

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**Budapest Főváros XIV. kerület Zugló,  
Füredi utca 53-63. szám alatti gázmotoros erőmű irodaépület  
tervezett bővítésére vonatkozóan**

**2024. november**



**Megrendelő**

**Architive Concept Kft.**

**Herczeg Attila**

ügyvezető

**Tervező**



**Terminus Várostervező Iroda Kft.**

**Lőrinczy Ádám**

okl. településmérnök

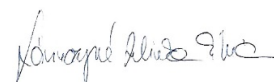
TT-01-6351



**Lőrinczyné Zelinka Szilvia**

okl. településmérnök

TT-01-6304



**Tartalom**

|  |    |
|--|----|
| Bevezető.....  | 4  |
| 1. A tervezési terület bemutatása .....  | 5  |
| 1.1. A tervezési terület elhelyezkedése .....  | 5  |
| 1.2. A tervezési terület városi és térségi kapcsolatai.....  | 5  |
| 1.3. A tervezési terület településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata .....   | 6  |
| 1.3.1. Budapest Főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata .....   | 6  |
| 1.3.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) vizsgálata.....  | 9  |
| 1.3.3. Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a<br>11/2021. (III. 26.) számú önkormányzati rendelete Zugló Kerület Építési Szabályzatáról .... | 10 |
| 1.4. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési<br>terület vonatkozásában .....   | 12 |
| 1.5. A tervezési terület környezetének vizsgálata .....  | 13 |
| 1.5.1. Az épített környezet vizsgálata.....  | 13 |
| 1.5.2. A környezeti állapot vizsgálata .....   | 15 |
| 1.5.3. Közlekedés vizsgálat .....  | 16 |
| 2. BEÉPÍTÉSI TERV .....  | 17 |
| 2.1. A fejlesztési elképzelések ÖSSZEFOGLALÁSA - Beépítési terv bemutatása .....   | 17 |
| 2.2. A Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények.....  | 23 |
| 3. Szabályozási koncepció.....   | 24 |
| 4. A TSZT - FRSZ-nek való megfelelés igazolása .....   | 25 |

## BEVEZETŐ

Az elmúlt évek rámutattak az energiabiztonság kiemelt fontosságára hazánkban is. Az energiaellátás folyamatosságának biztosítása érdekében elengedhetetlen, hogy az energiaszolgáltatók fejlesztéseket hajtsanak végre. A hatályos helyi építési szabályzatban, a szintterületi mutatónak „kialakult”-ként való szabályozása objektív akadályt jelent a szükséges fejlesztések végrehajtásában, ezért a hatályos településrendezési előírások felülvizsgálata javasolt.

A Kerületi Építési Szabályzat nem tesz lehetővé a Füredi utca 53-63. szám alatt működő hőerőmű telkén semmilyen bővítést. Az erőmű területén, a további 144 m<sup>2</sup> szintterülettel tervezett beépítés a meglévő főépület harmadik szintjének egy részét venné igénybe, melyben irodahelyiségek, mosdók és teakonyha kerülnének kialakításra.

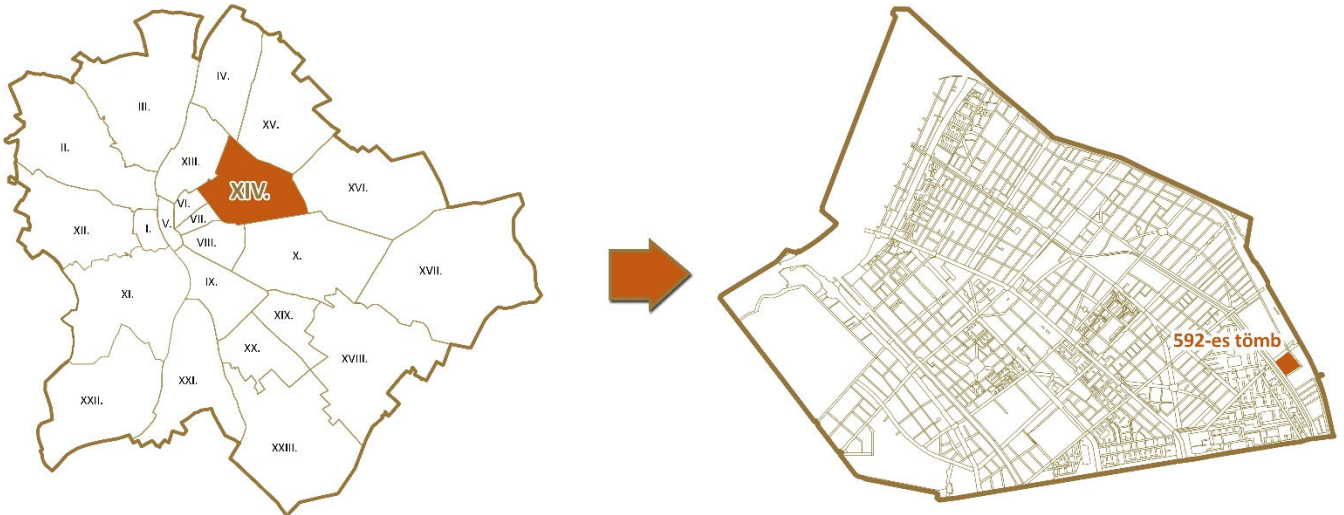
Jelen Telepítési tanulmányterv célja a tervezett fejlesztés bemutatása, valamint a ZÉSZ módosításának megalapozása.



## 1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

### 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

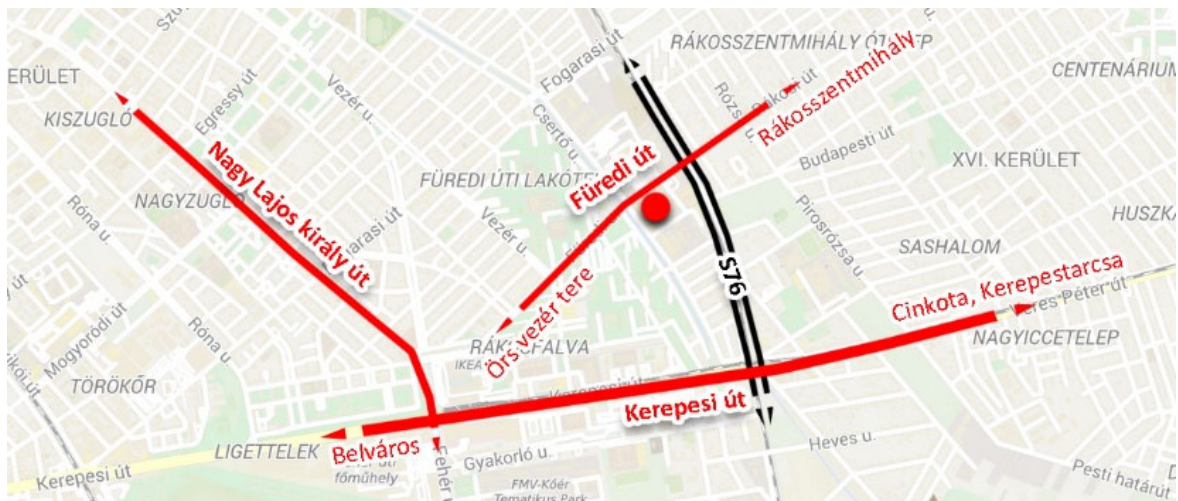
A tervezési terület Budapest XIV. kerületében, Zugló nyugati részén, a Rákos-pataktól északra, az 592-es tömbben helyezkedik el.



2. ábra: a tervezési terület elhelyezkedése Budapesten, illetve Zuglóban / forrás: saját ábra

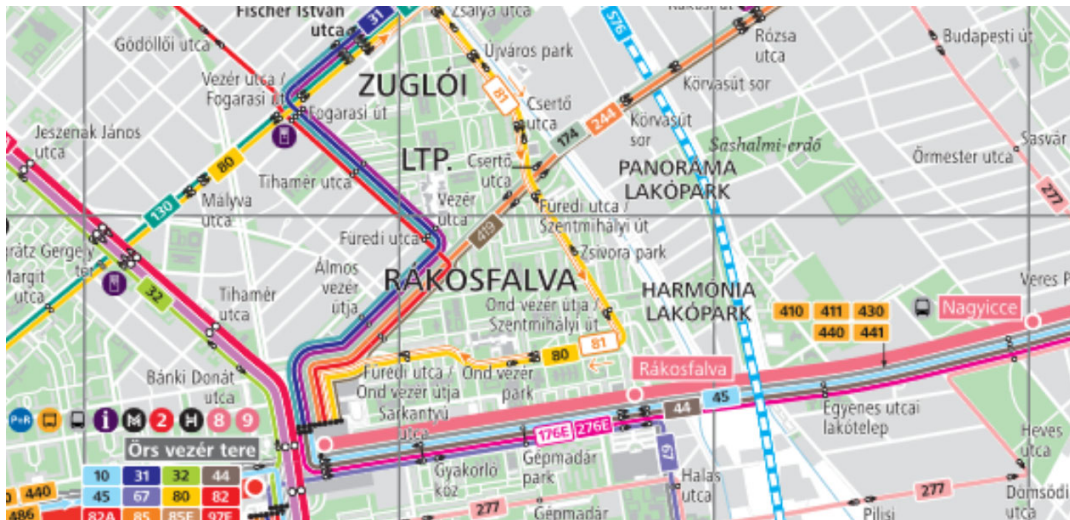
### 1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VÁROSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

A tervezési terület jó településszerkezeti adottságokkal rendelkezik. A tömböt északról a Füredi út, délről a Gvadányi utca határolja. A területtől délre haladó Kerepesi úton keresztül biztosított a kapcsolat a belváros és az agglomeráció irányába is, a Nagy Lajos király úton keresztül könnyen elérhetők a VIII. és a X. kerületek.



3. ábra: a tervezési terület városszerkezeti kapcsolatai / forrás: saját ábra

Az ingatlanok környezete közösségi közlekedéssel jól ellátott. A Füredi útról közvetlenül elérhetők a 244 és a 174-es autóbuszok, melyek az Örs Vezér tere és a Centenárium lakótelep, valamint Cinkota irányába közlekednek. A területtől északra, a Körvasút soron a S76-os elővárosi vasút halad, melyen Újpalota - Angyalföld - Újpest - Pilisvörösvár - Piliscsaba útvonalon lehet közlekedni.



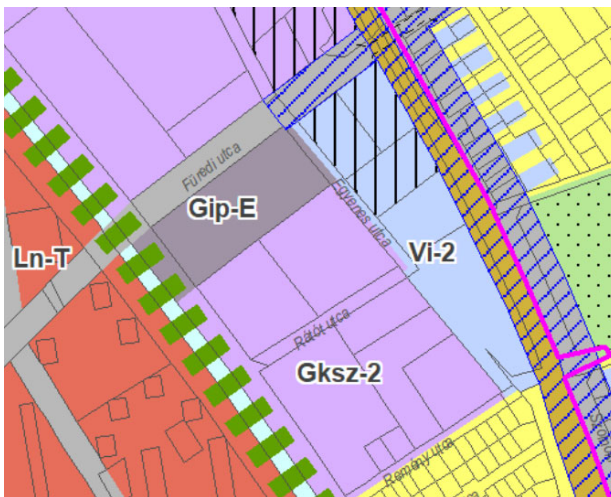
4. ábra: fontosabb közösségi közlekedési vonalak a tervezési terület környezetében / forrás: bkk.hu

### 1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

#### 1.3.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK (TSZT) VIZSGÁLATA

Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a főváros Településszerkezeti tervét (TSZT), melynek legutóbbi módosítása a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra. A fővárosi TSZT tartalmazza a kerületi építési szabályzatok készítésekor figyelembe veendő településszerkezetet, a területfelhasználások rendszerét és a műszaki infrastruktúra hálózatokat.

##### 1. Területfelhasználás



5. ábra TSZT 1. melléklet - részlet

A tervezéssel érintett tömbben a fejlesztéssel érintett ingatlan **Gip-E** jelű, **Energiatermelés területe** területfelhasználásba sorolt. A 40368/45 hrsz-ú ingatlannal szomszédos területek a tömbben **Gksz-2** jelű, **Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület** területfelhasználásba soroltak.

A TSZT leírása szerint:

„Energiatermelés terület (**Gip-E**) területfelhasználási egység a város nagyjelentőségű energiatermelő létesítményeinek (erőművek, fűtőművek) elhelyezését biztosítja.

*Nagy jelentőségű energiatermelő létesítménynek tekintjük az 50 MW vagy azt meghaladó névleges teljesítőképességű erőműveket, valamint a telephelyenként 50 MW vagy azt meghaladó névleges összes hőteljesítménnyel rendelkező távhőtermelő berendezéseket, mivel azok a városi infrastruktúra alapvető elemei. A terület beépítési sűrűsége 1,5 lehet.” (TSZT.33. oldal)*

*„Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (**Gksz-2**) területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési*

kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos állomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.” (TSZT.32. oldal)

A TSZT nevesíti a főváros területén az energiatermelés területeit, a fejlesztéssel érintett terület is része ezen meghatározott területeknek:

**1. táblázat: Energiatermelés terület**

| Kerület | Megnevezés (tájékoztató jelleggel) | Hrsz.  |
|---------|------------------------------------|--|
| III.    | Észak-Budai Fűtőerőmű              | 19706/1  |
| IV.     | Újpesti Erőmű                      | 72571  |
| XI.     | Kelenföldi Erőmű                   | 4045/7   |
| XIV.    | Füredi úti Fűtőmű                  | 40368/45   |
| XV.     | Újpalotai Fűtőmű                   | 91158/17   |
| XVIII.  | Kispesti Erőmű                     | 152640   |
| XXI.    | Csepeli Erőmű                      | 210146/75-77, 210146/79, 210146/110-117,<br>210146/119-120 |

1. táblázat TSZT 33. oldal – Energiatermelés területei



6. ábra TSZT 2. melléklet – részlet

## 2. Közlekedési infrastruktúra

A területet északról a Füredi utca határolja, amely II. rendű főút szerkezeti elemként ábrázolt, rajta tervezett Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala halad. A területtől keletre meglévő Felsővasút, vele párhuzamosan tervezett I. rendű főút és tervezett Különszintű vasúti keresztezés ábrázolt.

## 3a. Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem

A fejlesztésre váró terület Nyilvántartott régészeti lelőhely területe.

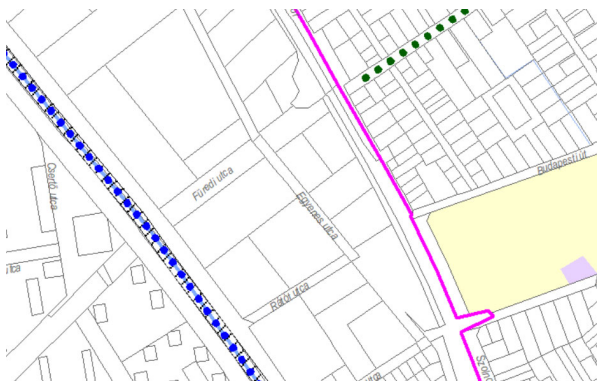


7. ábra TSZT 3a. melléklet – részlet

3b. Az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

8. ábra TSZT 3b. melléklet – részlet

A vizsgált területet nem érinti magassági korlátozás.



9. ábra TSZT 4. melléklet – részlet

4. Zöldfelület-, Táj- és Természetvédelem

A vizsgált területet zöldfelületi, táj- illetve természetvédelmi korlátozás nem érinti. A Rákospatak területe *Revitalizációt igénylő vízfolyás*, valamint az *ökológiai hálózat ökológiai folyosójának* része.

5. Környezetvédelem, veszélyeztető tényezőű területek

10. ábra TSZT 5. melléklet – részlet

A TSZT 5. melléklete alapján a terület Potenciálisan talajszennyezett terület.

*„Amennyiben lezárt és folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, a területileg illeté-*

*kes katasztrófavédelmi és környezetvédelmi hatóságok döntése alapján a terület kármentesítése válik szükségessé. A kármentesítéssel kapcsolatos jogi felelősséget a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 101-102. §-a szabályozza. Övezeti/építési övezeti besorolás tervezett változtatásánál vizsgálni kell, hogy érintett-e egykori és folyamatban lévő kármentesítéssel. E területeken a kármentesítési eljárás során a „kármentesítési célállapot határérték” az eljárásakor aktuális területhasználat alapján kerül megállapításra, ezért övezeti besorolás tervezett változtatását megelőzően az adott terület szennyezettségi állapotát és az általa képviselt kockázatokat aktualizálni kell. Az eredmények ismeretében dönthető el az övezeti besorolás módosítása és az azokkal kapcsolatos előírások. Az egyes övezetekben/építési övezetekben tervezett tevékenységeket az esetlegesen szükséges kármentesítésekkel összhangban kell végezni.” (TSZT. 102. old)*





11. ábra TSZT 6. melléklet – részlet

#### 6. Védelmi korlátozási terület

A vizsgált tömb északi határán tervezett Távhő kooperációs gerincvezeték halad.

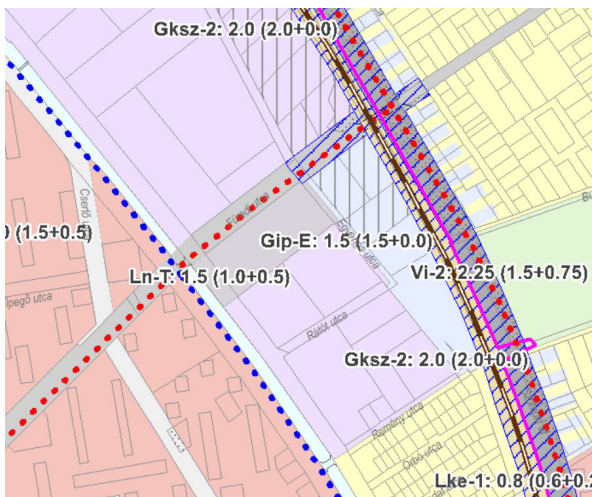
„A főváros területén elhelyezkedő független távhőközvetítő állomás összekapcsolására hivatott távfűtővezeték tervezett nyomvonal.”  
(TSZT. 108. oldal)

### 1.3.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) VIZSGÁLATA

A főváros területén a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a beépítési magasságot és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet a 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel, valamint a 13/2021.(III.4) Főv. Kgy. rendelettel módosított, a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete:

„II. fejezet: 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 szinterterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szinterterületet.”



12. ábra FRSZ 1. melléklet – részlet

#### A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége

**bs:** beépítési sűrűség, ezen belül:

**bsá:** területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók

**bsp:** kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára igénybe vehető

Az FRSZ 1. melléklete alapján az **Gip-E** jelű, **Energiatermelés területe** területfelhasználási egységen belül a megengedett beépítési sűrűség 1,5 (1,5+0,0). A bsá érték tehát 1,5, míg a bsp érték 0,0.

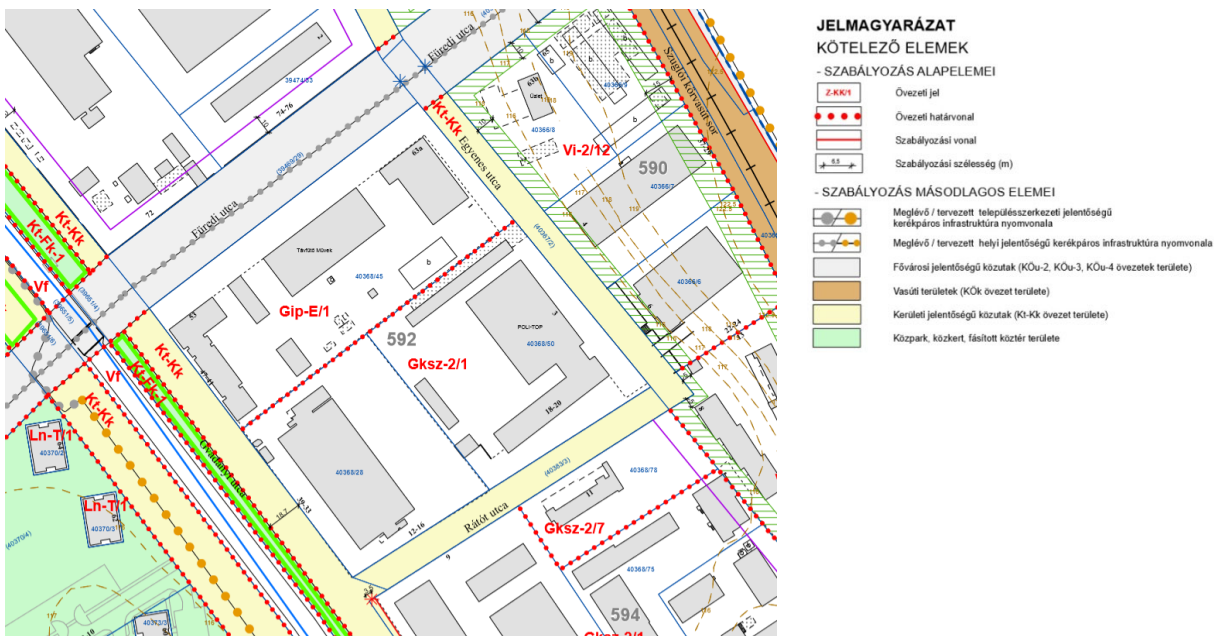
Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

13. ábra FRSZ 3. melléklet - részlet

Az FRSZ 3. melléklete alapján a tervezési terület magassági korlátozással nem érintett.

### 1.3.3. BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A 11/2021. (III. 26.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ZUGLÓ KERÜLET ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

A hatályos ZÉS 1. melléklete – Szabályozási terv (15. tervlap) - alapján, a fejlesztéssel érintett 40368/45 hrsz.-ú ingatlan a TSZT-nek megfelelően **Gip-E/1** jelű, *ipari terület* építési övezeti besorolású.

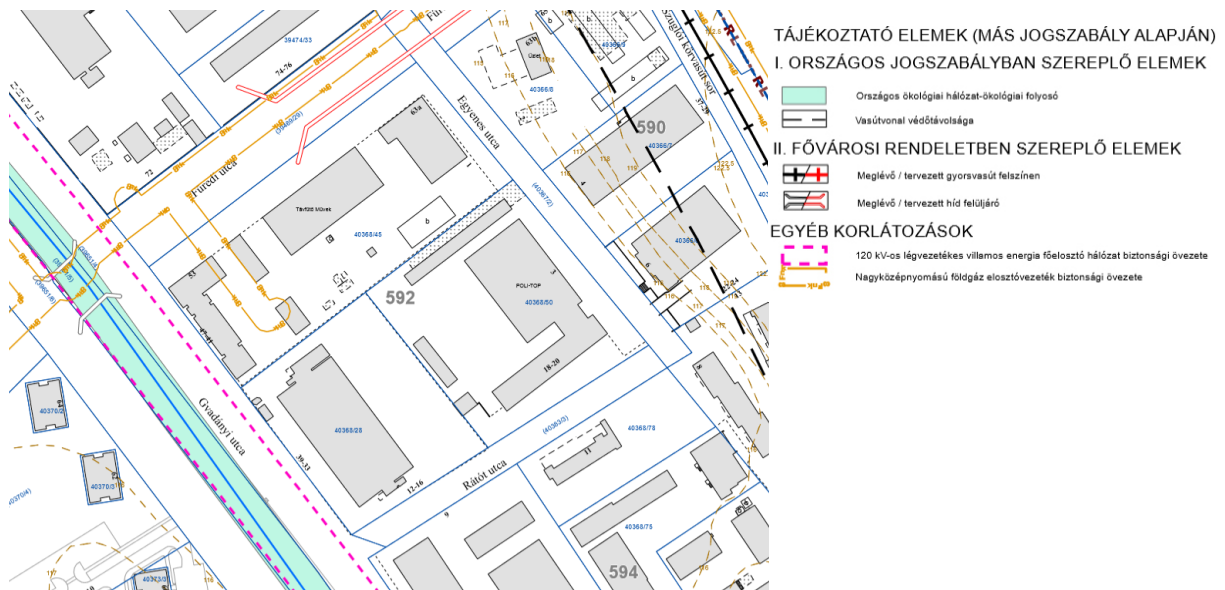


14. ábra ZÉS 1. melléklete (Szabályozási terv 15. tervlap) - részlet

A ZÉS 63. §-a rendelkezik az építési övezetről:

- „63.§ (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.”

A Szabályozási terv Védelmi és korlátozási elemek tervlapja (34. tervlap) az ingatlanon Országos-, Fővárosi-, illetve *Kerületi védettségű épületet* nem jelöl. A fejlesztéssel érintett ingatlanon *Nagyközépnomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete* halad.



15. ábra ZÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv Védelmi és korlátozási elemek 34. tervlap) - részlet

A ZÉSZ 2. melléklete alapján az ingatlanokon elhelyezhető rendeltetések az alábbiak:

|     | A                                      | B   | C  | D  | E  | F           | G          | H        | I                  | J                       | K                                  | L               | M          | N     | O     | P                                      | Q           | R           | S                    | T                | U          | V      | Z         |
|-----|--|---|--|--|--|-------------|------------|----------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|------------|-------|-------|--|-------------|-------------|----------------------|------------------|------------|--------|-----------|
|     | Építési övezet, övezet jele            | lakásszám alapérték (m <sup>2</sup> /db)<br>(e rendelet 16. §(4) a) pont szerint) | lakásszám engedményes érték (m <sup>2</sup> /db)<br>(e rendelet 16. §(7) bek. szerint) | kereskedelmi alapérték (m <sup>2</sup> )<br>(e rendelet 16. §(3) bek. szerint) | kereskedelmi engedményes érték (m <sup>2</sup> )<br>(e rendelet 16. §(6) bek. szerint) | szolgáltató | vendéglátó | hitéleti | nevelési, oktatási | egészségügyi, szociális | kulturális, közösségi szórakoztató | szállás jellegű | igazgatási | iroda | sport | 16.§(2) szerinti gazdasági rendeltetés | raktározási | közlekedési | energia-szolgáltatás | energia-termelés | intézményi | strand | rekreáció |
| 179 | <b>Energiatermelés terület (Gip-E)</b> |   |  |  |  |             |            |          |                    |                         |                                    |                 |            |       |       |  |             |             |                      |                  |            |        |           |
| 180 | Gip-E/1                                | SZL   | SZL  | -  | -  | -           | -          | -        | -                  | -                       | -                                  | -               | -          | -     | -     | -                                      | -           | -           | -                    | ✓                | -          | -      | -         |

Az építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a ZÉSZ 3. melléklete tartalmazza a következők szerint:

|   | A  | B   | C                    | D   | E  | F   | G   | H  | I  | J  | K  |
|---|--|---|----------------------|---|--|---|---|--|--|--|--|
| 1<br>[3] A<br>táblázat<br>1. sorát<br>módosít<br>otta a<br>7/2023.<br>(II. 27.)<br>rendelet<br>2.<br>mellékle<br>t 1.<br>pontja | Építés<br>i<br>övezet<br>,<br>övezet<br>jele | Telek<br>kialakíth<br>ató<br>legkisebb<br>területe<br>(m <sup>2</sup> ) | Beépít<br>ési<br>mód | Beépített<br>ség<br>megenge<br>dett<br>legnagyo<br>bb<br>mértéke<br>(%) | Terepszin<br>t alatti<br>építés<br>megenge<br>dett<br>legnagyo<br>bb<br>mértéke<br>(%) | Zöldfelül<br>et<br>megenge<br>dett<br>legkisebb<br>mértéke<br>(%) | Általáno<br>s<br>szintterü<br>leti<br>mutató<br>29. §(1)<br>szerinti<br>alapérték<br>e<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Általáno<br>s<br>szintterül<br>eti<br>mutató<br>24. §(1)<br>szerinti<br>alapérték<br>e<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )<br>[1]<br>Módosít<br>otta a<br>23/2022.<br>(VII.<br>13.)<br>rendelet<br>20. § (2)<br>bekezdés<br>e | Parkolási<br>szintterül<br>eti<br>mutató<br>24. §(1)<br>szerinti<br>alapérték<br>e<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )<br>[2]<br>Módosít<br>otta a<br>23/2022.<br>(VII.<br>13.)<br>rendelet<br>20. § (3)<br>bekezdés<br>e | Parkolás<br>i<br>szintterü<br>leti mu<br>tató 24.<br>§(4)<br>szerinti<br>en<br>gedmény<br>es értéke<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Épületmaga<br>sság<br>megengedet<br>t<br>legnagyobb<br>mértéke (m) |
| 179   | Energiatermelés terület (Gip-E)              |   |                      |   |  |   |   |  |  |  |  |
| 180   | Gip-<br>E/1                                  | -   | K                    | 35  | 50   | 40  | K   | K  | K  | K  | 18,0   |

Az övezeti paraméterek alapján, az építési övezetben a beépítési mód, az általános- és a parkolási szintterületi mutató „K”, azaz kialakult. A telek kialakítható legkisebb területére nincs megállapított határérték.

Az egyes rendeltetésekhez szükséges járműelhelyezésről a ZÉSZ 4. melléklete rendelkezik:

Járművek elhelyezése

|    | A  | B    |
|----|--|------|
|    | rendeltetés  | (db) |
| 2  | elhelyezendő személygépkocsik száma  |      |
| 15 | Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek önálló rendeltetési egység összes alapterületének minden megkezdett nettó 60 m <sup>2</sup> -e után | 1    |

**A ZÉSZ alapján, az érintett ingatlanokra vonatkozó és a tervezett fejlesztés szempontjából figyelembe veendő rendelkezések a 2. fejezetben – Beépítési terv - kerülnek részletesen bemutatásra és elemzésre.**

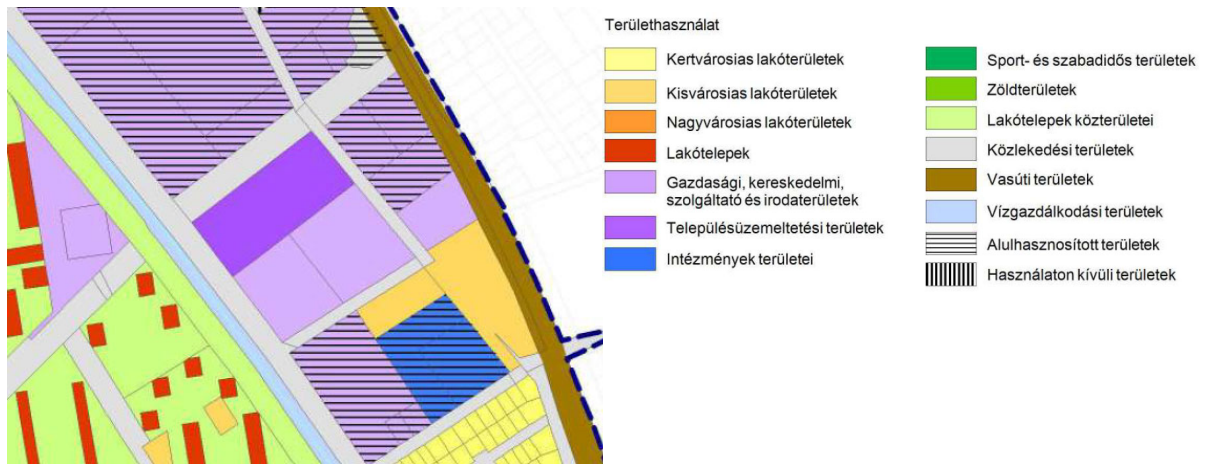
#### 1.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A tervezéssel érintett terület léptékéből és elhelyezkedéséből fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással. Ez viszont is igaz, a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.



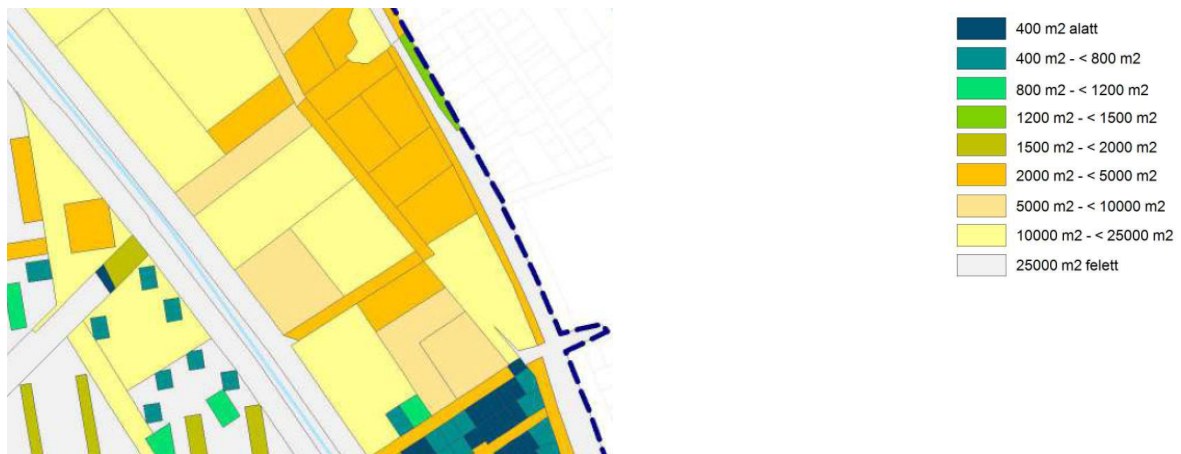
## 1.5. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

### 1.5.1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA



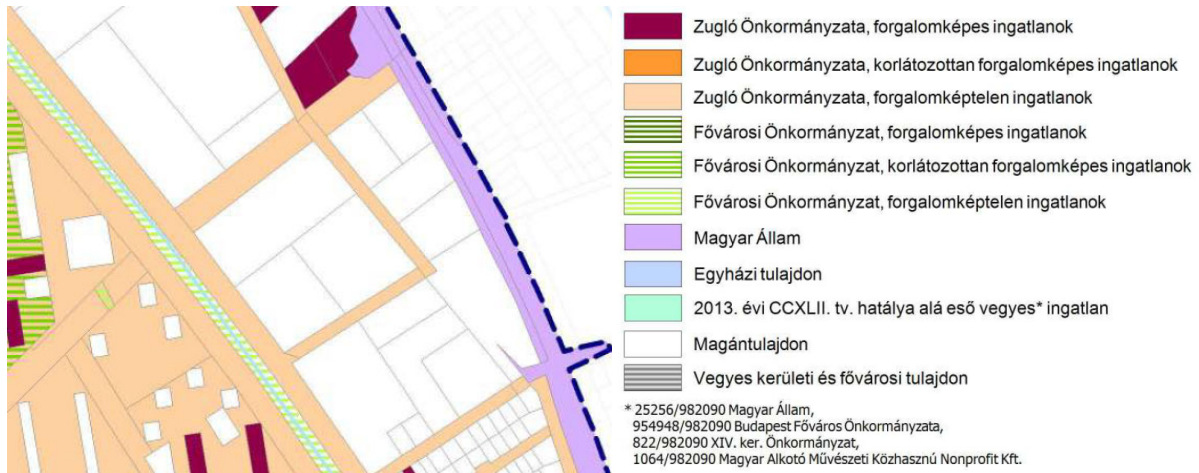
16. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. – Területhasználat vizsgálata - részlet

A vizsgált tömbben a tervezéssel érintett ingatlanon településüzemeltetési területhasználat, a tömb további ingatlanjain gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és irodaterületek létesültek. A vizsgált tömb környezetében jelentős az alulhasznosított gazdasági területek aránya.



17. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. – Telekméret vizsgálat - részlet

A telekméret a kialakult területhasználatra jellemző módon nagyobbak a lakóterületi telkekhez képest, a tervezéssel érintett ingatlan mérete meghaladja a 14 000 m<sup>2</sup>-t.



18. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. – Tulajdon vizsgálat - részlet

A vizsgált tömb telkei magántulajdonban állnak, a területet közre záró közterületek a kerületi önkormányzat tulajdonát képezik.



19. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. – Beépítési mód vizsgálata - részlet

A vizsgált tömbben a telkeken meglévő beépítések jellemzően szabadonállók, de zártorú beépítés is megjelenik. Az épületek a Füredi utca felől a telkek homlokvonalától hátra húzva helyezkednek el, a Gvadányi utca mentén a telkek homlokvonalához igazodó kialakítás is előfordul.



20. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. – Párkánymagasság vizsgálata - részlet

Az épületek színtszáma és magassága szintén változatos képet mutat. A 3,0 méter körüli párkánymagasságtól egészen 12,5 méteres magasságot is meghaladó épületek létesültek. A

szintszámok tekintetében az F; F+1 szintes épületek jellemzőek, viszont F+2 szintes épület is épült a területen.



21. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. – Beépítési mérték vizsgálata - részlet

A Füredi utca mentén jellemzően 20-30% közötti, a Rátót utcában kissé magasabb, 30-40 % közötti a jellemző beépítési mérték.



22. ábra Megalapozó vizsgálat 2018.november – BFVT Kft. – Szintterületi mutató vizsgálata - részlet

A szintterületi mutató értéke 0,7 – 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> közötti a vizsgált tömb nagyobb részén. A tömb déli harmadát, a Rátót utca sarkán 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> alatti érték jellemzi. Az épületek jellemzően lapostetősök, az épületek állaga jellemzően közepes, vagy jó.

### 1.5.2. A KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

Közterületi zöldsáv a tömböt határoló utcákban mindkét oldalon megjelenik, az Egyenes utcában és a Rátót utcában szakaszosan csupán egyoldali járdával. A Gvadányi úton egy oldali járda, a patak meder mentén zöldsáv található. A Füredi utcában a tervezéssel érintett telek menti oldalon létesült fasor, a Rátót utcában szakaszosan kétoldali fasor jelenik meg. A Gvadányi úton a patakmeder oldala fásítatlan zöldterület, a tervezéssel érintett tömb mentén elvétve található egy-egy faegyed. A határoló közterületeken a gyalogos burkolt felületek közepes állapotúak.



1.fotó – Egyenes utca (saját fotó)



2.fotó – Füredi út (saját fotó)



3.fotó – Gvadányi út (saját fotó)



4.fotó – Rátót utca (saját fotó)

A vizsgált tömbben, a tömbbelsőben nagy kiterjedésű zöldfelületek jelennek meg, az ingatlanok intenzíven fásítottak.

### 1.5.3. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

A vizsgált tömböt északról a 2x1 sávós Füredi utca határolja, cca. 34,0 méter szabályozási szélességgel, melyen parkolás nem jellemző. A Gvadányi út tengelyében halad a Rákos patak medre, melynek mindkét oldalán 2x1 forgalmi sáv került kialakításra, szabályozási szélessége a patakmeder széléig cca. 27,0 méter, melyen a patakkal átellenes oldalon egy oldali parkolás jellemző. A 2x1 sávós Rátót utcában egyoldali párhuzamos parkolás lehetséges, szabályozási szélessége cca. 15,0 méter. A szintén cca. 15,0 méter széles Egyenes utcában, a közterületen szintén egyoldali parkolás jellemző, az utcának a gazdasági terület menti oldala növényzettel sűrűn ültetett.



## 2. BEÉPÍTÉSI TERV

A 40368/45 hrsz-ú ingatlanon a meglévő beépítés kismértékű bővítése tervezett, ami a hőerőmű iroda és vezérlőrészegének bővítésével, az erőmű fejpületének részleges emeletráépítésével valósulhat meg. Az erőmű fejpületének tetejére tervezett bővítés nem a teljes tetőszint beépítésével, csupán a tetőszint egy részének beépítésével számol. A kialakuló új szinten tárgyalók és irodák kapnak helyet mosdó helyiséggel és teakonyhával.

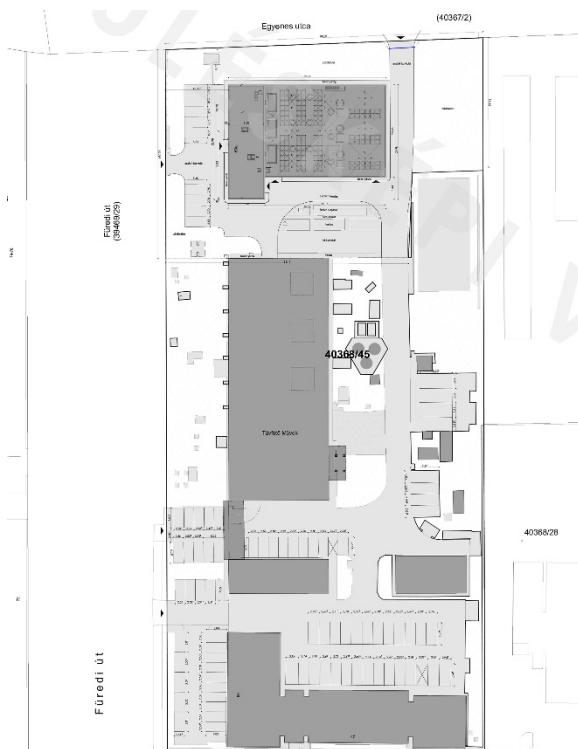
Az ingatlanon tervezett bővítés az építési övezetben meghatározott paraméterek közül a szintterületi mutató értékének nem felel meg.

### 2.1. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA - BEÉPÍTÉSI TERV BEMUTATÁSA

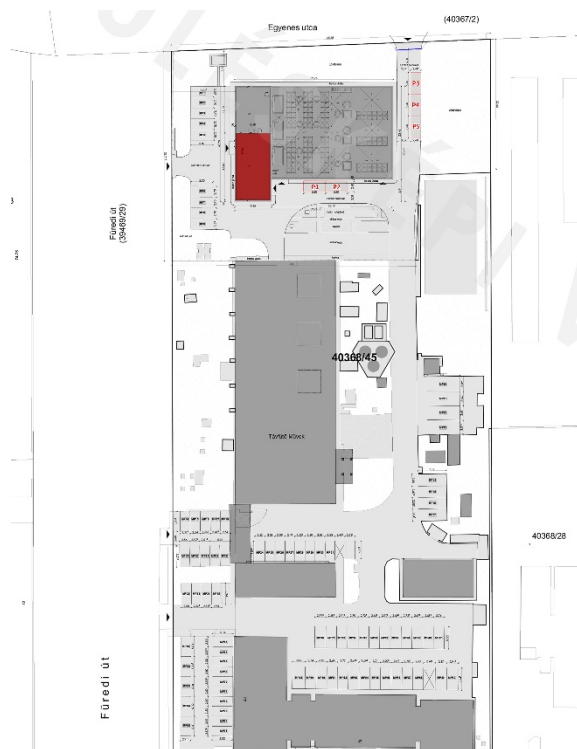
A Füredi utca 53-63. szám alatt működő hőerőmű fontos szerepet játszik a főváros energiabiztonságának fenntartásában, melyre a Fővárosi Településszerkezeti terv is külön kitér. Az erőművek területe olyan speciális településüzemeltetési terület, mely a kerületi építési szabályzatok szintjén is megkülönböztetett figyelmet kap.

A fejlesztéssel érintett ingatlan a ZÉSZ-ben speciális, **Gip-E/1 Energiatermelés terület** egyedi építési övezetbe sorolt. Az övezeti paraméterek tekintetében a ZÉSZ a szintterületi mutatót „K” (kialakult)-ként határozta meg, így a területen semmilyen bővítés nem valósítható meg.

Az erőmű fejpületének bővítési elképzelése az alábbi helyszínrajzokon részletezettek szerinti mértékben növelné a terület beépített szintterületét. A bővítés eredményeként a beépítési mérték sem terepszint felett, sem terepszint alatt nem nő. A fejlesztést követően a 40368/45 hrsz-ú telken a zöldfelület mértéke nem csökken.



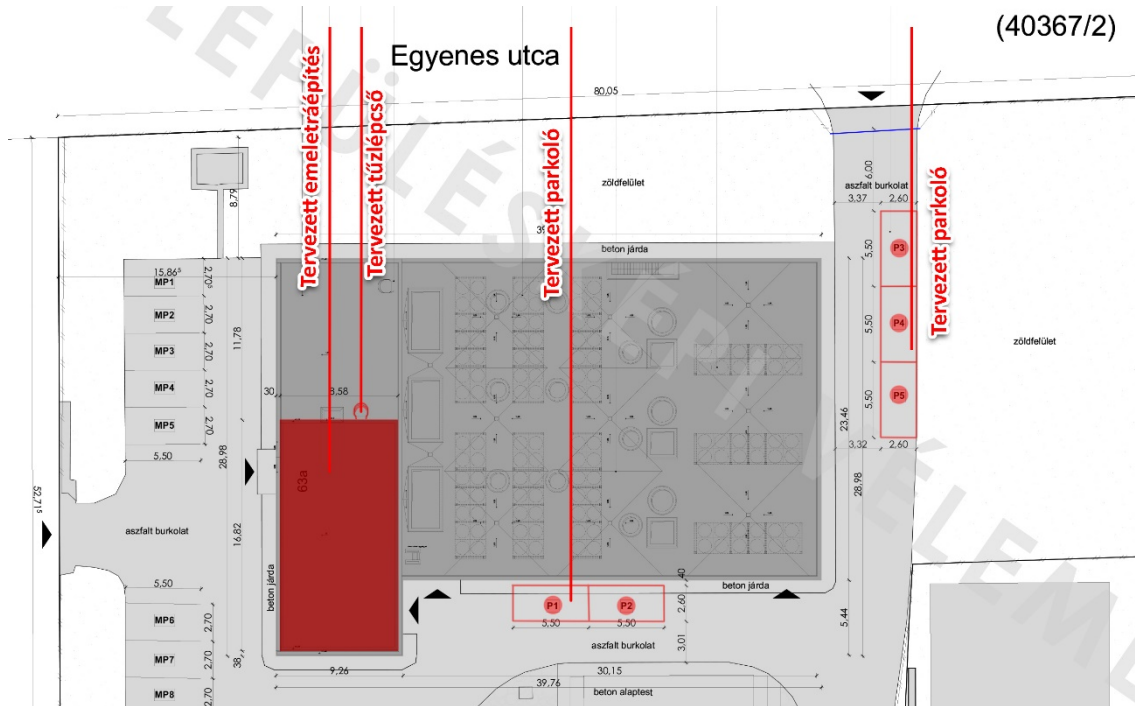
23. ábra - Meglévő helyszínrajz (Architive Concept Kft.)



24. ábra - Tervezett helyszínrajz (Az Architive Concept Kft. adatszolgáltatása alapján készült saját ábra)

A tervezett helyszínrajzon pirossal jelölt elemek mutatják a javasolt módosításokat, melyek az ingatlan Egyenes utca felőli telekhatára mentén lévő épületen és környezetében jelentenek változásokat.

Az emeletraépítésre, egy új külső homlokzati tűzlépcső, valamint (meglévő burkolt felületek felhasználásával) 5 db felszíni gépjármű parkolóhely kialakítására irányuló fejlesztés hatására az erőmű új iroda, mosdó és teakonyha helyiségekkel bővülhet.



25. ábra - Tervezett helyszínrajz részlet (Az Architive Concept Kft. adatszolgáltatása alapján készült saját ábra)

Az egyszintes épületbővítmény tervezett alapterülete  $144 \text{ m}^2$ , mely a jelenleg F+2 szintes épületen a harmadik építményszintet foglalhatja el. Lapostetős kialakításával az új épületrész jól illeszkedik a már meglévő épületek tömegéhez.



26. ábra – Tervezett Észak-nyugati homlokzat (Az Architive Concept Kft. adatszolgáltatása alapján készült saját ábra)

A meglévő épületrész +11,02 méteres ereszmagassága a bővítménnyel 14,69 méterre nő, a meglévő attikamagasság 11,60 méteres értéke 15,09 méterre változik. A bővítés eredményeként az épület homlokzatmagassága, valamint az épületmagasság sem változik.

### Beépítési paraméterek

A ZÉSZ 2., 3. és 4. mellékletei alapján meghatározott övezeti paramétereket és a tervezett állapot szerinti értékeket az alábbi táblázat részletezi:

| <i>Füredi utca 53-63.</i>   | <i>ZÉSZ<br/>övezeti<br/>paraméter</i> | <i>Beépítési terv<br/>szerinti érték</i>        | <i>Megfelel</i> |
|---|---------------------------------------|---|-----------------|
| <i>Telek területe (min. m<sup>2</sup>)</i>  | -                                     | 14 305  | ✓               |
| <i>Beépítési mód</i>  | K                                     | Nem változik                                    | ✓               |
| <i>Beépítés mértéke TF (max. %)</i>   | 35                                    | Nem változik                                    | ✓               |
| <i>Beépítés mértéke TA (max. %)</i>   | 50                                    | Nem változik                                    | ✓               |
| <i>Zöldfelület mértéke (min. %)</i>   | 40                                    | + 0,15  | ✓               |
| <b><i>Általános szintterületi mutató (max. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</i></b>               | <b>K</b>                              | <b>+ 144</b>                                    | <b>X</b>        |
| <i>Parkolási szintterületi mutató (max. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</i>                      | K                                     | Nem változik                                    | ✓               |
| <i>Épületmagasság (min. méter)</i>  | 18,0                                  | Nem változik                                    | ✓               |
| <i>Létesíthető rendeltetések</i>  | Energiatermelés                       | Energiatermelést<br>kiszolgáló<br>rendeltetések | ✓               |
| <i>Rendeltetéshez szükséges gépjármű<br/>elhelyezés (db) - Iroda esetén 60m<sup>2</sup>/1</i> | 3 db                                  | 5 db  | ✓               |

Az övezeti paraméterek tekintetében megállapítható, hogy a tervezett beépítés **az általános szintterületi mutató** tekintetében nem felel meg a hatályos rendelkezéseknek.

### Elhelyezhető rendeltetések

A ZÉSZ 2. melléklete 180. sorában rögzítettek alapján az építési övezetben kizárólag Energiatermelés rendeltetés helyezhető el, ugyanakkor a ZÉSZ 63. § (2) bekezdése alapján, a Gip-E/1 jelű építési övezet területén az energiatermelést kiszolgáló kiegészítő rendeltetés is megengedett.

A bővítés eredményeként kialakuló épületrészekben az elsődleges rendeltetés kiszolgálása céljából iroda, mosdó és konyha helyiségek kialakítása a cél.

### Beépítési mód

A beépítési terv alapján, a meglévő állapothoz képest a bővítés nincs hatással a meglévő beépítési módra, az épület bővítése vertikálisan tervezett.



| Előírás   | Eltérés ismertetése  |
|---|--|
| <p><b>ZÉSZ 17. § (1)</b> A telkek beépítési módja a Szabályozási terven jelölt építési hely szerinti, annak hiányában az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(5) bekezdések szerinti esetekben.</p> <p><b>(2)</b> E rendelet 3. melléklete meghatározza a egyes övezetben, építési övezetekben a telkek beépítésének megengedett paramétereit. Amennyiben a 3. mellékletben <b>a beépítési mód „K”-val jelölten szerepel</b>, 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, <b>akkor a telek beépítési módját</b> és az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – <b>konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.</b></p> | <p>A tervezett bővítés <b>nem változtat a már kialakul, meglévő beépítési módon.</b></p> <p style="text-align: right;">✓</p> |

### Építési hely

Az új épülettömeg a már meglévő F+2 szintes épület harmadik szintjén létesülne, ami további földszinti beépítést nem eredményez, így az építési hely meglévő igénybevétele nem változik.

### Beépítés mértéke

A már meglévő beépítéshez képest az erőmű fejpületének harmadik emeletén, egy az épület alapterületénél kisebb területű bővítés tervezett, ami a terepszint feletti beépítés mértékét nem növeli. A már megvalósult beépítés mértéke az építési övezetben megengedett határértéket nem haladja meg.

| Előírás  | Eltérés ismertetése  |
|--|--|
| <p><b>ZÉSZ 22. § (1)</b> A telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(5) bekezdések eltéréseinek eseteiben.</p> | <p>35 % &gt; 28,84 %</p> <p><b>a beépítési mérték nem nő</b></p> <p style="text-align: right;">✓</p> |

### Szintterület

| Előírás   | Eltérés ismertetése   |
|---|---|
| <p><b>ZÉSZ 24. § (1)</b> A telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(5) bekezdések esetét.</p> | <p>Az építési övezetben az általános szintterületi mutató „K” kialakultként szabályozott, mely nem teszi lehetővé a további bővítést.</p> <p style="text-align: right;">X</p> |



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>(3) Az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az általános szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.</b></p> | <p>Jelen tanulmányterv célja az eltérés lehetőségének megteremtése.</p> | X |
|---|---|---|

### Épületek magassága

A beépítési terven ábrázolt új épülettömeg épületmagassága nem haladja meg az építési övezetben megállapított 18,0 méteres legmagasabb értéket, az épületmagasság 16,17 méter. Az épület legmagasabb pontja a meglévő állapothoz képest nem változik.

| Előírás  | Eltérés ismertetése   |   |
|--|---|---|
| <p><b>ZÉSZ 25. § (1)</b> A teljes építményre vonatkozóan épületmagasság és az építmény egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét az <u>övezeti előírások</u> határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.</p> | <p>A tervezett 16,17 méteres épületmagasság érték a ZÉSZ előírásainak megfelel.</p> <p><b>16,17 m &lt; 18,0 m megfelel</b></p>  | ✓ |
| <p><b>ZÉSZ 25. § (6)</b> Az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv, vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a ZVR előírásait kell érvényesíteni.</p>   | <p>Az építési övezetre a ZÉSZ nem állapít meg épület legmagasabb pontja értéket. A ZVR 5. melléklete alapján a telekre vonatkozóan az épület legmagasabb pontja 25 méter.</p> <p>A tervezett állapotban <b>az épület legmagasabb pontja nem változik</b> a meglévő állapothoz képest.</p> | ✓ |

## Zöldfelület

A tervezéssel érintett ingatlanon teljes értékű zöldfelület 3 985 m<sup>2</sup> területen valósult meg a meglévő állapot szerint, ezen felül 365 m<sup>2</sup> gyepráccsal kialakított parkolófelület, 550 m<sup>2</sup> műfüves focipálya, 230 m<sup>2</sup> térkő burkolat, 170 m<sup>2</sup> kavicsal szórt felület, valamint aszfalt burkolat fedi a beépített területek között a terepfelzín.

A telken a meglévő zöldfelületek aránya tehát 27,86%, ami nem éri el az építési övezetben meghatározott 40%-os minimálisan kialakítandó zöldfelület mértékét. A tervezett állapotban ez az arány kis mértékben javul. A létrejövő épületbővítés extenzív zöldtető kialakításával tervezett, így (az OTÉK 5. mellékletét figyelembe véve) a zöldfelületek aránya 0,15 %-kal nő.



26.ábra – Meglévő zöldfelületek (Az Architive Concept Kft. adatszolgáltatása alapján készült saját ábra)

| Előírás   | Eltérés ismertetése   |   |
|---|---|---|
| <b>ZÉSZ 27. § (1)</b> Az övezeti előírásokban előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki, kivéve a (3)-(4) bekezdések szerinti esetekben. | Az építési övezet minimum 40%-os zöldfelületet határoz meg, a beépítési terv szerint <b>a meglévő 27,86%-os arány nem változik.</b><br><b>27,86 % &lt; 40 %</b> | X |
| <b>ZVR 25.§ (5)</b> Új lapostető felületének legalább 60%-át zöldtetőként kell kialakítani.   | A létrejövő épületbővítés extenzív zöldtető kialakításával tervezett.   | ✓ |

## Homlokzatok közötti távolság

Az új épülettömeg a szomszédos telkeken álló épületekhez képest nem okoz változást a homlokzatok közötti távolságok tekintetében. A tervezéssel érintett ingatlanokon a homlokzatok közötti távolság nem változik.

| Előírás   | Eltérés ismertetése   |   |
|---|---|---|
| <b>ZÉSZ 31. § (2)</b> A telken belül a homlokzatok között tartandó távolság szabályait a ZVR állapítja meg. | <b>A homlokzatok közötti legkisebb távolság nem változik.</b> | ✓ |

## Kapubehajtó

A Beépítési terv alapján a telek megközelítési lehetőségei nem változnak, a Füredi út felől 2 db (8,0 m, 4,0 m), az Egyenes utca felől 1 db (6,15 m) gépjármű közlekedésre alkalmas meglévő kapubehajtót használ az erőmű a ki- és behajtásra.

| Előírás  | Eltérés ismertetése  |
|--|--|
| <p><b>ZÉSZ 10. § (3)</b> Az építési telek határán legfeljebb két kapubehajtó létesíthető:</p> <p>a) <u>a 2000 m<sup>2</sup>-t elérő területű építési telek ki- és behajtásának elkülönítése érdekében,</u></p> <p>b) zártosorú beépítési módú telek esetén a terepszint alatti teremgarázs, a földszinti teremgarázs, vagy a hátsóudvar megközelítése érdekében,</p> <p>c) <u>ha a telekhasználat indokolja.</u></p> | <p>A beépítési terv alapján új kapubehajtó nem kerül kialakításra.</p> |
| <p><b>ZÉSZ 10. § (4)</b> Egy kapubehajtó legfeljebb 7 méter szélességű lehet.</p>  |  |
| <p><b>ZÉSZ 10. § (5)</b> Kapubehajtó a telek közhasználatú terület felőli telekhatárai teljes hosszának legfeljebb 20%-án létesíthető, de egy kapubehajtó szélessége minden esetben elérheti a 3,5 métert.</p>   | <p style="text-align: right;">✓</p>                                    |

#### Egyéb releváns előírások a ZÉSZ-ben

**ZÉSZ 30. § (3)** Ha a meglévő építmény szintterülete, beépítési magassága, beépítettsége vagy terepszint alatti építettsége a megengedett mértékét túllépi, vagy a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke nem éri el a 3. mellékletben meghatározott, vagy az előírt szabályozási határértéket, csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a szabályozási határértékektől való eltérést nem növeli tovább, kivéve e rendelet eltérő rendelkezése esetén.

**A tervezett fejlesztés a szabályozási határértéktől való eltérést nem növeli tovább, a zöldfelület mérete nem csökken.**

#### 2.2. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

A jelen dokumentumban bemutatott épületbővítés jellegéből és léptékéből adódóan nem igényli a meglévő a terület meglévő műszaki és humáninfrastruktúra kapacitásainak növelését, egyéb közfejlesztések megvalósítását.

### 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet nem érinti, a ZÉSZ 1., 2. és 4. mellékleteinek módosítását nem teszi szükségessé.

#### Beépítési paraméterek

A ZÉSZ 3. melléklete alapján meghatározott övezeti paramétereket az alábbiak szerint javasolt módosítani:

| <i>Füredi utca 53-63.</i>  | <i>ZÉSZ<br/>övezeti<br/>paraméter</i> | <i>Beépítési terv<br/>szerinti érték</i> | <i>Javasolt<br/>paraméter</i> |
|--|---------------------------------------|--|-------------------------------|
| <i>Telek területe (min. m<sup>2</sup>)</i>   | -                                     | 14 305                                   | ✓                             |
| <i>Beépítési mód</i>   | K                                     | Nem változik                             | ✓                             |
| <i>Beépítés mértéke TF (max. %)</i>  | 35                                    | Nem változik                             | ✓                             |
| <i>Beépítés mértéke TA (max. %)</i>  | 50                                    | Nem változik                             | ✓                             |
| <i>Zöldfelület mértéke (min. %)</i>  | 40                                    | + 0,15 %                                 | ✓                             |
| <i>Általános szintterületi mutató (max. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)<br/>alapérték</i>         | K                                     | Nem változik                             | ✓                             |
| <i>Általános szintterületi mutató (max. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)<br/>engedményes érték</i> | K                                     | + 144 m <sup>2</sup>                     | -                             |
| <i>Parkolási szintterületi mutató (max. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)<br/>alapérték</i>         | K                                     | Nem változik                             | ✓                             |
| <i>Parkolási szintterületi mutató (max. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)<br/>engedményes érték</i> | K                                     | Nem változik                             | ✓                             |
| <i>Épületmagasság (min. méter)</i>   | 18,0                                  | Nem változik                             | ✓                             |

#### Szintterületi mutató megállapítása

A tervezet a ZÉSZ 3. mellékletében javasolja a „H” oszlop szerinti szintterületi mutató engedményes értékének „K” **Kialakulról** „-” **„Nincs megállapított határérték”**-re való módosítását.

Az építési övezetre megállapított *Beépítési mérték* és *Épületmagasság* paraméterekből a létesíthető szintterület értéke továbbra is levezethető, annak mértéke a módosítás következtében nem változik, ugyanakkor a módosítással megszűnik a fejlesztés lehetőségének teljes korlátozását, ami a kialakult állapottól nem enged eltérni.

A módosítás nyomán lehetőség nyílik a ZÉSZ 24.§ (3) bekezdés alkalmazására, mely szerint:

*„(3) Az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az általános szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.”*

Az engedményes érték alkalmazhatósága a módosítás után sem lesz automatikus, az városrendezési megállapodáshoz kötött, így az önkormányzat megfelelő kontrollt gyakorolhat a megvalósuló beruházás fölött.

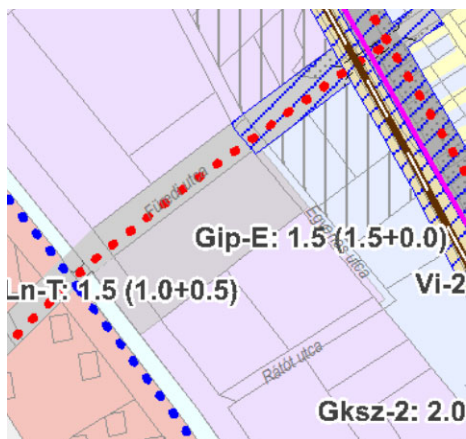




#### 4. A TSZT - FRSZ-NEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

##### Beépítési sűrűség

A fővárosi FRSZ a Zugló területén működő erőműnek kijelölt területfelhasználási egység általános beépítési sűrűségi értékét 1,5-ben állapította meg, mely értékből a szintterületi mutató értéke levezethető.



36. ábra – FRSZ 1. melléklet - részlet

A 2021-ben elfogadott ZÉSZ az FRSZ-ben rögzített, a területfelhasználási egységekre meghatározott szintterületsűrűségeket figyelembe vételével készült úgy, hogy az építési övezetekben nem állapított meg szintterületi mutatót. Az FRSZ-nek való megfelelés a meghatározott beépítési paraméterekből levezethető (beépítési mérték, épületmagasság).

Az FRSZ-ben meghatározott Gip-E területfelhasználási egységben összesen 36 745 m<sup>2</sup> általános szintterület létesíthető, figyelembe véve a területfelhasználási egység méretét és a 1,5-es Bsá értéket.

Az építési övezetben az épületmagasság és a beépíthető telekterület paraméterekből kiszámolható, hogy összesen 30 040 m<sup>2</sup> általános szintterület létesítésére van lehetőség.

A javasolt új övezeti paraméter – a nem szabályozott szintterületi mutató – a továbbiakban a beépítettség és az épületmagasság értékekből teszi levezethetővé a létesíthető szintterület méretének megállapítását az építési övezetben. A javaslat szerint a beépíthetőség mértéke és az épületmagasság értékei nem változnak, tehát a továbbiakban is igaz lesz, hogy 30 040 m<sup>2</sup> általános szintterület létesíthető az építési övezetben. Az érték jóval az FRSZ-ben megállapított 36 745 m<sup>2</sup> alatt marad, tehát a módosításokat követően, a ZÉSZ az FRSZ-nek továbbra is megfelel:

$$30\,040\text{ m}^2 < 36\,745\text{ m}^2, \text{ tehát megfelel.}$$