 21257,13 | 95657,08 | 46443,18 | 16719,54 | 63162,72 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 103 | Ln-2 | 84950,34 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 254851,03 | 106187,93 | 361038,96 | 203078,14 | 40966,68 | 244044,82 | | | | | ✓ |
| 104 | Vi-1 | 16191,98 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 32383,96 | 16191,98 | 48575,94 | 9151,22 | 4648,24 | 13799,46 | | | | | ✓ |
| 105 | Lk-2 | 22726,59 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 28408,24 | 11363,30 | 39771,54 | 26118,58 | 8357,95 | 34476,53 | | | | | ✓ |
| 106 | Lke-1 | 109979,15 | 0,80 | 0,60 | 0,20 | 65987,49 | 21995,83 | 87983,32 | 16465,69 | 156,35 | 16622,04 | | | | | ✓ |
| 107 | Ln-T | 246679,08 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 370018,62 | 123339,54 | 493358,16 | 356056,00 | 94798,55 | 450854,55 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 108 | Ln-T | 80333,45 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 120500,17 | 40166,72 | 160666,90 | 81285,90 | 29851,22 | 111137,12 | K/K | K | K | K | ✓ |

| SORSZÁM | TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG | | FRSZ | | | | | | KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT | | | | | | | beépítési sűrűség értéke megfelel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | MEGHATÁROZOTT | | | SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNÉM) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET ($M^2$) | | | SZTMÁ/SZTMP | SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET | | | |
| | JELE | TERÜLET ($M^2$) | BS | BSÁ | BSP | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | | ÁLTALÁNOS | PARKOLÁSI | ÖSSZES | |
| 109 | Vi-1 | 29592,35 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 73980,87 | 29592,35 | 103573,21 | 45022,54 | 10005,01 | 55027,55 | | | | | ✓ |
| 110 | Vi-2 | 74251,88 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 148503,76 | 74251,88 | 222755,65 | 60367,12 | 26579,45 | 86946,57 | | | | | ✓ |
| 111 | Vi-2 | 110936,68 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 221873,37 | 110936,68 | 332810,05 | 139725,64 | 42627,06 | 182352,70 | | | | | ✓ |
| 112 | Vi-2 | 49107,75 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 85938,57 | 36830,81 | 122769,38 | 70593,44 | 18801,20 | 89394,64 | | | | | ✓ |
| 113 | K-Hon | 5522,79 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 6903,48 | 2761,39 | 9664,88 | 4758,89 | 2030,46 | 6789,35 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 114 | Lk-2 | 97940,34 | 1,75 | 1,25 | 0,50 | 122425,43 | 48970,17 | 171395,60 | 108592,78 | 34532,51 | 143125,29 | | | | | ✓ |
| 115 | K-Hon | 17825,72 | 2,00 | 1,50 | 0,50 | 26738,58 | 8912,86 | 35651,44 | 15052,22 | 5734,18 | 20786,40 | K/K | K | K | K | ✓ |
| 116 | Vi-2 | 145346,90 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 363367,26 | 145346,90 | 508714,16 | 210497,03 | 62231,85 | 272728,88 | | | | | ✓ |
| 117 | Ln-1 | 59215,66 | 4,00 | 3,00 | 1,00 | 177646,99 | 59215,66 | 236862,66 | 157260,38 | 32504,83 | 189765,21 | | | | | ✓ |
| 118 | Vi-1 | 112906,55 | 4,00 | 2,75 | 1,25 | 310493,01 | 141133,19 | 451626,20 | 274057,35 | 57814,05 | 331871,40 | | | | | ✓ |
| 119 | Ln-2 | 36870,61 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 110611,83 | 46088,26 | 156700,09 | 89399,97 | 19121,13 | 108521,10 | | | | | ✓ |
| 120 | Vi-1 | 95401,57 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 238503,91 | 95401,57 | 333905,48 | 170393,19 | 43852,61 | 214245,80 | | | | | ✓ |
| 121 | Vi-1 | 40302,25 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 100755,64 | 40302,25 | 141057,89 | 98594,06 | 22482,77 | 121076,83 | | | | | ✓ |
| 122 | Ln-2 | 259437,95 | 4,25 | 3,00 | 1,25 | 778313,86 | 324297,44 | 1102611,30 | 604909,95 | 124181,78 | 729091,73 | | | | | ✓ |
| 123 | Lk-2 | 49677,52 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 74516,28 | 37258,14 | 111774,42 | 59840,89 | 19149,08 | 78989,97 | | | | | ✓ |
| 124 | Vi-2 | 91650,34 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 183300,69 | 91650,34 | 274951,03 | 111301,65 | 38117,15 | 149418,80 | | | | | ✓ |
| 125 | K-Sp | 430994,02 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 646491,03 | 323245,51 | 969736,54 | ~~909011,92~~ | ~~163951,07~~ | ~~1072962,99~~ | K/K | K | K | KK | ✓ |
| 126 | K-Közl | 33999,88 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 67999,75 | 0,00 | 67999,75 | ~~109250,45~~ | ~~30751,98~~ | ~~140002,43~~ | K/K | K | K | | ✓ |
| 127 | Vi-1 | 15452,26 | 5,75 | 4,00 | 1,75 | 61809,05 | 27041,46 | 88850,51 | 73262,23 | 10614,73 | 83876,96 | | | | | ✓ |
| 128 | Vi-2 | 12236,48 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 18354,72 | 9177,36 | 27532,08 | 8348,47 | 3975,45 | 12323,92 | | | | | ✓ |
| 129 | KÖk | 28397,43 | 3,00 | 3,00 | 0,00 | 85192,29 | 0,00 | 85192,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | ✓ |

**ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK ELLENŐRZÉSE**

Az új ZÉSZ a 2019-ben meghatározott zöldfelületi értékektől az egyes övezetek vonatkozásában nem tér el, tehát megfelel a TSZT-ben meghatározott egyes területfelhasználási kategóriákra a megengedett legkisebb zöldfelületi átlagértéknek.

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Külön kötetben

# TERVIRATOK

Főépítész feljegyzése a tartalomról

# TARTALOM

**Összefoglaló** ..... **4**
**Előzetes vélemények** ..... **5**
**Bevezető** ..... **11**
A terület ..... 11
A felhasznált jogszabályok ..... 11
**Hatályos tervek** ..... **13**
Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017) ..... 13
Budapest főváros rendezési szabályzata ..... 13
Hatályos Kerületi építési szabályzat ..... 14
**A szabályozás koncepciója** ..... **17**
A koncepciót befolyásoló tervi előzmények ..... 17
Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2017) ..... 21
Budapest főváros rendezési szabályzata ..... 21
Hatályos Kerületi építési szabályzat ..... 22
A szabályozás koncepcióját befolyásoló tényezők ..... 25
A Hatályos építési övezetek, övezetek és jellemzőik ..... 34
Szabályozási koncepció ..... 40
**Hatályos fővárosi tervekkel való összhang bemutatása** ..... **69**
Terv összhangja a Tszt-vel ..... 69
Terv összhangja az FRSZ rendelkezésivel ..... 72
**Jóváhagyandó Munkarészek** ..... **80**
**Terviratok** ..... **81**
**Tartalom** ..... **82**

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete**
**…../2021. (… . ...) önkormányzati rendelete**
**Zugló építési szabályzatáról**

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

# ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### *1. A rendelet hatálya*

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló közigazgatási területére (a továbbiakban*: Zugló*) – Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Városligeti építési szabályzatról szóló rendelete (a továbbiakban*: VÉSZ*) hatálya alá tartozó terület (Állatkerti körút ((29732/2) hrsz.), Állatkerti körút 12/a. (29732/3 hrsz.), Állatkerti körút 2-4. (29732/8 hrsz.), Állatkerti körút 6-10., 12/b. (29732/9 hrsz.), Dózsa György út 37. (29732/10 hrsz.), Állatkerti körút 1-11. ((29732/11) hrsz), Varranó utca ((29742/1), (29742/2) hrsz.), Varranó utca 2-4. (29743 hrsz.) és az Állatkerti körút 14-16. (29753 hrsz.) ingatlanok) kivételével – terjed ki.

(2) E rendeletet Zugló városképvédelméről szóló rendeletével (a továbbiakban: *ZVR*) együtt kell alkalmazni.

(3) E rendeletet a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban: *OTÉK*) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) előírásaival együtt kell alkalmazni.

### *2. Értelmező rendelkezések*

**2. §** E rendelet alkalmazásában:

a) *Általános szintterület:* az OTÉK alapján számított szintterület parkolási szintterülettel csökkentett értéke.

b) *Általános szintterületi mutató:* a telken lévő összes épület általános szintterületi összegének és a telek területének hányadosa.

c) *Építési helyen belüli határvonal:* szabályozási elem, az épületeknek az – előírások keretei közötti – eltérő magasságú, eltérő kialakítású épületrészeinek elválasztását jelölő határvonal.

d) *Kapubehajtó:* a közútról az út területén kívüli, útnak nem minősülő más rendeltetésű ingatlanra a gépjárművel történő közvetlen behajtást vagy ráhajtást szolgáló útkapcsolat.

e) *Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés:* olyan tevékenység,

ea) amelyre nézve jogszabály a környezetterhelés jellege alapján védőtávolságot vagy védőterületet nem ír elő

eb) amely lakó rendeltetésű ingatlant jogszabályban meghatározott határérték feletti környezeti terheléssel nem érint,

ec) amely levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny és zajérzékeny objektumot nem érint,

ed) amely nem jár a lakosságot zavaró jelentős környezeti szaghatással, továbbá

ee) a zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem lépi túl.

f) *Közcélú parkolóhely:* magán-, vagy köztulajdonú parkolóhely, mely közcélra átadott és igénybevételét önkormányzati rendelet szabályozza.

g) *Meglévő épület, építmény:* építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján épült, fennmaradási, vagy használatbavételi engedéllyel, vagy használatbavételi tudomásulvétellel, vagy felépítést igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkezik, vagy – az építés ideje alapján hatályos jogállapot szerinti – építési szabályoknak megfeleltethető.

h) *Parkolási szintterület:* az OTÉK alapján számított szintterületnek – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – parkolás célját szolgáló része.

i) *Parkolási szintterületi mutató:* a telken lévő összes parkolási szintterületi összegének és a telek területének hányadosa.

j) *Rakodóhely:* teher-, akadálymentes- vagy csoportos személyszállítás céljára kialakított terület, mely legalább 2,5 m szélességű, 5,5 m hosszúságú és közlekedő útról elérhető.

k) *Udvari homlokzat:* az épület összes homlokzata, kivéve a közterületi-, a zárt légaknára, légudvarra néző homlokzato(ka)t és a tűzfal(ak)at.

l) *Városrendezési kötelezések:* az Étv. 17. § h) pontja szerinti településrendezési kötelezések.

m) *Városrendezési megállapodás:* a beruházás megvalósításának egyes feltételeinek tisztázására szolgáló megállapodás, megkötését önkormányzati rendelet szabályozza.

# MÁSODIK RÉSZ – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

## I. Fejezet – Általános előírások

### *3. Keretszabályok*

**3.** § (1) E rendelet

a) HARMADIK RÉSZ-e és 1/a. melléklete (a továbbiakban: Szabályozási terv) meghatározza a beépítésre nem szánt övezetek, a beépítésre szánt építési övezetek lehatárolását a kötelező, a javasolt szabályozási elemeket és kijelöli a városrendezési sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanokat;

b) 1/b. melléklete tartalmazza a más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket (örökségvédelmi elemek, védőterületek, védősávok, korlátozások) és a tájékoztató elemeket.

c) 2. melléklete az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket határozza meg;

d) 3. melléklete az egyes övezetek jellemzőit határozza meg;

e) 4. melléklete a rendeltetésekhez szükséges, elhelyezendő járművek számát állapítja meg.

(2) Amennyiben egy telek egynél több övezetbe vagy építési övezetbe tartozik, az eltérő övezetbe vagy építési övezetbe tartozó telekrésznél az építés szabályait az adott telekrészre vonatkozó övezeti előírásokkal kell figyelembe venni. Az övezethatárt ilyen esetben – a szabályzat szempontjából az építési hely kivételével – telekhatárként kell figyelembe venni.

(3) Az – engedélyhez kötött és nem kötött építési tevékenység esetén egyaránt – építés feltétele a telken található szabálytalan állapot megszüntetése és az átengedett vagy elrendelt közhasználat tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése.

(4) A 2010. január 1. után – telekszabályozás következtében – csökkentett telek területét az eredeti méret alapján kell figyelembe venni az övezeti jellemzők számítása során.

(5) A (3)-(4) bekezdésekkel érintett eljárásokat megelőzően városképvédelmi szakmai konzultáció eljárásában – a benyújtott iratok, igazolások és a főépítésznek rendelkezésére álló adatbázisok alapján – kell a telek korábbi állapot szerinti méretét és a meglévő épület, építmény szabályosságát vizsgálni.

(6) Amennyiben e rendelet rendelkezése konzultációhoz vagy megállapodáshoz kötött, akkor konzultáció lefolytatása és megállapodás megkötésének hiányában az eltérést eredményező tevékenység nem végezhető.

### *4. Közhasználatú területek alakítására vonatkozó előírások*

**4. §** (1) A Szabályozási terven „Gyalogút, gyalogos kapcsolat” és „Közhasználat céljára átadott területrész” jellel megjelölt ingatlanrészeket közhasználat céljára átadható területként– városrendezési megállapodásban részletezettek szerint – kell kialakítani és fenntartani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ingatlanok esetén a városrendezési megállapodás megkötését követően Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat (a továbbiakban: *Önkormányzat*) képviseletében a polgármester intézkedik az ingatlanügyi hatóságnál a „telki szolgalmi” jog ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében

(3) A telken épület alatt, vagy épületek között közhasználatra már átengedetten működő átjárást biztosítani kell a közterületre vonatkozó szabályok betartása mellett kivéve, ha az Önkormányzattal kötött városrendezési megállapodás ettől eltérően rendelkezik.

**5. §** Közterületen – a ZVR-ben meghatározott követelmények szerint – épület közterület-alakítási terv alapján vagy a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.

### *5. Közhasználat céljára átadott területre vonatkozó előírások*

**6. §** Ingatlan közhasználat céljára átadott területén burkolat felülettel csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító út, valamint közcélú parkoló létesíthető.

### *6. Magánút*

**7.** § (1) Telek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2) A közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közúthoz, kerékpárúthoz vagy gyalogúthoz kell csatlakoznia.

(3) Telek feltárására szolgáló magánút zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 150 méter lehet.

(4) A közforgalom céljára megnyitott magánutat az OTÉK és a közutakra vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani.

(5) Közforgalom céljára megnyitott magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált telkek más módon megközelíthetővé vagy kiszolgálhatóvá válnak.

### *7. Közösségi közlekedés*

**8. §** Az Ln-3/7, Ln-3/8, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/14, Vi-2/3, Vi-2/12, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/19, Vi-2/21, Vt-M/1, Vt-M/3, 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 övezetek közúttal vagy magánúttal történő feltárását úgy kell kialakítani, hogy

a) a közösségi közlekedési ellátottság a megállóhelyek közforgalmú közlekedési eszköz megállójának az elérhetőségét (a továbbiakban: *rágyaloglási távolság*) figyelembe véve biztosított legyen,

b) rágyaloglási távolságként helyi járatú autóbusz, trolibusz és közúti vasút (villamos) megálló esetén 300 méter; metró, regionális gyorsvasút, HÉV (a továbbiakban együtt: *gyorsvasút*) megálló esetén 500 méter vehető figyelembe, és

c) Zugló területén közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

## II. Fejezet – Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

### *8. Terepalakítás*

**9. §** Az építési övezetben a telek természetes terepszintje tartós vagy végleges kialakítással az építési helyen belül legfeljebb 1 méterrel, építési helyen kívül 50 centiméterrel változtatható meg kivéve, ha az eredeti, természetes terepviszonyok visszaállításának érdekében történik.

### *9. Telekalakítás*

**10. §** (1) A telek kialakítható területének legkisebb mértékét a Szabályozási terv, annak hiányában az övezeti előírások állapítják meg.

(2) Ha a meglévő telek területe nem éri el az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb mértéket vagy a 3. melléklet a telek kialakítható legkisebb területére vonatkozóan „K” jelet állapít meg, akkor a telek területe a kialakult állapot szerinti lehet, de nem csökkenthető tovább, kivéve szabályozási vonal jelölése esetén legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

(3) 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.

### *10. Ingatlan járművel történő kiszolgálása*

**11. §** (1) Az építési telek közhasználatú terület felőli határán kapubehajtó létesíthető a (2)-(5) bekezdések szabályai szerint, melyektől eltérni közterület-alakítási terv alapján városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott és jóváhagyott feltételek mellett lehet.

(2) Építési telkenként legfeljebb egy kapubehajtó helyezhető el, kivéve:

a) zártsorú beépítési módú építési telek esetén – a terepszint alatti teremgarázs megközelítésén felül – a földszinti teremgarázs vagy a hátsóudvar megközelítése érdekében még egy kapubehajtó létesíthető.

b) a 3000 $m^2$-t elérő területű építési telek ki- és behajtása elkülönítése érdekében két kapubehajtó létesíthető.

(3) Egy kapubehajtó legfeljebb 7 méter szélességű lehet.

(4) Az építési telek közhasználatú terület felőli telekhatárai összes hosszának legfeljebb 20 %-a lehet a kapubehajtók összes hossza, kivéve a (2) bekezdés szerint elhelyezhető kapubehajtókat, melyek mindegyike elérheti a 3 méter szélességet.

(5) Ha az építési telek több közhasználatú területtel is határos, új kapubehajtót – az üzemanyagtöltő-állomások kivételével – az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani, ha az műszakilag megvalósítható.

(6) Az építési telek közhasználatú terület felőli határa mentén a kapubehajtó helyét, méretét úgy kell megválasztani a forgalomtechnikailag alkalmas megoldások közül, hogy zöldfelületet legkisebb mértékben érintsen.

### *11. Helikopter-leszállóhely*

**12. §** Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi és államigazgatási feladat ellátására létesíthető.

## III. Fejezet - Az egyes építményfajták elhelyezése

### *12. Üzemanyagtöltő-állomás*

**13. §** (1) Közforgalom számára megnyitott gépkocsimosó és szénhidrogén alapú üzemanyagtöltő-állomás csak KÖu jelű övezettel határos, a lakó rendeltetést kizáró építési övezetben létesíthető. Kiegészítő rendeltetéseként az üzemanyagtöltő-állomás telkén legfeljebb

egy – a 25. § (4) c) méretek szerint kialakított – a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló lakás létesíthető.

(2) Közforgalom számára megnyitott üzemanyagtöltő-állomást nem lehet elhelyezni olyan telken, amely zöldterülettel, lakó, egészségügyi, szociális vagy oktatási rendeltetésű épület telkével határos. A lakó, egészségügyi, szociális vagy oktatási rendeltetésű épület építési helyétől az üzemanyagtöltő-állomás telke 50 méternél közelebb nem lehet.

(3) Közforgalom számára megnyitott, szénhidrogén alapú üzemanyagtöltő-állomás abban az építési övezetben, ahol a létesítése megengedett, csak más fő rendeltetés kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el.

(4) Szénhidrogén alapú üzemanyagtöltő-állomás építményeit, gépészeti berendezéseit – a kerítés és a megközelítést szolgáló utak kivételével – az építési hely határán belül kell elhelyezni.

(5) Konténerkút, mobil üzemanyagtöltő-állomás nem helyezhető el.

(6) Közhasználatú elektromos töltőpont bármely övezetben vagy építési övezetben elhelyezhető.

### *13. Állattartó építmény*

**14. §** Mezőgazdasági haszonállat tartására szolgáló építmény nem helyezhető el, erre a célra telek vagy telek részterülete nem keríthető el.

## IV. Fejezet – Környezetvédelmi előírások

**15. §** A Köu-2, Köu-3, Köu-4 övezetbe sorolt utak és a gyorsvasúti vonal telkéhez csatlakozó telkeken új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, átépítéssel egybekötött felújítása, átépítése, önálló rendeltetési egység rendeltetésének, méretének, számának megváltoztatása, esetén a zaj- és rezgésvédelmet kell biztosítani, amennyiben a zajterhelés a megengedett határértéket meghaladná.

### *14. Vasútvonalak védőtávolsága*

**16. §** (1) Gyorsvasúti vonal felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12 - 12 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet által meghatározott feltételek szerint létesíthető.

(2) Gyorsvasúti vonal védelmi zónájába eső területen építmény, vezeték létesítése csak a gyorsvasút üzemeltetője által meghatározott feltételek szerint létesíthető.

(3) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 méter távolságon, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi építmény esetében 100 méter távolságon belül építmény csak a vasút üzemeltetője által meghatározott vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

## V. Fejezet – Sajátos jogintézmények

### *15. Elővásárlási jog*

**17. §** (1) A Szabályozási terv meghatározza az elővásárlási joggal érintett területeket.

(2) Az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás részletes előírásait önkormányzat rendelet szabályozza.

### *16. Kisajátítás*

**18. §** (1) A városrendezési cél alapján kisajátítással érintett területekként megjelölt ingatlanokat Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A kisajátítás eljárásának részleteit önkormányzati rendelet szabályozza.

### *17. Lejegyzés helyi közút céljára*

**19. §** (1) A Szabályozási terven meghatározott helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet kisajátítási eljárás nélkül, a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett, az érdekeltek hozzájárulása nélkül az Önkormányzat lejegyezteti.

(2) A lejegyzés eljárásának részleteit önkormányzati rendelet szabályozza.

### *18. Útépítési és közművesítési hozzájárulás*

**20. §** (1) A helyi közutakat illetőleg közműveket, amennyiben az Önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja.

(2) Az útépítési és közművesítési hozzájárulások mértékét, arányát és eljárásának részleteit önkormányzati rendelet szabályozza.

### *19. Városrendezési kötelezések*

**21. §** (1) A Szabályozási terven jelölt ingatlanokra a beépítési kötelezettség rendelhető el.

(2) A városrendezési kötelezések eljárásainak részleteit önkormányzati rendelet szabályozza.

## VI. Fejezet – Közművek előírásai

**22. §** (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.

**23. §** (1) 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, 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.

(2) Nem közterületi telken napkollektor, napelem kizárólag épületen, építményen, vagy a kialakítandó legkisebb zöldfelület sérelme nélkül és csak a telepítés helye szerinti ingatlanon lévő rendeltetést kiszolgáló mennyiségben helyezhető el a ZVR-ben előírtak szerint.

## VII. Fejezet – Építés általános szabályai

### *20. Telek átmeneti hasznosítása*

**24. §** (1) A telek átmeneti hasznosítása esetén épület, vagy építmény elhelyezése csak az építési helyen belül és a (2)-(7) bekezdésekben leírt feltételekkel helyezhető el.

(2) A telekre érvényes szabályok közül figyelmen kívül hagyható a zártsorú beépítési módra, az építési vonalra, valamint a zöldfelületre vonatkozó előírás.

(3) Az építményt érintő beépítési, helyrehozatali, vagy beültetési kötelezettség megállapítása esetén az építményt kártalanítás nélkül el kell bontani.

(4) Az építmény elhelyezése csak ideiglenes jellegű lehet.

(5) A beépítés mértéke nem érheti el azt az – önkormányzat rendeletben meghatározott – mértéket, amely alapján a telek beépített telekké minősíthető lenne.

(6) Az elhelyezhető rendeltetések: vendéglátás, kereskedelem, szolgáltatás, közösségi kert, játszótér, parkoló.

(7) A ZVR-ben előírt településképi követelményeket érvényesíteni kell.

### *21. Elhelyezhető rendeltetések*

**25. §** (1) A 2. melléklet és jelen alcím – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – határozza meg az egyes övezetekben vagy építési övezetekben a rendeltetések elhelyezésének szabályait.

(2) Gazdasági rendeltetések közül csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés helyezhető el.

(3) Ha az övezetben vagy építési övezetben kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető, a telkenként elhelyezett kereskedelmi szintterület összesített értéke legfeljebb a 2. melléklet szerinti kereskedelmi szintterület alapértéknek megfelelő mértékű lehet.

(4) Ha a 2. mellékletben a lakásszám alapérték oszlopában:

a) számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken;

b) „%” jelölés szerepel, akkor a telken létesített épület általános szintterületének a számértéknek megfelelő százalékán létesíthető lakás önálló rendeltetési egység;

c) „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 – lakás önálló rendeltetési egységet;

d) „K” jelölés szerepel, akkor új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak.

(5) A tetőtér-beépítéssel és a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel létrejövő lakások száma nem számít bele a lakásszám számértékébe.

(6) A kereskedelmi szintterület és a lakásszám megengedett alapértéktől városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében lefolytatott – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra, továbbá a terület-felhasználási egységre vonatkozó szintterület-sűrűségre is kiterjedő – szakmai vizsgálat alapján városrendezési megállapodásban meghatározottan legfeljebb az övezeti előírások szerinti kereskedelmi szintterület és a lakásszám kedvezményes mértékéig el lehet térni. A konzultáció lefolytatása és a megállapodás megkötésének hiányában az eltérést eredményező tevékenység nem végezhető.

### *22. Beépítési mód*

**26. §** (1) A telkek beépítési módja a Szabályozási terven jelölt építési hely szerinti, annak hiányában az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2) bekezdés szerinti esetekben.

(2) Amennyiben a 3. mellékletben a beépítési mód „K”-val jelölten szerepel, vagy a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítés alapján a telekre kialakult beépítési mód eltér a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott beépítési módtól, akkor a telek beépítési módját és az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő szakmai vizsgálat alapján – városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében kell meghatározni.

(3) Zártsorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakadhat, ha

a) a tervezett beépítés a tömbre jellemző beépítést figyelembe veszi,

b) a tervezett beépítés a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza,

c) takaratlan tűzfal nem keletkezik,

d) az a)-c) pontokban felsorolt feltételek teljesülése igazolt városképvédelmi szakmai konzultáció alapján, továbbá ha az eljárás során az épületköz mérete is meghatározott.

(4) Zártsorú beépítési módú telkek esetében az épületköz megtartása kötelező az e rendeletben, és a Szabályozási terven meghatározott helyeken.

(5) Az épületköz – e rendelet és a Szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – terepszint alatt beépíthető, az övezeti jellemzők figyelembe vétele mellett.

### *23. Építési hely*

**27. §** (1) Az építési helyet a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában az elő-, oldal- és hátsókerti határvonalakat a (2)-(7) bekezdések alapján kell meghatározni.

(2) Az előkert mérete a tömb adott közterületszakaszán található épületek előkertméretéhez igazodjon.

(3) Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az arra néző homlokzat tényleges homlokzatmagasság mértékének felénél, sem 3 m-nél.

(4) A hátsókert mérete nem lehet kisebb az arra néző homlokzat tényleges homlokzatmagasság mértékénél, sem 6 m-nél.

(5) Amennyiben – a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületek kivételével – a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti építési határvonalak eltérőek, akkor az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő szakmai vizsgálat alapján – városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében kell meghatározni, mely esetben a (3)-(4) bekezdések szerinti méretbeli összefüggést nem kell figyelembe venni.

(6) Kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telkén a meglévő épület függőleges irányba csak (3)-(4) bekezdésekben meghatározott méretbeli összefüggés mértékéig bővíthető.

(7) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradt telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

**28. §** (1) Szabályozási terv építési hely jelölése hiányában az építési övezetek telkein az építési hely speciális szabályait a (2)-(5) bekezdés határozza meg.

(2) Építési övezetek – kivéve a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületeken belül – ikres és zártsorú beépítési módú telkein az épület közterület felőli homlokzatának síkjához illesztett a 39. § (2) bekezdésben meghatározott épületméret szerinti sáv az elsődleges építési hely, melyet a beépítés több ütemben történő megvalósítása, vagy meglévő épület a telek beépítettségét növelő bővítése esetén az első építési ütemben kell beépíteni.

(3) Az építési hely (2) bekezdésben meghatározott területen kívüli részeit akkor lehet igénybe venni, ha az elsődleges építési hely területének legalább 2/3-a beépítésre kerül.

(4) Kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken belüli építési övezetek ikres és zártsorú beépítési módú telkein az épület közterület felőli homlokzatának síkjához illesztett 18 méter széles sáv az elsődleges építési hely, melyet a beépítés több ütemben történő megvalósítása, vagy meglévő épület a telek beépítettségét növelő bővítése esetén az első építési ütemben kell beépíteni.

(5) Az építési hely (4) bekezdésben meghatározott területen kívüli részeit akkor lehet igénybe venni, ha az elsődleges építési hely területének legalább 90 %-a beépítésre kerül.

(6) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában építési telken terepszint alatti építmény – legfeljebb a telek terepszint alatti beépítettségének megengedett mértékéig – építési helyen és a „Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része” területén belül helyezhető el.

**29. §** (1) Az elő-, oldal- és hátsókertben – az OTÉK-ben meghatározott épületrészeken túl –:

a) – a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület figyelembevételével – elhelyezhető:

aa) előlépcső,

ab) kerítés,

ac) kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló,

ad) közmű-becsatlakozási műtárgy,

ae) burkolat, rámpa és

af) megújuló energiaforrás térszín felett összesen legfeljebb 2 $m^2$-es kiterjedésű műtárgya; vagy

b) konzolos előtető belóghat.

(2) Az elő- és az oldalkertben felszín alá süllyesztett, személygépjármű tárolására alkalmas gépészeti berendezés és nyitott gépkocsilehajtó elhelyezhető azzal, hogy a szomszédos ingatlanokon nyitott gépkocsilehajtók csak egymástól legalább 2 méter távolságra létesíthetők.

(3) Zártsorú beépítési módú telek esetén a terepszint alatt járműtároló céljára a hátsókert legfeljebb a 38. § (1) bekezdés alapján kialakított területek határáig beépíthető.

(4) A 6 méternél nagyobb mélységű hátsókertben legfeljebb 20 $m^2$ alapterületű kerti építmény elhelyezhető, a – 38. § szerinti – fásított zöldfelület sérelme nélkül.

(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.

### *24. Építési vonal*

**30. §** (1) Az építési vonalat a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában a (2)-(4) bekezdések szerint kell eljárni.

(2) Az épület közterület felőli homlokzati síkjának a helyét a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítés alapján, ahhoz illeszkedve kell meghatározni.

(3) Ikres és zártsorú beépítési módú telek esetében az épület közterület felőli homlokzatának síkját a csatlakozó épület homlokzatához illeszkedve kell meghatározni.

(4) Amennyiben a telek, a csatlakozó telek, vagy a tömb közterületszakaszának beépítésére jellemző homlokzatsíkok eltérőek, vagy nem határozhatóak meg egyértelműen, akkor az épület közterület felőli homlokzati síkjának a helyét – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő szakmai vizsgálat alapján – városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében kell meghatározni.

### *25. Beépítettség*

**31. §** (1) A telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg.

(2) A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (3)-(8) bekezdések eseteit.

(3) Ha – meglévő építmény miatt – a telek beépítettségének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban meghatározottat, akkor a beépítettség – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(4) Zártsorú beépítési módú saroktelek esetén a (2) bekezdésben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke meghaladható, az OTÉK övezeti felső határértékéig, de legfeljebb a megengedett érték:

a) 10 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 2400 $m^2$,

b) 20 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 1950 $m^2$, valamint

c) 30 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 1500 $m^2$.

(5) Ha a zártsorú beépítési módú saroktelek területe legfeljebb 1050 $m^2$, akkor a beépítettségének a megengedett legnagyobb mértéke elérheti a 70 %-ot,

(6) A (2) bekezdésben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke – legfeljebb az OTÉK övezeti felső határértékéig – meghaladható:

a) parkolóház építése esetén, vagy

b) legfeljebb 25 $m^2$-rel meghaladóan a meglévő épület – ha elhelyezésére más műszaki lehetőség nincsen – elérését szolgáló felvonó és lépcsőház egyidejű létesítése esetén.

(8) A tetőtér-beépítéssel és a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel létrejövő lakásokhoz kapcsolódó felvonó nem számít bele a telek beépítettség mértékébe.

### *26. Terepszint alatti beépítés*

**32. §** (1) A telek terepszint alatti beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg.

(2) A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek terepszint alatti beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (3)-(5) bekezdések eseteit.

(3) Ha – meglévő építmény miatt – a telek terepszint alatti beépítettségének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedettet, akkor a terepszint alatti beépítettség – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(4) Ha a telekre meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott terepszint alatti beépítettségi mértéket, akkor a terepszint alatti beépítettsége elérheti a terepszint felett megengedett mértéket.

(5) A telek terepszint alatti beépítettségének mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértéket meghaladhatja járműtároló rendeltetés érdekében – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.

(6) Az első pinceszint alatti szinteken csak a rendeltetéshez tartozó tároló-, gépészeti helyiségek vagy járműtároló helyezhető el.

### *27. Szintterület*

**33. §** (1) A telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg.

(2) A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (3)-(6) bekezdések esetét.

(3) 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.

(4) A parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében – 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 városrendezési megállapodásban meghatározottan el lehet térni legfeljebb a megengedett legnagyobb mértékének kedvezményes értékéig. A konzultáció lefolytatása és a megállapodás megkötésének hiányában az eltérést eredményező tevékenység nem végezhető.

(5) A tetőtér-beépítéssel és a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel létrejövő lakások szintterülete nem számít bele a szintterületi mutató mértékébe.

(6) Amennyiben a parkolási szintterületre e rendelet nem állapít meg határértéket, akkor az általános szintterületnek a parkolási szintterülettel csökkentett területével kell az általános szintterületi mutatót kiszámítani.

### *28. Épületek magassága*

**34. §** (1) A teljes épületre vonatkozóan épületmagasság és az épület egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg.

(2) A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét e rendelet szerint kell meghatározni.

(3) Ha a meglévő épület valamely magassági értéke meghaladja az e rendelet előírásaiban megengedettet, akkor a meghaladott magasság érték – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(4) Ikres beépítés esetén, ha a csatlakozó épület magassági értéke a telekre előírt mértékét meghaladja, akkor az épületmagasság és homlokzatmagasság értéke azt elérheti.

(5) Zártsorú beépítés esetén, ha a csatlakozó épületek magasságainak átlagértéke a telekre előírt mértékét meghaladja, akkor az épületmagasság és homlokzatmagasság értéke azt elérheti.

(6) 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 (2)-(3) bekezdések alapján megállapított legnagyobb mértékétől legfeljebb 10 %-kal, de legfeljebb 1,2 méterrel el lehet térni – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő szakmai vizsgálat alapján – városképvédelmi szakmai konzultáció eljárásában meghatározottan.

(7) 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.

**35. §** A huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó építményszint szintmagassága legfeljebb 1 méterrel haladhatja meg az – e rendelet szerint meghatározott – legnagyobb épületmagasság értékét.

### *29. Közhasználatú terület alá- és fölé nyúló épület, épületrész*

**36. §** (1) Városrendezési megállapodás eltérő rendelkezése hiányában erkély és zárterkély a közhasználatú terület fölé kinyúlhat:

a) a 12 métert el nem érő szélességgel szabályozott közhasználatú terület esetén a terepcsatlakozástól mért 3 méteres magasság felett, a homlokzat vízszintes hosszának legfeljebb 40 %-án, az összes felületének legfeljebb 40 %-án legfeljebb 30 cm-t;

b) a legalább 12 méter, de 18 métert el nem érő szélességgel szabályozott közhasználatú terület esetén a terepcsatlakozástól mért 3,5 méteres magasság felett, a homlokzat vízszintes hosszának legfeljebb 50 %-án, összes felületének legfeljebb 50 %-án legfeljebb 60 cm-t;

c) a legalább 18 méter szélességgel szabályozott közhasználatú terület esetén a terepcsatlakozástól mért 4 méteres magasság felett, a homlokzat vízszintes hosszának legfeljebb 60 %-án, az összes felületének legfeljebb 60 %-án legfeljebb 1 métert.

(2) Az (1) bekezdés szerinti épületrész elhelyezésekor a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1 méter távolságot kell tartani a tűzvédelmi előírások figyelembe vételével.

(3) Városrendezési megállapodás eltérő rendelkezése hiányában a közhasználatú területen terepszint alatti járműtároló vagy aluljáró csak „terepszint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület”-en belül helyezhető el, az övezeti előírások és a beépítésre vonatkozó egyéb előírások betartásával.

### *30. Zöldfelület*

**37. §** (1) Az övezeti előírásokban előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki.

(2) A zöldfelület mértékébe

a) beszámítható

aa) a 4 $m^2$-nél nagyobb egybefüggő homlokzati zöldfelület (zöldfal) területének 20 %-a,

ab) az élőfüves sportpálya területe az OTÉK-ben a tetőkertekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével;

b) nem számítható be:

ba) a 2 $m^2$-nél kisebb egybefüggő zöldfelület,

bb) a 40 cm-nél keskenyebb zöldfelület,

bc) a szigetelt mederrel rendelkező mesterséges vízfelület,

bd) parkolóhely területe, állásonként legalább 2,5 × 5 m területtel.

(3) A tetőtér-beépítéssel és a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel létrejövő lakó rendeltetésekhez kapcsolódóan létesített felvonó alapterületével számítva kell a telek megengedett legkisebb zöldfelület mértékének megfelelni.

**38. §** (1) Az építési övezet telkén fás szárú növényzet telepítésére alkalmas, legalább 2,5 méteres földtakarású 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.

(2) A fásított zöldfelület területét beépíteni nem lehet:

a) sem terepszint felett,

b) sem terepszint alatt, kivéve zártsorú beépítési módú – legfeljebb 1000 $m^2$ területű – saroktelek esetén.

(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.

(4) A fásított zöldfelületet ki kell alakítani a telek:

a) átmeneti hasznosításával egyidejűleg, kivéve az (1) bekezdés b) pont szerinti területen,

b) beépítésével egyidejűleg legkésőbb a használatbavételi engedély megadásáig, valamint

c) beültetési kötelezettségéről szóló hatósági határozatban megszabott határidőig.

### *31. Rendeltetések követelményei*

**39. §** (1) A lakó és a szállás jellegű rendeltetés önálló rendeltetési egységének alapterülete haladja meg a 30 $m^2$-t és szobái:

a) nem alakíthatók ki:

aa) előkert nélkül, közhasználatú terület felé nézően 70 centiméternél kisebb szintmagasságú földszinten;

ab) épületszinten, melynek padlószintje – járdaszinthez viszonyítottan –terepszint alatti;

b) közül legalább egynek a legkisebb alaprajzi mérete a 3,6 méter értéket érje el.

(2) A Szabályozási terven a telekre vonatkozó építési hely jelölésének hiányában új épület, vagy épületszárny bevilágítást biztosító homlokzatára merőleges – határoló falainak külsősíkjai 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 középfolyosós elrendezés esetén 19 méter,

bb) függőfolyosós elrendezés esetén 9 méter, vagy

bc) zárt oldalfolyosós elrendezés esetén legfeljebb 10 méter.

(3) Az épületek – kivéve a parkolóházat – új szerkezeteit úgy kell kialakítani, hogy

a) az első emeletszint szintmagassága legalább 3 méter és

b) az emeleti szintek közötti szintkülönbség legalább 3 méter, iroda esetén legalább 3,5 méter legyen.

### *32. Meglévő épületek*

**40. §** (1) Építmény, építményrész bővítése, tetőtér-beépítése nem megengedett, ha szabályozási vonal átmetszi vagy építési helyen kívül van.

(2) Meglévő épület tetőtér-beépítéssel és emelet-ráépítéssel való bővítése eseteiben a 25. § (5), a 31. § (8), 33. § (5), 34. § (6), és a 37. § (3) bekezdések szerinti kedvezmények bármelyike csak akkor érvényesíthető, ha a meglévő épület rekonstrukciója és az új épületrész minősége a – városképvédelmi konzultáció eljárásában részletesen meghatározott – építészeti követelményeknek megfelel.

(3) Ha meglévő épület esetén a beépítési magasság, a beépítettség mértéke vagy a terepszint alatti beépítettség mértéke túllépi, vagy a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke nem éri el a 3. mellékletben meghatározott szabályozási határértéket, csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a szabályozási határértékektől való eltérést nem növeli tovább, kivéve e rendelet eltérő rendelkezése esetén.

(4) Tetőtér-beépítés, emelet-ráépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve a tetőkontúron belül tervezett tetőtér-beépítés esetén.

(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.

### *33. Homlokzatok helyzete és kialakítása*

**41. §** (1) A nagyvárosias lakóterületek és a településközponti területek építési övezetek telkén a szomszédos telken álló épülettől tartandó telepítési távolság nem lehet kisebb, mint a szembenéző homlokzatok közül a magasabbik tényleges homlokzatmagasságának 2/3-a.

(2) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában az (1) bekezdésben meghatározott telepítési távolság – fele, de legalább 3 méter a saját telekre essen.

(3) A homlokzatok között amennyiben legalább az egyik huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását is tartalmazza, akkor a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb mint a magasabb épület tényleges homlokzatmagasság értékének:

a) 100 %-a, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság 5 méter legfeljebb,

b) 90 %-a, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 5 m, de legfeljebb 10 m,

c) 4/5-e, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 10 m, de legfeljebb 15 m,

d) 3/4-e, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 15 m, de legfeljebb 18 m,

e) 2/3-a, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 18 méter.

**42. §** Építési határvonalon túlnyúló épületrész

a) a csatlakozó terepszinttől mért 3 méter felett és a telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra alakítható ki,

b) hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszának 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.

# VIII. Fejezet – Járművek elhelyezése

### *34. Jármű elhelyezési kötelezettség*

**43. §** (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, bővítése esetén e rendelet alapján megállapított számú jármű elhelyezéséről kell gondoskodni.

(2) Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogokat a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egészre kerekítve kell megállapítani.

(4) Nem kell biztosítani járműtároló- és gépészeti helyiségekhez jármű elhelyezését.

(5) A közterületen elhelyezett rendeltetésekhez szükséges jármű elhelyezésének módját és mennyiségét közterület-alakítási tervben kell meghatározni.

### *35. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség*

**44. §** (1) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

b) elektromos töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres

szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

(2) Az elhelyezendő személygépjárművek számában nem vehető figyelembe:

a) parkológép, kivéve a (3) bekezdés esetét;

b) legalább 3 lakást tartalmazó telek esetén felszíni parkolóhely, kivéve a legfeljebb 6 lakást tartalmazó telken – a lakásokhoz tartozóan elhelyezendő érték – legfeljebb 50 %-os mértékéig;

c) közforgalom elől el nem zárt magánúton kivéve, ha városrendezési megállapodás alapján kerül kialakításra.

(3) A független használat biztosítása esetén a – 29. § (2) bekezdés szerinti – parkológépet és az előkertbe vagy építési helyen belülre telepített süllyesztett autóbeállót a személygépjárművek számának megállapítása során figyelembe lehet venni.

(4) Új épület építése esetén az elhelyezendő személygépjárművek számához figyelembe vett felszíni személygépjármű várakozóhely mérete legalább 2,5 × 5 méter.

(5) A telken elhelyezett személygépjárművek visszafordulási lehetőségét telken belül kell biztosítani kivéve, ha a telek nem KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezethez kapcsolódik és legfeljebb kettő személygépjármű van a telken elhelyezve.

(6) Az Ln-T/13 jelű építési övezetben épület bővítéséből eredő többlet személygépjármű várakozóhely teljesíthető az arra kötelezett telekkel szomszédos önkormányzati tulajdonú telken, ha az önkormányzati tulajdonú telken felszínen vagy terepszint alatt arra lehetőség van.

**45. §** (1) Az elhelyezendő személygépjárművek számát a (2)-(6) bekezdések esetében a 44. § előírásaitól eltérve kell meghatározni.

(2) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a rendeltetésszerű használathoz legalább 100 darab, de a funkciók alapján meghatározott személygépjárművek számától függetlenül legfeljebb 250 darab személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

(3) A K-Sp/1 építési övezetben sport rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges telken belüli személygépjármű elhelyezési kötelezettség – a lelátók férőhelyszámától függetlenül – 1000 parkolóhely.

(4) A K-Sp/2 jelű építési övezetben a rendeltetésszerű használathoz – a lelátók férőhelyszáma alapján meghatározott személygépjárművek számából – legfeljebb 500 darab elhelyezését kell biztosítani.

(5) Az Öv utca 133-135. (31267/126 hrsz.), Öv utca 129-131. (31267/128 hrsz.), Kövér Lajos utca 45-47. (31828 hrsz.) és a Bíbor utca 14-16. (32029 hrsz.) telkeken 2018. június 30-ig megépült és kialakított épületek rendeltetéseihez az OTÉK-ben meghatározott számú személygépjármű 40 %-ának az elhelyezését kell biztosítani. Ezeken az ingatlanokon további személygépjármű elhelyezési kötelezettséggel járó átalakítás, bővítés vagy rendeltetés-változtatás nem lehetséges.

**46. §** Személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik – a 44. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni – a következő esetekben:

a) Lakás önálló rendeltetési egység bővítése esetén, ha új rendeltetési egység nem jön létre, és a meglévő lakás hasznos alapterülete legfeljebb 50 %-kal bővül.

b) A KÖu-3 és a KÖu-4 jelű övezet területén, valamint a KÖk övezet területén az utasforgalomhoz kapcsolódó – a 300 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet kivételével – kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény esetén.

c) A K-Sp/2 jelű építési övezetben a sportfunkcióhoz kapcsolódó egyéb rendeltetésű építmény, rendeltetési egység, terület esetében annak rendeltetésszerű használatához.

d) A K-Közl/3 jelű övezet területén az utasforgalomhoz vagy sportfunkcióhoz kapcsolódó egyéb önálló rendeltetésű építmény, rendeltetési egység vagy terület esetében annak rendeltetésszerű használatához.

e) A Gizella út 14-16. (32548 hrsz.) alatti ingatlanon önkormányzati beruházásként megvalósuló lakó rendeltetéshez mindaddig, amíg a lakás önkormányzati tulajdonban van.

**47. §** A – 85. § szerinti – Városközponti területen a 44. §-ban előírt személygépjárművek számától városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott feltételekkel el lehet térni:

a) szállás jellegű rendeltetés esetén legfeljebb 80 %-kal,

b) iroda és kereskedelmi rendeltetés esetén legfeljebb 60 %-kal és

c) a további rendeltetések – kivéve a lakó rendeltetést és a 300 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzletet – esetén legfeljebb 40 %-kal.

### *36. Autóbusz és kerékpár elhelyezési kötelezettség*

**48. §** (1) Amennyiben az 4. mellékletben a rendeltetéshez tartozóan kerékpár, autóbusz elhelyezéséről nem rendelkezik, akkor elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(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.

### *37. Jármű elhelyezési kötelezettségtől való eltérés*

**49. §** (1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a parkolóhely telken belüli kialakítása:

a) műszaki ok miatt nem lehetséges,

b) csak az előírt legkisebb zöldfelületének sérelmével járna,

c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna, vagy

d) a telek közhasználatú területtel való kapcsolatának túlterhelésével lenne lehetséges.

(2) A járművek elhelyezését telken belül nem kell biztosítani a (3)-(5) bekezdések eseteiben.

(3) Parkolóhely – légvonalban mérve 200 méteren belül – másik telken biztosítható, amennyiben az ott lévő rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyszámot meghaladóan szabad parkolóhelyként áll rendelkezésre és a parkolóhelyek használati jogát az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezéssel biztosítják mindaddig, míg az elhelyezési kötelezettség bontással meg nem szűnik vagy a teljesítés más módját az önkormányzat igazolja.

(4) Parkolóhelyet – városrendezési megállapodás alapján – meghatározott mennyiségi keretek és minőségi feltételek szerint a telken kívül önkormányzati területen is ki lehet alakítani.

(5) Parkolóhelyet – önkormányzati rendeletben előírt feltételekkel – pénzben is meg lehet váltani.

(6) A rendeltetéshez – a 44. § és a 47. § alapján megállapított – elhelyezendő járművek számától el lehet térni városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében lefolytatott – a kialakult állapotra, az övezeti jellemzőkre tekintettel, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, továbbá Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő – szakmai vizsgálat alapján, városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott feltételekkel legfeljebb 50 %-os mértékkel.

### *38. Gépkocsilehajtó*

**50. §** (1) A nyitott gépkocsilehajtót az épület párhuzamos külső falsíkjától legalább 1 méter távolságra, jégmentesítetten és a ZVR szerinti részletes követelmények szerint alakítható ki.

(2) A legfeljebb 10 álláshelyet kiszolgáló lehajtó rámpa kiemelt szegélye elhagyható az egyenes szakaszon és a megengedett lejtés 20 %-ot elérheti.

### *39. Rakodóhely*

**51. §** (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, bővítése esetén – szállítás céljára – a rendeltetésekhez a szükséges számú rakodóhelyet kell biztosítani, de telkenként legalább egyet, kivéve a (2) bekezdés esetén.

(2) Nem kell rakodóhelyet biztosítani, ameddig az építési telken csak lakó főrendeltetés és legfeljebb 6 lakás található.

(3) Új építmény, önálló rendeltetési egység vagy terület rendeltetésszerű használatához szükséges rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani, kivéve a (4)-(5) bekezdés esetén.

(4) Rakodóhelyet – városrendezési megállapodás alapján – meghatározott mennyiségi keretek és minőségi feltételek szerint a telken kívül önkormányzati vagy közhasználatú területen is ki lehet alakítani.

(5) Rakodóhelyet – önkormányzati rendeletben előírt feltételekkel – meg lehet váltani.

# HARMADIK RÉSZ – RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

## IX. Fejezet – Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

### *40. Nagyvárosias lakóterület*

**52. §** Lakóterületen belül nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) alövezetei: Ln-1/1, Ln-1/2 és Ln-1/3.

**53. §** (1) Lakóterületen belül nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) alövezetei: Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/3, Ln-2/4, Ln-2/5, Ln-2/6, Ln-2/7, Ln-2/8, Ln-2/9, Ln-2/10, Ln-2/11, Ln-2/12, Ln-2/13, Ln-2/14 és Ln-2/15.

(2) Az Ln-2/5 és az Ln-2/9 jelű építési övezetekben a Hungária körúthoz csatlakozó építési telken új lakás önálló rendeltetési egység kialakítása nem megengedett.

(3) A Hungária körút 64. (32479 hrsz.) ingatlanon:

a) irodaépület építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,

b) az általános szintterületi mutató – 33. § (1) bekezdés szerinti – alapértéke 3 ($m^2/m^2$), az általános szintterületi mutató – 33. § (4) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke 5 ($m^2/m^2$).

(4) A Cserei utca 7. (32553 hrsz.) alatti ingatlanon a terepszint alatti beépítettség elérheti a 100 %-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 18 $m^2$/db.

(5) Cserei utca 10. (32600/1 hrsz.) alatti ingatlanon a terepszint alatti beépítettség elérheti a 100 %-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 26 $m^2$/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 18 $m^2$/db.

(6) A Szugló utca 55. (31863 hrsz.) ingatlanon parkolóház létesíthető.

(7) Az Angol utca 55-61. (31772, 31775 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 31 $m^2$/db.

(8) Az Egressy út 106. (31797 hrsz.) ingatlanon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 70 %, a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 26 $m^2$/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 18 $m^2$/db.

(9) Az Egressy út 102-104. (31800 hrsz.), Ilka utca 12. (32601 hrsz. ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 26 $m^2$/db.

(10) A Kövér Lajos tér 14. (31870/4 hrsz.) Róna utca 111. (31869/1 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 30 $m^2$/db

(11) Kövér Lajos tér 25. (31882/2 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 60 $m^2$/db,

**54. §** (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.

(3) Az Ln-3/5 jelű építési övezet telkén lakás és szállás jellegű rendeltetés a szintterület legfeljebb 50 %-án létesíthető.

(4) Az Ln-3/7 és az Ln-3/8 jelű építési övezet telkén lakás és szállás jellegű rendeltetés a szintterület legfeljebb 90 %-án létesíthető.

(5) Az Ln-3/7 jelű építési övezetben a Bartl János utca 2. (31373/22 hrsz.) ingatlannak városrendezési megállapodásban meghatározott sávját közhasználat céljára megnyitott területként kell kialakítani rekreációs célokat is szolgáló gyalogos sétány kialakítása céljából.

(6) A Vezér utca – Egressy út – Miskolci utca – Szugló utca által határolt területen összesen legfeljebb 1300 lakás alakítható ki. Ezeken az ingatlanokon további lakás önálló rendeltetési egység átalakítással, bővítéssel vagy rendeltetésváltoztatással sem alakítható ki.

**55. §** (1) Lakóterületen belül nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) alövezetei: Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Ln-T/4, Ln-T/5, Ln-T/6, Ln-T/7, Ln-T/8, Ln-T/9, Ln-T/10, Ln-T/11, Ln-T/12, Ln-T/13, és Ln-T/14.

(2) Az Ln-T/1 és az Ln-T/2 jelű építési övezetben új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

(3) Az Ln-T/1, Ln-T/2 és az Ln-T/3 jelű építési övezetben az épületek hosszhomlokzatával párhuzamosan 6 - 6 méter széles, a keskenyebb véghomlokzatok esetében 2 - 2 méter széles sáv vehető figyelembe építési helyként

a) lakás bővítésére,

b) földszinti lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység céljára, kizárólag abban az esetben, ha a bővítés mértéke eléri az érintett homlokzati felület legalább 35 %-át, és az önálló rendeltetési egységek száma nem növekedik, valamint

c) felvonó és az épület akadálymentes megközelítését biztosító építmény létesítésére.

(4) Az Ln-T/1, Ln-T/2 és az Ln-T/3 jelű építési övezetben a meglévő épületeken további használati szint emelet-ráépítéssel vagy magastető létesítésével nem létesíthető.

(5) Az Ln-T/10 jelű építési övezetben az önálló rendeltetési egységek száma nem növelhető.

**56. §** Lakóterületen belül telepszerű lakóterületen belüli kisvárosias lakóterület (Ln-T/K) alövezetei: Ln-T/K1 és Ln-T/K2.

### *41. Kisvárosias lakóterület*

**57. §** Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zártsorú 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.

(2) A Nagy Lajos király útja 109/b. (31485/59 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 25 $m^2$/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

(3) A Nagy Lajos király útja 111. (31484/49 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 100 $m^2$/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 25 $m^2$/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

(4) A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 120 $m^2$/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 50 $m^2$/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

(5) A Fűrész utca 107. (30688 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 120 $m^2$/db.

(6) A Jávorka Ádám utca 10/a. (31251/3 hrsz.) a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 109 $m^2$/db.

**58. §** (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.

(2) A Telepes utca 80.-88. (31150, 31151, 31152, 31153, 31154 hrsz.) ingatlanokon jelölt hátsó szabadonálló építési helyre vonatkozóan az épületmagasság legnagyobb mértéke 8 m.

(3) A Telepes utca 82.-86. (31151, 31152, 31153 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 80 $m^2$/db

(4) A Cserei utca 6. (32607 hrsz.) ingatlanon a telek beépítettsége elérheti a 60 %-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 50 $m^2$/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 26 $m^2$/db.

(5) A Telepes utca 88. (31154 hrsz.) ingatlanon az általános szintterületi mutató – 33. § (1) bekezdés szerinti – alapértéke 0,8 ($m^2$/$m^2$), általános szintterületi mutató – 33. § (4) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke 1,2 ($m^2$/$m^2$).

(6) A Rákospatak utca 53. (31058 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 228 $m^2$/db

**59. §** (1) Lakóterületen belül kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T) alövezete: Lk-T/1.

(2) Az Lk-T/1 jelű építési övezetben az épületek hosszhomlokzatával párhuzamosan 6 - 6 méter széles, a keskenyebb véghomlokzatok esetében 2 - 2 méter széles sáv vehető figyelembe építési helyként

a) lakás bővítésére,

b) földszinti lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység céljára, kizárólag abban az esetben, ha a bővítés mértéke eléri az érintett homlokzati felület legalább 35 %-át, és az önálló rendeltetési egységek száma nem növekedik, valamint

c) felvonó létesítésére.

(3) Az Lk-T/1 jelű építési övezetben meglévő – terepszint felett – legfeljebb 5 szintes épületen legfeljebb egy használati szint létesíthető emelet-ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével és beépítésével. A – terepszint felett – 5 szintesnél magasabb épület esetén további használati szint emelet-ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével nem létesíthető.

### *42. Kertvárosias lakóterület*

**60. §** (1) Lakóterületen belül kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) alövezetei: Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3, Lke-1/4, Lke-1/5, Lke-1/6 és Lke-1/7.

(2) Az Lke-1/5 övezet területén meglévő épület vízszintes irányú bővítése (hozzáépítés) esetén az építménymagasság értéke elérheti az 5,2 métert akkor, ha a meglévő épület korhű rekonstrukciója és az új épületrész minősége a – városképvédelmi konzultáció eljárásában részletesen meghatározott – építészeti követelményeknek megfelel.

### *43. Mellékközpont területe*

**61. §** (1) Vegyesterületen belül (településközponti, azaz) mellékközpont területének (Vt-M) alövezetei: Vt-M/1, Vt-M/2, Vt-M/3, Vt-M/4, Vt-M/5, Vt-M/6, Vt-M/7 és Vt-M/8.

(2) A Vt-M/1 jelű építési övezet Csömöri úttal határos telkein az előírt legkisebb zöldfelület 20 %-át a Csömöri úttal párhuzamosan, összefüggően, legalább 5 méter szélességgel kell kialakítani.

### *44. Intézményterület*

**62. §** (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1) alövezetei: Vi-1/1, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/7, Vi-1/8, Vi-1/9, Vi-1/10, Vi-1/11, Vi-1/12, Vi-1/13, Vi-1/14 és Vi-1/15.

(2) A Vi-1/6 jelű építési övezet területén a csatlakozó telkek oldalhatáron álló épületeihez a tűzfalak takarásával kell csatlakozni.

**63. §** (1) A Vi-1/8 jelű építési övezet telkén a Szabályozási tervben jelölt metró felszíni kijáratainak a biztosítása mellett helyezhetők el a 2. mellékletben megengedett rendeltetések.

(2) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén az előkert mérete: 0 méter.

(3) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén magastető építése esetén a tetőtér nem építhető be.

(4) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a Szabályozási tervben jelölt, „Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető területen”, a K-Sp/2 jelű építési övezetben épült építmények közönségének útvonal-biztosítása mellett a tűzoltó gépjárművek szabad átközlekedésének a lehetőségét is biztosítani kell.

(5) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén kereskedelem és szolgáltatás kizárólag a földszinten és legfeljebb 6000 $m^2$ alapterületen létesíthető, amelybe a 6 méter vagy annál szélesebb, közforgalom számára megnyitott épületen belüli, a gyalogos közlekedést szolgáló terület – amin belül más rendeltetés nem megengedett – területe nem számítandó be.

(6) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén az épület földszint feletti szintjeinek az adott homlokzati hossz legalább 50 %-ának a Szabályozási tervben jelölt „Eltéréssel szabályozott építési vonalon” kell állnia.

(7) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén rakodóhely csak zárt térben alakítható ki.

(8) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a metróperonok végén lévő felszíni kijáratok átépíthetők, de a lépcsők legfeljebb két részre bonthatók. A meglévő lépcsők által kijáratonként biztosított átbocsátóképesség nem csökkenthető.

(9) A Vi-1/8 építési övezet térszín alatti metróállomása és a K-Közl/3 jelű építési övezet autóbusz pályaudvara közötti közvetlen gyalogos kapcsolat kialakíthatóságát legalább 4 méter szélességben biztosítani kell.

(10) A Vi-1/8 építési övezet beépítésének a földszintjén – kapcsolódva a metróállomás keleti végén lévő kijárathoz – a közforgalmú közlekedést szolgáló ügyfélközpont kialakíthatóságát kell biztosítani.

(11) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a közlekedési rendszert az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) a Kerepesi út – Dózsa György út – Ifjúság útja csomópontig biztosítani kell a metróállomás nyugati végén lévő felszíni kijárat és a Puskás Ferenc Stadion területe közötti gyalogoskapcsolatot legalább 10 méter szélességben,

b) a Kerepesi útnak önálló kerékpáros infrastruktúrával kell rendelkeznie a Dózsa György út – Ifjúság útja csomópont és a Hungária körút közötti szakaszon,

c) a metróállomás keleti végén lévő felszíni kijáratának meg kell felelnie az akadálymentes közlekedés feltételeinek.

**64. §** A Vi-1/11 és a Vi-1/12 jelű építési övezetben a Hungária körúttal szomszédos első teleksor telkén új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

**65. §** (1) A Vi-1/14 jelű építési övezetben a Zászlós utca mentén az épületek utcai homlokzatmagassága legfeljebb 15 méter lehet.

(2) A Vi-1/14 jelű építési övezetben a Francia út felé a lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyisége nem tájolható. Lakó rendeltetést tartalmazó épületrész a Mogyoródi út telekhatárától legalább 40 méter távolságban helyezhető el.

(3) A Vi-1/14 jelű építési övezetben terepszint alatti beépítés esetén az építmény födémén intenzív zöldtetőt kell létesíteni.

**66. §** (1) A Vi-1/3 jelű építési övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épületrész a Francia út telekhatárától legalább 25 méter távolságban helyezhető el.

(2) A Vi-1/3 jelű építési övezet teljes területén összesen a kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 130 darab lakás.

(3) A Vi-1/3 jelű építési övezetben piac nem létesíthető.

**67. §** (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezetei: Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/20, Vi-2/21, Vi-2/22, Vi-2/23, Vi-2/24, Vi-2/25, Vi-2/26 és Vi-2/EN

(2) A Vi-2/13 jelű építési övezet területén kizárólag egészségügyi rendeltetés és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés megengedett.

(3) A 424-es jelű tömb Vi-2/14 jelű építési övezetének a területén:

a) a csatlakozó Vi-2/23 jelű építési övezettel közös telekhatár felőli homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 9,5 métert,

b) a csatlakozó Vi-2/22 jelű építési övezettel közös telekhatár felől a Thököly út felé távolodva a homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a szomszédos telken álló épülettől mért távolságának a másfélszeresét az építési övezetre előírt legnagyobb beépítési magasság keretei között.

(4) A 419-es jelű tömb területén Vi-2/14 jelű építési övezetbe sorolt építési telken lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 600 $m^2$/db.

(5) A Vi-2/15 jelű építési övezetben új épületet elhelyezni csak a telektömb területének részletes talajszennyezés-vizsgálata és az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

(6) A Vi-2/16 és a Vi-2/17 jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetés:

a) fő rendeltetésként a sport, a vendéglátó vagy a nevelési, oktatási, valamint

b) a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésként igazgatási és iroda rendeltetési egység alakítható ki.

(7) Vi-2/19 jelű építési övezet területén új lakás önálló rendeltetési egység nem létesíthető, a meglévő lakások felújíthatóak, átalakíthatóak, de nem bővíthetőek.

(8) A Vi-2/23, Vi-2/24 és Vi-2/26 jelű építési övezetben a Hungária körúttal szomszédos első teleksor telkein új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

(9) A Vi-2/EN jelű építési övezet területén kizárólag az energiaszolgáltatás építménye és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetési egység alakítható ki.

**68. §** Vegyesterületen belül Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) alövezetei: Vi-3/1, Vi-3/2, Vi-3/3 és Vi-3/4.

### *45. Gazdasági terület*

**69. §** (1) Kereskedelmi, szolgáltató területen belül gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) alövezetei: Gksz-1/1, Gksz-1/2, Gksz-1/3, Gksz-1/4, Gksz-1/5, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/9 és Gksz-1/10.

(2) A Gksz-1/7 jelű építési övezet telkén szállás jellegű rendeltetés a kialakított szintterület legfeljebb 80 %-án létesíthető.

**70. §** (1) Kereskedelmi, szolgáltató területen belül gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) alövezetei: Gksz-2/1, Gksz-2/2, Gksz-2/3, Gksz-2/4, Gksz-2/5, Gksz-2/6, Gksz-2/7, Gksz-2/8 és Gksz-2/9.

(2) A Gksz-2/6 jelű építési övezetben új épületet elhelyezni csak a telektömb területének részletes talajszennyezés-vizsgálata és az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

(3) Az Erzsébet királyné útja 108-110. (30319 hrsz.) ingatlanon lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 225 db és az épületmagasság értéke elérheti a 19 métert.

(4) A 39530/3 helyrajzi számú ingatlanon jelölt javasolt telekhatárok szerinti megosztása esetén a telek kialakítható legkisebb területére vonatkozó előírást figyelmen kívül lehet hagyni.

### *46. Ipari terület*

**71. §** (1) Ipari területen belül energiatermelés területének (Gip-E) alövezete: Gip-E/1.

(2) A Gip-E/1 jelű építési övezet területén kizárólag az energiatermelés építménye és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés megengedett.

### *47. Különleges terület*

**72. §** (1) Különleges területen belül állat- és növénykert (K-ÁN) alövezetei: K-ÁN/1 és K-ÁN/2.

(2) A K-ÁN/1 és a K-ÁN/2 jelű építési övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) A K-ÁN/1 és a K-ÁN/2 jelű építési övezet területe egyesíthető a VÉSZ által szabályozott, azonos jelű, szomszédos K-ÁN/1 és K-ÁN/2 jelű építési övezetekkel. A telkek egyesítése esetén a VÉSZ által meghatározott övezeti jellemzőket és előírásokat kell figyelembe venni.

**73. §** (1) Különleges területen belül egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü) alövezete: K-Eü/1.

(2) A K-Eü/1 jelű építési övezet területén kizárólag egészségügyi rendeltetés és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés megengedett.

**74. §** Különleges területen belül honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon) alövezetei: K-Hon/1 és K-Hon/2.

**75. §** (1) Különleges területen belül közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) alövezetei: K-Közl/1, K-Közl/2, K-Közl/3.

(2) A K-Közl/1, K-Közl/2 és a K-Közl/3 jelű építési övezet területén kizárólag közlekedési rendeltetés és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, intézményi, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetés megengedett, ha az alaprendeltetést nem zavarja.

(3) A K-Közl/3 jelű építési övezet területén új épületrész nem építhető.

(4) A K-Közl/3 jelű építési övezet beépítésének a tetőszintjén a gyalogos közhasználatot biztosítani kell.

**76. §** (1) Különleges területen belül nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) alövezetei: K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3 és K-Rek/4.

(2) A K-Rek/1 és a K-Rek/4 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben meghatározott kiegészítő rendeltetések kizárólag a sport fő rendeltetést kiszolgálóan létesíthetők. A meglévő üzemanyagtöltő-állomás megtartható, átalakítható, felújítható, de nem bővíthető.

(3) A K-Rek/2 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben meghatározott kiegészítő rendeltetések kizárólag a sport rendeltetést, strandlétesítményt kiszolgálóan létesíthetők.

(4) A K-Rek/3 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben meghatározott kiegészítő rendeltetések kizárólag a sport és rekreáció rendeltetést kiszolgálóan létesíthetők.

(5) A Csömöri út 21-33. (31267/137 hrsz.) ingatlanon jelölt javasolt telekalakítás esetén a telek kialakítható legkisebb területére vonatkozó előírást figyelmen kívül kell hagyni.

**77. §** (1) Különleges területen belül nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) alövezetei: K-Sp/1 és K-Sp/2.

(2) A K-Sp/1 jelű építési övezet területén kizárólag sport rendeltetés és az azt kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés megengedett.

(3) A K-Sp/2 jelű építési övezet területén kiegészítő rendeltetésként kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés kizárólag sport és kulturális, közösségi, szórakoztató fő rendeltetést kiszolgálóan megengedett.

## X. Fejezet – Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### *48. Közlekedési területek*

**78. §** (1) Közúti közlekedési terület (KÖu) alövezetei: KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4, Kt-kk és KÖk.

(2) A KÖu-2, KÖu-3 és a KÖu-4 övezet területén gyalogos járda építését legalább 2 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(3) A KÖu-2 övezet az I. rendű főutak területe. Az övezet a főútvonalvonal, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, befogadóig kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer, valamint kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, gyorsvasúti és közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(4) A KÖu-3 övezet a II. rendű főutak területe. Az övezet a II. rendű főútvonal, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(5) A KÖu-4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe. Az övezet a gyűjtőút, annak csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

**79. §** (1) A Kt-Kk övezet a kerületi jelentőségű közutak területe. Az övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút és kiszolgáló (lakó) út, annak csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőutak: a Tatai út, Dévényi utca, Szőnyi út (Mexikói út és az Ógyalla köz között), Ógyalla utca, Ungvár utca (a Nagy Lajos király útja és a Csáktornya park között), Hermina út, Erzsébet királyné útja (a Hermina út és a Hungária körút között), Öv utca (az Erzsébet királyné útja és a Telepes utca között), Telepes utca (a Nagy Lajos király útja és az Öv utca között), Rákospatak utca (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Szugló utca

között), Vezér utca, Mexikói út (a Thököly út és a Kerepesi út között), Ifjúság útja, Szugló utca (a Róna utca és az Öv utca között), Egressy út és az Ond vezér útja.

(3) Egyéb jelentősebb közúthálózati elemek: a Róna park, Kacsóh Pongrác út (a Róna park és a Csáktornya park között) és a Csáktornya park.

**80. §** (1) A kötöttpályás közlekedési építmények területének (KÖk) övezete kizárólag az országos vasúti hálózat vonala, annak megállója és állomása, műtárgya, üzemi épülete, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint közúti közlekedési pálya, parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közmű és hírközlési építmény, zöldfelületi elem, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vasúti közlekedési üzemet biztosító épület helyezhető el.

**81. §** (1) A többszintes, KÖk/K-Közl jelű övezetben a terepszinten a KÖk övezetre előírtakon kívül csak a felülépítés alépítménye helyezhető el.

(2) A felülépítés parkoló, közmű és hírközlési építmény, zöldfelületi elem és a parkoló kiszolgálásához kapcsolódó kiszolgáló építmény elhelyezésére szolgál.

### *49. Folyóvizek medre és partja terület*

**82. §** A folyóvizek medre és partja területének Vf jelű övezetén épület nem helyezhető el. A közművek műtárgyaival a Rákos-patak csak hidak, átereszek alatt vagy a meder alatt keresztezhető.

### *50. Zöldterületek – közparkok és közkertek előírásai*

**83. §** (1) Közkert, közpark (Zkp) alövezetei: Zkp/Kp-1, Zkp/Kk-1 és Zkp/Kk-2.

(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.

(4) Az övezetekben kialakítható: játszókert, játszótér, sportkert, pihenőkert, díszkert, kutyafuttató vagy közösségi kert.

(5) Az övezetben elhelyezhető:

a) a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,

b) a pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,

c) az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,

d) a terület fenntartásához szükséges építmény,

e) a nyilvános illemhely,

f) a parkolási építmény vagy

g) az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka.

(6) A környezeti terheléstől védendő rendeltetésnek, különösen a pihenő- és játszóhelynek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.

(7) A fásítottság mértéke legalább egy darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 $m^2$.

(8) Ha a meglévő zöldfelület az övezetben megengedett legkisebb értéket nem éri el, csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a zöldfelület meglévő mértékét nem csökkenti.

(9) 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.

### *51. Fásított közterek övezetei*

**84. §** (1) A fásított közterek alövezeti a Kt-Fk-1 és Kt-Fk-2.

(2) Az övezetben elhelyezhető:

a) a pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,

b) az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,

c) a nyilvános illemhely,

d) a parkolás építménye és

e) az épülethez kapcsolódó, akadálymentesítést szolgáló lift, rámpa.

## XI. Fejezet – Egyes településrészek kiegészítő előírásai

**85. §** Budapest „Városközponti területét” a Szabályozási terv jelöli ki, mely a Vágány utca – MÁV ceglédi vasútvonala – Kerepesi út – Dózsa György út által határolt terület és a gyorsvasúti megállóhelyek 500 méter sugarú távolságán belüli területek.

**86. §** A barnamezős területeket a Szabályozási terv állapítja meg.

# NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**87. §** E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**88. §** E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Zugló kerületi építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelete.

Horváth Csaba
polgármester

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

Ez a rendelet kihirdetésre került:
2021. …….. napján

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

# INDOKOLÁS

## *Általános indokolás*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 2013. január 1-jén hatályba lépett 14/A. § c) pontja alapján a fővárosi kerületek kerületi építési szabályzatot alkotnak a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban. Az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában a kerületi önkormányzat rendeletalkotási felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megállapítására.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: *Tfkr.*) 45. § (1) alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott kerületi építési szabályzat 2019. VII. 14-én hatályba lépett. Azóta a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése és az elmúlt időszakban végbement jogszabálymódosítások miatt a kerületi építési szabályzat módosítása szükségessé vált.

Az Étv. és a Tfkr. rendelkezéseinek megfelelően a kerületi építési szabályzat állapítja meg a kerület területére a helyi építési előírásokat, jogokat és kötelezettségeket. Az új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: *ZÉSZ*) alapvetően nem változtat a hatályos építési előírásokon, azonban a jogszabály szerkezetében és fogalomhasználatában egységes, áttekinthető és korszerű, a mára kialakult szabályozási rendszerbe megfelelően illeszkedő helyi követelményrendszert hoz létre. A ZÉSZ a szintterület részleges alkalmazását számításokon alapulóan visszahozza, a szerkezete és tartalma a – Tfkr. 5. mellékletében meghatározott – helyi építési szabályzat tartalmi követelményeinek (továbbiakban: *HÉSZ tartalmi követelmények*) részletes előírásait pontosan követi.

Az Étv. 60/H. §-szal összhangban a rendelet lehetővé teszi a meglévő épületekre tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést. A zöldfelületek az eddiginél is erősebb védelmet kapnak. Bevezetésre kerül új jogintézmény: a közcélú parkolóhely, melynek részlet szabályait külön rendlet határozza meg.

## *Részletes indokolás*

*Az **1. §**-hoz:*

Az ZÉSZ területi hatályt azért rögzít, mert az Étv. a 2. § 11. pontban előírja.

*A **2. §**-hoz:*

Olyan szakmai fogalmak meghatározására kerül sor, melyeket más jogszabály nem rögzít, viszont az önkormányzati rendelet értelmezéséhez szükségesek.

*A **3. §**-hoz:*

A szabályzat rendszerének és az egyes szabályok meghatározásának kereteinek leírására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.1. pontjának megfelelően.

*A **4-6. §**-hoz:*

A közhasználatú területek alakítására vonatkozó szabályok megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.2. pontjának megfelelően.

*A **7-14. §**-hoz:*

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.3. pontjának megfelelően.

*A **15. §**-hoz:*

A környezetvédelemre vonatkozó előírások megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.4. és 1.1.5. pontjainak megfelelően.

*A **16. §**-hoz:*

A vasútvonal menti területek védelmére vonatkozó előírások megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.6. pontjának megfelelően.

*A **17-21. §**-hoz:*

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.7. pontjának megfelelően.

*A **22-23. §**-hoz:*

A közművekkel kapcsolatos előírások megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.8. pontjának megfelelően.

*A **24-43. §**-hoz:*

Az elhelyezhető rendeltetésekre, a legnagyobb beépítettségre, a terepszint alatti beépítettségre, az épületek magasságára, a telepítési távolságra, az építési helyre és az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó, vagyis az építés általános szabályainak megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A ZÉSZ 31. § (5) bekezdés a) pontjához: Az OTÉK II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményként – az OTÉK 111. § (2) felhatalmazásában – az állami főépítész hozzájárulása eltérést enged meg a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 70 %-ig való túllépésére a zártsorú beépítési módú legfeljebb 500 $m^2$ területű saroktelek esetén a kisvárosias (60 %) és a kertvárosias (30 %) lakóterület esetén.

A ZÉSZ 40. § (5) bekezdéshez: az OTÉK IV. fejezet 82. § (8) bekezdésében szereplő előírástól – az OTÉK 111. § (4) felhatalmazásában – az állami főépítész hozzájárulása eltérést enged meg a meglévő épületbe tervezett felvonó méretének csökkentésére.

A ZÉSZ 41. § (1) bekezdéshez: az OTÉK 111. § (2) felhatalmazásában az Állami Főépítész hozzájárulása eltérést enged meg az OTÉK 36.§ (1) a) és (2) szerint meghatározott telepítési távolság mértékétől, mely a helyi adottságoknak megfelelőbb 2/3 értékkel szerepel.

*A **44-51. §**-hoz:*

A rendeltetésekhez szükséges járművek elhelyezési szabályait állapítja meg az OTÉK 42. § felhatalmazása alapján és annak keretein belül.

A ZÉSZ 50. § (2) bekezdéshez: az OTÉK IV. fejezet 103. § (5) bekezdésben hivatkozott 6. mellékletében szereplő előírástól – az OTÉK 111. § (4) felhatalmazásában – az állami főépítész hozzájárulása eltérést enged meg 4 álláshely helyett 10 álláshelyig való alkalmazhatóságra.

*A **52-77. §**-hoz:*

Az egyes építési övezetek és alövezetek jele és részletes előírásaik meghatározására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.2.1. pontjának megfelelően.

*A **78-84. §**-hoz:*

A beépítésre nem szánt övezetek területére vonatkozó szabályok megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

*A **85-86. §**-hoz:*

Az egyes területekre vonatkozó szabályok megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.3. pontjának megfelelően.

*A **87-88. §**-hoz:*

Hatályba léptető rendelkezés biztosítja a jogszabály alkalmazásához szükséges kellő felkészülési időt. A hatályon kívül helyező rendelkezés megszűnteti az előző szabályzatot.

*Az **1. melléklet**hez:*

A Szabályozási terv rögzíti a szabályozási elemeket a HÉSZ tartalmi követelmények 2. pontjában sorolt tartalomnak megfelelően. A tervlap – a rajz sűrűségének és értelmezhetőségének biztosítása miatt – két részben dokumentált.

*Az **2-4. melléklet**hez:*

A rendelet szövegébe terjedelme, mérete vagy formája miatt közvetlenül nem illeszthető rendelkezéseket tartalmaznak. Az egyes övezeti előírásokhoz korábban szerzett OTÉK eltéresi engedélyeket az állami főépítész megerősíti, újonnan is megadja.

# MELLÉKLETEK

## 1/a. melléklet – Szabályozási terv

## 1/b. melléklet – Védelmi- és tájékoztató elemek

# 2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések

A rendeltetés:

- „✓” jelölés esetén elhelyezhető,
- „-” jelölés esetén nem helyezhető el,
- „K” jelölés esetén új rendeltetési egység nem helyezhető el.
- „*” jelölés esetén kizárólag a fő rendeltetést kiszogáló, kiegészítő rendelkezésként, ha azt nem zavarja helyezhető el.
- „**” jelölés esetén e rendelet 66. § (2) bekezdésben meghatározott
- „***” jelölés esetén e rendelet 67. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni

| | 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 25. §(4) szerint) | lakásszám kedvezményes érték ($m^2$/db) (e rendelet 25. §(6) szerint) | kereskedelmi alapérték ($m^2$) (e rendelet 25. §(3) szerint) | kereskedelmi kedvezményes érték ($m^2$) (e rendelet 25. §(6) szerint) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
| 2 | **Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | **Ln-1/1** | 30 | 15 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | **Ln-1/2** | 100 | 50 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5 | **Ln-1/3** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6 | **Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | **Ln-2/1** | 50 | 25 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 8 | **Ln-2/2** | 40 | 20 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 9 | **Ln-2/3** | 80 | 40 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 10 | **Ln-2/4** | 80 | 40 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11 | **Ln-2/5** | 50 | 25 | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 12 | **Ln-2/6** | 120 | 60 | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 13 | **Ln-2/7** | 40 | 20 | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 14 | **Ln-2/8** | 40 | 20 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 15 | **Ln-2/9** | 50 | 25 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 16 | **Ln-2/10** | SZL | SZL | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 17 | **Ln-2/11** | SZL | SZL | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 18 | **Ln-2/12** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 19 | **Ln-2/13** | SZL | SZL | - | - | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 20 | **Ln-2/14** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | - | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 21 | **Ln-2/15** | SZL | SZL | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 22 | **Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 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 25. §(4) szerint) | lakásszám kedvezményes érték ($m^2$/db) (e rendelet 25. §(6) szerint) | kereskedelmi alapérték ($m^2$) (e rendelet 25. §(3) szerint) | kereskedelmi kedvezményes érték ($m^2$) (e rendelet 25. §(6) szerint) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
| 23 | **Ln-3/1** | 100 | 50 | 500 | 500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 24 | **Ln-3/2** | 300 | 150 | 500 | 500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 25 | **Ln-3/3** | K | K | 500 | 500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 26 | **Ln-3/4** | K | K | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 27 | **Ln-3/5** | 50% | 50% | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 50% | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 28 | **Ln-3/6** | K | K | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 29 | **Ln-3/7** | 90% | 90% | 10% | 10% | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 90% | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 30 | **Ln-3/8** | 90% | 90% | 10% | 10% | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 90% | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 31 | **Ln-3/9** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 32 | **Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 33 | **Ln-T/1** | K | K | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 34 | **Ln-T/2** | K | K | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 35 | **Ln-T/3** | K | K | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 36 | **Ln-T/4** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 37 | **Ln-T/5** | SZL | SZL | - | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38 | **Ln-T/6** | SZL | SZL | 500 | 500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 39 | **Ln-T/7** | SZL | SZL | 500 | 500 | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 40 | **Ln-T/8** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 41 | **Ln-T/9** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 42 | **Ln-T/10** | SZL | SZL | 800 | 800 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 43 | **Ln-T/11** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 44 | **Ln-T/12** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | ✓ | | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 45 | **Ln-T/13** | SZL | SZL | 800 | 800 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 46 | **Ln-T/14** | SZL | SZL | 800 | 800 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 47 | **Ln-T/K1** | 109 | 73 | 500 | 500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 48 | **Ln-T/K2** | 120 | 80 | 500 | 500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 49 | **Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk-1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50 | **Lk-1/1** | 60 | 30 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | 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 25. §(4) szerint) | lakásszám kedvezményes érték ($m^2$/db) (e rendelet 25. §(6) szerint) | kereskedelmi alapérték ($m^2$) (e rendelet 25. §(3) szerint) | kereskedelmi kedvezményes érték ($m^2$) (e rendelet 25. §(6) szerint) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
| 51 | **Lk-1/2** | 120 | 60 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 52 | **Lk-1/3** | 220 | 110 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 53 | **Lk-1/4** | 150 | 75 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 54 | **Lk-1/5** | 180 | 90 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 55 | **Lk-1/6** | 120 | 40 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 56 | **Lk-1/7** | K | K | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 57 | **Lk-1/8** | 240 | 120 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 58 | **Lk-1/9** | 200 | 100 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 59 | **Lk-1/10** | 240 | 120 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 60 | **Lk-1/11** | 300 | 150 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 61 | **Lk-1/12** | 70 | 35 | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 62 | **Lk-1/13** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 63 | **Lk-1/14** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 64 | **Lk-1/15** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 65 | **Lk-1/16** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 66 | **Lk-1/17** | SZL | SZL | 500 | 500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 67 | **Lk-1/18** | SZL | SZL | 500 | 2500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 68 | **Lk-1/19** | SZL | SZL | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 69 | **Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 70 | **Lk-2/1** | 120 | 60 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 71 | **Lk-2/2** | 240 | 120 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 72 | **Lk-2/3** | 180 | 90 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 73 | **Lk-2/4** | 150 | 75 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 74 | **Lk-2/5** | 100 | 50 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 75 | **Lk-2/6** | 120 | 60 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 76 | **Lk-2/7** | K | K | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 77 | **Lk-2/8** | 240 | 120 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 78 | **Lk-2/9** | 200 | 100 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | 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 25. §(4) szerint) | lakásszám kedvezményes érték ($m^2$/db) (e rendelet 25. §(6) szerint) | kereskedelmi alapérték ($m^2$) (e rendelet 25. §(3) szerint) | kereskedelmi kedvezményes érték ($m^2$) (e rendelet 25. §(6) szerint) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
| 79 | **Lk-2/10** | 70 | 35 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 80 | **Lk-2/11** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 81 | **Lk-2/12** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 82 | **Lk-2/13** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 83 | **Lk-2/14** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 84 | **Lk-2/15** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 85 | **Lk-2/16** | SZL | SZL | - | - | - | - | - | - | ✓* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 86 | **Lk-2/17** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 87 | **Lk-2/18** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 88 | **Lk-2/19** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 89 | **Lk-2/20** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 90 | **Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 91 | **Lk-T/1** | K | K | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 92 | **Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 93 | **Lke-1/1** | 240 | 120 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 94 | **Lke-1/2** | 240 | 120 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 95 | **Lke-1/3** | 200 | 100 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 96 | **Lke-1/4** | 1 db | 1 db | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 97 | **Lke-1/5** | 1 db | 1 db | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 98 | **Lke-1/6** | SZL | SZL | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 99 | **Lke-1/7** | SZL | SZL | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 100 | **Mellékközpont terület (Vt-M)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 101 | **Vt-M/1** | SZL | SZL | 15000 | 15000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 102 | **Vt-M/2** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 103 | **Vt-M/3** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 104 | **Vt-M/4** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | ✓ | - | - | ✓ | - | - | - | - | - |
| 105 | **Vt-M/5** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | | ✓ | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 106 | **Vt-M/6** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | 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 25. §(4) szerint) | lakásszám kedvezményes érték ($m^2$/db) (e rendelet 25. §(6) szerint) | kereskedelmi alapérték ($m^2$) (e rendelet 25. §(3) szerint) | kereskedelmi kedvezményes érték ($m^2$) (e rendelet 25. §(6) szerint) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
| 107 | **Vt-M/7** | 80 | 40 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 108 | **Vt-M/8** | 40 | 20 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 109 | **Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 110 | **Vi-1/1** | SZL | SZL | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 111 | **Vi-1/2** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 112 | **Vi-1/3** | ** | ** | 300 | 8000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 113 | **Vi-1/4** | SZL | 40 | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 114 | **Vi-1/5** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 115 | **Vi-1/6** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 116 | **Vi-1/7** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 117 | **Vi-1/8** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 118 | **Vi-1/9** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 119 | **Vi-1/10** | K | K | ✓ | - | - | ✓ | - | - | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ✓ |
| 120 | **Vi-1/11** | 50 | 25 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 121 | **Vi-1/12** | 30 | 15 | 2000 | 2000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 122 | **Vi-1/13** | 100 | 50 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 123 | **Vi-1/14** | 40 | 20 | 500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 124 | **Vi-1/15** | 40 | 20 | 1000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 125 | **Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126 | **Vi-2/1** | SZL | SZL | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 127 | **Vi-2/2** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 128 | **Vi-2/3** | K | K | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 129 | **Vi-2/4** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 130 | **Vi-2/5** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 131 | **Vi-2/6** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 132 | **Vi-2/7** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 133 | **Vi-2/8** | SZL | SZL | 500 | 2500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 134 | **Vi-2/9** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | 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 25. §(4) szerint) | lakásszám kedvezményes érték ($m^2$/db) (e rendelet 25. §(6) szerint) | kereskedelmi alapérték ($m^2$) (e rendelet 25. §(3) szerint) | kereskedelmi kedvezményes érték ($m^2$) (e rendelet 25. §(6) szerint) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
| 135 | **Vi-2/10** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 136 | **Vi-2/11** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 137 | **Vi-2/12** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 138 | **Vi-2/13** | SZL | SZL | - | - | - | - | - | - | ✓* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 139 | **Vi-2/14** | SZL*** | SZL*** | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 140 | **Vi-2/15** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 141 | **Vi-2/16** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | - | - | - | ✓* | ✓* | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 142 | **Vi-2/17** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | - | - | - | ✓* | ✓* | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 143 | **Vi-2/18** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 144 | **Vi-2/19** | K | K | - | - | | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 145 | **Vi-2/20** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 146 | **Vi-2/21** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 147 | **Vi-2/22** | 90 | 45 | 4000 | 4000 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 148 | **Vi-2/23** | 140 | 70 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 149 | **Vi-2/24** | 150 | 75 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 150 | **Vi-2/25** | 40 | 20 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 151 | **Vi-2/26** | 130 | 65 | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 152 | **Vi-2/EN** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - |
| 153 | **Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 154 | **Vi-3/1** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 155 | **Vi-3/2** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 156 | **Vi-3/3** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 157 | **Vi-3/4** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 158 | **Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 159 | **Gksz-1/1** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 160 | **Gksz-1/2** | K | K | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 161 | **Gksz-1/3** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 162 | **Gksz-1/4** | SZL | SZL | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | 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 25. §(4) szerint) | lakásszám kedvezményes érték ($m^2$/db) (e rendelet 25. §(6) szerint) | kereskedelmi alapérték ($m^2$) (e rendelet 25. §(3) szerint) | kereskedelmi kedvezményes érték ($m^2$) (e rendelet 25. §(6) szerint) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
| 163 | **Gksz-1/5** | SZL | SZL | 500 | 2500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 164 | **Gksz-1/6** | K | K | 500 | 500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 165 | **Gksz-1/7** | SZL | SZL | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 80% | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 166 | **Gksz-1/8** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 167 | **Gksz-1/9** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 168 | **Gksz-1/10** | K | K | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 169 | **Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 170 | **Gksz-2/1** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 171 | **Gksz-2/2** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 172 | **Gksz-2/3** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 173 | **Gksz-2/4** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 174 | **Gksz-2/5** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 175 | **Gksz-2/6** | SZL | SZL | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 176 | **Gksz-2/7** | SZL | SZL | 500 | 500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 177 | **Gksz-2/8** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 178 | **Gksz-2/9** | SZL | SZL | 1500 | 1500 | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - |
| 179 | **Energiatermelés terület (Gip-E)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 180 | **Gip-E/1** | SZL | SZL | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - |
| 181 | **Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 182 | **K-Eü/1** | SZL | SZL | - | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 183 | **Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 184 | **K-Hon/1** | K | K | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 185 | **K-Hon/2** | SZL | SZL | 500 | 500 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | - | - | - | - |
| 186 | **Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 187 | **K-Közl/1** | - | - | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | ✓ | - | - |
| 188 | **K-Közl/2** | - | - | 6000 | 6000 | ✓ | ✓ | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | ✓ | - | - |
| 189 | **K-Közl/3** | - | - | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | ✓ | - | - |
| 190 | **Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 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 25. §(4) szerint) | lakásszám kedvezményes érték ($m^2$/db) (e rendelet 25. §(6) szerint) | kereskedelmi alapérték ($m^2$) (e rendelet 25. §(3) szerint) | kereskedelmi kedvezményes érték ($m^2$) (e rendelet 25. §(6) szerint) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
| 191 | **K-Rek/1** | SZL | SZL | * | * | * | * | - | - | - | * | * | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 192 | **K-Rek/2** | SZL | SZL | * | * | * | * | - | - | - | - | * | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | ✓ | - |
| 193 | **K-Rek/3** | SZL | SZL | 500* | 500* | * | * | - | - | - | - | * | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | ✓ |
| 194 | **K-Rek/4** | SZL | SZL | * | * | * | * | - | - | - | * | * | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 195 | **Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 196 | **K-Sp/1** | SZL | SZL | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 197 | **K-Sp/2** | SZL | SZL | * | * | * | * | - | - | - | * | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 198 | **Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 199 | **Zkp/Kp-1** | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 200 | **Zkp/Kk-1** | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 201 | **Zkp/Kk-2** | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 202 | **Kt-Zkp-1** | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 203 | **Kt-Zkk-1** | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 204 | **Kt-Zkk-2** | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 205 | **Kt-Zkk-3** | - | - | - | - | - | ✓ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 206 | **Fásított közterek (Kt-Fk)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 207 | **Kt-Fk-1** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 208 | **Kt-Fk-2** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 209 | **Közlekedési területek (KÖk/K-Közl)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 210 | **KÖk** | - | - | * | * | * | * | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 211 | **KÖu-1** | - | - | * | * | * | * | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 212 | **KÖu-3** | - | - | * | * | * | * | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 213 | **KÖu-4** | - | - | * | * | * | * | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 214 | **Kt-Kk** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 215 | **KÖk/K-Közl** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 216 | **K-Közl/1** | - | - | * | * | * | * | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 217 | **K-Közl/2** | - | - | * | * | * | * | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 218 | **K-Közl/3** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

# 3. melléklet – Övezeti jellemzők

(Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei)

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatóak:
SZ – szabadon álló, Z – zártsorú, K – kialakult.

A táblázatban található jelzések:

„-” Nincs megállapított határérték.

** A szabályozási határértékei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott módon a telekkel érintett övezet területére vonatkoznak.

*1 BP/1002/000177-4/2018 számú eltérési engedély alapján.

*2 BP/1002/000131-4/2017 számú eltérési engedély alapján.

*3 BP/1002/000147-5/2019 számú eltérési engedély alapján.

*4 BP/1002/00109-2/2018 számú eltérési engedély alapján.

F1 A beépítés megengedett maximális mértéke az első emelet fölötti szinteken 65 %.

F2 A beépítés megengedett maximális mértéke az első emelet fölötti szinteken 25 %.

i Kizárólag intézmény épület esetén 20 méter a megengedett beépítési magasság.

IM A budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény 4.**§** alapján.

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

*** E rendelet 67. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni.

| | 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 beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%) | Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 2 | **Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)** | | | | | | | | | | |
| 3 | **Ln-1/1** | 1 500 | Z | 60 | 80 | 15 | - | - | - | - | 20 |
| 4 | **Ln-1/2** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 16,5 |
| 5 | **Ln-1/3** | 2 000 | K | 40 | 45 | 35[S] | - | - | - | - | 18 |
| 6 | **Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)** | | | | | | | | | | |
| 7 | **Ln-2/1** | K | Z | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 18,5 |
| 8 | **Ln-2/2** | 800 | K | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 16,5 |
| 9 | **Ln-2/3** | 300 | Z | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 8,5*[1] |
| 10 | **Ln-2/4** | 300 | K | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 12,5 |
| 11 | **Ln-2/5** | K | Z | 50 | 70 | 35 | - | - | - | - | 20 |

| | 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 beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%) | Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 12 | **Ln-2/6** | 300 | Z | 50 | 70 | 35 | - | - | - | - | 8*[1] |
| 13 | **Ln-2/7** | 2 000 | Z | 60 | 80 | 20 | - | - | - | - | 18 |
| 14 | **Ln-2/8** | 800 | K | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 16,5 |
| 15 | **Ln-2/9** | K | Z | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 18,5 |
| 16 | **Ln-2/10** | 2 000 | K | 40 | 50 | 30[S] | - | - | - | - | 18,5 |
| 17 | **Ln-2/11** | 2 000 | K | 40 | 45 | 35[S] | - | - | - | - | 12,5 |
| 18 | **Ln-2/12** | 1 500 | SZ | 50 | 50 | 35 | - | - | - | - | 13,5 |
| 19 | **Ln-2/13** | - | K | 45 | 45 | 25 | - | - | - | - | 18,5 |
| 20 | **Ln-2/14** | 2000 | Z | 80 | 80 | 10 | - | - | - | - | 18,5 |
| 21 | **Ln-2/15** | 800 | Z | 80[F1] | 80 | 20 | 4,5 | - | 1,5 | - | 21 |
| 22 | **Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)** | | | | | | | | | | |
| 23 | **Ln-3/1** | 800 | K | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 16,5 |
| 24 | **Ln-3/2** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 8*[1] |
| 25 | **Ln-3/3** | K | K | 45 | 50 | 30 | - | - | - | - | 20 |
| 26 | **Ln-3/4** | - | SZ | 35 | 55 | 50 | - | - | - | - | 13,5 |
| 27 | **Ln-3/5** | 1 500 | K | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 18 |
| 28 | **Ln-3/6** | 2 000 | SZ | 25 | 50 | 50 | - | - | - | - | 18 |
| 29 | **Ln-3/7** | 2 000 | SZ | 25 | 50 | 50 | - | - | - | - | 18 |
| 30 | **Ln-3/8** | 800 | SZ | 40 | 50 | 35 | - | - | - | - | 15 |
| 31 | **Ln-3/9** | 2 000 | K | 40 | 45 | 35[S] | - | - | - | - | 12,5 |
| 32 | **Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)** | | | | | | | | | | |
| 33 | **Ln-T/1** | 400 | K | 80 | 100 | 10 | K | K | K | K | 12,5 |
| 34 | **Ln-T/2** | 400 | K | 75 | 85 | 20 | K | K | K | K | 20 |
| 35 | **Ln-T/3** | 400 | K | 75 | 85 | 20 | K | K | K | K | 20 |
| 36 | **Ln-T/4** | 1 000 | K | 60 | 65 | 10 | K | K | K | K | 10,5*[1] |
| 37 | **Ln-T/5** | 2 000 | K | 40 | 45 | 35[S] | K | K | K | K | 12,5 |
| 38 | **Ln-T/6** | 2 000 | SZ | 35 | 35 | 50 | K | K | K | K | 10,5*[1] |
| 39 | **Ln-T/7** | 2 000 | K | 35 | 45 | 50[S] | K | K | K | K | 12,5 |
| 40 | **Ln-T/8** | 1 500 | SZ | 40 | 45 | 15[S] | K | K | K | K | 12,5 |
| 41 | **Ln-T/9** | 1 500 | K | 40 | 40 | 40[S] | K | K | K | K | 12,5 |

| | 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 beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%) | Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 42 | **Ln-T/10** | - | SZ | 60 | 60 | 30 | K | K | K | K | 12,5 |
| 43 | **Ln-T/11** | 800 | K | 40 | 40 | 40 | K | K | K | K | 12,5 |
| 44 | **Ln-T/12** | 1 000 | K | 60 | 65 | 10 | K | 2 | K | 1 | 10,5*[1] |
| 45 | **Ln-T/13** | 800 | SZ | 100*[2] | 100 | 0*[2] | K | K | K | K | 7,5 |
| 46 | **Ln-T/14** | 1600 | K | 60 | 60 | 10 | K | K | K | K | 7,5 |
| 47 | **Ln-T/K1** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | K | K | K | K | 10,5 |
| 48 | **Ln-T/K2** | 400 | K | 30 | 40 | 45 | K | K | K | K | 7,5 |
| 49 | **Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk-1)** | | | | | | | | | | |
| 50 | **Lk-1/1** | 800 | Z | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 16,5*[1] |
| 51 | **Lk-1/2** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 12,5 |
| 52 | **Lk-1/3** | 400 | Z | 40 | 45 | 45 | - | - | - | - | 6,5 |
| 53 | **Lk-1/4** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 8 |
| 54 | **Lk-1/5** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 6,5 |
| 55 | **Lk-1/6** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 10,5 |
| 56 | **Lk-1/7** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 4,5 |
| 57 | **Lk-1/8** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 8 |
| 58 | **Lk-1/9** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 12,5 |
| 59 | **Lk-1/10** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 8 |
| 60 | **Lk-1/11** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 6,5 |
| 61 | **Lk-1/12** | 3 000 | K | 40 | 50 | 40 | - | - | - | - | 12,5 |
| 62 | **Lk-1/13** | 1 000 | K | 40 | 50 | 35 | - | - | - | - | 10,5 |
| 63 | **Lk-1/14** | 15 000 | SZ | 50 | 55 | 45 | - | - | - | - | 18*[1] |
| 64 | **Lk-1/15** | K | K | 50 | 50 | 35 | - | - | - | - | 10,5 |
| 65 | **Lk-1/16** | 1 500 | SZ | 50 | 50 | 35 | - | - | - | - | 13,5*[1] |
| 66 | **Lk-1/17** | 2 000 | K | 35 | 35 | 50 | - | - | - | - | 10,5 |
| 67 | **Lk-1/18** | 15 000 | SZ | 35 | 50 | 50 | - | - | - | - | 12,5 |
| 68 | **Lk-1/19** | 1 500 | K | 40 | 40 | 40[S] | - | - | - | - | 12,5 |
| 69 | **Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)** | | | | | | | | | | |
| 70 | **Lk-2/1** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 12,5 |
| 71 | **Lk-2/2** | 400 | K | 40 | 45 | 45 | - | - | - | - | 6,5 |

| | 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 beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%) | Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezmé-nyes értéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezmé-nyes értéke ($m^2/m^2$) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 72 | **Lk-2/3** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 6,5 |
| 73 | **Lk-2/4** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 10,5 |
| 74 | **Lk-2/5** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 12,5 |
| 75 | **Lk-2/6** | K | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 9 |
| 76 | **Lk-2/7** | - | K | 40 | 50 | 50 | - | - | - | - | 12,5 |
| 77 | **Lk-2/8** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 8 |
| 78 | **Lk-2/9** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 12,5 |
| 79 | **Lk-2/10** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 10,5 |
| 80 | **Lk-2/11** | 1 000 | K | 40 | 50 | 35 | - | - | - | - | 10,5 |
| 81 | **Lk-2/12** | K | K | 50 | 50 | 35 | - | - | - | - | 10,5 |
| 82 | **Lk-2/13** | 1 500 | SZ | 50 | 50 | 35 | - | - | - | - | 15*[3] |
| 83 | **Lk-2/14** | 2 000 | K | 50 | 45 | 30 | - | - | - | - | 12,5 |
| 84 | **Lk-2/15** | 1 500 | K | 35 | 40 | 50 | - | - | - | - | 12,5 |
| 85 | **Lk-2/16** | 2 000 | K | 60 | 60 | 20 | - | - | - | - | 20*[1] |
| 86 | **Lk-2/17** | 1 500 | K | 40 | 40 | 40[S] | - | - | - | - | 12,5 |
| 87 | **Lk-2/18** | 2 000 | K | 50 | 40 | 50[S] | - | - | - | - | 8 |
| 88 | **Lk-2/19** | 1 500 | K | 40 | 40 | 40[S] | - | - | - | - | 12,5 |
| 89 | **Lk-2/20** | 2 000 | SZ | 25 | 40 | 35 | - | - | - | - | 12,5 |
| 90 | **Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)** | | | | | | | | | | |
| 91 | **Lk-T/1** | 350 | SZ | 60 | 100 | 20 | K | K | K | K | 12,5 |
| 92 | **Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** | | | | | | | | | | |
| 93 | **Lke-1/1** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 6,5 |
| 94 | **Lke-1/2** | 400 | K | 25 | 35 | 60 | - | - | - | - | 7,5 |
| 95 | **Lke-1/3** | 800 | K | 25 | 35 | 60 | - | - | - | - | 7,5 |
| 96 | **Lke-1/4** | K | IK | K | K | 55 | - | - | - | - | 4 |
| 97 | **Lke-1/5** | K | IK | 25 | K | 55 | - | - | - | - | 4,5 |
| 98 | **Lke-1/6** | 2 000 | K | 50*[1] | 45 | 10*[1] | - | - | - | - | 12,5 |
| 99 | **Lke-1/7** | 5 000 | SZ | 35*[1] | 45 | 35*[1] | - | - | - | - | 10,5 |
| 100 | **Mellékközpont terület (Vt-M)** | | | | | | | | | | |
| 101 | **Vt-M/1** | 12 000 | Z | 50 | 70 | 30 | - | - | - | - | 18 |

| | 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 beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%) | Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 102 | **Vt-M/2** | 5 000 | SZ | 60 | 65 | 35 | 2,5 | 5 | 1 | 2,5 | 30 |
| 103 | **Vt-M/3** | 10 000 | Z | 80 | 80 | 10 | - | - | - | - | 15 |
| 104 | **Vt-M/4** | 2 000 | Z | 80 | 80 | 20 | - | - | - | - | 15 |
| 105 | **Vt-M/5** | 2 000 | Z | 80 | 80 | 20 | - | - | - | - | 15 |
| 106 | **Vt-M/6** | 2 000 | Z | 80 | 80 | 20 | - | - | - | - | 15 |
| 107 | **Vt-M/7** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 12,5 |
| 108 | **Vt-M/8** | 2 000 | Z | 80 | 80 | 20 | - | - | - | - | 15[i] |
| 109 | **Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1)** | | | | | | | | | | |
| 110 | **Vi-1/1** | 2 000 | K | 40 | 45 | 30[S] | - | - | - | - | 18 |
| 111 | **Vi-1/2** | 15 000 | SZ | 50 | 55 | 45 | - | - | - | - | 18 |
| 112 | **Vi-1/3** | 1 500 | Z | 80[F2] | 80 | 20 | 3,5 | - | 1,5 | - | 21 |
| 113 | **Vi-1/4** | 1 500 | K | 50 | 50 | 35 | 1 | 3 | 0,5 | 1,5 | 18 |
| 114 | **Vi-1/5** | - | K | 45 | 45 | 30 | - | - | - | - | 18 |
| 115 | **Vi-1/6** | 1000 | K | 60 | 60 | 25 | 2,75 | 2,75 | 1,25 | 1,25 | 18 |
| 116 | **Vi-1/7** | 1 500 | Z | 50 | 50 | 35 | - | - | - | - | 10,5 |
| 117 | **Vi-1/8** | 5 000 | Z | 90 | 100 | 15 | - | - | - | - | 30 |
| 118 | **Vi-1/9** | 800 | Z | 80 | 90 | 20 | - | - | - | - | 25 |
| 119 | **Vi-1/10** | 5 000 | Z | 50 | 50 | 10*[4] | - | - | - | - | 30 |
| 120 | **Vi-1/11** | 800 | K | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 18 |
| 121 | **Vi-1/12** | 800 | Z | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 18 |
| 122 | **Vi-1/13** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 10,5 |
| 123 | **Vi-1/14** | 1 500 | Z | 50 | 60 | 35 | 1 | 3 | 0,5 | 1,5 | 22 |
| 124 | **Vi-1/15** | 800 | K | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 16,5 |
| 125 | **Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)** | | | | | | | | | | |
| 126 | **Vi-2/1** | 2 000 | K | 40 | 45 | 30[S] | - | - | - | - | 18 |
| 127 | **Vi-2/2** | 1 500 | K | 40 | 40 | 40[S] | - | - | - | - | 12,5 |
| 128 | **Vi-2/3** | 1 000 | K | 40 | 50 | 35 | 1 | 1,5 | 0,5 | 1 | 10,5 |
| 129 | **Vi-2/4** | 15 000 | SZ | 50 | 55 | 45 | - | - | - | - | 18 |
| 130 | **Vi-2/5** | 1 000 | SZ | 40 | 50 | 35 | - | - | - | - | 10,5 |
| 131 | **Vi-2/6** | 15 000 | SZ | 40 | 50 | 35 | - | - | - | - | 12,5 |

| | 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 beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%) | Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 132 | **Vi-2/7** | 2 000 | K | 40 | 45 | 35[S] | - | - | - | - | 15 |
| 133 | **Vi-2/8** | 1 500 | K | 35 | 40 | 50 | - | - | - | - | 12,5 |
| 134 | **Vi-2/9** | 2 000 | K | 35 | 35 | 50 | - | - | - | - | 10,5 |
| 135 | **Vi-2/10** | 2 000 | SZ | 35 | 45 | 50[S] | - | - | - | - | 12,5 |
| 136 | **Vi-2/11** | K | K | 60 | 60 | 25 | 1,97 | - | 0,85 | - | 18 |
| 137 | **Vi-2/12** | 1 500 | SZ | 35 | 40 | 35 | - | - | - | - | 12,5 |
| 138 | **Vi-2/13** | 2 000 | K | 35 | 45 | 40 | - | - | - | - | 20 |
| 139 | **Vi-2/14** | 2 000 | Z | 50 | 60 | 30 | *** | *** | *** | *** | 18 |
| 140 | **Vi-2/15** | 25 000 | SZ | 40 | 65 | 40 | 2,5 | - | ~~0~~ | - | 30 |
| 141 | **Vi-2/16** | 30 000 | SZ | 10 | 15 | 45 | - | - | - | - | 12,5 |
| 142 | **Vi-2/17** | 30 000 | SZ | 35 | 20 | 30 | - | - | - | - | 18 |
| 143 | **Vi-2/18** | 100 000 | SZ | 10 | 15 | 50 | - | - | - | - | 10,5 |
| 144 | **Vi-2/19** | 30 000 | SZ | 10 | 10 | 80 | - | - | - | - | 4,5 |
| 145 | **Vi-2/20** | 2 000 | K | 45 | 45 | 20[S] | - | - | - | - | 15 |
| 146 | **Vi-2/21** | 1 000 | SZ | 60 | 60 | 35 | 4 | 4 | 1 | 1 | 45 |
| 147 | **Vi-2/22** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 12,5 |
| 148 | **Vi-2/23** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 10,5 |
| 149 | **Vi-2/24** | 400 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 7,5 |
| 150 | **Vi-2/25** | 1 500 | Z | 50 | 60 | 35 | - | - | - | - | 18 |
| 151 | **Vi-2/26** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | - | - | - | - | 12,5 |
| 152 | **Vi-2/EN** | 2 000 | SZ | 40 | 50 | 30 | - | - | - | - | 10,5 |
| 153 | **Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)** | | | | | | | | | | |
| 154 | **Vi-3/1** | 1 500 | SZ | 40 | 45 | 40[S] | - | - | - | - | 12,5 |
| 155 | **Vi-3/2** | 2 000 | K | 40 | 45 | 35[S] | - | - | - | - | 12,5 |
| 156 | **Vi-3/3** | 1 500 | SZ | 40 | 45 | 40[S] | 1 | - | 0,25 | - | 12,5 |
| 157 | **Vi-3/4** | 1 500 | SZ | 50 | 45 | 30[S] | - | - | - | - | 16 |
| 158 | **Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)** | | | | | | | | | | |
| 159 | **Gksz-1/1** | - | K | 45 | 45 | 25 | - | - | - | - | 18 |
| 160 | **Gksz-1/2** | 1 500 | SZ | 35 | 40 | 35 | - | 2,8 | 0 | - | 18 |
| 161 | **Gksz-1/3** | 1 000 | K | 40 | 50 | 35 | - | - | - | - | 10,5 |

| | 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 beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%) | Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezmé-nyes értéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezmé-nyes értéke ($m^2/m^2$) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 162 | **Gksz-1/4** | 15 000 | SZ | 40 | 50 | 35 | - | - | - | - | 12,5 |
| 163 | **Gksz-1/5** | 2 000 | K | 35 | 35 | 50 | - | - | - | - | 10,5 |
| 164 | **Gksz-1/6** | 1 500 | SZ | 50 | 50 | 35 | 1 | - | 0 | - | 10,5 |
| 165 | **Gksz-1/7** | 2 000 | SZ | 60 | 80 | 20 | - | - | - | - | 18 [i] |
| 166 | **Gksz-1/8** | 30 000 | SZ | 10 | 10 | 80 | - | - | - | - | 4,5 |
| 167 | **Gksz-1/9** | 4 000 | SZ | 30 | 50 | 50 | - | - | - | - | 10,5 |
| 168 | **Gksz-1/10** | K | K | 45 | 45 | 25 | - | - | - | - | 18 |
| 169 | Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) | | | | | | | | | | |
| 170 | **Gksz-2/1** | - | K | 45 | 45 | 25 | - | - | - | - | 18 |
| 171 | **Gksz-2/2** | K | K | 60 | 60 | 25 | 2,22 | - | 0 | - | 18 |
| 172 | **Gksz-2/3** | 1 500 | SZ | 35 | 40 | 35 | - | - | - | - | 18 |
| 173 | **Gksz-2/4** | 1 500 | SZ | 35 | 40 | 35 | - | - | - | - | 12,5 |
| 174 | **Gksz-2/5** | 2 000 | K | 35 | 35 | 50 | - | - | - | - | 10,5 |
| 175 | **Gksz-2/6** | 15 000 | SZ | 30 | 30 | 35 | 1 | - | 0 | - | 10,5 |
| 176 | **Gksz-2/7** | 2 000 | K | 35 | 35 | 50 | - | - | - | - | 10,5 |
| 177 | **Gksz-2/8** | 30 000 | SZ | 10 | 10 | 80 | - | - | - | - | 4,5 |
| 178 | **Gksz-2/9** | - | K | 45 | 45 | 25 | - | - | - | - | 18 |
| 179 | **Energiatermelés terület (Gip-E)** | | | | | | | | | | |
| 180 | **Gip-E/1** | - | K | 35 | 50 | 40 | K | K | K | K | 18 |
| 181 | **Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)** | | | | | | | | | | |
| 182 | **K-Eü/1** | 2 000 | K | 50*[1] | 50 | 20*[1] | 2,65 | - | 0,79 | - | 25 |
| 183 | **Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)** | | | | | | | | | | |
| 184 | **K-Hon/1** | 800 | K | 30 | 40 | 55 | K | K | K | K | 12,5 |
| 185 | **K-Hon/2** | 2 000 | K | 35 | 35 | 50 | K | K | K | K | 10,5 |
| 186 | **Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)** | | | | | | | | | | |
| 187 | **K-Közl/1** | 25 000 | SZ | 40 | 50 | 40 | K | K | K | K | 18 |
| 188 | **K-Közl/2** | 5 000 | SZ | 10 | 65 | 40 | K | K | K | K | 8 |
| 189 | **K-Közl/3** | 5 000 | Z | 90*[4] | 95 | 5*[4] | K | K | K | K | 15 |
| 190 | **Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)** | | | | | | | | | | |
| 191 | **K-Rek/1** | 10 000 | SZ | 35 | 40 | 40 | - | - | - | - | 15 |

| | 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 beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%) | Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke ($m^2/m^2$) | Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke ($m^2/m^2$) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 192 | **K-Rek/2** | 10 000 | K | 35 | 35 | 40 | 0,55 | - | 0,27 | - | 10,5 |
| 193 | **K-Rek/3** | 30 000 | SZ | 35 | 50 | 15*[1] | - | - | - | - | 16,5 |
| 194 | **K-Rek/4** | 10 000 | SZ | 35 | 40 | 30 | - | - | - | - | 15 |
| 195 | **Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)** | | | | | | | | | | |
| 196 | **K-Sp/1** | 50 000 | SZ | 35 | 35 | 40 | 1,55 | - | 0,77 | - | 50[IM] |
| 197 | **K-Sp/2** | 15 000 | Z | 95*[4] | 100 | 0*[4] | - | - | - | - | 18 |
| 198 | **Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk**** | | | | | | | | | | |
| 199 | **Zkp/Kp-1** | 10000 | SZ | 2 | 2 | 70 | - | - | - | - | 4,5 |
| 200 | **Zkp/Kk-1** | K | SZ | 2 | 50 | 60 | - | - | - | - | 4,5 |
| 201 | **Zkp/Kk-2** | K | SZ | 2 | 2 | 40*[1] | - | - | - | - | 4,5 |
| 202 | **Kt-Zkp-1** | 10000 | SZ | 2 | 2 | 70 | - | - | - | - | 4,5 |
| 203 | **Kt-Zkk-1** | K | SZ | 2 | 10 | 60 | - | - | - | - | 4,5 |
| 204 | **Kt-Zkk-2** | K | SZ | 2 | 40 | 70 | - | - | - | - | 4,5 |
| 205 | **Kt-Zkk-3** | K | SZ | 2 | 2 | 85 | - | - | - | - | 4,5 |
| 206 | **Fásított közterek (Kt-Fk)**** | | | | | | | | | | |
| 207 | **Kt-Fk-1** | K | SZ | 0 | 50 | 40 | K | - | K | - | 4,5 |
| 208 | **Kt-Fk-2** | K | SZ | 0 | 25 | 50 | K | - | K | - | 4,5 |
| 209 | **Közlekedési területek (KÖk/K-Közl)** | | | | | | | | | | |
| 210 | **KÖk** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 211 | **KÖu-1** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 212 | **KÖu-3** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 213 | **KÖu-4** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 214 | **Kt-Kk** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 215 | **KÖk/K-Közl** | 20000 | SZ | 10 | 0 | 0 | K | K | K | K | 15 |
| 216 | **K-Közl/1** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 217 | **K-Közl/2** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 218 | **K-Közl/3** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

# 4. melléklet – Járművek elhelyezése

| | A | B |
|---|---|---|
| | rendeltetés | jármű (db) |
| 2 | **elhelyezendő személygépkocsik száma (db)** | |
| 3 | 80 $m^2$-t el nem érő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után | 1 |
| 4 | 80 $m^2$-t elérő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után | 2 |
| 5 | Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0 –100 $m^2$-ig minden megkezdett nettó 10 $m^2$, e fölött minden megkezdett 20 $m^2$ nettó alapterülete után | 1 |
| 6 | Szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után | 1 |
| 7 | Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 $m^2$ nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is), | 1 |
| 8 | Bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 $m^2$-e után | 1 |
| 9 | Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 $m^2$ nettó alapterülete után | 1 |
| 10 | Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 $m^2$ nettó alapterülete után, | 1 |
| 11 | Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után | 1 |
| 12 | Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 $m^2$ nettó alapterülete után | 1 |
| 13 | Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után, | 1 |
| 14 | Közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek | **OTÉK** |
| 15 | Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek önálló rendeltetési egység összes alapterületének minden megkezdett nettó 80 $m^2$-e után | 1 |
| 16 | Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 $m^2$-e után, | 1 |

| | A | B |
|---|---|---|
| | rendeltetés | jármű (db) |
| 17 | Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely után, | 1 |
| 18 | Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 $m^2$ nettó alapterülete után | 1 |
| 19 | **elhelyezendő autóbuszok száma (db)** | |
| 20 | 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység után | 1 |
| 21 | 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység után | 1 |
| 22 | 300 munkavállalónál többet foglalkoztató gazdasági, raktározási önálló rendeltetési egység után | 1 |
| 23 | 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sport önálló rendeltetési egység minden megkezdett 500 férőhelye után | 1 |
| 24 | 25 000 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sport önálló rendeltetési egység esetén | 50 |
| 25 | Oktatási önálló rendeltetési egység után | 1 |
| 26 | Megváltozott munkaképességű személyeket ellátó vagy foglalkoztató önálló rendeltetési egység után | 1 |
| 27 | Sport önálló rendeltetési egység esetén a lelátók férőhelyszáma alapján meghatározott rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiséget | 1 |
| 28 | **elhelyezendő kerékpárok száma (db)** | |
| 29 | Lakás önálló rendeltetési egység minden megkezdett 80 $m^2$ nettó alapterülete után | 1 |
| 30 | Szállás jellegű (beleértve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló) és iroda önálló rendeltetési egység alapterületének minden megkezdett nettó 80 $m^2$-e után | 1 |

# Jegyzet – Övezeti jelek követése:

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)** | |
| **Ln-1/1** | Ln-1/1 |
| **Ln-1/2** | Ln-1/2 |
| **Ln-1/3** | Ln-1/i1 |
| **Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)** | |
| **Ln-2/1** | Ln-2/1 |
| **Ln-2/2** | Ln-2/2 |
| **Ln-2/3** | Ln-2/3 |
| **Ln-2/4** | Ln-2/4 |
| **Ln-2/5** | Ln-2/5 |
| **Ln-2/6** | Ln-2/6 |
| **Ln-2/7** | Ln-2/7 |
| **Ln-2/8** | Ln-2/8 |
| **Ln-2/9** | Ln-2/9 |
| **Ln-2/10** | Ln-2/i1 |
| **Ln-2/11** | Ln-2/i2 |
| **Ln-2/12** | Ln-2/i3 |
| **Ln-2/13** | Ln-2/i4 |
| **Ln-2/14** | Ln-2/i5 |
| **Ln-2/15** | Ln-2/i6 |
| **Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)** | |
| **Ln-3/1** | Ln-3/1 |
| **Ln-3/2** | Ln-3/2 |

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Ln-3/3** | Ln-3/3 |
| **Ln-3/4** | Ln-3/4 |
| **Ln-3/5** | Ln-3/5 |
| **Ln-3/6** | Ln-3/6 |
| **Ln-3/7** | Ln-3/7 |
| **Ln-3/8** | Ln-3/8 |
| **Ln-3/9** | Ln-3/i1 |
| **Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)** | |
| **Ln-T/1** | Ln-T/1 |
| **Ln-T/2** | Ln-T/2 |
| **Ln-T/3** | Ln-T/3 |
| **Ln-T/4** | Ln-T/i1 |
| **Ln-T/5** | Ln-T/i2 |
| **Ln-T/6** | Ln-T/i3 |
| **Ln-T/7** | Ln-T/i4 |
| **Ln-T/8** | Ln-T/i5 |
| **Ln-T/9** | Ln-T/i6 |
| **Ln-T/10** | Ln-T/i7 |
| **Ln-T/11** | Ln-T/i8 |
| **Ln-T/12** | Ln-T/i9 |
| **Ln-T/13** | Ln-T/i10 |
| **Ln-T/14** | Ln-T/i11 |
| **Ln-T/K1** | Lk-N/1 |
| **Ln-T/K2** | Lk-N/2 |
| **Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk-1)** | |
| **Lk-1/1** | Lk-1/1 |

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Lk-1/2** | Lk-1/2 |
| **Lk-1/3** | Lk-1/3 |
| **Lk-1/4** | Lk-1/4 |
| **Lk-1/5** | Lk-1/5 |
| **Lk-1/6** | Lk-1/6 |
| **Lk-1/7** | Lk-1/7 |
| **Lk-1/8** | Lk-1/8 |
| **Lk-1/9** | Lk-1/9 |
| **Lk-1/10** | Lk-1/10 |
| **Lk-1/11** | Lk-1/11 |
| **Lk-1/12** | Lk-1/12 |
| **Lk-1/13** | Lk-1/i1 |
| **Lk-1/14** | Lk-1/i2 |
| **Lk-1/15** | Lk-1/i3 |
| **Lk-1/16** | Lk-1/i4 |
| **Lk-1/17** | Lk-1/i5 |
| **Lk-1/18** | Lk-1/i6 |
| **Lk-1/19** | Lk-1/i7 |
| **Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)** | |
| **Lk-2/1** | Lk-2/1 |
| **Lk-2/2** | Lk-2/2 |
| **Lk-2/3** | Lk-2/3 |
| **Lk-2/4** | Lk-2/4 |
| **Lk-2/5** | Lk-2/5 |
| **Lk-2/6** | Lk-2/6 |
| **Lk-2/7** | Lk-2/7 |
| **Lk-2/8** | Lk-2/8 |

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Lk-2/9** | Lk-2/9 |
| **Lk-2/10** | Lk-2/10 |
| **Lk-2/11** | Lk-2/i1 |
| **Lk-2/12** | Lk-2/i2 |
| **Lk-2/13** | Lk-2/i3 |
| **Lk-2/14** | Lk-2/i4 |
| **Lk-2/15** | Lk-2/i5 |
| **Lk-2/16** | Lk-2/i6 |
| **Lk-2/17** | Lk-2/i7 |
| **Lk-2/18** | Lk-2/i8 |
| **Lk-2/19** | Lk-2/i9 |
| **Lk-2/20** | Lk-2/i10 |
| **Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)** | |
| **Lk-T/1** | Lk-T/1 |
| **Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** | |
| **Lke-1/1** | Lke-1/1 |
| **Lke-1/2** | Lke-1/2 |
| **Lke-1/3** | Lke-1/3 |
| **Lke-1/4** | Lke-1/4 |
| **Lke-1/5** | Lke-1/5 |
| **Lke-1/6** | Lke-1/i1 |
| **Lke-1/7** | Lke-1/i2 |
| **Mellékközpont terület (Vt-M)** | |
| **Vt-M/1** | Vt-M/1 |
| **Vt-M/2** | Vt-M/2 |
| **Vt-M/3** | Vt-M/3 |

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Vt-M/4** | Vt-M/4 |
| **Vt-M/5** | Vt-M/5 |
| **Vt-M/6** | Vt-M/6 |
| **Vt-M/7** | Vt-M/L1 |
| **Vt-M/8** | Vt-M/L2 |
| **Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1)** | |
| **Vi-1/1** | Vi-1/1 |
| **Vi-1/2** | Vi-1/2 |
| **Vi-1/3** | Vi-1/L6 |
| **Vi-1/4** | Vi-1/4 |
| **Vi-1/5** | Vi-1/5 |
| **Vi-1/6** | Vi-1/6 |
| **Vi-1/7** | Vi-1/7 |
| **Vi-1/8** | Vi-1/8 |
| **Vi-1/9** | Vi-1/9 |
| **Vi-1/10** | Vi-1/10 |
| **Vi-1/11** | Vi-1/L1 |
| **Vi-1/12** | Vi-1/L2 |
| **Vi-1/13** | Vi-1/L3 |
| **Vi-1/14** | Vi-1/L4 |
| **Vi-1/15** | Vi-1/L5 |
| **Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)** | |
| **Vi-2/1** | Vi-2/1 |
| **Vi-2/2** | Vi-2/2 |
| **Vi-2/3** | Vi-2/3 |
| **Vi-2/4** | Vi-2/4 |

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Vi-2/5** | Vi-2/5 |
| **Vi-2/6** | Vi-2/6 |
| **Vi-2/7** | Vi-2/7 |
| **Vi-2/8** | Vi-2/8 |
| **Vi-2/9** | Vi-2/9 |
| **Vi-2/10** | Vi-2/10 |
| **Vi-2/11** | Vi-2/11 |
| **Vi-2/12** | Vi-2/12 |
| **Vi-2/13** | Vi-2/13 |
| **Vi-2/14** | Vi-2/14 |
| **Vi-2/15** | Vi-2/15 |
| **Vi-2/16** | Vi-2/16 |
| **Vi-2/17** | Vi-2/17 |
| **Vi-2/18** | Vi-2/18 |
| **Vi-2/19** | Vi-2/19 |
| **Vi-2/20** | Vi-2/20 |
| **Vi-2/21** | Vi-2/21 |
| **Vi-2/22** | Vi-2/L1 |
| **Vi-2/23** | Vi-2/L2 |
| **Vi-2/24** | Vi-2/L3 |
| **Vi-2/25** | Vi-2/L4 Vi-2/L5 |
| **Vi-2/26** | Vi-2/L6 |
| **Vi-2/EN** | Vi-2/EN |
| **Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)** | |
| **Vi-3/1** | Vi-3/1 |
| **Vi-3/2** | Vi-3/2 |

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Vi-3/3** | Vi-3/3 |
| **Vi-3/4** | Vi-3/4 |
| **Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)** | |
| **Gksz-1/1** | Gksz-1/1 |
| **Gksz-1/2** | Gksz-1/2 |
| **Gksz-1/3** | Gksz-1/3 |
| **Gksz-1/4** | Gksz-1/4 |
| **Gksz-1/5** | Gksz-1/5 |
| **Gksz-1/6** | Gksz-1/6 |
| **Gksz-1/7** | Gksz-1/7 |
| **Gksz-1/8** | Gksz-1/8 |
| **Gksz-1/9** | Gksz-1/9 |
| **Gksz-1/10** | Gksz-1/10 |
| **Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** | |
| **Gksz-2/1** | Gksz-2/1 |
| **Gksz-2/2** | Gksz-2/2 |
| **Gksz-2/3** | Gksz-2/3 |
| **Gksz-2/4** | Gksz-2/4 |
| **Gksz-2/5** | Gksz-2/5 |
| **Gksz-2/6** | Gksz-2/6 |
| **Gksz-2/7** | Gksz-2/7 |
| **Gksz-2/8** | Gksz-2/8 |
| **Gksz-2/9** | Gksz-2/9 |
| **Energiatermelés terület (Gip-E)** | |

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Gip-E/1** | Gip-E/1 |
| **Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)** | |
| **K-Eü/1** | K-Eü/1 |
| **Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)** | |
| **K-Hon/1** | K-Hon/1 |
| **K-Hon/2** | K-Hon/2 |
| **Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)** | |
| **K-Közl/1** | K-Közl/1 |
| **K-Közl/2** | K-Közl/2 |
| **K-Közl/3** | K-Közl/3 |
| **Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)** | |
| **K-Rek/1** | K-Rek/1 |
| **K-Rek/2** | K-Rek/2 |
| **K-Rek/3** | K-Rek/3 |
| **K-Rek/4** | K-Rek/4 |
| **Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)** | |
| **K-Sp/1** | K-Sp/1 |
| **K-Sp/2** | K-Sp/2 |
| **Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk** | |
| **Zkp/Kp-1** | Zkp/Kp-1 |

| ZÉSZ javasolt övezet | ZKÉSZ hatályos övezet |
|---|---|
| **Zkp/Kk-1** | Zkp/Kk-1 |
| **Zkp/Kk-2** | Zkp/Kk-2 |
| **Kt-Zkp-1** | Kt-Zkp-1 |
| **Kt-Zkk-1** | Kt-Zkk-1 |
| **Kt-Zkk-2** | Kt-Zkk-2 |
| **Kt-Zkk-3** | Kt-Zkk-3 |
| **Fásított közterek (Kt-Fk)** | |
| **Kt-Fk-1** | Kt-Fk-1 |
| **Kt-Fk-2** | Kt-Fk-2 |
| **Közlekedési területek (KÖk/K-Közl)** | |
| **KÖk** | *KÖk* |
| **KÖu-1** | *KÖu-1* |
| **KÖu-3** | *KÖu-3* |
| **KÖu-4** | *KÖu-4* |
| **Kt-Kk** | *Kt-Kk* |
| **KÖk / K-Közl** | KÖk / K-Közl |
| **K-Közl/1** | *K-Közl/1* |
| **K-Közl/2** | *K-Közl/2* |
| **K-Közl/3** | *K-Közl/3* |

# Tartalomjegyzék

ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK....1
1. A rendelet hatálya....1
2. Értelmező rendelkezések....1
MÁSODIK RÉSZ – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK....2
I. Fejezet – Általános előírások....2
3. Keretszabályok....2
4. Közhasználatú területek alakítására vonatkozó előírások....3
5. Közhasználat céljára átadott területre vonatkozó előírások....3
6. Magánút....3
7. Közösségi közlekedés....3
II. Fejezet – Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások....4
8. Terepalakítás....4
9. Telekalakítás....4
10. Ingatlan járművel történő kiszolgálása....4
11. Helikopter-leszállóhely....4
III. Fejezet - Az egyes építményfajták elhelyezése....4
12. Üzemanyagtöltő-állomás....4
13. Állattartó építmény....5
IV. Fejezet – Környezetvédelmi előírások....5
14. Vasútvonalak védőtávolsága....5
V. Fejezet – Sajátos jogintézmények....5
15. Elővásárlási jog....5
16. Kisajátítás....5
17. Lejegyzés helyi közút céljára....6
18. Útépítési és közművesítési hozzájárulás....6
19. Városrendezési kötelezések....6
VI. Fejezet – Közművek előírásai....6
VII. Fejezet – Építés általános szabályai....6
20. Telek átmeneti hasznosítása....6
21. Elhelyezhető rendeltetések....6
22. Beépítési mód....7
23. Építési hely....8
24. Építési vonal....9
25. Beépítettség....9
26. Terepszint alatti beépítés....10
27. Szintterület....10
28. Épületek magassága....10
29. Közhasználatú terület alá- és fölé nyúló épület, épületrész....11
30. Zöldfelület....11
31. Rendeltetések követelményei....12
32. Meglévő épületek....13
33. Homlokzatok helyzete és kialakítása....13
VIII. Fejezet – Járművek elhelyezése....14
34. Jármű elhelyezési kötelezettség....14
35. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség....14
36. Autóbusz és kerékpár elhelyezési kötelezettség....15
37. Jármű elhelyezési kötelezettségtől való eltérés....15
38. Gépkocsilehajtó....16
39. Rakodóhely....16
HARMADIK RÉSZ – RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK....16
IX. Fejezet – Beépítésre szánt építési övezetek előírásai....16

40. Nagyvárosias lakóterület ... 16
41. Kisvárosias lakóterület ... 18
42. Kertvárosias lakóterület ... 19
43. Mellékközpont területe ... 19
44. Intézményterület ... 19
45. Gazdasági terület ... 21
46. Ipari terület ... 21
47. Különleges terület ... 21
X. Fejezet – Beépítésre nem szánt övezetek előírásai ... 22
48. Közlekedési területek ... 22
49. Folyóvizek medre és partja terület ... 23
50. Zöldterületek – közparkok és közkertek előírásai ... 23
51. Fásított közterek övezetei ... 23
XI. Fejezet – Egyes településrészek kiegészítő előírásai ... 24
NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK ... 24
INDOKOLÁS ... 25
MELLÉKLETEK ... 27
1/a. melléklet – Szabályozási terv ... 27
1/b. melléklet – Védelmi- és tájékoztató elemek ... 27
2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések ... 28
3. melléklet – Övezeti jellemzők ... 36
4. melléklet – Járművek elhelyezése ... 44
Jegyzet – Övezeti jelek követése: ... 46

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**




**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbuszpályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglévő / tervezett alujáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

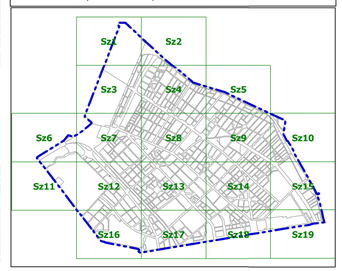
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz1 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk stúdió**<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Máyer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

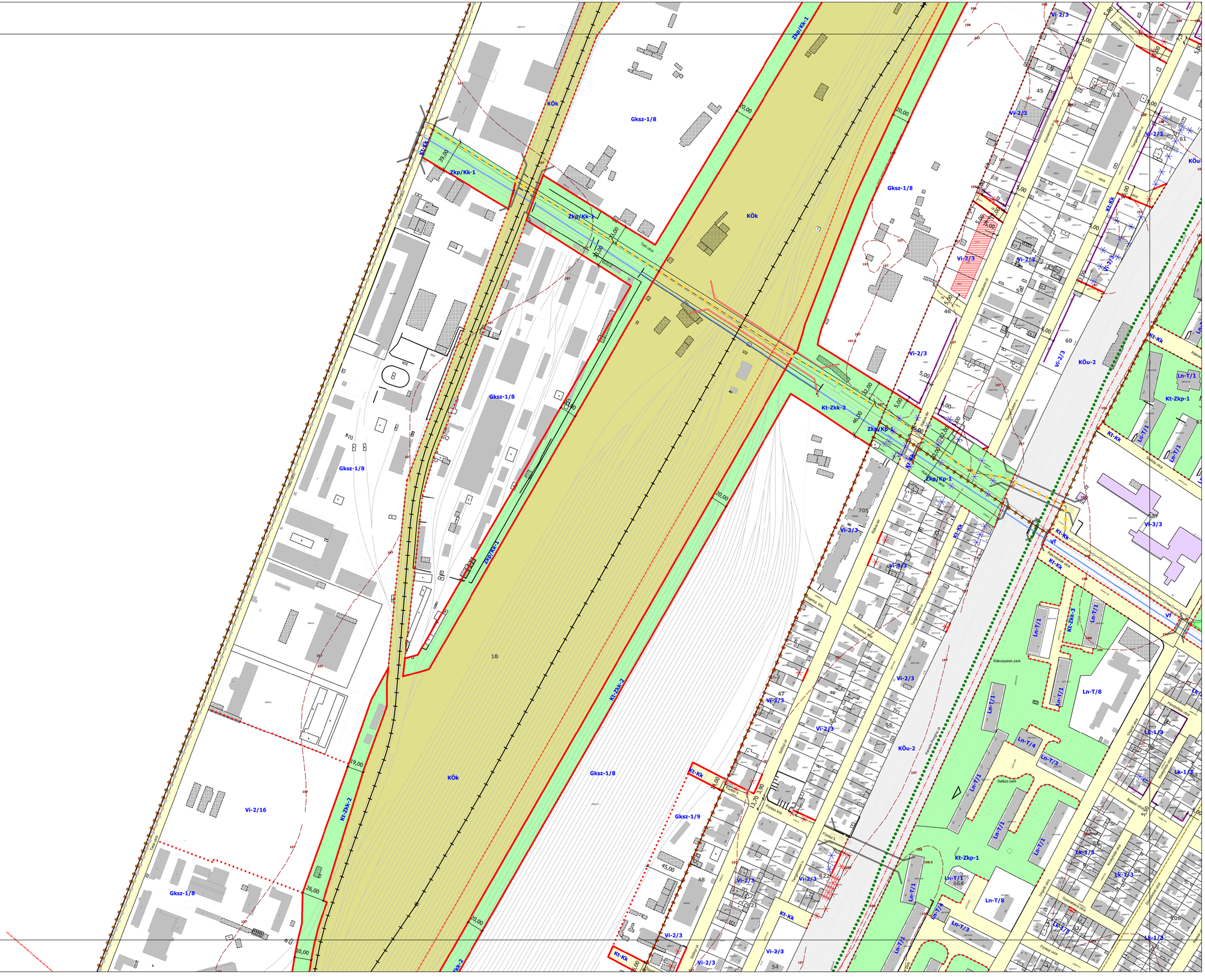
**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**


P+R min. 1500
B+R min. 300
Gksz-2/8
Gksz-2/8
Gksz-1/1
Vi-2/3
Vi-2/3
Vi-2/3
Vi-2/21
64
KÖu-2
KÖu-2
KÖk
Kt-Kk
Kt-Kk
Kt-Kk
Kt-Kk
Kt-Kk
Kt-Kk
Kt-Zkk-3
Ln-T/1
Ln-T/1
Ln-T/1
Ln-T/1
Ln-T/1
Ln-T/1
65A
Ln-T/9
Lke-1/1
Lke-1/1
Lke-1/1
Lke-1/1
Zugló körvasút sor
Kassák Lajos utca
Kassák Lajos utca
Kassák Lajos utca

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**


Gksz-1/8
KÖk
Zkp/Kk-1
Kt-Kk
Kt-Zkk-2
Zkp/Kp-1
Kt-Zkk-3
Vi-2/3
Vi-2/16
KÖu-2
Ln-T/1
Ln-T/8
Kt-Zkp-1
Gksz-1/9
1B
Rákospatak park
Bisács park
Tatai utca
Kondorosi út
Tengelics u.
Somfa köz
Kórház u.
Rákos liget
Rákos sétány
Ungvár utca
Gyarmathy utca
Dembinszky utca
Kolozsvár utca
Fiókház utca
Kápolnás utca
Bisács utca
Fürdő utca
Fürdő u.
Kórház köz
Somfa u.
Tengelics tér
Tengelics u.
Kondorosi út
Rákos liget
Rákos sétány
Ungvár utca
Gyarmathy utca
Dembinszky utca
Kolozsvár utca
Fiókház utca
Kápolnás utca
Bisács utca
Fürdő utca
Fürdő u.
Kórház köz
Somfa



**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbusszpályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakítmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglevo / tervezett alujáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

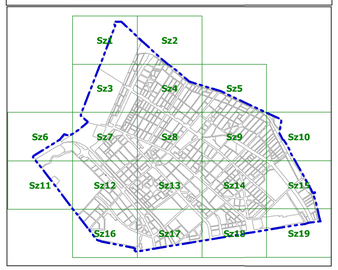
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz4 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Máyer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületkör
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helyben biztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterület zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- Távolsági autóbusz-pályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megvalósítására alkalmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Megjegyzés / tervezett aluljáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 34b Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sík
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- 5 Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz5 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: M= 1: 2000<br>Dátum: 2020. december hó |
| **obeliszk** stúdió<br>1036 BUDAPEST, BELUGYI NYÍ. U. 2. | |
| Településtervező | Mályer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**


Rónai Sándor utca
Rónai Sándor utca
Vasvirág utca
Varannó utca
Állatkerti körút
Állatkerti körút
Kós Károly sétány
Vadaspark
Vadaspark
Vízmű
Vízmű
Vízmű

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

## JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- 2-KK/1 Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- 6,0 Szabályozási szélesség

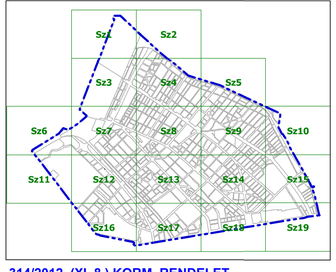
- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületkör
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyalogos kapcsolatot biztosító gyalogos közlekedésre szánt terület
- gya-15,0 Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatot biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatot helyettesítése felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatot biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbusszpályaudvar helye
- P=20 Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakítmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Megvevo / tervezett aluljáro
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2; KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kl-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított közter területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)
- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- hrsz Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Feltárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

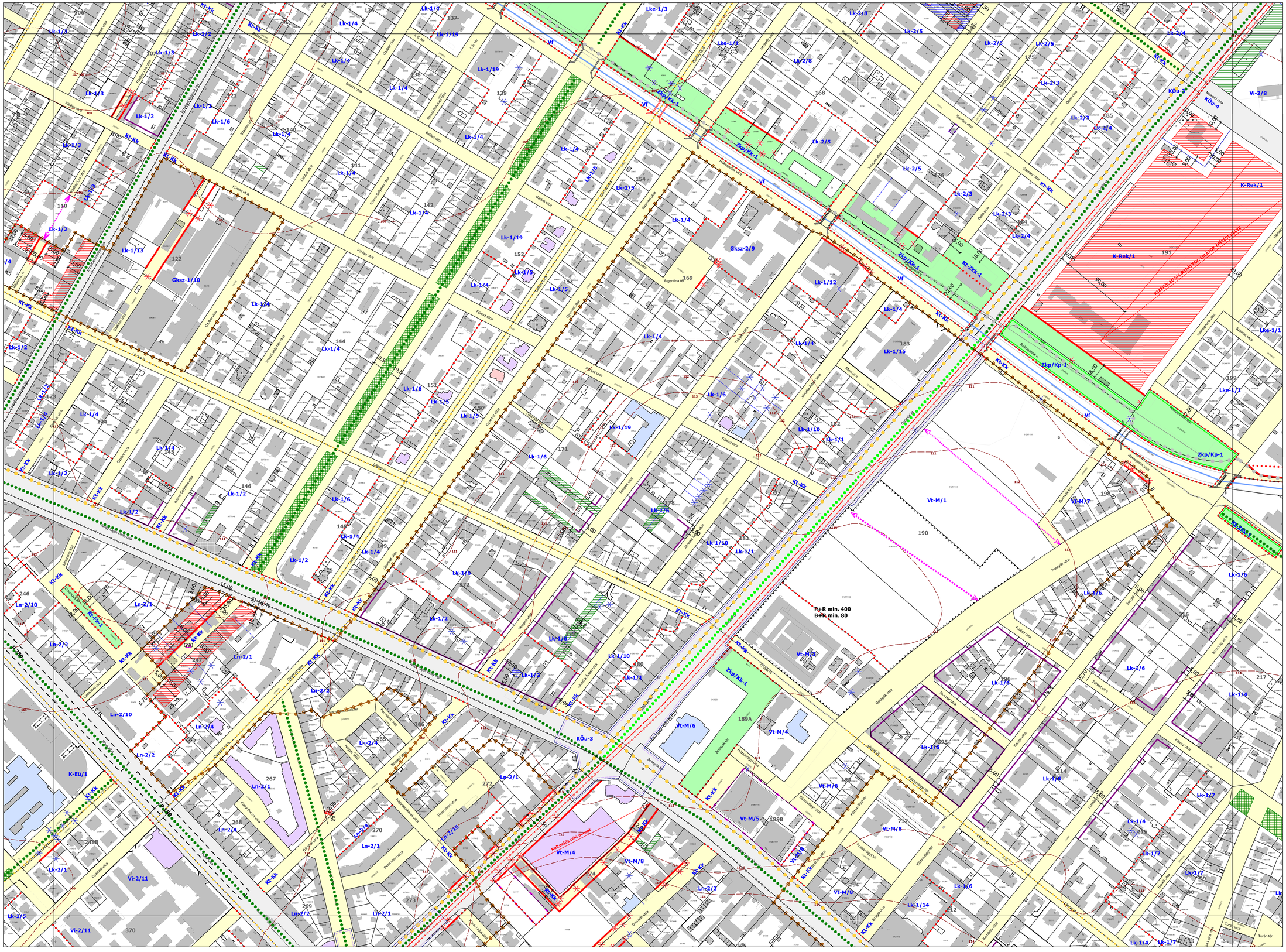



**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz7 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lapméret: M= 1: 2000<br>Dátum: 2020. december hó |
| **obeliszk** stúdió<br>1936 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 19. | |
| Településtervező | Mályer Andrea TT/1 É 01-1521 |




**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbuszpályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakítmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglevo / tervezett aluljáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

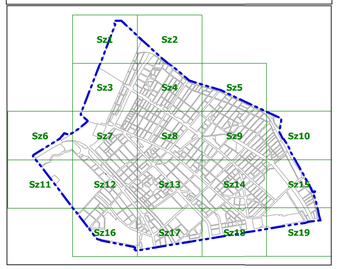
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

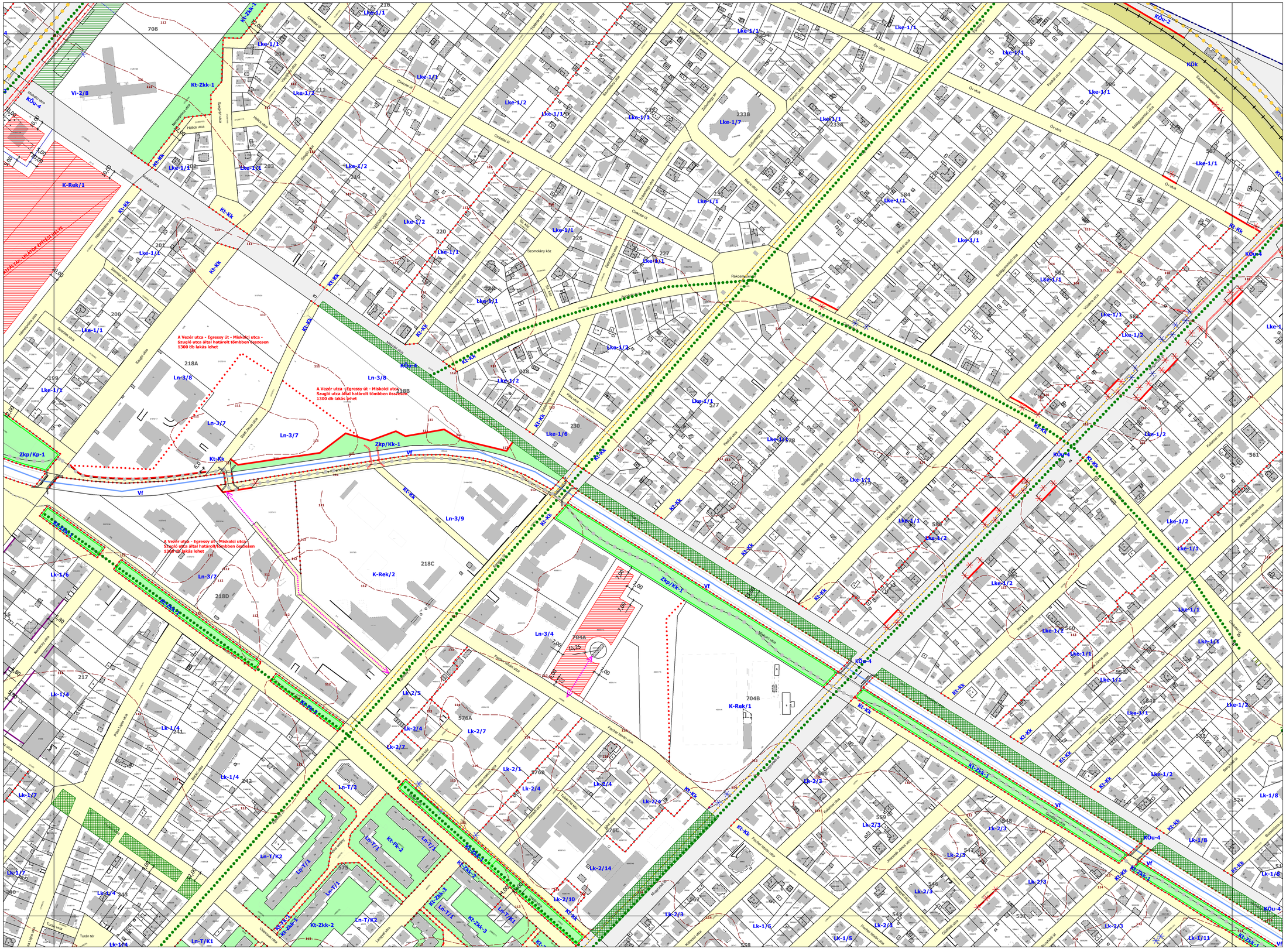



**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz8 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk stúdió**<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |




**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

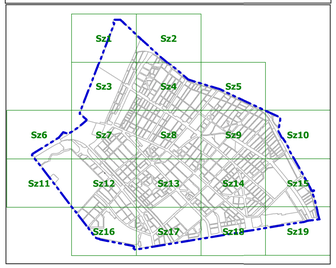
**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Ovezeti jel
- Ovezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI
- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbuszpályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglevo / tervezett alujáro
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 ovezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk ovezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk ovezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe
- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)
- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

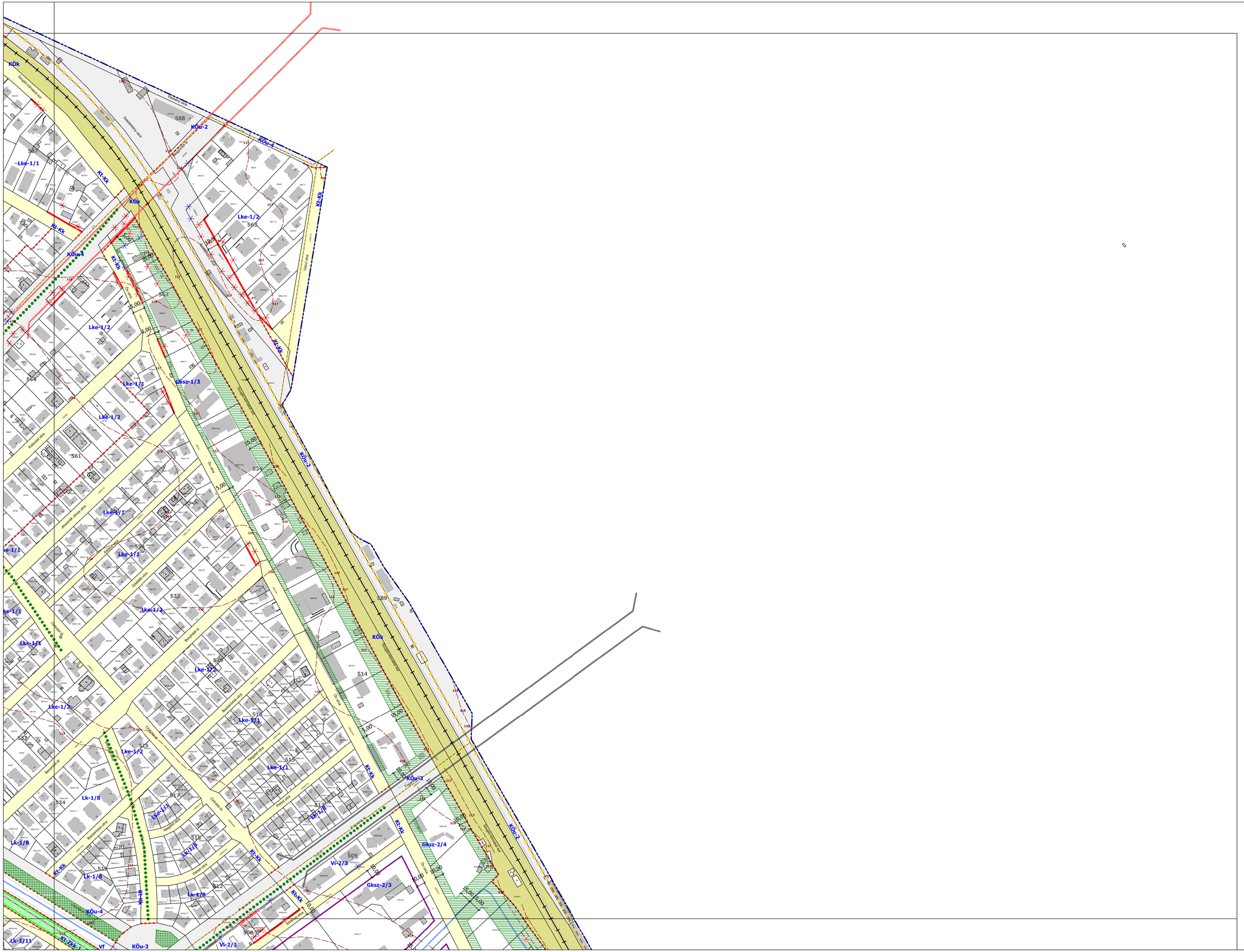
Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz9 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Máyer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**




**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületkör
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helyben biztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa; P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbusz-pályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa; minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely, megváltására alkalmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglevo / tervezett aluljaro
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Ki-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)
- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 38/381 Helyrajzi szám
- 24b Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Feltöltések, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 5.1 Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrzendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz10 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lapkép: M= 1: 2000<br>Dátum: 2020. december hó |
| **obeliszk** stúdió<br>1039 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |




# BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

## ...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

## ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- 2.4KV/1 Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- 5,0 Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- 2mm 15,0 Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélkül biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbuszpályaudvar helye
- P20 Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakítnas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglévő / tervezett aluljáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

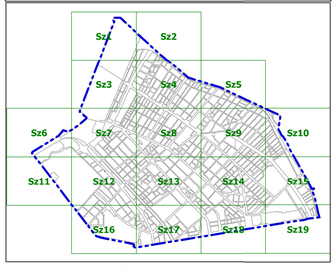
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 34k Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3 Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

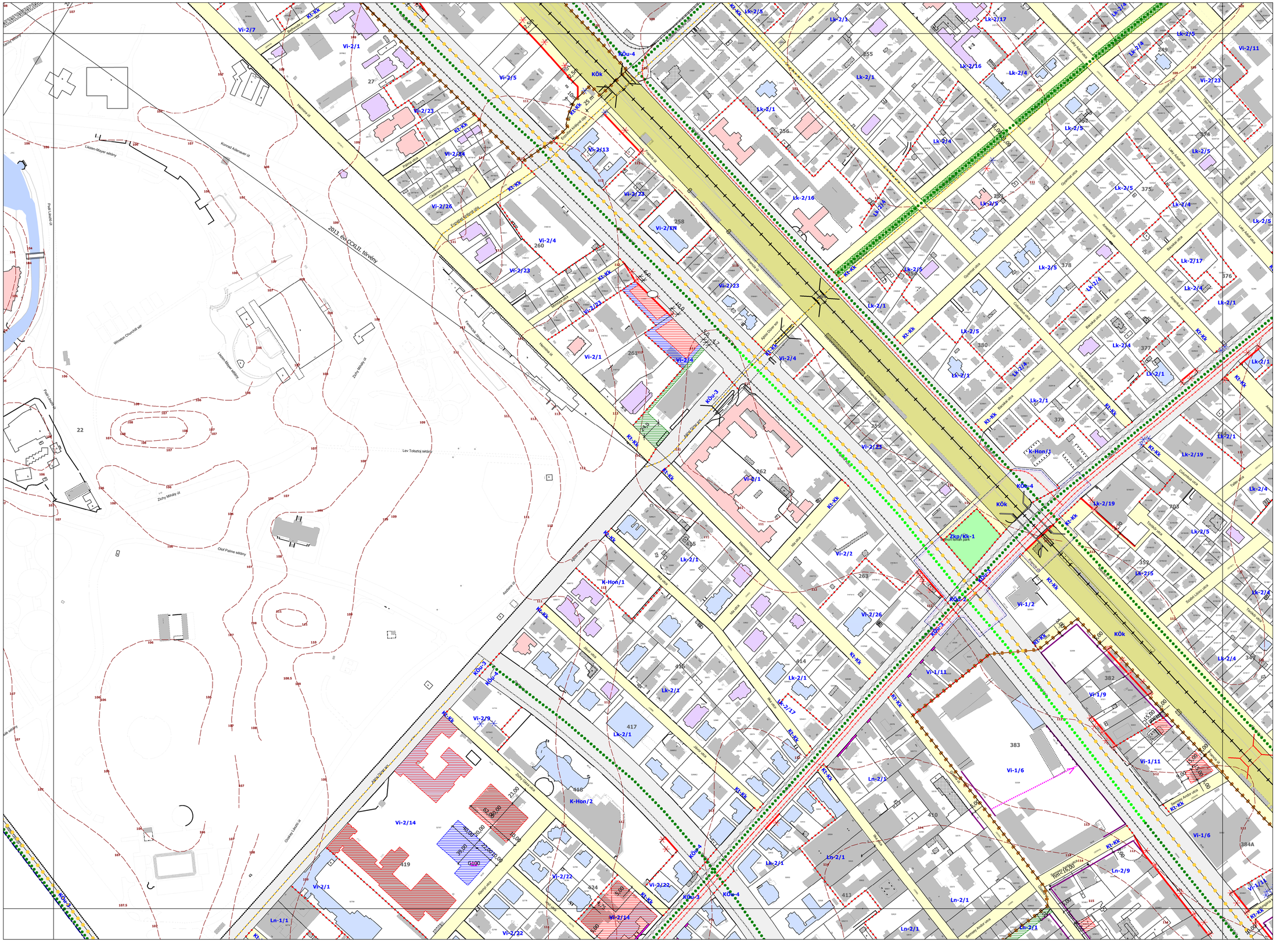



**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz11 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |



**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK

- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- 2.4KV.1 Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- 5,0 Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- 4m-15,0 Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbuszpályaudvar helye
- P28 Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglevo / tervezett alujáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

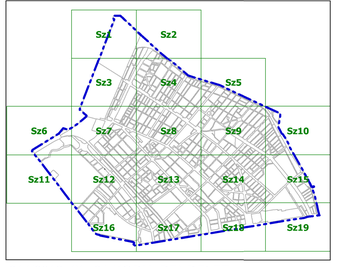
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 24/101 Helyrajzi szám
- 24k Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3. Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

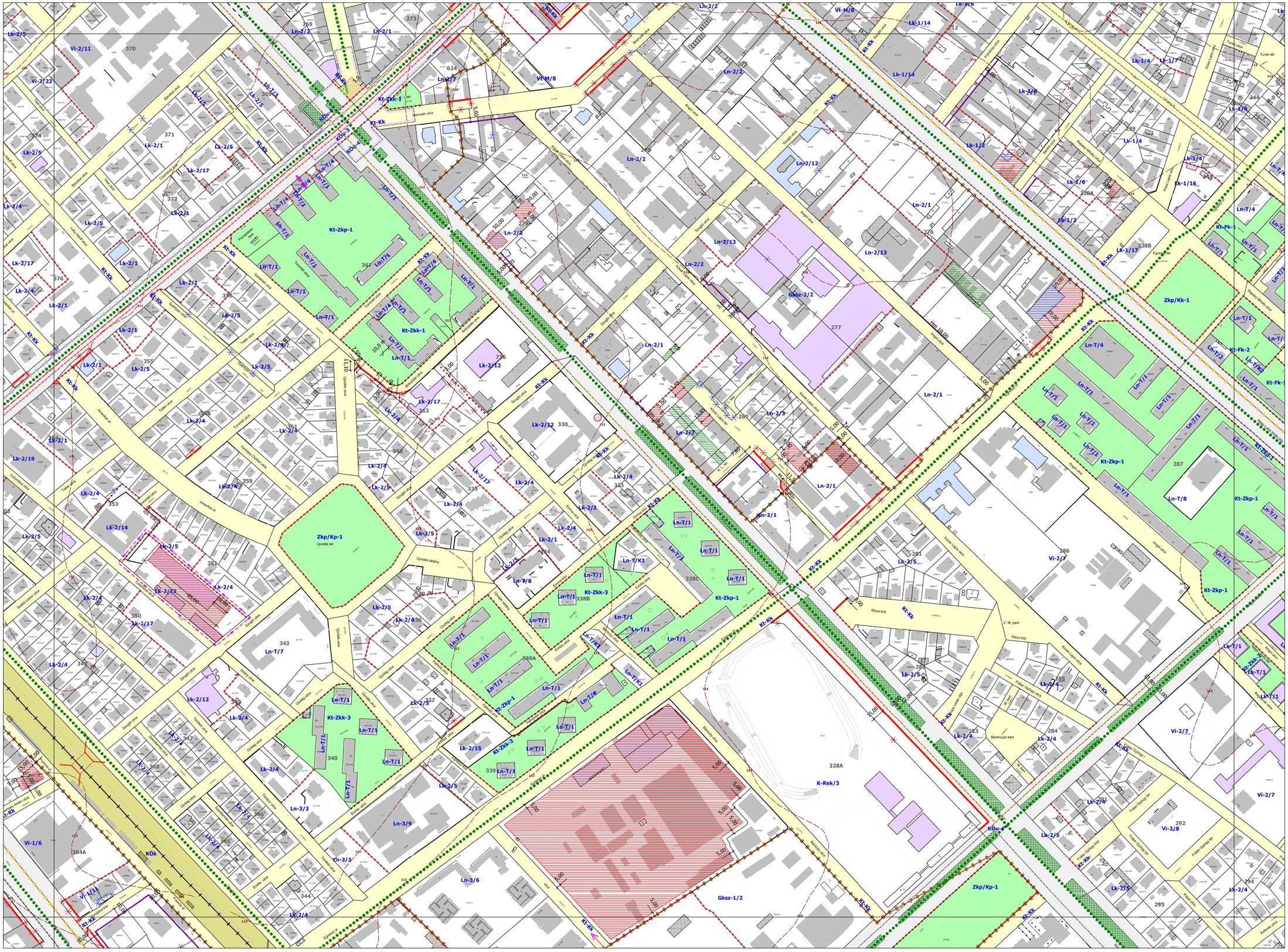



**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz12 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |



**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- 2.4KV/1 Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- 5,0 Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- 2,0 Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbuszpályaudvar helye
- P20 Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakítmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglevő / tervezett aluljáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

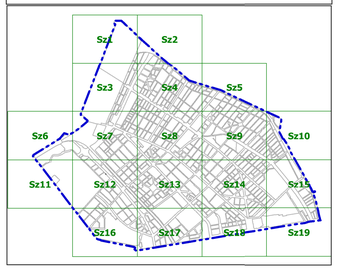
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 34k Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3 Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

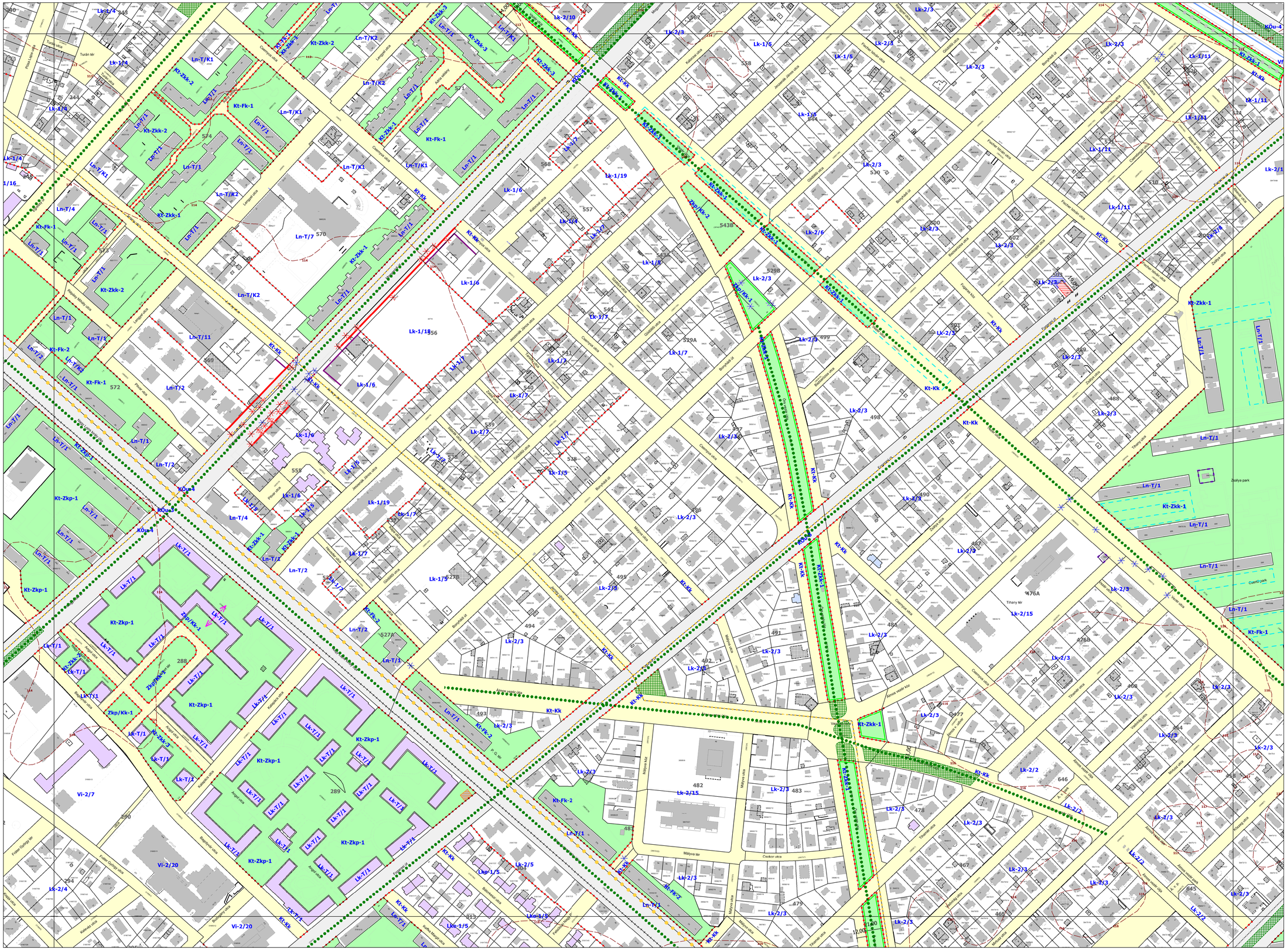
Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz13 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk stúdió**<br>TERVEZŐ ÉS SZABÁLYATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**



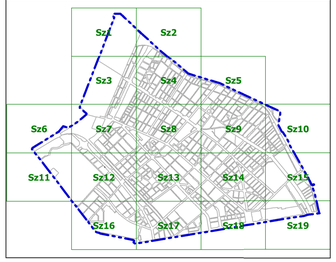
**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI
- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbuszpályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglévő / tervezett aluljáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe
- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)
- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz14 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- 2-KK/1 Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- 6,00 Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületkör
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helyi biztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbusz pályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megvalósítására alkalmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti közlekedési felszínen
- Meglévő / tervezett közúti közlekedési felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglevo / tervezett aluljaro
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Ki-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított közterület területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)
- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 34 Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

**.../2021. (....) OK rendelet 1a. melléklete**

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz15 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. | Dátum: **2020. december hó** |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

## JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- 2-KK/1 Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- 6,0 Szabályozási szélesség

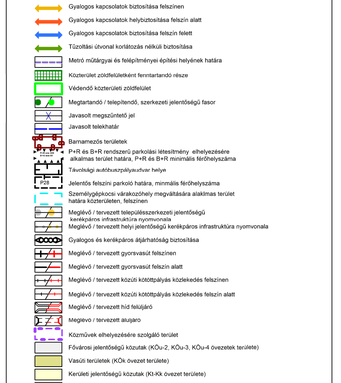
- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületkör
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyvosvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- 235,15 Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszinen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zoldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbusz pályaudvar helye
- P(0) Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megvalósására alakítmas terület határa közterületen, felszinen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszinen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti közlekedési közlekedés felszinen
- Meglévő / tervezett közúti közlekedési közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Megievo / tervezett aluljaro
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kl-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított közlti területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)
- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 24b Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

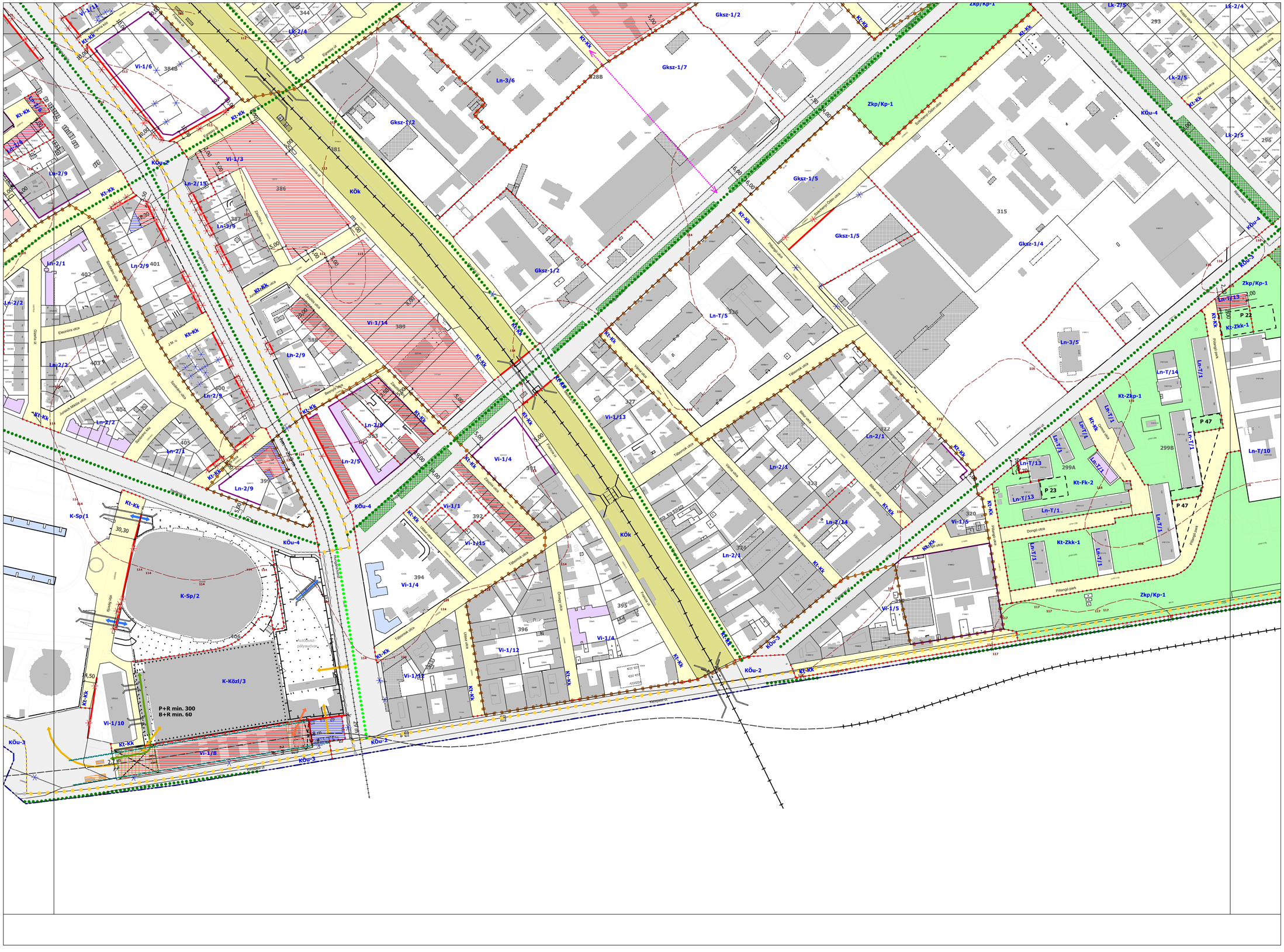



**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZASI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz16 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mályer Andrea TT/1 É 01-1521 |




**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbuszpályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alaklmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Meglévő / tervezett alujáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított közter területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

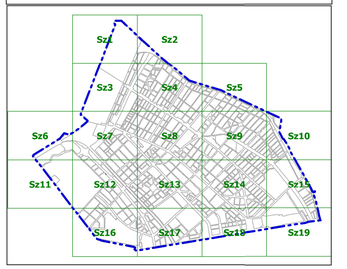
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya

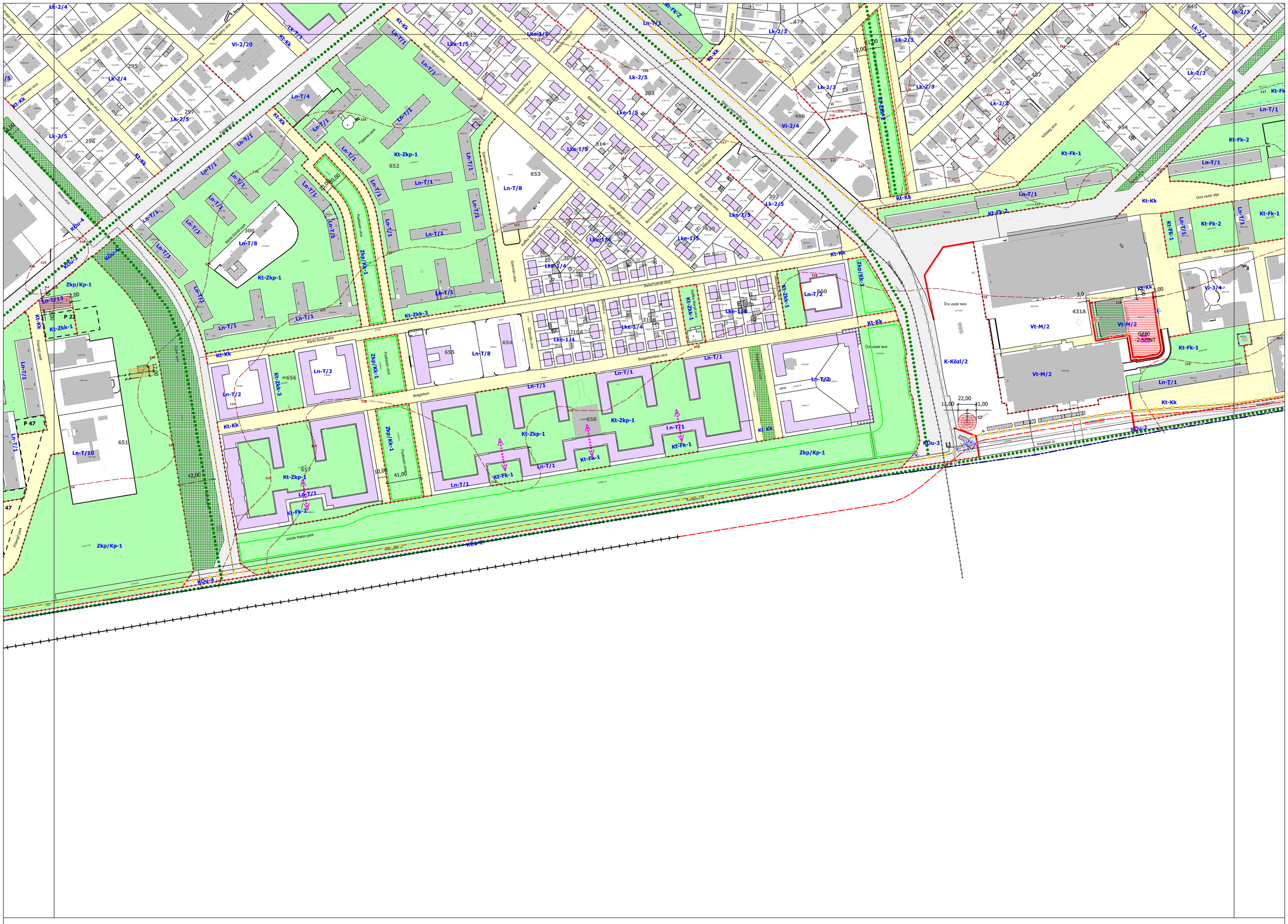



**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz17 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk stúdió**<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |



**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- 2 KK/1 Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- 5,0 Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületköz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része, építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- 100 15,0 Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- B, Br Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbuszpályaudvar helye
- P28 Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros áljárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti kötöttpályás közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett hid felüljáró
- Meglévő / tervezett alujáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított közter területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

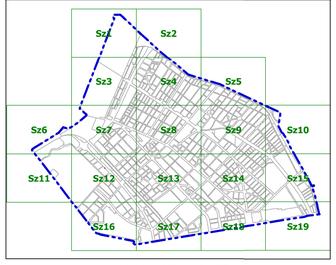
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 24k Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3 Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával. **.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz18 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték **M= 1: 2000**<br>Dátum **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |




**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

KÖTELEZŐ ELEMEK
- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Építési vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületkör
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része
- Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen
- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
- Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület
- Gyorsvasút felszíni gyalogos kapcsolata számára fenntartható terület
- Legnagyobb közterületi homlokzatmagasság
- Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének kötelező biztosítása
- Gyalogos kapcsolatot biztosítása felszínen
- Gyalogos kapcsolatot helybiztosítása felszín alatt
- Gyalogos kapcsolatot biztosítása felszín felett
- Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása
- Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének határa
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Védendő közterületi zöldfelület
- Megtartandó / telepítendő, szerkezeti jelentőségű fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Barnamezős területek
- P+R és B+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa; P+R és B+R minimális férőhelyszáma
- Távolsági autóbusz-pályaudvar helye
- Jelentős felszíni parkoló határa, minimális férőhelyszáma
- Személygépkocsi várakozóhely megváltására alakítmas terület határa közterületen, felszínen
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő / tervezett helyi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítása
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszínen
- Meglévő / tervezett gyorsvasút felszín alatt
- Meglévő / tervezett közúti közlekedési pályák közlekedés felszínen
- Meglévő / tervezett közúti közlekedési pályák közlekedés felszín alatt
- Meglévő / tervezett híd felüljáró
- Megjevo / tervezett aluljáró
- Közművek elhelyezésére szolgáló terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-2; KÖu-3, KÖu-4 övezetek területe)
- Vasúti területek (KÖk övezet területe)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
- Közpark, közkert, fásított köztér területe

- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

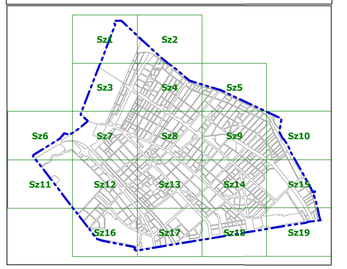
- Elővásárlási joggal érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Műemlék, nyilvántartott műemléki érték
- Fővárosi védettségű épület, épületegyüttes
- Kerületi védettségű épület
- Metró műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Meglévő vasútvonal
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**.../2021. (....) ÖK rendelet 1a. melléklete**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK** | Sz19 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lapkép: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>1039 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

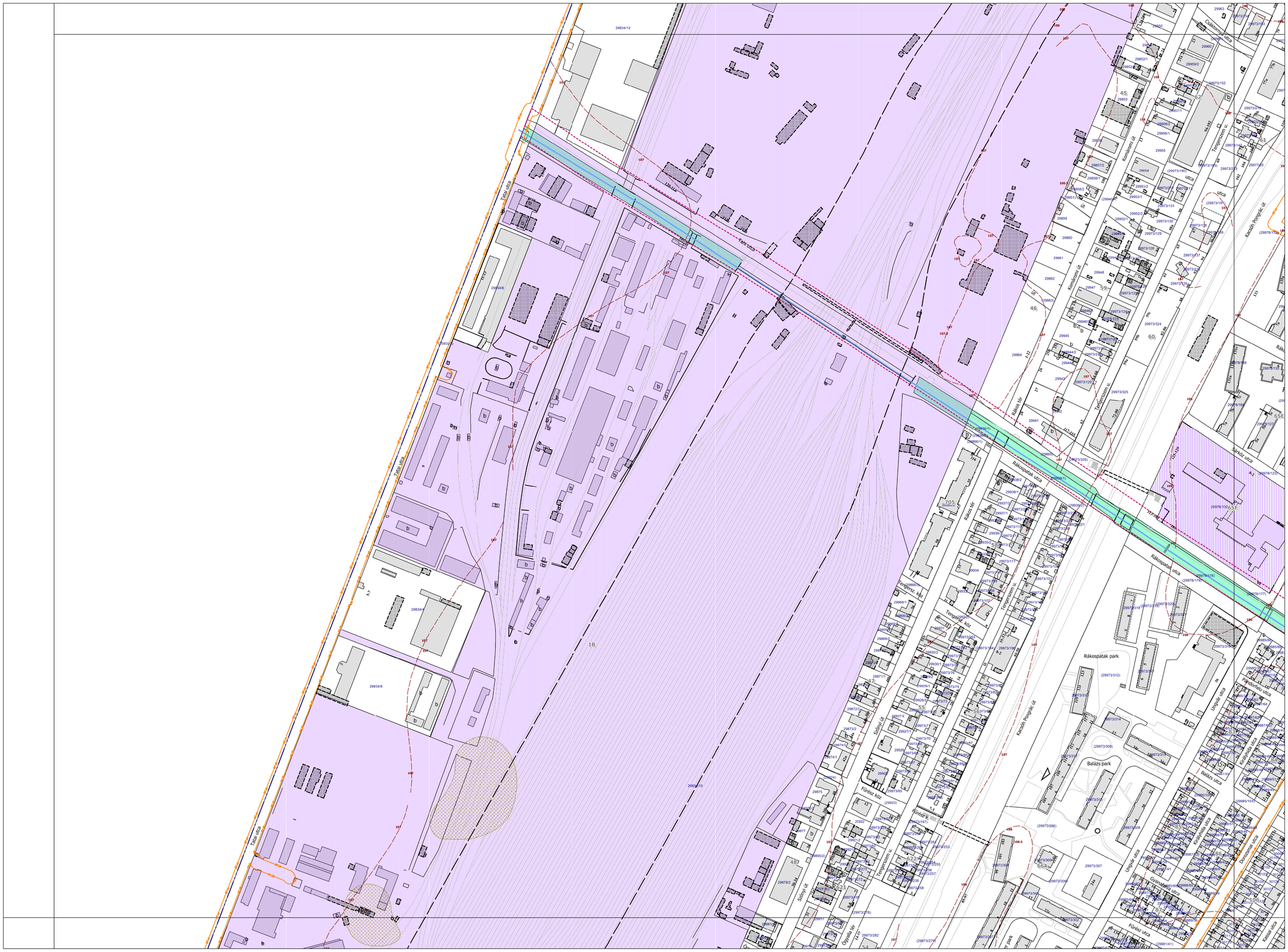


**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**






**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

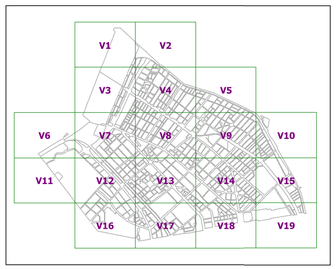
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V3 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték **M= 1: 2000**<br>Dátum **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

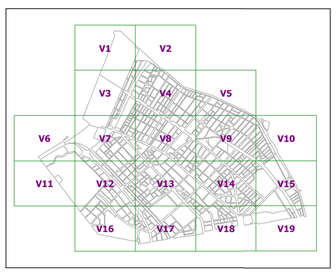
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 34 Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 78 Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ** | V4 |
| **SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | |
| Megrendelő: **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: M= 1: 2000 |
| | Dátum: 2020. december hó |
| **obeliszk** stúdió<br>1038 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mályer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

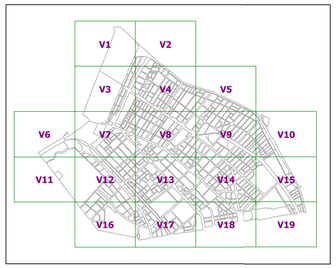
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 24b Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3. Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

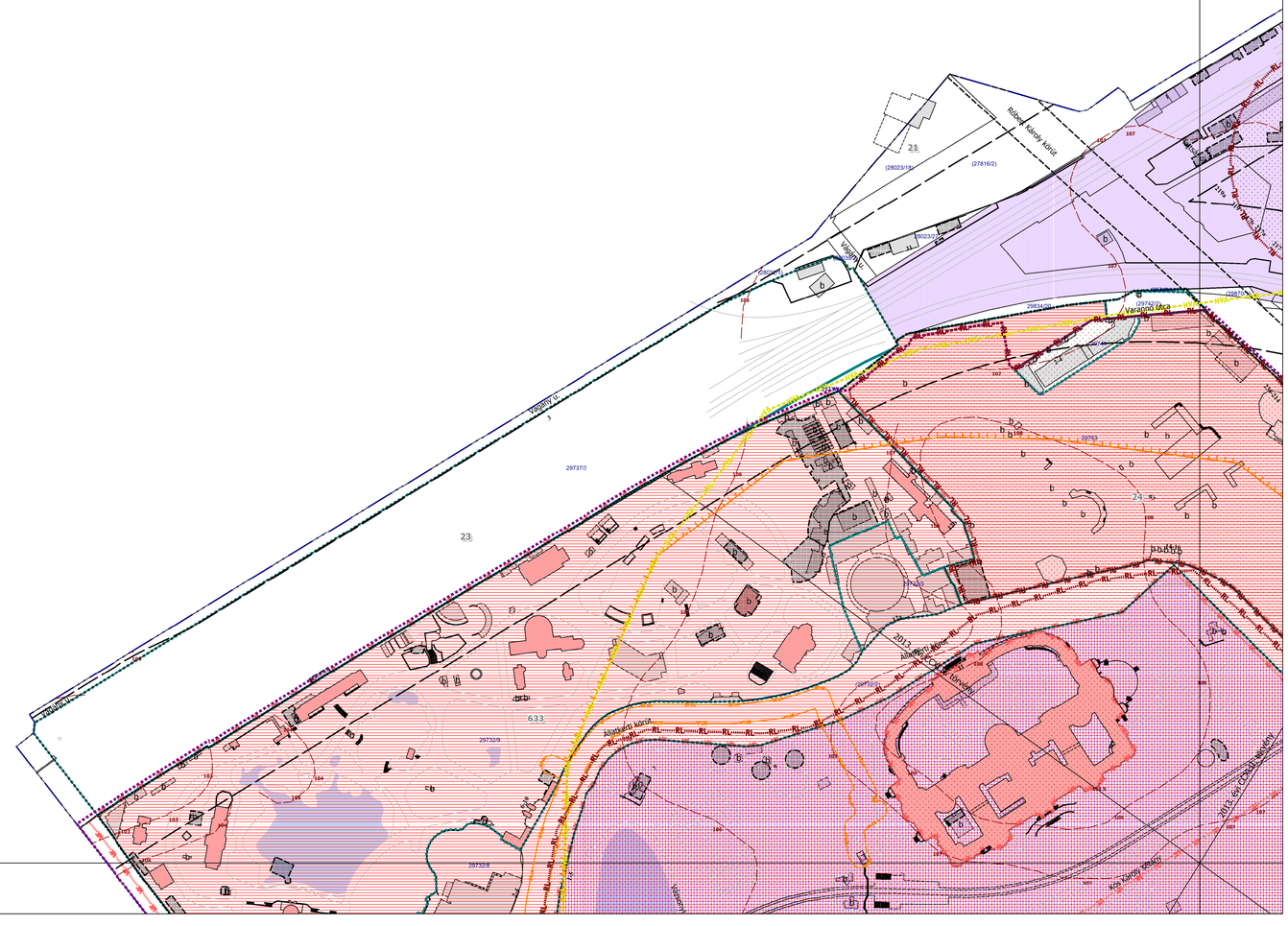
Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZASI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZASOK** | V5 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lapméret: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>1038 BUDAPEST, MELLŐRÓZSA RKP. 1/2. | |
| Településtervező | Mályer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**




**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi városmányos helyszín területe
- Világörökségi városmányos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

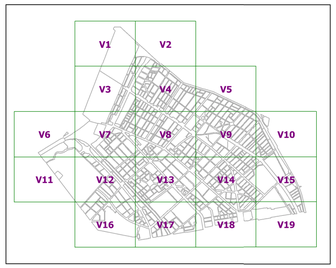
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

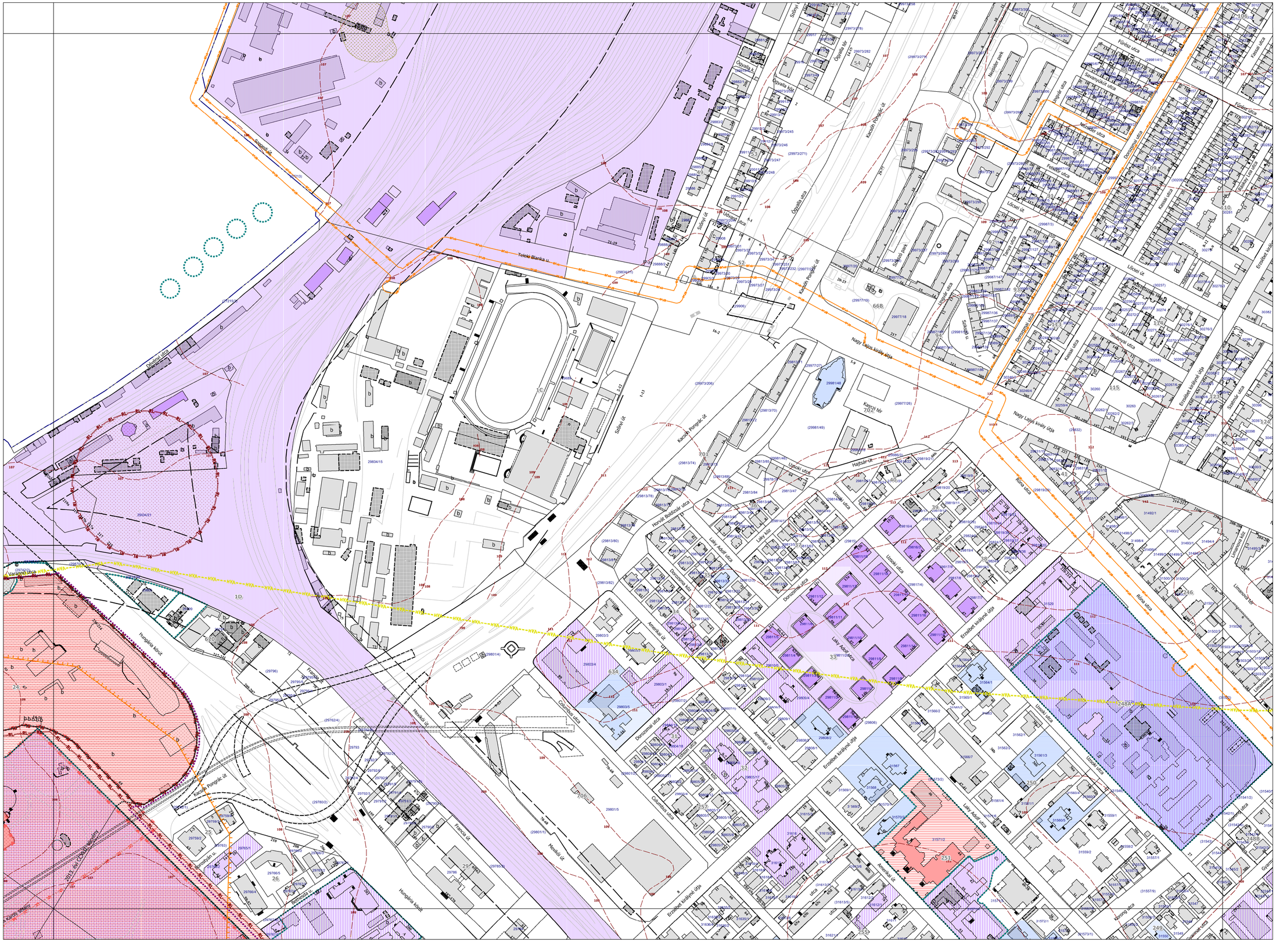
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épulet vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZASI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZASOK** | V6 |
| Megrendelő: **Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata** | Lapméret: M= 1: 2000 |
| | Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>1038 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező: Mályer Andrea TT/1 É 01-1521 | |



**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

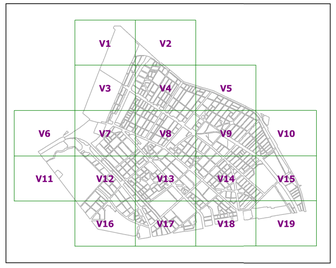
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3 Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V7 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

## JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi városmányos helyszín területe
- Világörökségi városmányos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

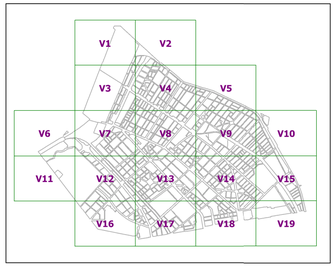
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

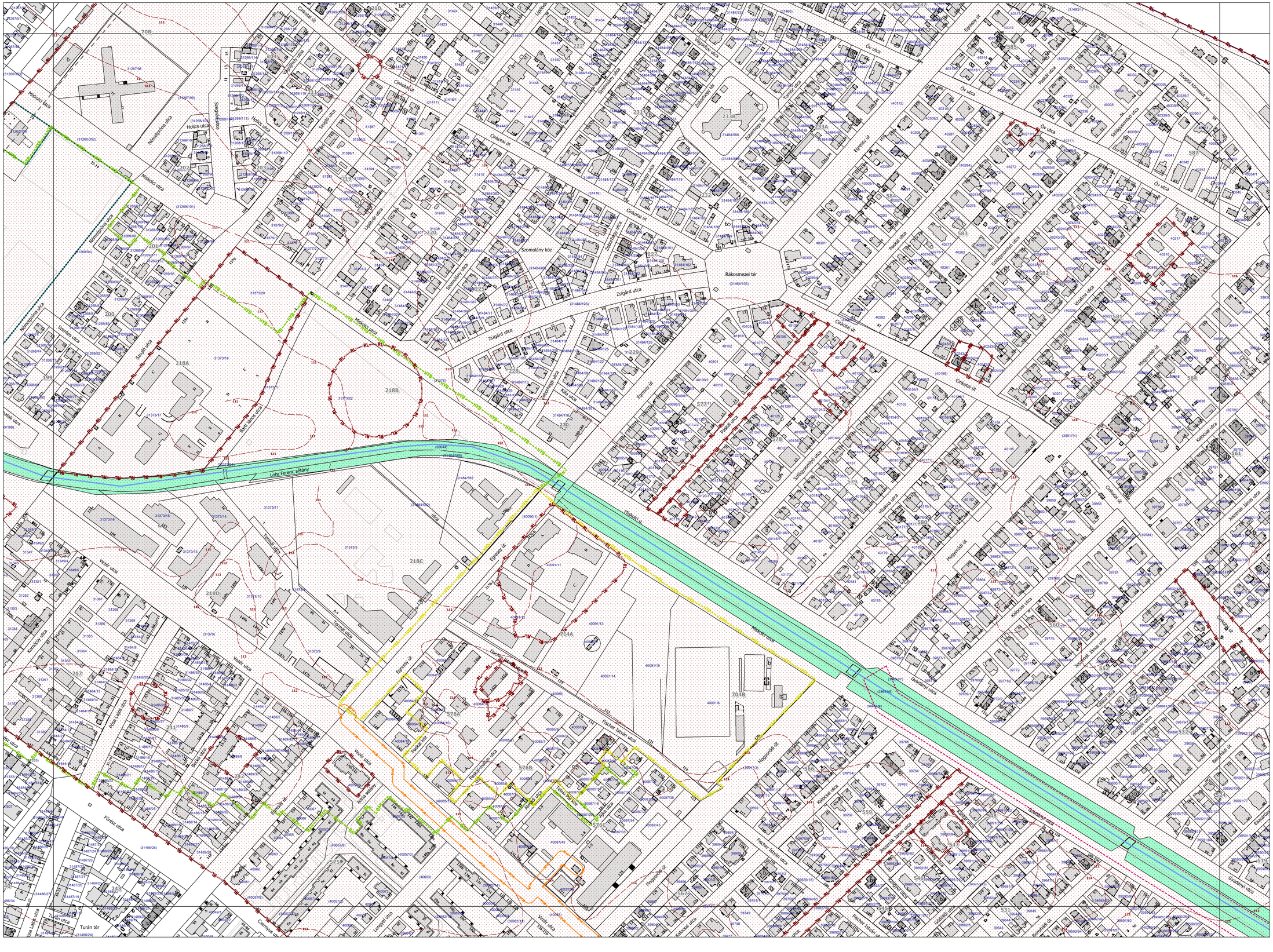
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 148 Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ** | V8 |
| **SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | |
| Megrendelő: **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: M= 1: 2000 |
| | Dátum: 2020. december hó |
| **obeliszk** stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1036 BUDAPEST BESZTERCE ARAT. 12. | |
| Településtervező: Mályer Andrea TT/1 É 01-1521 | |




**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

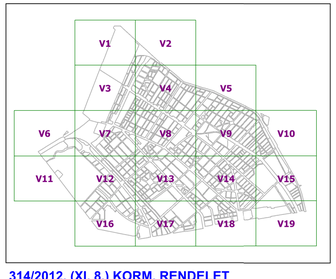
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 24b Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3. Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ** | V9 |
| **SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | |
| Megrendelő | Lépték **M= 1: 2000** |
| **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Dátum **2020. december hó** |
| **obeliszk stúdió** TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

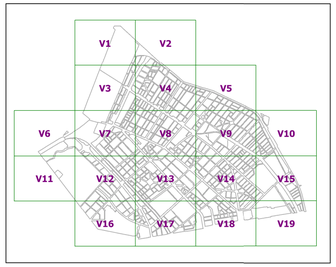
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 36 Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3. Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V10 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

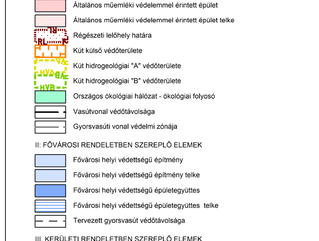
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 34 Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3 Törzsszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V11 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>1094 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 19. | |
| Településtervező | Mályer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

## JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi városmányos helyszín területe
- Világörökségi városmányos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

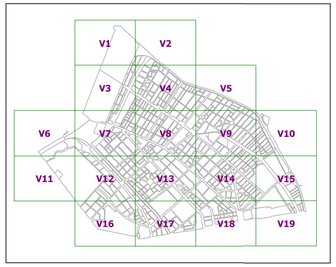
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 126 Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak tervezési/rendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V12 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: M= 1: 2000<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

## JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi városmányos helyszín területe
- Világörökségi városmányos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti történelmi városmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

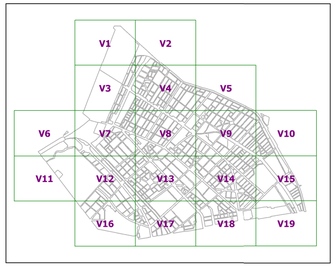
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 9/B Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Törzsszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

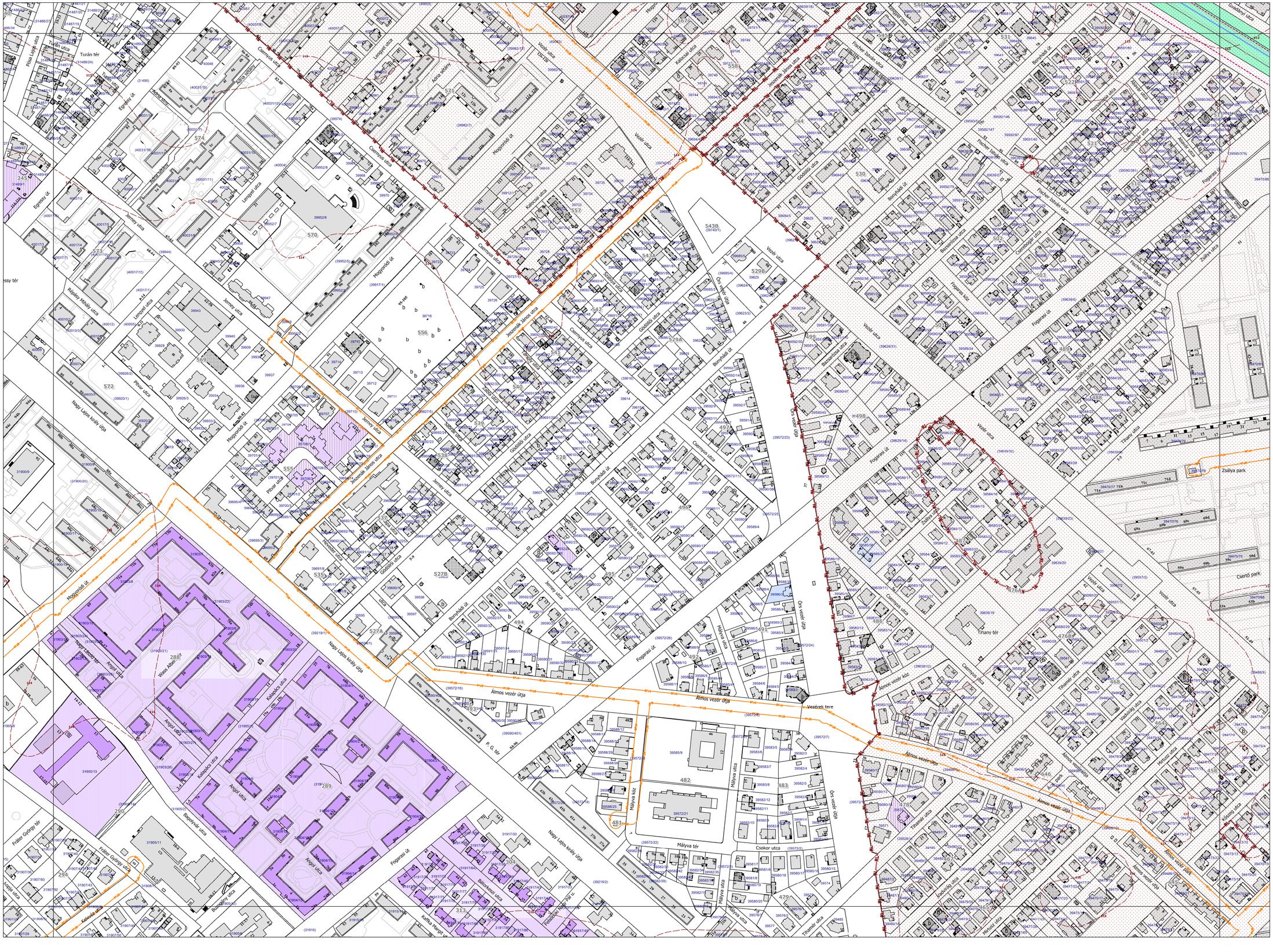
Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V13 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: M= 1: 2000<br>Dátum: 2020. december hó |
| **obeliszk** stúdió<br>TÉRINFORMATIKAI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI KFT.<br>1039 BUDAPEST, MEGGYFA U. 34/B. IV. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**




**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

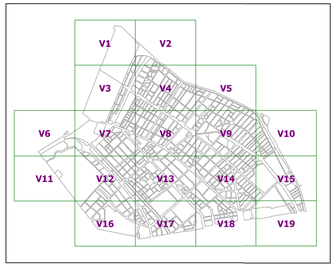
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

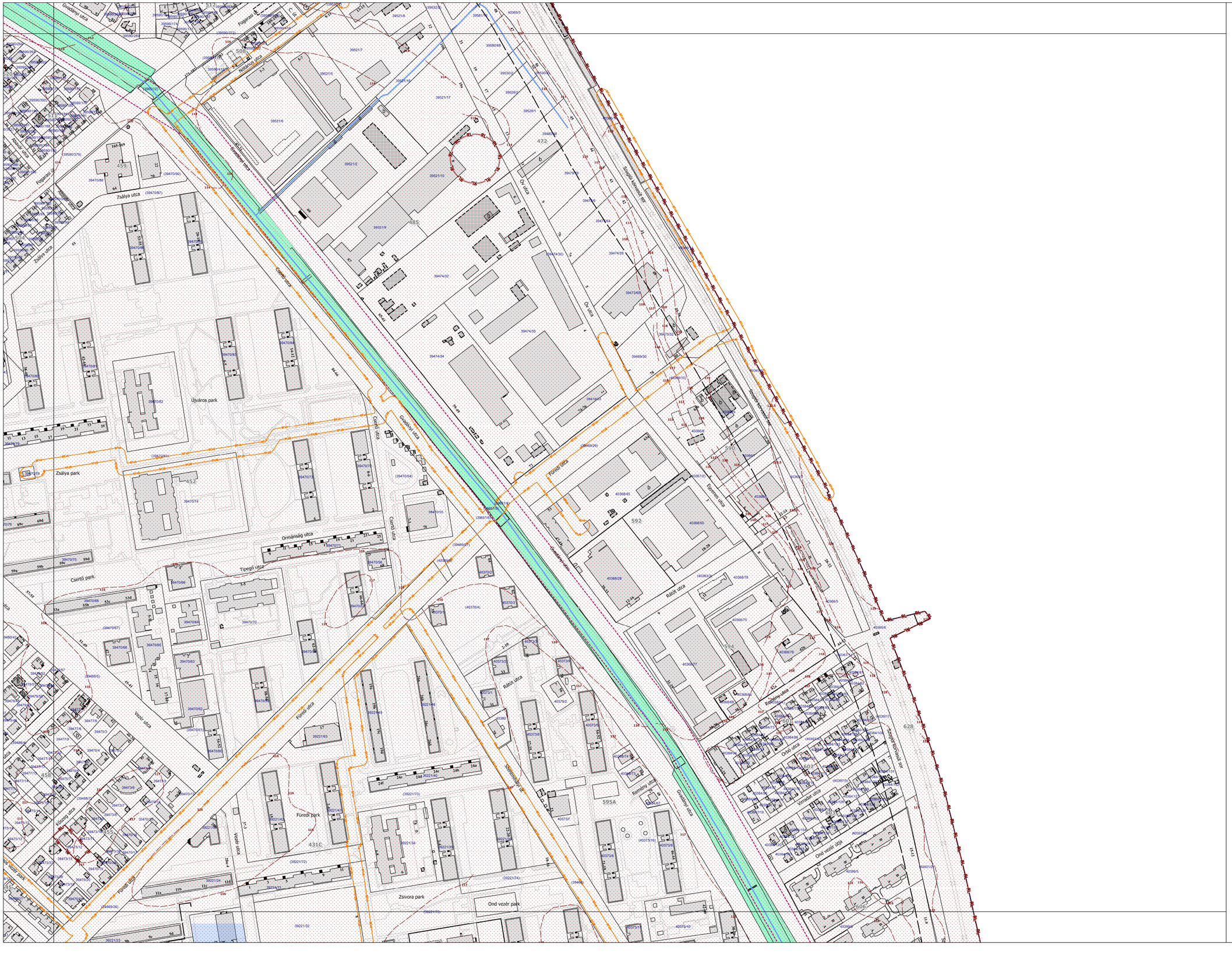
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V14 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték: **M= 1: 2000**<br>Dátum: **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS TÁJÉKOZTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |




**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

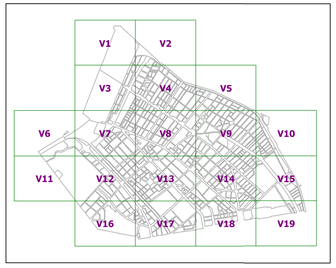
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

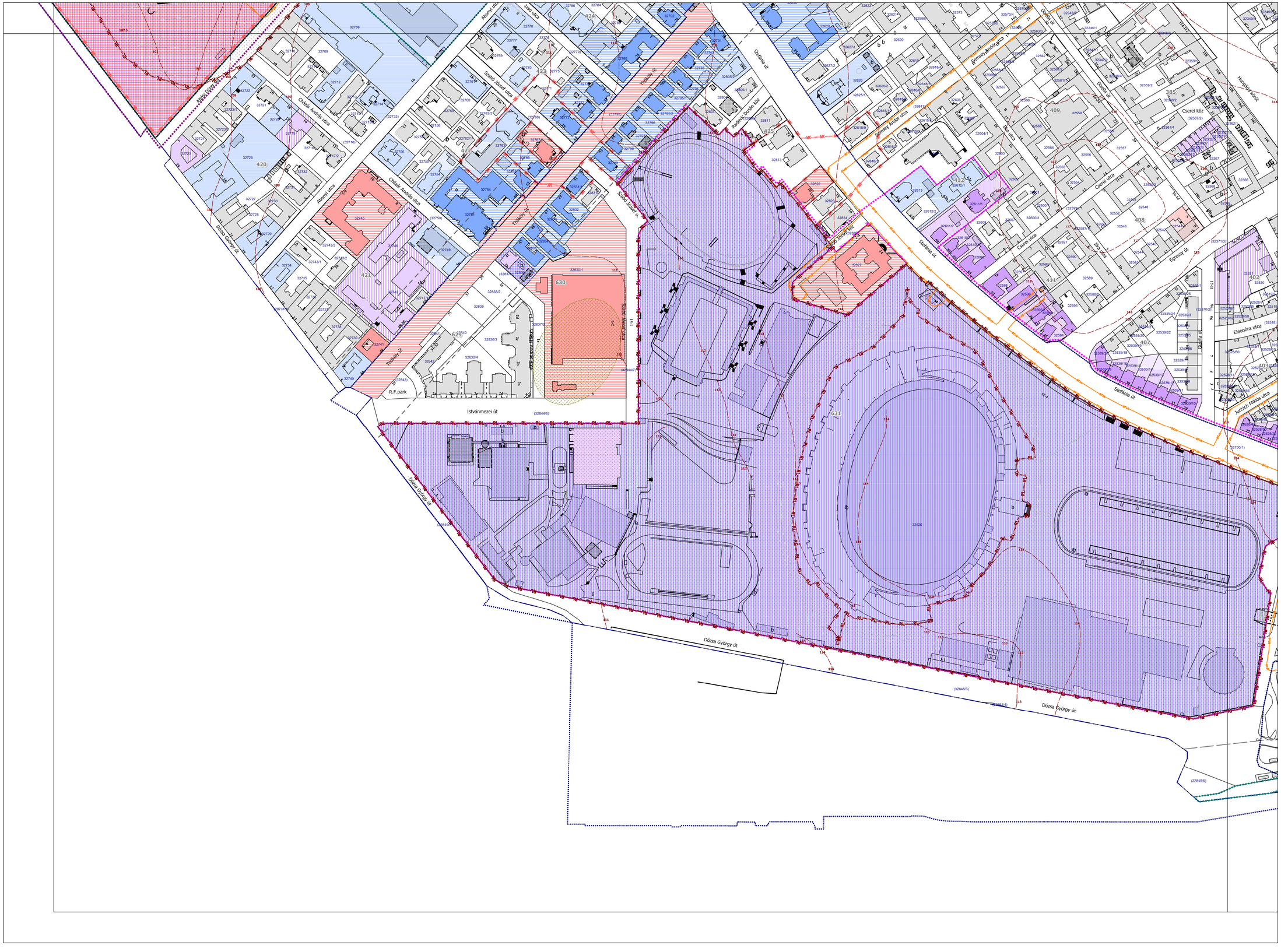
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3. Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V15 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték **M= 1: 2000**<br>Dátum **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Máyer Andrea TT/1 É 01-1521 |




**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

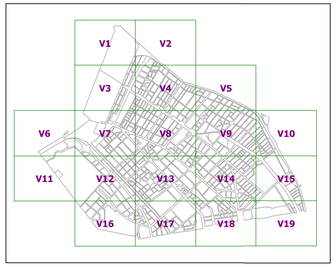
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

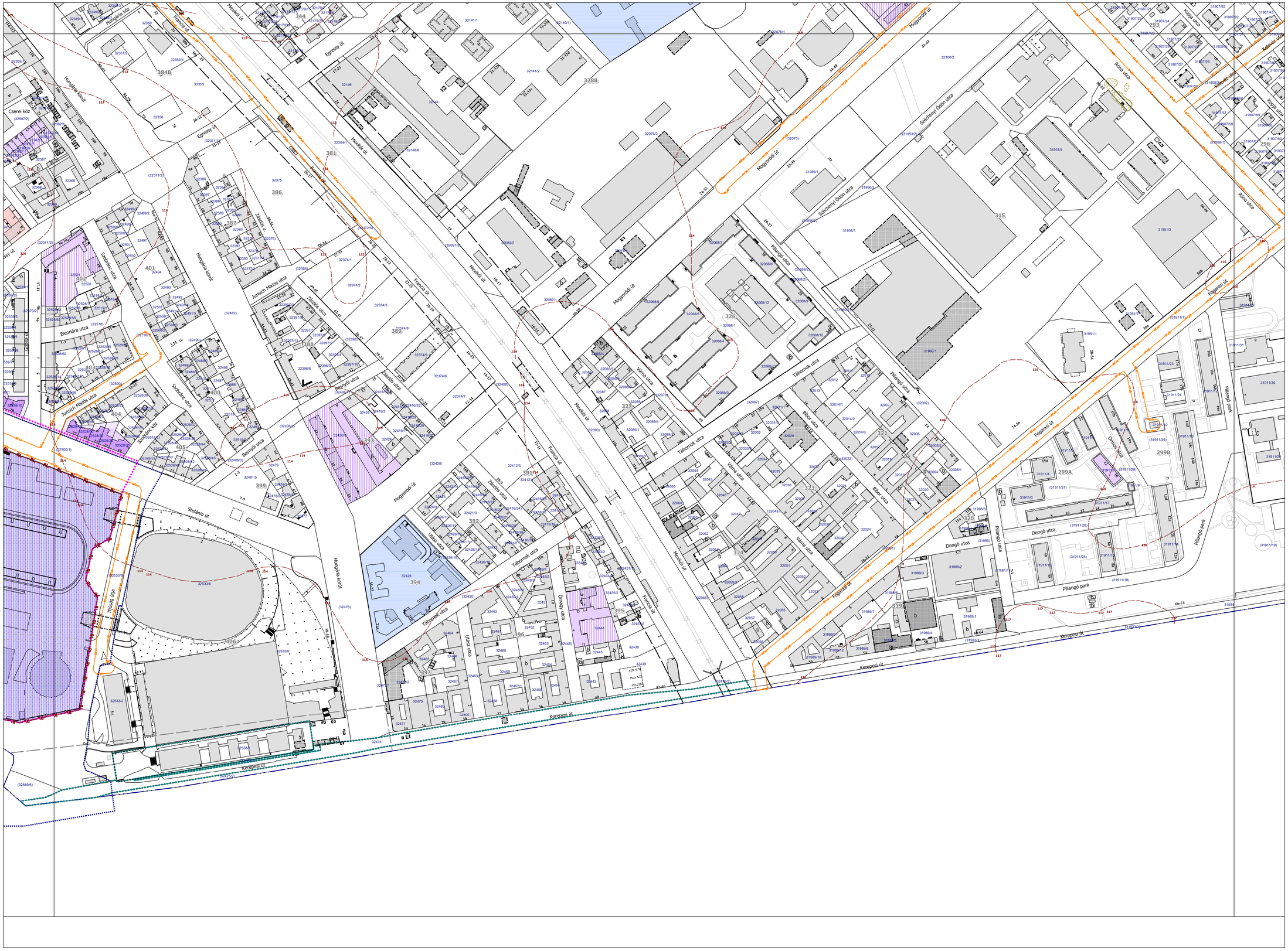
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3: Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V16 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték **M= 1: 2000**<br>Dátum **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |




**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

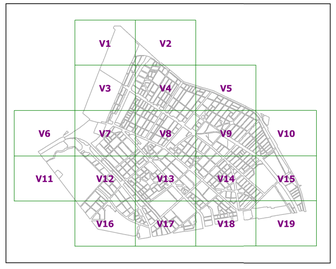
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

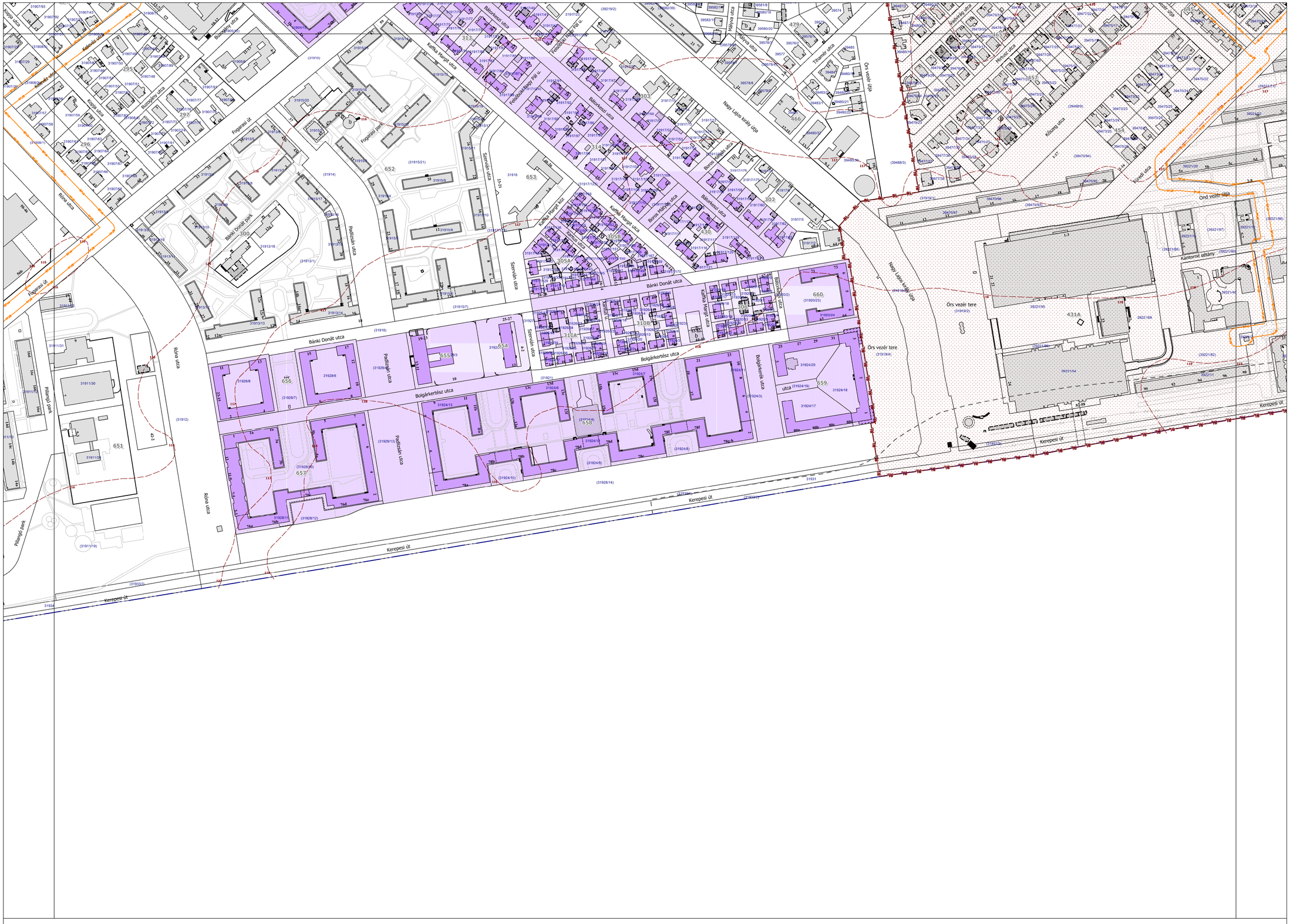
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- 34b Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített síkja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- 3 Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V17 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték **M= 1: 2000**<br>Dátum **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |




**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET**
**ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**JELMAGYARÁZAT**

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEK

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín védőterületének határa
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín védőterületének határa
- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály
- Műemlék (I. és II.)
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Általános műemléki védelemmel érintett épület
- Általános műemléki védelemmel érintett épület telke
- Régészeti lelőhely határa
- Kút külső védőterülete
- Kút hidrogeológiai "A" védőterülete
- Kút hidrogeológiai "B" védőterülete
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vasútvonal védőtávolsága
- Gyorsvasúti vonal védelmi zónája

II. FŐVÁROSI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű építmény telke
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes telke
- Tervezett gyorsvasút védőtávolsága

III. KERÜLETI RENDELETBEN SZEREPLŐ ELEMEK

- Kerületi helyi védettségű építmény
- Kerületi helyi védettségű építmény telke
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Kerületi helyi védettségű épületegyüttes telke

EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

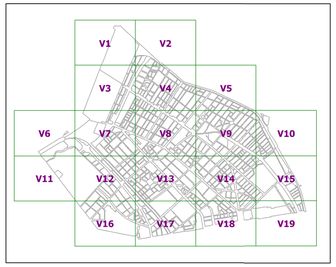
- 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete
- Feltárt, talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

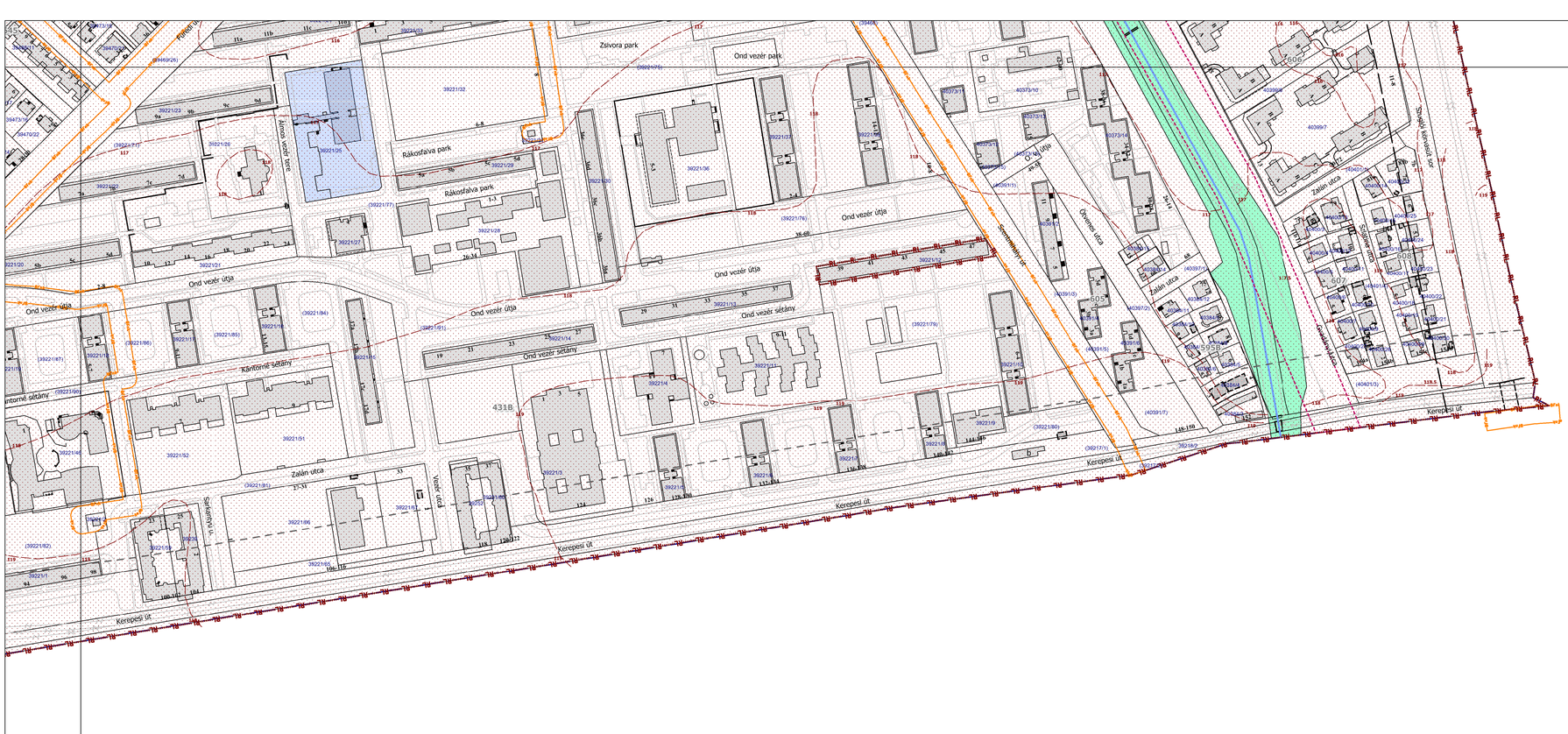
- Kerülethatár
- Telekhatár
- 34161 Helyrajzi szám
- Házszám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület
- Földhivatali alaptérképen nem szereplő, nem bemért épület
- Földhivatali alaptérképen szereplő elbontott épület
- Egyéb építmény (terasz, pillér, támfal, rámpa lépcső stb.)
- Térszín feletti épület vetített sikja
- Burkolatok, közlekedési műtárgyak
- Felüljárók, hidak
- Szintvonal, magassággal
- Vízfolyás, vízfelület
- Tömbszámozás
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről területi hatálya




**314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET**
**38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

| | |
|---|---|
| **BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ**<br>**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK** | V18 |
| Megrendelő<br>**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** | Lépték **M= 1: 2000**<br>Dátum **2020. december hó** |
| **obeliszk** stúdió<br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1036 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |


Zsivora park
Ond vezér parkja
Rákosfalva park
Rákosfalva park
Ond vezér útja
Ond vezér útja
Ond vezér útja
Ond vezér útja
Ond vezér útja
Ond vezér sétány
Ond vezér sétány
Ond vezér útja
Ond vezér útja
Ond vezér útja
Ond vezér útja
Ond vezér útja