



**Főépítési Iroda, Városrendezési Osztály**

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó  
Telefonszám: 06-1-8729-337  
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu  
Ügyiratszám: 1/296-3/2025

Tárgy: Telepítési tanulmánytervre vonatkozó főépítési  
vélemény

**Főépítési vélemény**

**Budapest Főváros XIV. kerület, Füredi u. 53-63/A (Hrsz.: 40368/45) számú ingatlanon tervezett fejlesztésre – gázmotoros erőmű irodaépület tervezett bővítése - vonatkozó telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés tervezetére vonatkozóan**

Az ALTEO Energiaszolgáltató Nyilvánosan Működő Részvénytársaság. a fenti fejlesztésre vonatkozó telepítési tanulmánytervet készítettett a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek, valamint az 1/14025-4/2024 számú főépítési feljegyzésnek a figyelembevételével.

A telepítési tanulmányterv az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Az Méptv. 92. § (1) és (2) bekezdései szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról. A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés melléklete lesz.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) és (2) bekezdései alapján a telepítési tanulmánytervvel, és településrendezési szerződés tervezetével kapcsolatban az alábbi

**nyilatkozatokat teszem:**

**1.) A telepítési tanulmányterv összhangban áll Zuglói településfejlesztési és településrendezési céljaival**

A kerület településfejlesztési dokumentuma, a 381/2015 (IX.17.) határozattal elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia az „Alsórákosi déli rész – patakon túli terület” akcióterületen említi az ott található gazdasági terület telephelyei mellett a Füredi utcai Fűtőmű területét – mint meglévő infrastrukturális adottságot.

A tervezett beruházással érintett ingatlan Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint Gip-E/1 (Ipari terület – energiatermelés területe) övezetben helyezkedik el; az övezetben, annak kiterjedésében változás nem tervezett. A tervezett fejlesztés a kerület energiaellátását biztosító telephely hatékonyabb működését lehetővé tevő irodaépület színtráépítéssel történő bővítését jelenti, mely az ipari terület működéséből adódó plusz terhelést a környezetben nem eredményez.

**2.) A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel**

A tervezett épületbővítés megvalósításához szükséges a ZÉSZ módosítása – a Gip-E/1 övezetre vonatkozó engedélyes általános szintterületi mutató tekintetében. A településrendezési szerződés tervezete szerint a beruházó vállalja, hogy elkészíti a ZÉSZ módosításához szükséges településrendezési tervet. Az Méptv. 92. § (4) bekezdés szerint a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása.

A tervezett beruházás meglévő építési telken belül történik, a kerület területrendezési, és településrendezési terveinek zöldfelületi rendszerét nem érinti. Az emeletráépítés következtében az ingatlan beépítettsége nem növekszik, a térszínen kialakult zöldfelület mértéke nem változik. A bővítmény lapostetején extenzív zöldtető kialakítását tervezik, így a telken a zöldfelület mértéke a jelenlegihez képest növekszik.

**3.) Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**

Budapest, 2025. február 5.

  
Binó Beáta  
főépítész

