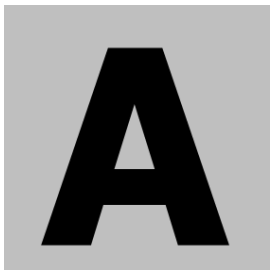
Budapest, XIV. kerület ZÉSZ módosítása 2025.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Véleményezésre

Obeliszk Stúdió Kft.
2025.április hó



Aláírólap

MEGRENDELŐ Budapest XIV. kerületi Önkormányzata

Rózsa András Polgármester	
Binó Beáta. Főépítész	

TERVEZŐ OBELISZK STÚDIÓ KFT.

TERVEZŐK:

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

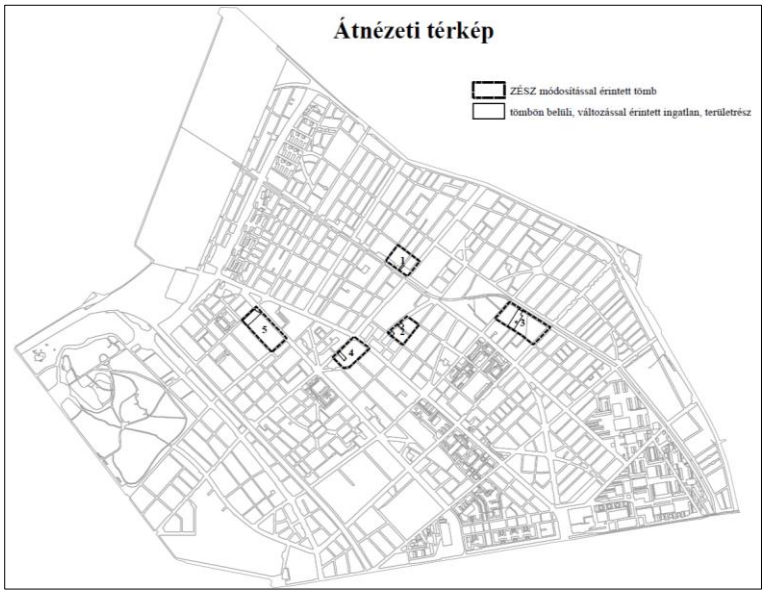
Budapest, 2025. április hó.

Előzmények

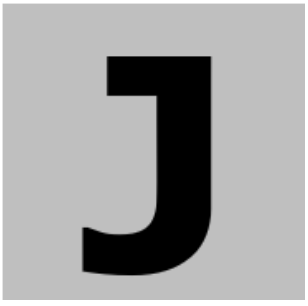
ELŐZMÉNYEK

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

A módosítások az alábbi területeket érintik:



1. Zugló Városközpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések több területet érintenek annak környezetében. A külső infrastruktúra fejlesztés keretében teljes keresztmetszettel átépül a Csömöri út Bosnyák tér-Nagy Lajos király útja közötti szakasza. Ennek kapcsán a Csömöri úton jelenleg található autóbusz végállomások megszűnnek, a Rákospatak utca (Telepes utca – Csömöri út) közötti szakaszán az útpálya átépül és új autóbuszvégállomás és sofőr tartózkodóépület létesül az útszakasz egyirányúsításával egyidejűleg.
2. A Városközpont fejlesztéshez kapcsolódóan a Bosnyák utca is átépül, mely közműfejlesztést és az időszakosan piacként működő terület közterületi, zöldfelületi kialakítását jelenti. A Bosnyák utca páratlan oldalán található ingatlanokon, a Lőcsei u. és a Mosztár u. sarok ingatlanjain szükséges a meglévő állapothoz igazítani szabályozási vonalak jelölésével a közterület és a magánterület határát, ugyanis a jelenlegi beépítések egy része a közterületre ráépült.
3. A Fischer István u. 121. – 127. számú ingatlanokon részben már megvalósult beruházás esetében a hatályos ZÉSZ előírások és a beruházáshoz kapcsolódó korábbi önkormányzati döntések kontrollja szükséges.
4. A Thököly út 169. számú ingatlanra tervezett fejlesztéssel – többlakásos lakóépület - kapcsolatban a 133/2023. (III.30.) és 31/2024. (II. 29.) számú határozatok szerint az önkormányzat településrendezési szerződést, és annak 1. számú módosítását (a továbbiakban: TRSZ mód) kötött a beruházóval. A TRSZ mód IV. 5. pontjában az önkormányzat kifejezte azon szándékát, hogy a soron következő ZÉSZ módosítását úgy készíti elő, és azt a polgármester a lehető legrövidebb időn belül a képviselő-testület elé úgy terjeszti, hogy az ingatlan tekintetében az önkormányzatot illető elővásárlási jog törlésre kerüljön.
5. A képviselő-testület 2024. június 27-i ülésén a „Tulajdonosi nyilatkozat megadása iskolaudvarok felújításához a Közép-Pesti Tankerületi Központ részére” tárgyú előterjesztéshez kapcsolódó képviselői felszólalásban elhangzott annak igénye, hogy az Lk-2/14 övezetbe sorolt, Erzsébet királyné útja 35-37. szám, 31529 hrsz. alatt található Jókai Mór Általános Iskola vonatkozásában is legyen lehetőség a zöldfelület 10%-os mértékének kialakítására amennyiben az oktatási nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesül.
6. A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész a BP/1701/00292-28/2024 iktatószámú „Feljegyzés elfogadott rendelet jogszerűségének vizsgálatáról” tárgyú megkeresésében a ZÉSZ korábban lezajlott Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca – Németpróna utca – Cinkotai út által határolt területre vonatkozó módosítási eljárása során kérte a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés Vi-2/28 övezettel történő kiegészítését.



Jóváhagyandó munkarészek

RENDELETTETRVEZET

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2025. (…..) önkormányzati rendelete
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete módosításáról

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ paragrafusában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete a Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 14.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„(3) Az Ln-3/7, Ln-3/8, Vi-1/2, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/3, Vi-1/14, Vi-2/3, Vi-2/5, Vi-2/8, Vi-2/12, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/19, Vi-2/21, Vi-2/28, 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.§

Az Ör. 46.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„(2) Az Ln-3/3 és az Ln-3/6 jelű építési övezetben új lakás önálló rendeltetési egység nem megengedett.”

3.§

Az Ör. 49.§-a kiegészül a (10) bekezdéssel, az alábbiak szerint:
„(10) A Lőcsei út 29. (31268/27 hrsz) ingatlanon a meglévő és megtartásra kerülő épület közterület alá építése megtartható, de nem bővíthető.”

4.§

Az Ör.) 71.§-a kiegészül a (4) bekezdéssel, az alábbiak szerint:
„(4) A Kt-Kk övezet területén a Deés utca-Rákospatak utca- Csömöri út által határolt területen, a 30874/7 hrsz-ú telken elhelyezhető közösségi közlekedéshez kapcsolódó építmény.”

4.§

(1) Az Ör. 1. mellékletének 8. számú rajza helyébe e rendelet 1. mellékletének 8. számú rajza lép.
(2) Az Ör. 1. mellékletének 13. számú rajza helyébe e rendelet 1. mellékletének 13. számú rajza lép.

6.§

Az Ör. 3. melléklete e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

7.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

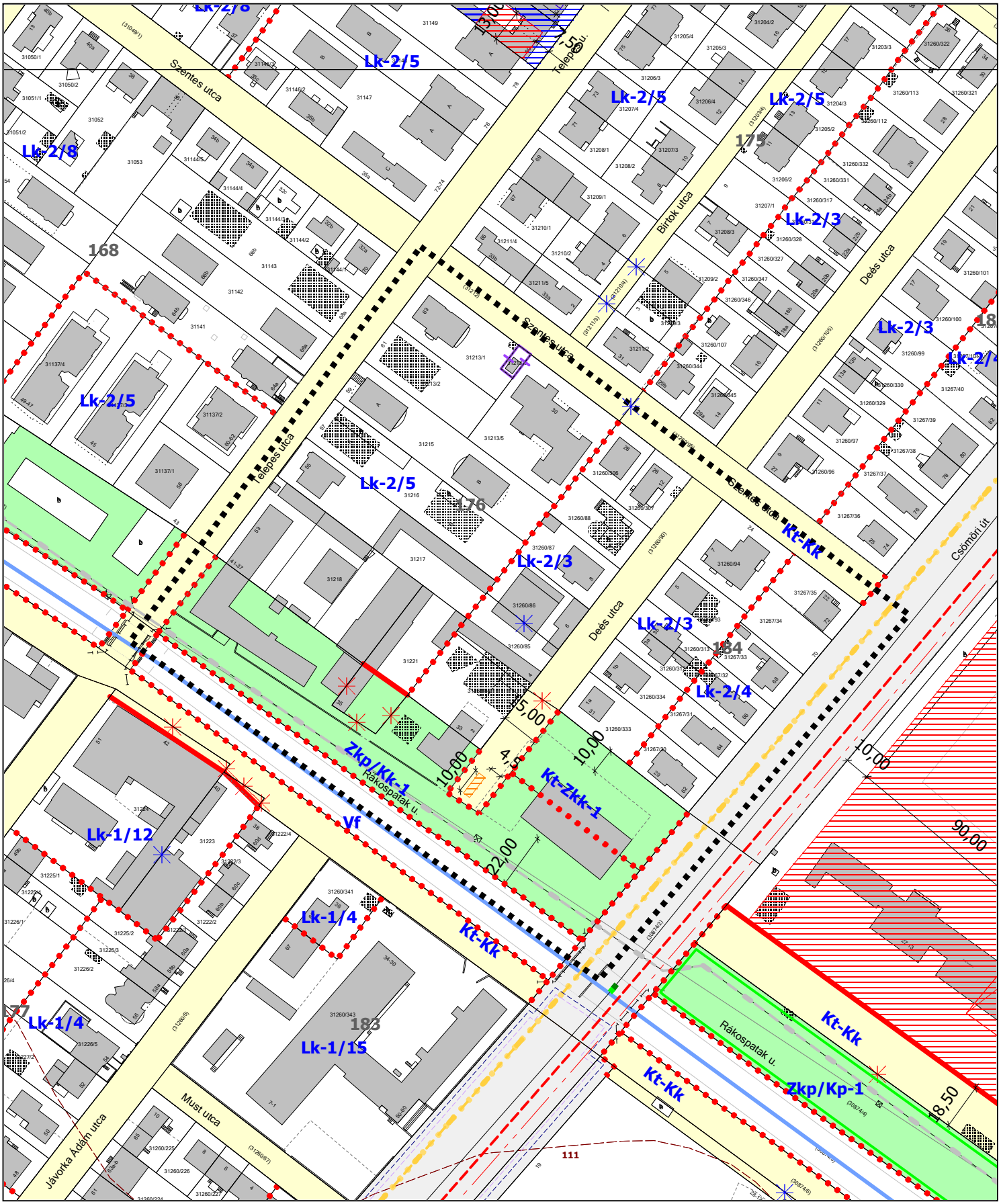
Budapest, 2025. ……. ….

Rózsa András	dr. Lehoczky Balázs
polgármester	jegyző

1. melléklet

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete 8. számú rajz

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete 13. számú rajz



Módosítással érintett terület

VÉLEMÉNYEZÉSRE

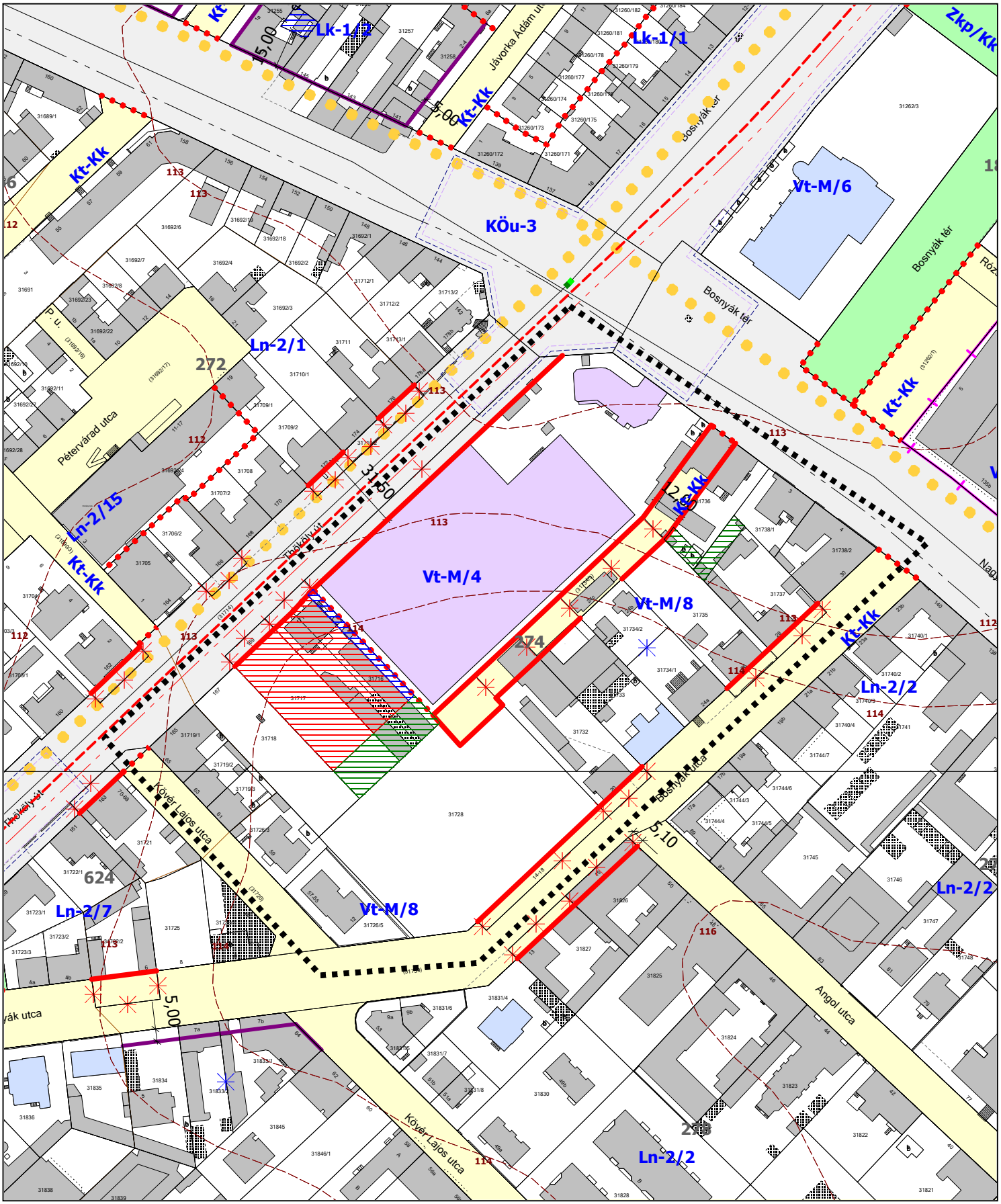
Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

ZÉSZ MÓDOSÍTÁS 2025

~~BOSNYÁK UTCA-FÜVÉSZ UTCA-TELEPES UTCA-RÁKOSPATAK UTCA-KÖZÖTT TERÜLETEKKEL~~ HATÁROLT TÖMB

Szabályozási terv / 8.sz. lap részlete

Megrendelő **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata**	Lépték **M= 1: 2000** Dátum **2025. április hó**
obeliszk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521



Módosítással érintett terület

VÉLEMÉNYEZÉSRE

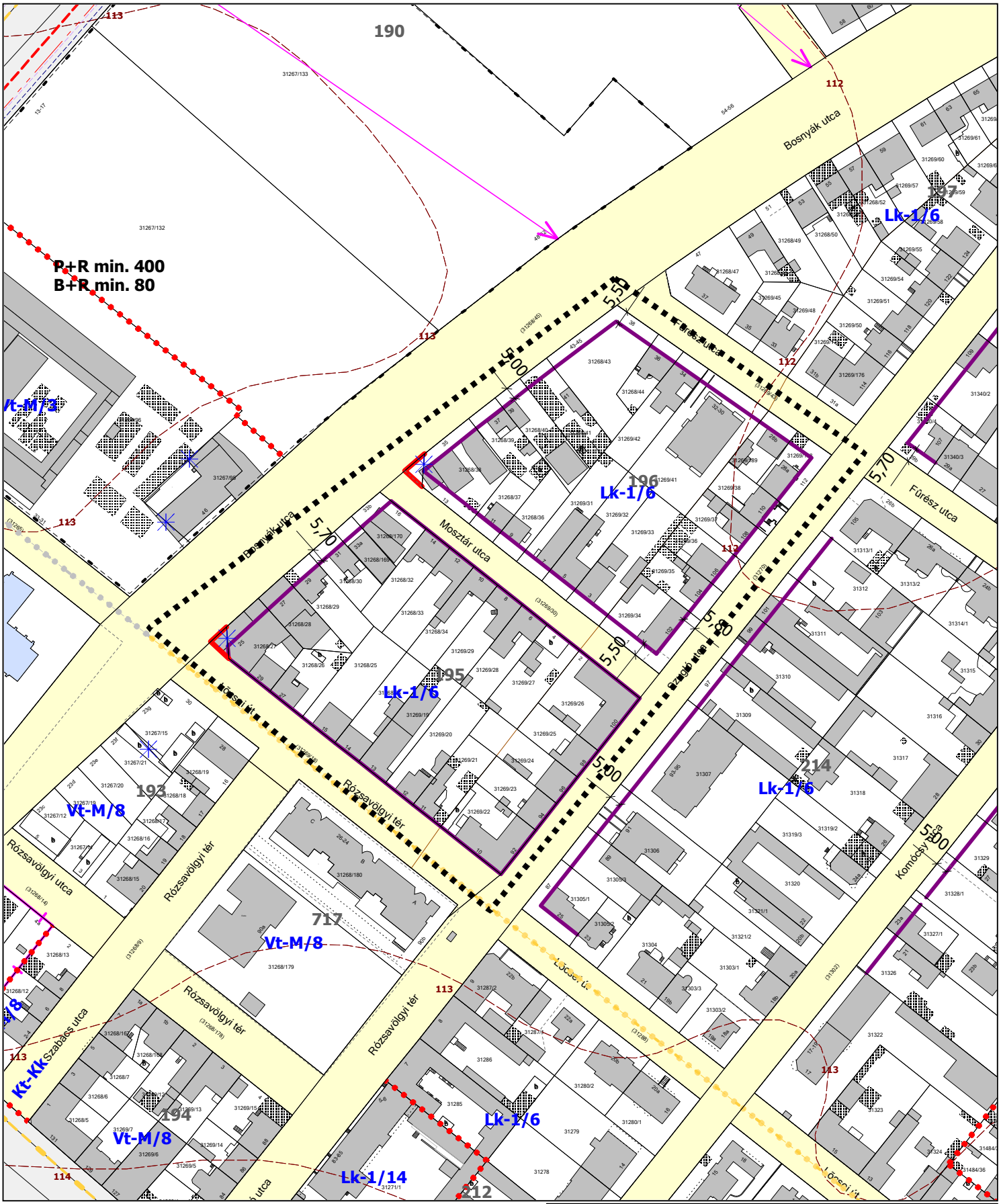
Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

ZÉSZ MÓDOSÍTÁS 2025

THÖKÖLY ÚT HRSZ.– NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA – BOSNYÁK U. – KÖVÉR LAJOS U. KÖZTERÜLETEK ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT 274 SZÁMÚ TÖMB

Szabályozási terv / 8.sz. lap részlete

Megrendelő **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata**	Lépték **M= 1: 2000** Dátum **2025. április hó**
obeliszk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településtervező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521



Módosítással érintett terület

VÉLEMÉNYEZÉSRE

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A térkép csak településrendezési célra használható.
Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

ZÉSZ MÓDOSÍTÁS 2025

BOSNYÁK UTCA – FÛRÉSZ UTCA – SZUGLÓ UTCA – LÕCSEI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMBÖK

Szabályozási terv / 8.sz. lap részlete

Megrendelõ **Budapest Fõváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata**	Lépték **M= 1: 2000**
	Dátum **2025. április hó**
obeliszk stúdió TERVEZÕ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településtervezõ	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

2. melléklet

3. melléklet a 16/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendelethez

Az Ör. 3. melléklet táblázat a következő 83. sora az alábbiak szerint módosul:

83	**Lk-2/14**	2000	K	50	45	30 S	-	-	-	-	12,5