

5/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Budapest XIV. kerületben készülő szabályozási
terv véleményezése

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XIV. kerület Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény alapján – mint szomszédos kerületet – kereste meg önkormányzatunkat és megküldte a szabályozási tervét és rendelet-tervezetét – amelynek jellemző részleteit mellékeljük (1. sz. melléklet) – a XIV. kerület Mogoródi út – Zászlós utca – Jurisics Miklós utca – Francia út által határolt területre készülő kerületi szabályozási terv vonatkozásában, tekintettel arra, hogy 2008 júliusában Önkormányzatunk az eljárásban való részvételi szándékát jelezte a XIV. kerületi Önkormányzat felé.

Bár a tárgyi terület a XVI. kerülettel nem határos (az a Hungária körút és a Mexikói út között található), mégis, a szabályozás településfejlesztési szempontból jelentőséggel bír az alábbiak szerint:

- 2003-ban a XIV. kerületi Önkormányzat a terület egy részén intézményi övezetet alakított ki, melynek ma már látható célja elsősorban újabb lakó funkciók kialakítása volt a vasútpálya közeli jelenleg beépítetlen (korábban pedig a Phylaxia Oltóanyag és Tápszer Termelő Vállalat) területen. Ehhez már részben a jogerős építési engedélyek is megszülettek (pl. 40 ezer m² lakó-, 18 ezer m² iroda, raktár és szolgáltató funkcióra).
- A területen egy földszint plusz hat/hét szintes lakóépület szerkezetépítése már meg is valósult. Ez a beépítési forma jelenik meg a többi telekre kiadott – még meg nem valósult – épületek építési engedélyes tervében is.
- A szabályozási terv egyben a Budapest-Cegléd vasútvonallal párhuzamos Francia út melletti (M) munkahelyi terület keretövezet-módosítása is, (I) intézmény övezetbe.

A szabályozás fő jellemzői:

- A szabályozás adta építési lehetőség több szempontból nem biztosítja a területfejlesztéstől megkívánt „élhető város” alapértékeit.
- Összességében megfigyelhető, hogy a vasút melletti, Stadionokhoz közeli, korábban munkahelyi funkcióra rendelt terület a közeljövőben jelentősen be fog épülni, jellemzően lakófunkció rendeltetéssel.
- A jelenleg két sín párral bíró vasúti terület nagytávlatban újabb vágányokkal bővül.
- A szabályozási tervlapon a vasútvonal jelenlegi védőtávolsága ráfed az építési hely területére.
- Az intézményi övezet csak jelentéktelen mértékben szabályozza az (I) keretövezet jellemző funkciót.
- A legnagyobb építménymagasság 22 méter, míg a Zászlós utca másik oldalán L2 városias, jellemzően zárt sorú lakóövezet helyezkedik el ennél kevesebb szintszámmal. A beépítési javaslat a Zászlós utca felől alacsonyabb beépítést ír elő.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a 2009. január 13-i ülésén tárgyalja meg és tesz javaslatot a szabályozási tervre vonatkozóan a Képviselő-testületnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését abban, hogy a tárgyban foglalt terület szabályozási tervére vonatkozólag kíván-e véleménnyel élni.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XIV. kerület Mogyoródi út – Zászlós utca – Jurisics Miklós utca – Francia út által határolt terület szabályozási tervével kapcsolatban a következő véleményt fogalmazza meg:

A szabályozási terv lakóterületkénti területhasználatot tesz lehetővé, de

- a környező lakóterületektől eltérő, L2 keretövezet négy-ötszintes beépítésnél magasabb, 22,0 méter (6-7 szint) kialakításának lehetővé tétele,
- a jelenlegi vasútvonal védőtávolságán belül építési hely kialakítása még a lakószobák vasútvonalra tájolásának megtiltása mellett is,
- az (I) intézményi övezetben döntően lakófunkció dominanciája indokolatlan.
- a vasúti sínpárok bővítése (2 helyett 4 sínpár) a lakóépületek használati funkciójának távlati lehetőségét megkérdőjelezi.

Felelős: Kovács Péter polgármester


Határidő: 2009. január 30.

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. január 7.


Kovács Péter
 polgármester

Láttam:


 Ancsin László
 jegyző/
Melléklet:

- ÁTNÉZETI XIV. kerületi Önkormányzat levele (Ügyiratszám: 8/229/41/2008), valamint a szabályozási terv vizsgálati anyagából kivonat (1. sz. melléklet)



Budapest főváros XIV. kerület
Zugló Önkormányzat
Polgármestere

1145 Budapest, Péterváradi u. 2.

1.sz. melléklet

Ügyiratszám: 8/229/41/2008

Tárgy: szabályozási terv véleményezése

Tisztelt Címzett!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően megküldöm a **Mogyoródi út – Zászlós utca – Jurisich Miklós utca – Francia út** által határolt területre elkészített helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet.

Ezúton kérem **írási véleményét** arról, hogy az elkészült dokumentáció megfelel-e a hatás-, illetve illetékességi körébe tartozó szakmai, ágazati, jogszabályi és egyéb követelményeknek. Egyúttal kérem, hogy véleménye tartalmazza a szervezetileg Önökhöz tartozó egyéb, nem államigazgatási szervek által szolgáltatandó adatokat, illetve véleményt is, mivel ezekkel a szervezetekkel nem áll módunkban egyeztetni.

A fentieket tartalmazó írási véleményét 45 napon belül szíveskedjék címemre eljuttatni. Különösen eltérő vélemény esetén kérem a jelzett határidő betartását annak érdekében, hogy az egyeztető tárgyalás szükségességét és tárgyát meg tudjam állapítani.

Felhívom szíves figyelmét, hogy ha írásban nem nyilatkozik, és az esetleges egyeztető tárgyaláson sem vesz részt, az Étv. 9. § (5) bekezdése értelmében kifogást nem emelő véleményezőnek tekintem.

Budapest, 2008. november 25.

Dr. Weinek Leonárd s.k.
polgármester

Kiadmány hitelül:



Melléklet: 1 pld. szabályozási terv

**BUDAPEST, XIV. KERÜLET,
MOGYORÓDI ÚT – ZÁSZLÓS UTCA –
JURISICH MIKLÓS UTCA – FRANCIA ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**
Véleményezési eljárásra



Budapest, 2008. október hó

Előzmények

A Hétvezér Udvar lakópark megépítésére a Mogoródi út - Zászlós utca – Jurisich Miklós utca – Francia út által határolt területen kerül sor.

A területen lévő korábbi ipari létesítmények lebontásra kerültek. Építésre alkalmas terület alakult ki.

A Zugló kerületi városrendezési és építési szabályzata (ZKVSZ) a területet részben intézményterületbe (I-XIV/SZ2), a Francia út menti területsávot gazdasági területbe (M-XIV/I) sorolta.

A területen önálló helyrajzi számmal hét építési telek került kialakításra a két építési övezet megtartása mellett. A későbbiekben a területre tervezett beruházás megvalósítása érdekében telekösszevonással öt építési telek került kialakításra, változatlanul meghagyva a két építési övezetbe való tartozást.

A hatályos tervekben foglalt előírások figyelembevételével, a két építési övezet megtartásával jogerős építési engedély birtokában megkezdődött a területen a beruházás.

Új igényként merült fel a teljes terület intézményterületté történő átsorolása.

Összefoglalva, a kerületi szabályozási terv célja az intézményterület növelésével a gazdasági terület megszüntetése és a területen döntően lakásépítés megvalósítása.

I. VIZSGÁLATOK

1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. A tervezési terület településszerkezeti összefüggései

Budapest főváros településszerkezeti tervében (TSZT) a terület **beépítésre szánt központi vegyes terület** (szt. max. 3,5), belterületi funkcióváltó terület.

A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.



A területen igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

Más lakások a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírása szerint létesíthetők.

1.2. Az FSZKT vonatkozó rendelkezései

A Fővárosi Szabályozási Keret (FSZKT) a tervezési területet **M** – munkahelyi terület – keretövezetbe sorolta.

A keretövezet területe elsősorban védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények és egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.

A keretövezet területén a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint:

- a) a kereskedelem építményei,
- b) ellátó, szolgáltató építmények,
- c) a kutatás, fejlesztés építményei,
- d) parkolóházak,
- e) üzemanyagtöltő, autósósó építményei

helyezhetők el.

Amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetében teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, a keretövezetekben:

a) legfeljebb $15\,000\text{ m}^2$, 300 m-es körzetben kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén és az 1. számú melléklet 4. pont szerinti elővárosi zóna területén $20\,000\text{ m}^2$ bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi, raktárkereskedelmi létesítmény,

- b) önálló intézményi épület,
- c) önálló irodai épület,
- d) bemutatóterem,
- e) szolgáltató épület,
- f) szálláshely-szolgáltató épület

is elhelyezhető.

A keretövezetben zártosú és szabadonálló beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni.

Átalakuló ipari területen a KVSZ előírhatja az intézményi funkciók dominanciáját.

Ez esetben az engedélyes határértékek akkor alkalmazhatók, ha az érintett átalakuló telektömb területén az építhető bruttó szintterület legalább kétharmada intézményi funkcióként kerül kialakításra.

Az FSZKT védelmi és korlátozási térképe a területre korlátozásokat nem tartalmaz.

1.3. A ZKVSZ és a ZKSZT vonatkozó rendelkezései

Budapest-Zuglói Képviselő-testülete 19/2003.(VII.08.) sz. rendeletével hagyta jóvá Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatát, valamint Zuglói Kerületi Szabályozási Tervét. (Egységes szerkezetben a 27/2005. (VII.1.) és a 34/2005. (IX.27.) rendeletekkel foglalta.)

A tervezési terület mind az öt telkének nagyobb délnyugati részét **I / SZ2**, szabadonálló beépítésű intézményterület, a telkek maradék részét pedig **M / I**, vegyes beépítésű munkahelyi övezetbe sorolja.

Budapest-Zuglói Önkormányzata a Budapest Főváros Közgyűlésének 46/1998. (X.15.) számú önkormányzati rendeletére hivatkozva az M munkahelyi terület jelentős részét I intézményövezetbe sorolta át FSZKT módosítás nélkül.

A rendelet 2.§. (3) bekezdése szerint:

„Nem kell az FSZKT-t módosítani, ha a Kerületi Szabályozási Terv alapján:

- f) amennyiben egy tömbön belül:

- munkahelyi (M) keretszabályozási övezetből intézményi (I) vagy jelentős zöldfelületű intézmény (IZ) keretszabályozási övezetbe történő átsorolására kerül sor.*

A tervezési terület I / SZ2 övezeti részére vonatkozó előírások:

Az építési övezet az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területileg lehatárolt egyes részein lakófunkció is megengedett. Az építési övezet telkein elhelyezett épületekben a lakófunkció szintterületi arányát a ZKSZT területi lehatárolásokkal állapítja meg.

Az építési övezet területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni a ZKSZT és e rendelet előírásainak megfelelően lehet.

Az építési övezetben megengedett épületeken kívül, a földszintes járműtároló kivételével, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető.

Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül, zárt sorú beépítési mód szerint elhelyezhető épületek esetében a terepszint alatt, vagy az alsó, egymás fölötti szinteken oldandó meg a 7. § előírásainak figyelembevételével.

Az építménymagasság értékeit az építési övezetben maximált határértékkel előírt és a ZKSZT-ben területi lehatárolással megállapított értékek határozzák meg. Ahol nincs a ZKSZT-ben építménymagassági érték, ott a határértéket lehet figyelembe venni.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke %	Legkisebb építmény magasság m	Legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²
I-XIV/Z1	1200	Z, (HZ)	80	7,5	30,0	20	80	4,5, (3,0)
I-XIV/Z2	1500	Z, HZ	40	7,5	16,5	35	60	2,0
I-XIV/SZ1	2000	SZ, HZ (Z)	80	9,0	27,0 30,0***	35	80	3,0 (4,0)
I-XIV/SZ2	1500	SZ	50	4,5	18,0	35	50	2,0

*Építménymagasság 20m (A tervlap határozza meg)

**Szintterületi mutató 2,5 m²/m² (A tervlap határozza meg)

A tervezési terület M / I övezeti részére vonatkozó előírások:

Az építési övezet területe elsősorban:

a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,

b) egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.

Az építési övezet területén a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint:

a) a kereskedelem építményei,

b) ellátó, szolgáltató építmények,

c) a kutatás, fejlesztés építményei,

d) parkolóházak.

e) üzemanyagotöltő, autómosó építményei
helyezhetők el.

A gazdasági területeken új lakóépületet, valamint nem a fő rendeltetést szolgáló:

- új, önálló egészségügyi létesítményeket,
- önálló alapfokú gyermekintézményt,
- olyan létesítményt, melynek környezetterhelési határértékei az építési övezeti határértékeknél szigorúbbak elhelyezni nem lehet.

A gazdasági területeken építési telket, építési területet kialakítani és azokon új építményt elhelyezni, valamint az eredeti építmény rendeltetés szerinti használatát megváltoztatni, az építményrész használati módjának, az építési övezetbe illeszkedő használat megváltoztatása kivételével, átalakítani, illetőleg a meglévő épületeket jelentős mértékben bővíteni ZKSZT és e rendelet előírásai alapján lehet.

A gazdasági területeken építési telket kialakítani és azokon vagy meglévő telken új épületet elhelyezni csak teljesen közművesített építési telken lehet.

Az építési övezetben zárt sorú és szabadonálló beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni.

Az építménymagasságot a ZKSZT és az építési övezeti előírások határozzák meg.

Az M-XIV/I építési övezetbe sorolt átalakuló ipari területeken a telektömbben építhető bruttó szintterület kétharmada intézményterületre jellemző rendeltetéssel alakítandó ki.

Építési övezet jele	Kialakít- ható legkisebb telekterület m ²	Beépítési mód	Beépítés megeng. legna- gyobb mértéke %	Legkisebb építmény magasság m	Legna- gyobb építmény magasság m	Zöldfelü- let legki- sebb mér- téke %	Terepszint alatti beépítés legnagy. mértéke %	Szintterü- leti mutató megeng. legnagy mértéke m ² /m ²
---------------------	--	------------------	--	--	--	---	--	---

M-XIV	1500	V, Z, SZ	45	4,5	27,0	25	45	1,5
M-XIV/I	800	SZ-V	60	4,5	27,0	20	60	3,0

*Építménymagasság 22m (A tervlap korlátozza)

1.4. Hatályos építési engedélyek

A Francia út, a Mogyoródi út, a Zászlós utca és a Jurisich Miklós utca által határolt hét építési telekre 2005. októberében építési kérelmeket nyújtottak be, lakó- és irodaépület, valamint fitness központ építésére. 2006. februárjában a hét építési engedélyt megkapták. Az engedélyek alapján a területen ~40000 m² lakó, illetve 18000 m² bruttó szintterületű iroda, raktár és szolgáltató funkció épülhetne fel.

Ezt követően igény merült fel a területen egy kb. 800 m²-es eladóterű üzlethelyiség elhelyezésére, amelyre az engedélyezett kialakításban, az épület geometriája miatt nem volt lehetőség. Így az elhelyezésre leginkább megfelelőnek tűnő Mogyoródi út felé eső első két telek összevonásával hoztak létre egy új építési telket, amelyre a régi funkciók mellett az említett üzlethelyiség, kiszolgáló területeivel együtt elhelyezhető. Valamint a 32374/4 és a 32374/5 hrsz.-ú telkek is összevonásra kerültek és új helyrajzi számot (32374/5) kaptak.

1.5. Jelenlegi területfelhasználás

A területen lévő korábbi Phylaxia Oltóanyag és Tápszer Termelő Vállalat ipari létesítményei lebontásra kerültek. Építésre alkalmas terület alakult ki.

A tervezési terület nagyjából beépítetlen rendezetlen gyomos terület. A 32374/5 hrsz-ú területen indult csak meg az építkezés, az épület szerkezetkész állapotban van. A 32374/5 és a 32374/7 hrsz-ú telkek jelentős része építési, felvonulási terület.

A terep felszíne sík, hangsúlyos elem a Francia út vonalában futó vasúti töltés, melynek környezete elég elhanyagolt. A vasúti töltéstől eltekintve a terület sík feülete láthatólag természetes állapotot tükröz.

A Zászlós utca túl oldala teljesen beépített, L2 keretű lakóterület. A 32397/9 hrsz-ú területen szintén építkezés folyik, melynek építési területe ideiglenesen kiterjed a tervezési területre is.

A területet ÉNy felől pedig szintén beépítetlen rendezetlen gyomos terület határolja, a Jurisich Miklós utca teljesen kiépítetlen.

Inggatlanfejlesztések a XIV. kerületben:

Név	Elhelyezkedés	Telekterület	Lakásszám
Adria ház	Egressy út – Vezér utca – Adria sétány	~ 1800 m ²	59
Ambrózia ház	Angol utca	~ 2100 m ²	116
Egressy park	Nagy Lajos király út – Egressy út	~ 2700 m ²	153
István park	Thököly út – Dózsa Gy. Út – Cházár András utca	~ 4787 m ²	283
Paskál park	Vezér u. – Szugló u. – Miskolci út – Egressy út	~ 12 ha	1300
Pillangó sétány	Mogoródi út	~ 27 000 m ²	700

1.6. Tulajdonviszonyok vizsgálata

helyrajzi szám	terület (m ²)	használat, funkció	tulajdon
32374/1	2740	Beépítetlen terület	TAVASZ INVEST Kft.
32374/2	3596	Beépítetlen terület	TAVASZ INVEST Kft.
32374/3	3560	Beépítetlen terület	TAVASZ INVEST Kft.
32374/5	6976	Beépítetlen terület	TAVASZ INVEST Kft.
32374/7	5646	Beépítetlen terület	TAVASZ INVEST Kft.
(32372/5)	4014	Közterület	XIV. Zugló Önkormányzata
(32408)	1213	Kivett közút	XIV. Zugló Önkormányzata
(32420)	11431	Közterület	XIV. Zugló Önkormányzata
(32416/33)	1527	Közterület	XIV. Zugló Önkormányzata
(32406/1)	1763	Közterület	XIV. Zugló Önkormányzata
(32398)	2054	Közterület	XIV. Zugló Önkormányzata
(32395)	2859	Közterület	XIV. Zugló Önkormányzata

1.7. Épületek szintszám-, állag- és funkcióvizsgálata

A tervezett beruházásból egy épület szerkezetépítése valósult meg. Az épület egy F+6/7 szintes lakóépület, amely a Zászlós utca irányába lépcsőzik le, és itt már csak F+3 szintes.

Ez a beépítés jelenik meg az összes telekre vonatkozóan a kiadott építési engedélyes tervekben.

A Francia út irányából az engedélyezett beépítés egy zártosú épület, amelyben irodák és raktárak kaptak helyet. Az épület, az engedélyezési tervben rajzoltakkal megegyezően egy a vasút vonalát követő, folyamatos épülettömegből, valamint az arra közel merőleges hat épületszámból épül fel.

A Zászlós utca túl oldalán jellemzően F+2, F+3, F+4 szintes épületek találhatóak, a 32397/9 hrsz.-ú telken épülő új épület magasabb, F+6+TT szintes.

1.8. Értékvédelem – épített környezet

A vizsgált terület sem helyi, sem országos védettséggű épülettel nem rendelkezik.

A ZKSZT B tervlapja szerint a Mogyoródi út városkép szempontjából kiemelt útvonal.

A tervezési terület beépítetlen, egy épület építése van folyamatban.

Történeti leírás, régészeti örökség védelme

(kivonat a régészeti szakvéleményekből)

A vizsgálat alá vont terület történetére vonatkozóan az újkort megelőző időkből nincs adatunk. A középkor folyamán a terület kívül esett a középkori Pest, illetve külvárosai területén.

A középkort megelőző időből a területnek csak igen távolabbi vett környezetéből van adatunk.

A Népstadion építése során az akkori régi lóversenytér helyén rendkívül jelentős avar kori temetőt tártak fel. Annak ellenére, hogy a teljesen vagy közel teljesen feltárt avar kori temetők kiterjedése általában igen nagy, a vizsgálat alá vont terület kívül esik ennek a lelőhelynek a hatókörén.

A mai X. és XIV. kerület kora újkorig visszavezethető vízrajza alapján elmondható, hogy a kőbányai Óhegy térségében eredt, ma már nem létező forrás vize északnyugati irányban a mai Városligeti tó helyén valaha volt régi Duna-ágba folyt. Ha ezt a földrajzi-geológiai telepítő tényezőt vesszük számba, az előbbi temető nagy valószínűséggel ennek a valaha itt lévő vízfolyásnak a homokos partjára települt.

A vizsgálat alá vont területtől északra a legközelebbi vízfolyás, melynek vonalát a dunai torkolattól egészen a város mai határáig az őskortól a népvándorláskoron át a középkorig sűrű lelőhelyek láncolata követi, szintén olyan távol esik, (Ez a Rákos patak) hogy telepítő tényezőként nem jöhet számításba.

Mérlegelve a fenti adatokat, elmondható, hogy a vizsgálat alá vont terület nem sorolható be a 2001. évi LXIV. tv. által meghatározott egyik régészeti kategóriába sem.

Egy-egy ismeretlen terület esetében nem lehet kizárni, hogy véletlenszerűen régészeti lelet elő ne kerüljön.

Ezek a leletek azonban akár az ős- vagy népvándorláskorból, akár a korai középkorból származnak, mind földobjektumokhoz kapcsolódnak (gödör, sír, kemence), ezért előkerülésük során, magával a földmunkával lelő-körülményeik megsemmisülnek. Így a törvényben előírt leletbejelentést követően a szakszerű dokumentáció elkészülte után a területen váratlan lelet-előfordulás esetén is folytatható az eredeti beruházás.

A terület földrajzi-topográfiai elhelyezkedése okán, valamint az eddigi történeti adatok alapján jelen ismereteink szerint nem várható régészeti objektum vagy lelet előkerülése, ezért a szabályozási tervben a **Budapesti Történeti Múzeum nem tartja szükségesnek örökségvédelmi előírás beiktatását régészeti szempontból.**

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

1.1. Beépítési javaslat

A tervezési terület korábban hét telekből állt, mára azonban két-két telek összevonásával öt telek alakult ki. Megindult azonban a 32374/2 és a 32374/3 hrsz.-ú telkek összevonása is, így már a beépítési javaslat kialakításánál, különös tekintettel a közlekedési javaslatra, ezt figyelembe vettük.

Az épületek, az engedélyezési tervvel megegyezően egy a vasút vonalát követő, zárt sorú épülettömegből, valamint az arra közel merőleges hat épületszárnyból épülnek fel.

Az épületek jelentős részében lakófunkció kapna helyett, kivételt képez a 32374/7 hrsz.-ú telek, ahol a lakófunkció mellett, a Mogyoródi út irányában, kereskedelem, szolgáltatás, irodafunkció is megjelenne.

A 32374/1 hrsz.-ú telken az F+5/6 szintes lakóépület a kiépítendő Jurisich Miklós utcával párhuzamosan helyezkedne el. A többi öt darab Francia útra merőleges épületszárny F+6/7 szintes lenne és a Zászlós utca irányába lépcsőzne le, így itt már a szintszám csak F+3 lenne, tekintettel a Zászlós utca túloldalán lévő alacsonyabb beépítésre.

A Francia útra merőleges öt darab épületszárnyban, a 32374/1/2/3/5 hrsz.-ú telkeken, egyenként ~80 db lakás helyezhető el, a 32374/7 hrsz.-ú telken pedig tekintettel arra, hogy a lakófunkció mellett más funkciók is megjelennek, ~50 lakás helyezhető el.

A Francia úttal párhuzamosan zárt sorú beépítés javasolt, mely zajvédő falként leárnyékolja a mögöttes területet. Északra a vasút irányába, csak a kiszolgáló helyiségek, illetve függőfolyosó kerülne elhelyezésre. Déli tájolással, a belső kert felé nézve két merőleges épületszárny között ~30 db garzonlakás alakítható ki. Így összesen a tervezési területen ~ 600 db lakás helyezhető el.

A francia úti épülettömeggel párhuzamosan, annak belső oldalán, annak védettségében gyalogosan szabadon járható, belső passzázs fut. A telepítés egyik fontos szervező eleme az a közlekedő passzázs, amely az összes épületen áthalad, oly módon, hogy az épülettömegeken ezen a 10-20 méteres sávon (a passzázs szélesedése miatt) az alsó két szint kihagyásával, és a felette húzódó teljes öt lakószint hossz-szárnyba való becsatlakozásával kapuszerű motívumok keletkeznek. Ez az elem már a korábban elfogadott építési engedélyezési tervekben is szerepelt.

Zárt sorú beépítés esetén a szükséges parkoló férőhely terepszint alatt biztosítandó.

Hrsz.	Telekterület m ²	Szintszám	Funkció	Mennyiség db/bruttó m	Összesen	
32374/1	2 740	F+5/6	lakás	~95	~600 db lakás (54 000 m ² , átlagosan 90 m ² /lakás) } és 7550 m ² ker.-szolg.-iroda	61 550 m ² bruttó szintterület 2,73 m ² /m ²
32374/2 + 32374/3	3 596+3 560 =7 156	F+6/7	lakás	~220		
32374/5	6976	F+6/7	lakás	~220		
32374/7	5 646	F+6/7	lakás, kereskedelem, szolgáltatás, iroda	~65 1450 1300 4800		
Σ	22 518					

2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

2.1. Közúthálózat

A Mogoródi út jelen állapotában várhatóan ki tudja szolgálni a forgalmi igényeket. Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve középtávú céljaként szerepel a Mogoródi út fejlesztése, amely - feltételezhetően a Mogoródi út csatlakozó szakaszának kialakításához - a 2x2 sávós osztott pályás út kialakítását jelenti, erre lehetőséget ad a 45m-es szabályozási szélessége. Amennyiben az osztott pályás út megvalósul és a Francia út kiépül, valamint a szomszédos (Jurisich Miklós utcától északra) terület is beépül, meg kell vizsgálni a jelzőlámpás forgalomirányítás kiépítésének szükségességét Francia úti csomópontban. A tervezési területet övező mellékúthálózat jelentős fejlesztést igényel.

A Francia út 11m széles szabályozási szélességű építési területtel rendelkezik, a közterületet javasoljuk kétirányú forgalomra szolgáló 5,5m széles burkolattal kiépíteni, és a vasút felőli oldalán 2,0m széles parkolósávot kialakítani a megfelelő faterheléssel. Az épületek felőli oldalon, egy legalább 2,5m széles járdát szükséges kiépíteni (melynek a gyalogos közlekedésre szolgáló tényleges része 1,5m). Kétoldali faszor a közterületen nem telepíthető az alacsony szabályozási szélesség miatt. A beépülő tömb mélygarázsainak ingatlan kiszolgálását a Francia út felé javasoljuk kiépíteni, mivel a közterület másik oldalán amúgy is vasúti területek helyezkednek el. Az újonnan kiépülő Francia út várható forgalma 150-200 E/j/h.

A MÁV Zrt. a Budapest – Cegléd vasútvonalat fejleszteni kívánja, mindkét irányba 1-1 vágány bővítésével. A megvalósítás ideje még bizonytalan, nagy távlatban (15-20 év) feltételezhető, de a fejlesztésre terv készült.

A tömb körüljárhatóságának biztosítására a Jurisich Miklós utcát is szükséges kiépíteni. A Jurisich Miklós utca építési területének szabályozási szélessége 15m, javasoljuk kétirányú forgalomra szolgáló 6m széles burkolattal, kétoldali járdával és kétoldali zóldsávval kiépíteni.

A Zászlós utca kisebb átépítésre szorul. A burkolat állapota alapján annak teljes felújítása szükséges az építési forgalom megszűnte után. Ezzel egy időben célszerű kialakítani a „Környezetalkotási javaslat” szerinti közterületi parkolóhelyeket a szomszédos ingatlanok parkolási igényeinek fedezésére mivel ezek nagy többsége nem rendelkezik telken belüli parkolási lehetőséggel. A javasolt párhuzamos parkolók között növénytelepítés létesíthető, és szükséges. Várható forgalomnövekedése 40 E/j/h, ennek ellenére a tervezett forgalomlassító eszközök miatt az átmenő forgalom csökkenése várható.

A mellékút hálózati elemeket forgalomcsillapított zónaként javasoljuk kialakítani, ennek megfelelően küszöbök építését javasoljuk a Francia úton és a Zászlós utcában sebesség- és forgalomcsökkentés céljából. A forgalomcsillapítás jelentősége az utóbbi utcában nagy, mivel a vizsgálatban említett menekülő útként használt Zászlós utca – Besnyői utca útvonal forgalmát lehetséges csökkenteni, és a Mogoródi út kerékpárút átvezetése is biztonságosabbá válik.

A Jurisich Miklós utca, Francia úti és Zászlós utcai csomópontjait javasoljuk küszöbszerűen kiemelni, lassítva az áthaladást, és kedvezőbb helyzetbe hozza a gyalogosok közlekedését. valamint növeli az utcák keresztezésének biztonságát. Megfontolandó a forgalomcsillapítás nagyobb területre történő kiterjesztése is, ehhez viszont részletes vizsgálatok szükségesek.

Az utcák keresztmetszeti kialakítását a „Javasolt mintakeresztmetszelvevények”, a helyszínrajzi kialakítást a „Környezetalkotási javaslat” című rajzon mutatjuk be.

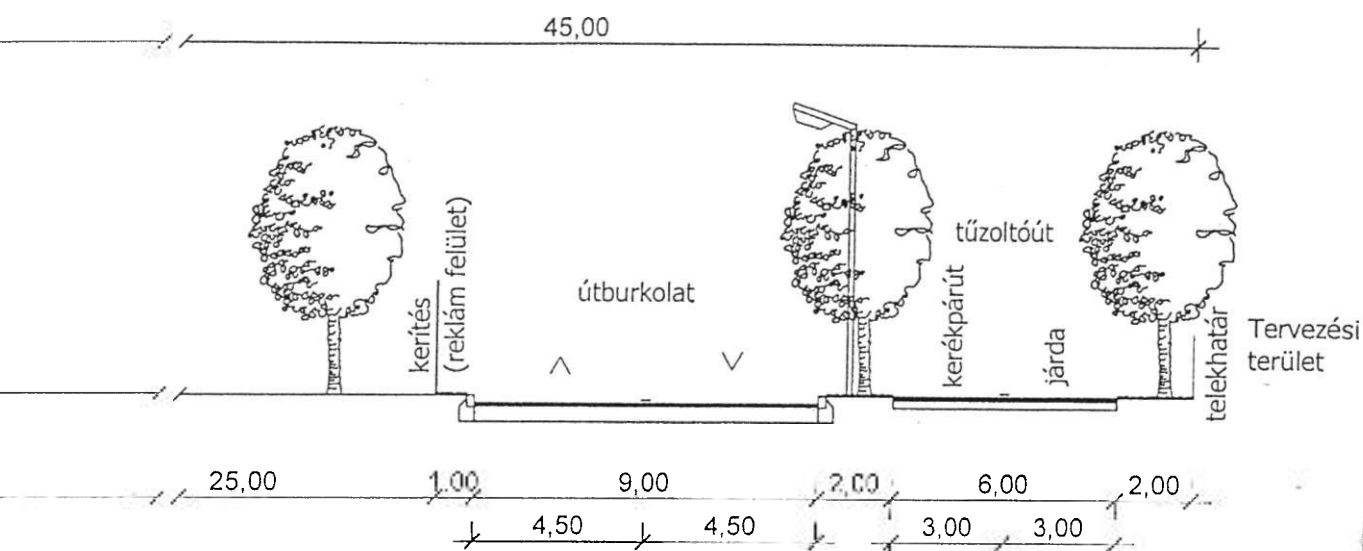
2.2. Tömegközlekedési hálózat

A tervezett beruházások miatt közforgalmú közlekedési hálózatok fejlesztése nem szükséges.

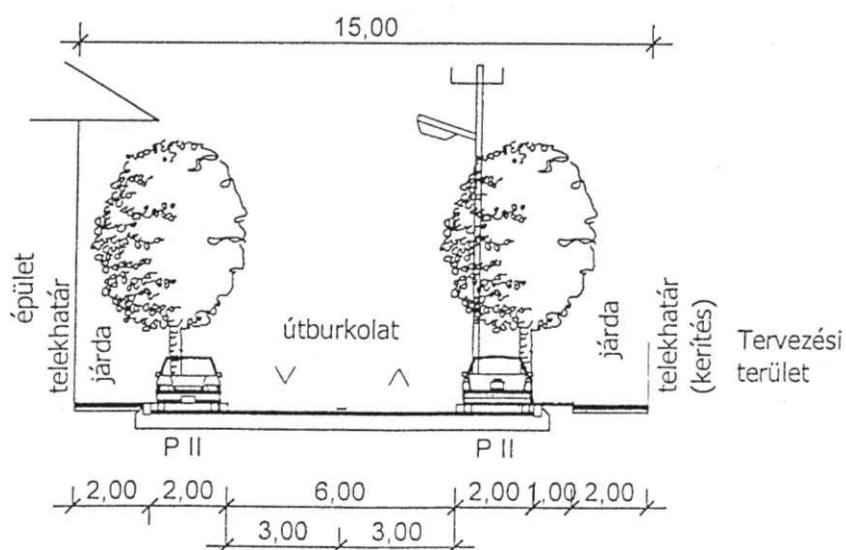
A Thököly út vonalában tervezett, remélhetőleg a DBR beruházás II. ütemében a Keleti pályaudvar - Bosnyák tér között megépülő metró szakasz kedvezően javítja majd a térség tömegközlekedési

Javasolt mintakeresztmetszvény

1 - 1 Mogyoródi út



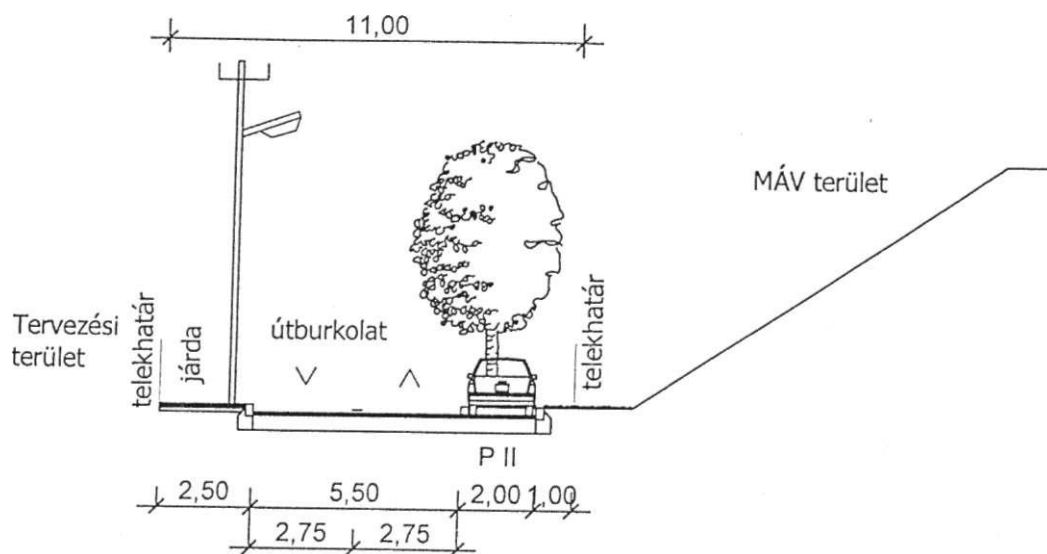
2 - 2 Zászlós utca



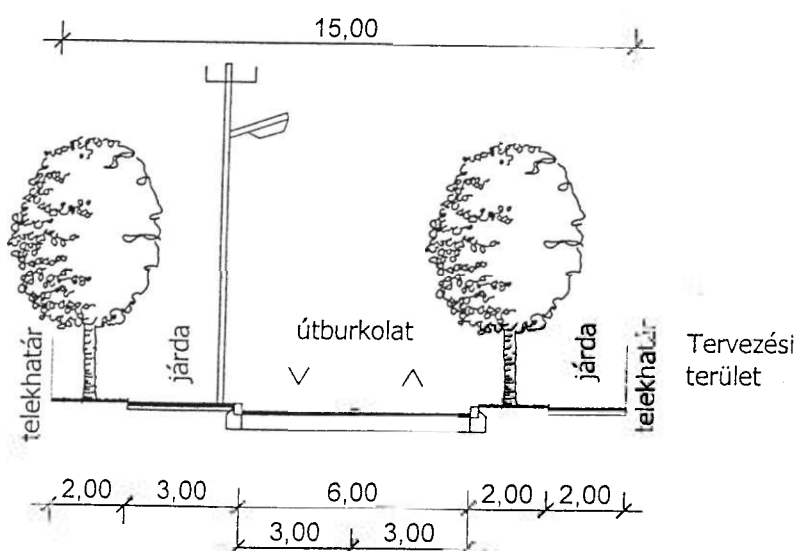
M=1:200

Javasolt mintakeresztszelvény

3 -3 Francia út



4 -4 Jurisich Miklós utca



M=1:200

ellátását. 4-es metró Hungária körüti megállóhelye mintegy 900m-re lesz a vizsgált területtől, ez 1-es vagy 1A villamossal alig több, mint egy megálló.

2.3. Parkolás

Mivel a tervezési területen új beépítés valósul meg, ezért az ingatlan kiszolgálást, és a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkoló férőhelyszámot a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és mértékben kell biztosítani.

Az ingatlan kiszolgálás tekintetében ZKVSZ (20§ 4.) telkenként csak egy útsatlakozás létesítését engedi.

A garázsbejárat kiépíteni a ZKVSZ (7§) előírásainak alapján lehetséges.

A BVKSZ (40§ 7.) intézményi keretövezet zártosú beépítése miatt felszíni parkolót az I övezet területén elhelyezni nem lehet. A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkoló számot – a ZKVSZ vonatkozó előírásai hiányában – a OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, és azokat telken belül kell megvalósítani.

Parkolási mérleg

beépítés		Lakásszám(db) vagy terület (m ²)		OTÉK szerinti parkolási igény	Tervezett garázs	Teljesítettség %-ban
Hrsz.	Funkció	megelevő	tervezett			
32374/7	Lakó	0	50db	50	300	101%
	Iroda	0	4800m ²	144		
	Kereskedelem	0	1450m ²	48		
	Szolgáltatás	0	1300m ²	39		
32374/5	Lakó	0	220db	220	220	100%
32374/2 32374/3	Lakó	0	220db	220	220	100%
32374/1	Lakó	0	95db	95	100	105%
Összesen:				816	840	103%

(A 32374/2 és 32374/3 telkek összevonása jelenleg folyamatban van!)

Az eddigi közterületi parkolási problémát kiépített parkolóhelyek építésével javítjuk, ehhez a Zászlós utcában 27 parkolóhelyet, az újonnan kiépülő Francia út mellett 14 parkolóhelyet terveztünk létrehozni, ezekkel a parkolóhelyekkel pótolható a Zászlós utca mentén már beépült telkek parkolási igénye, amelyet telken belül megoldani már nem lehetséges a beépítettségük miatt.

2.4. Gyalogos, kerékpáros közlekedés

Gyalogos közlekedés a területen elsősorban a tömegközlekedési vonalak megállóhelyei felől várható. A határoló utcák kiépülésével – Francia út, Jurisich – és kismértékű átépítésével jelentősen javul a terület gyalogos közlekedésének minősége. Új járda épül a Francia út tervezési terület felőli oldalán, valamint a Jurisich Miklós utca mindkét oldalán. Felújítás és kisebb átépítés a Zászlós utcában szükséges, valamint a Mogyoródi út mellett a közös kerékpárút-gyalogút kiszélesítése, megerősítése (alkalomszerűen a tűzoltó útként is funkcionálhat), és burkolati jellel történő elválasztása szükséges.

Új beépítés esetén, telken belüli kerékpártárolókat javasolunk elhelyezni az iroda, kereskedelem és szolgáltató funkciók közelében, illetve a lakó területek esetén is gondoskodni kell megfelelő kerékpártárolók létrehozásáról. A terület nagy előnye kerékpáros szempontból a Mogyoródi út kerékpársávja, és a közelben futó egyéb kerékpáros hálózati elemek (Hungária körút, Stefánia út), amely így közvetlen kapcsolattal rendelkezik a tervezési területtel, emiatt a kerékpáros forgalom a szokványosnál nagyobb lehet.

3. TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A tervezési területen a mostani állapotokhoz képest teljes minőségi átalakulás várható. A jelenlegi rendezetlen, gyomos területen az újonnan felépülő beépítéshez kapcsolódóan rendezett, gondozott zöldfelületek jönnek létre. A tömb körüli közterületi zöldfelületek fejlesztése szintén szerepel a zöldfelület-rendezési javaslatban.

A tömb övezetének zöldfelületi minimuma 35%. Ezen a közvetlen talajkapcsolattal rendelkező, épületszárnyak közötti összefüggő zöldfelületen lakó és pihenőterek kialakítása tervezett. A meglévő fásításból a nagyobb díszértékű, dendrológiai szempontból értékesebb faegyedek (vadgesztenye, vérszilva, japánakác) a létesülő új kertek térszerkezetének alapját képezhetik. A lakások parkolási igényét kiszolgáló mélygarázs az épületek területe alatt, illetve egyes épületrészeket összekötő módon kerül kialakításra. A terepszint felett nem beépített mélygarázs földmőn tetőkert létesítését javasoljuk, amely szomszédos kertrészekhez kapcsolódóan, egységesen kerülhet kialakításra. A Mogyoródi út felől épülő kereskedelmi-szolgáltató, illetve intézményi épület körül reprezentatívabb, díszítő jellegű zöldfelületek kialakítása javasolt.

A tömböt határoló közterületek fásítása a beruházás után nagyobbbrészt megtartható. A Mogyoródi úton a kis tötávolsággal telepített jegenyenyárok kiváltása tervezett. Az allergén termésű fafaj gyors növekedésű, ezért előregedése, balesetveszélyessé válása is hamarabb következik be. A tűzoltó felvonulási útvonal megépítése után is megtarthatók viszont az út szélén álló platánok, és a fasor várostűrő fákkal kiegészíthető. A Zászlós utcában a meglévő vegyes fasor gyengébb állagú cseréje javasolt. A fasor kiegészítésére szintén várostűrő fajok alkalmasak. A fatelepítés a közműépítmények figyelembevételével történhet. A meglévő fák között – a fák megtartásával – kiépített parkolóhelyek létesítését javasoljuk.

A tömb körül két új közterület kerül kiépítésre. A Jurisich Miklós utcában javaslatunk szerint az útpályát fasoros zöldsáv kíséri. A Francia út mentén párhuzamos beállású fásított parkoló tervezett. Mindkét új utca esetében előnevelt, várostűrő fákból álló fasor telepítendő.

4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A terület jelenlegi környezeti állapota terhelt, amely a határoló utak forgalmának következménye. A dél felől határoló Mogyoródi út terhelése mind zaj, mind légszennyezés tekintetében meghatározó tényező. A környezeti terhelések jelentős mértékű csökkentése túlmutat jelen terv keretein, kisebb mértékű javulás érhető el helyi beavatkozásokkal.

A területen az eredeti talajtípus bolygatatlan formában nem található meg. Mivel többszintes mélygarázs létesül az építkezések során jelentős földtömeg kerül kitermelésre. Ha az építési munkálatok során talajszennyező anyag, vagy szennyezett talaj kerül elő, azt bevizsgálás után a kimutatott veszélyességi fokozatnak megfelelően szükséges elszállíttatni és ártalmatlaníttatni.

Mivel a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete szerint felszín alatti víz állapot szempontjából érzékeny a terület, ezért a talaj- és talajvízszennyező tevékenység végzése a területen kerülendő. A tervezett felszín alatti beépítések mentén a talajvíz áramlását szivárgó-rendszerrel biztosítani szükséges.

A mesterséges vegyes beépítésű, átmeneti városi klímátípusba tartozó területen a Mogyoródi út forgalma okozta légszennyezés a levegőminőséget leginkább meghatározó tényező. A beruházás megvalósulásával, annak forgalmi terhelése következtében a légszennyezést csekély mértékben növeli. A forgalmi terhelésből származó légszennyező anyagok koncentrációja várhatóan a tervezett állapotban is határérték alatti marad. A légszennyezettség csökkenthető a forgalmas útvonalak mentén növényzet telepítésével, mivel ezeket az anyagokat az útsorfák, illetve cserjék levélfelületükön megkötik.

Mivel a Mogyoródi út várható zajszintje meghaladja a vonatkozó határértéket, ezen a részen lakófunkció elhelyezése nem javasolt. A Mogyoródi út telkétől legalább 15 méter távolság szükséges ahhoz, hogy a forgalmi eredetű zajterhelés éjszaka is a megengedett határérték alatti maradjon. Javaslatunkban a lakásokat tartalmazó épületszárny az úttól hátrahúzva, közel 40 méteres távolságban helyezkedik el. Ebben az esetben az éjszakai határérték teljesül. A Budapest-Cegléd vasútvonal zajszintje közelíti a határértéket, ezért szintén nem javasolt a lakások tájolása a vasút irányba, a Francia úttal párhuzamos épületrészben a lakások belső kert felé nézzenek. Ez az épületrész zajgátló falként leárnyékolja a mögöttes területeket, zajvédelmet biztosítva az ott elhelyezkedő lakásoknak. A vasút telkén, a rézsű koronavonalán, szükség esetén zajgátló fal létesíthető. Az előző oldalon található ábra Budapest stratégiai zajtérképét és a beruházás forgalmi terhelése alapján számított várható zajszinteket mutatja.

A tervezett beépítés kommunális hulladékainak gyűjtése és elszállítása a jelenlegi rendszerbe történő bekapcsolással lehetséges. A keletkező veszélyes hulladékok elkülönített gyűjtését és elszállítását meg kell oldani.

5. KÖZMŰELLÁTÁSI JAVASLAT

5.1. Vízellátás

A térséget a Pesti alapzóna viszonylag nagy átmérőjű vezetékéről látják el.

A beruházási szándék szerint a területen lakások kerülnek elhelyezésre, amelyeknek becsült ivóvízigénye 360 m³/nap, tűzvízigénye: 3300 l/perc. Ez a mennyiség a meglévő DN 200-as vezetőről biztosítható, de a tűzvízigény biztosítása céljából a DN 200-as vezeték Francia utcai, Jurisich Miklós utcai meghosszabbítása és a meglévő hálózattal történő összekapcsolása szükséges, mely által a körvezetékes rendszer kialakítása is megvalósul.

Felhívjuk a figyelmet, hogy gazdálkodó szervezet esetében a vízigény után egyszeri víziközmű fejlesztési hozzájárulás fizetése terheli a szolgáltatás igénybevevőjét, melynek mértéke a napi vízfogyasztás függvényében m³-enként jelenleg 350 ezerFt. + ÁFA.

5.2. Csatornázás

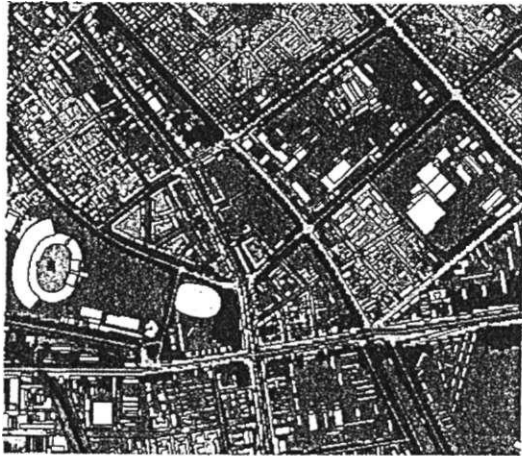
A térség egyesített rendszerben csatornázott. A szenny- és csapadékvizek befogadója a Ferencvárosi Szivattyútelep.

A lakások becsült szennyvízmennyisége 325 m³/nap. Ezt a mennyiséget a meglévő 50/75 szelvényű csatornán el lehet vezetni. A szennyvizek összegyűjtését a Francia úton létesítendő ø 40 csatornán keresztül lehet megoldani.

A Philaxia korábbi burkolt felületeinek és zöldfelületeinek aránya a tervezett beépítés következtében kedvezőbben alakul a csapadékvíz elvezetés tekintetében. A korábbi kb. 25%-os

Zajviszonyok

Jelenlegi közúti közlekedés zajterhelése Budapest Stratégiai zajtérképe alapján



nappal



éjjel

Várható zajterhelés

	Egyenértékű A- hangnyomásszint nappal(dB)	Egyenértékű A- hangnyomásszint éjjel(dB)
Mogyoródi út	65,22	57,38
Zászlós utca	61,61	53,89
Francia út és vasútvonal együttes terhelése	60,99	53,46
Határérték *	65	55

*Közlekedéstől származó zajterhelési határértékek a 8/2002. KöM-EüM együttes rendelet alapján,
vasúti fővonal, gyűjtőút és egyéb közút mentén,
nagyvárosias beépítésű lakóterületre és vegyes területre vonatkozóan

5. ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A vizsgált terület közlekedési szempontból kedvező elhelyezkedésű, jellemzően beépítetlen terület.

A teljes tervezési terület jogerős építési engedéllyel rendelkezik 2006. februárja óta, miszerint a területen lakások, irodák és raktárak épülnének fel. Egy épület építése kezdődött meg, jelenleg szerkezetkész állapotban van. A területre azonban további lakásépítési igények, illetve egy közel 800 m²-es kereskedelem építésének igénye jelent meg. Ez új szabályozási terv készítését, illetve az építési engedélyek módosítását vonja maga után. Tekintettel arra, hogy egy épület már szerkezetkész állapotban van, a módosítások folyamán a beépítésnek ehhez igazodnia kell.

A terület jelentős része rendezetlen terület, az építkezések a környékén pedig építési területnek használják.

Kiépítetlen út jelenleg a Jurisich Miklós utca, a Francia út pedig földút. Bármilyen beruházás esetén ezek kiépítése szükséges.

A Zászlós utcát a gépjárműforgalom átmenő útként használja, ezért jelentős a forgalom rajta. Az utca két oldalán az autók szabálytalanul parkolnak, hol a járdafelületen, hol a zöldsávon.
















A Mogoródi úton haladó kerékpárosokat veszélyeztetik a Zászlós utcára bekanyarodó nagy sebességű járművek.

A vasútvonal bővítése egy-egy vágánnyal nagytávlatban várható. Országos közforgalmú vasút szélső vágányától számított 25 méteren belül lakóépület elhelyezése nem megengedett, ez azonban a beépíthető területeket már nem érinti.

Illegális hulladéklerakók találhatók a Zászlós utca és a Jurisich Miklós utca kereszteződésénél, illetve a Francia út Jurisich Miklós utcához közel eső szakaszán.

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

JELMAGYARAZAT:

-  JAVASOLT ÉPÜLETEK
 (LLAKÓÉPÜLETEK, KERESK.,
 SZOLG., INTÉZMÉNY)
 TEREPSZINTALATTI BEÉPÍTÉS
 JAVASOLT TELEKHATÁR
 MEGTARTÁSRA JAVASOLT FA
 JAVASOLT FÁSÍTÁS
 TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLET
 KÖZTERULETI ZÖLDFELÜLET
 BURKOLT ÚT
 FORGALOMTECHNIKAI KÜSZÖB
 KÖZTERULETI FELSZÍNI PARKOLÓ
 GYALOGJARDA, KERÉKPÁRÚT
 GYALOGOS DÍSZBURKOLAT
 TERVEZETT MÉLYGARÁZS BEHAJTO
 KERESZTSZELVÉNY HELYE SZÁMA, IRÁNYA
 TERVEZESI TERÜLET HATÁRA

KÉSZULT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

[illegible]

**Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2008.(.....)rendelete
Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról, valamint
Zuglói Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 19/2003.(VII.08.) rendeletnek
a Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út – Zászlós utca –
– Jurisich Miklós utca – Francia út
által határolt területre vonatkozó módosításról**

Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) és (6) bekezdése alapján a Zuglói kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint Zuglói Kerületi Szabályozási tervének elfogadásáról szóló 19/2003.(VII.08.) rendeletét (továbbiakban: ZKVSZ) az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A ZKVSZ 32.§ (2) bekezdés b) pontjának a ba) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„ba) intézményi területek (I-XIV építési övezet),

- I-XIV/Z1 (zárt sorú, hézagosan zárt sorú intenzív beépítésű)
- I-XIV/Z2 (zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítésű)
- I-XIV/Z3 (zárt sorú beépítésű)**
- I-XIV/SZ1 (szabadonálló, zárt sorú, hézagosan zárt sorú intenzív beépítésű)
- I-XIV/SZ2 (szabadonálló beépítésű)
- I-XIV/V (vegyes, szabadonálló, zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítésű)
- I-XIV/LA1 (szabadonálló, ikres beépítésű)
- I-XIV/LA2 (szabadonálló beépítésű)
- I-XIV/S (szabadonálló beépítésű)”

2. §

A ZKVSZ 36.§ -a kiegészül a következő (17) bekezdéssel:

„(17) Az I-XIV/Z3 építési övezet Mogyoródi út – Zászlós utca – Jurisich Miklós utca – Francia út által határolt területén belül az alábbi kötelezéseket kell érvényre juttatni:

- a) Az építési övezet területén a lakófunkció megengedett.
- b) A Zászlós utca mentén az épületek utcai építménymagassága maximum 15 m lehet.
- c) A Francia út felé lakószoba nem tájolható. Lakófunkciót tartalmazó épületrész a Mogyoródi út telekhatárától legalább 20 méter távolságban helyezhető el.
- d) Kizárólag terepszint alatti beépítés esetén, az építmény földmívelő tetőkertet kell létesíteni.
- e) A Mogyoródi úti platánfák, illetve a Zászlós utca fasorának egészséges egyedeit meg kell tartani, a fasorokat várostűrő, 14-16 cm törzskerületű kétszer iskolázott sorfákkal kell kiegészíteni.”

3. §

A ZKVSZ M2 melléklete kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

Építési övezet jele	Kialakít- ható legkisebb telekterület m ²	Beépítési mód	Beépítés megeng. legna- gyobb mértéke %	Legkisebb építmény magasság m	Legna- gyobb építmény magasság m	Zöldfelü- let legki- sebb mér- téke %	Terepszint alatti beépítés legnagy. mértéke %	Szintterü- leti mutató megeng. legnagy. mértéke m ² /m ²
I- XIV/Z3	1500	Z	50	7,5	22	35	60	2,75

4. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a 2008.....-én lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A ZKVSZ M1 melléklete szerinti Zuglói Kerületi Szabályozási Terve „A” és „C” tervlapjainak a Budapest XIV. kerület Mogoródi út – Zászlós utca – Jurisich Miklós utca – Francia út által határolt területre vonatkozó része hatályát veszti, helyébe e rendelet 1. számú melléklete szerinti szabályozási terv megállapításai kerülnek.

Dr. Weinek Leonárd
polgármester

Dr. Deák Erzsébet
jegyző

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke %	Legkisebb építmény mag (m)	Legnagyobb építmény mag (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Színhelyi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)
I-XIV/Z3	1500	Z	50	7,5	22	35	60	2,75

Budapest főváros XIV. kerület
Zuglói Önkormányzat Képviselő - testületének
...../2008.(.....) rendelete
Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról,
valamint Zuglói Kerületi Szabályozási Tervről

a Budapest XIV. kerület,
Mogyoródi út - Zászlós u. - Jurisich M. u. -
Francia út által határolt területre

M1 MELLÉKLET "A" JELŰ TERVLAP

Tsz.: I-431-1/2008
M=1:1000



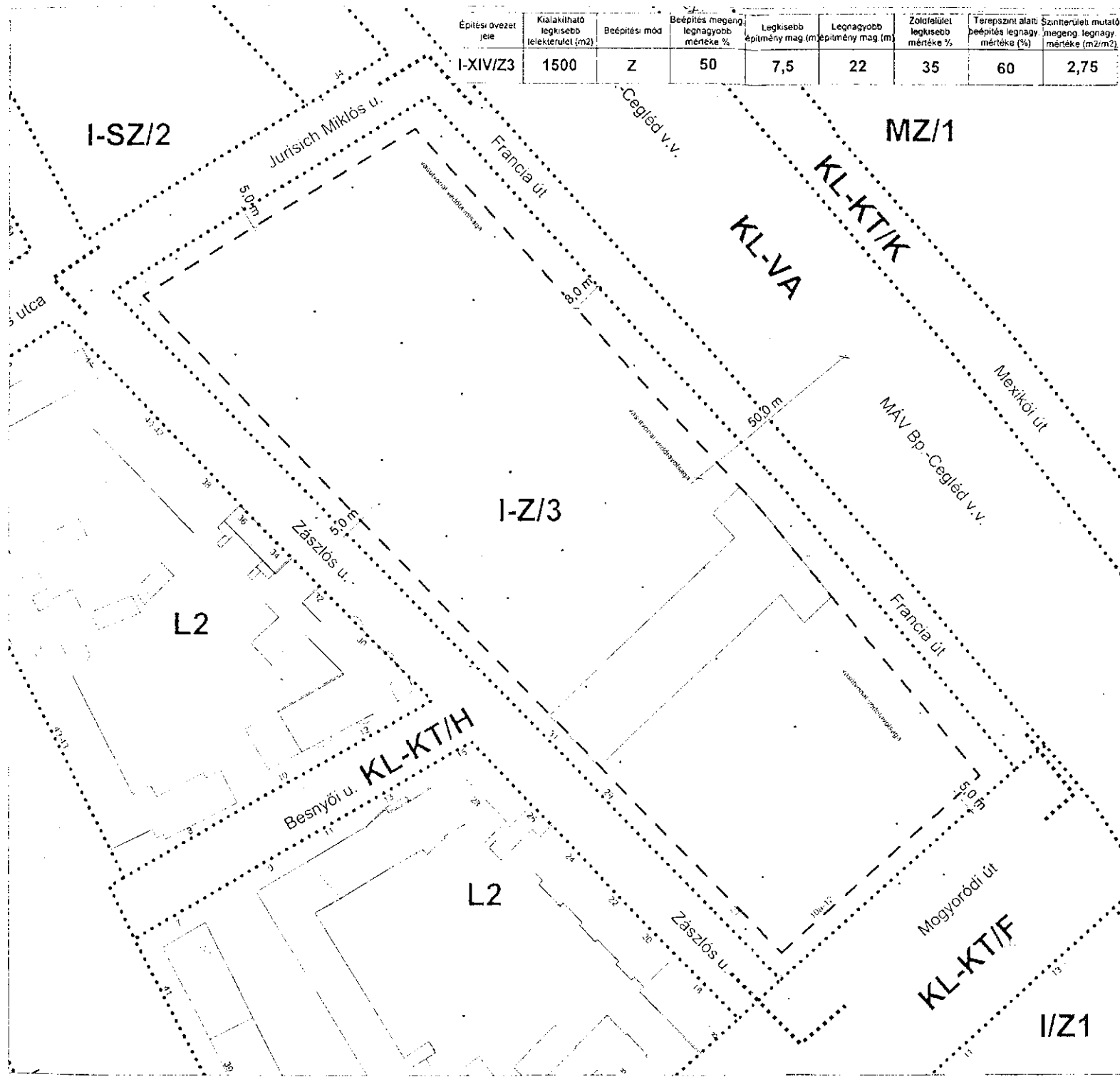
ÖVEZETI ÉS ÉPÍTÉSSZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Jelmagyarázat:

- I-Z/3 övezeti jel
- építési övezet határa
- építési hely határa
- tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

	BFTV KIV.		BUDAPEST ÉRKEZEL BUDAPESTI ÉRKEZEL		TERVEZŐ
	TERVEZŐ TERVEZŐ		TERVEZŐ TERVEZŐ		TERVEZŐ
TERVEZŐ TERVEZŐ		TERVEZŐ TERVEZŐ		TERVEZŐ TERVEZŐ	
TERVEZŐ TERVEZŐ		TERVEZŐ TERVEZŐ		TERVEZŐ TERVEZŐ	



Emlékeztető

a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városrendezési Ügyosztályon 2008.
november 10.-én tartott egyeztető tárgyalásról.

Jelen voltak:	Németh László	Városrendezési Ügyosztály
	Steiner Mónika	Városrendezési Ügyosztály
	Klebné Rácz Mária	Főépítész iroda
	Albrecht Ute	BFVT Kft.
	Ovádi Noémi	BFVT Kft.

Tárgy: Budapest, XIV. kerület Mogyoródi út – Zászlós utca – Jurisich Miklós
utca – Francia út által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve

A tervező ismertette az érintett területre készülő szabályozási tervet és környezetalakítási javaslatot.

A tervezési területen mintegy 600 lakás, ~4800 m² iroda és ~2700 m² kereskedelem-szolgáltatás kerülne elhelyezésre. A tervezett beépítés a Francia út irányában zártan csatlakozik, és erre merőlegesen nyúlik be 6 db épületszárny, mely a Zászlós utca irányába lépcsőzik le. A Francia úttal párhuzamosan fut a MÁV Budapest-Ceglédi vasútvonal, ezért erre lakószobák nem tájolhatók. A Mogyoródi út mentén a jelentős közúti zajhatás és a településszerkezeti helyzet miatt kereskedelmi-szolgáltatási funkciók kapnának helyet.

A Városrendezési Ügyosztály munkatársai szükségesnek tartják a tervezett 600 lakásból adódó többletterhelést részletesen megvizsgálni. Javasolt a tervezett lakásszámból számított lakássűrűséget összehasonlítani a kerületben megépült hasonló fejlesztésekkel.

A MÁV Budapest-Ceglédi vasútvonal közelsége miatt nem tartják szerencsésnek a Francia út mentén a lakófunkció megjelenését. Zajsámítás alapján tovább vizsgálendő egy esetleges zajvédő fal (domb) elhelyezésének szükségessége. Egyeztetése szükségesek a MÁV Zrt.-vel.

Az emlékeztetőt összeállította:



Ovádi Noémi

BFVT Kft.

Jegyzőkönyv

Helyszín: Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Közlekedési
Ügyosztály Fejlesztési Alosztályán 2008. június 30.-án
tartott egyeztető tárgyalásról.

Jelen voltak: Dudás Kristóf Közlekedési Ügyosztály
Pogonyi Ádám BFVT Kft.

Tárgy: Budapest, XIV. kerület Mogyoródi út – Zászlós utca – Jurisich
Miklós utca – Francia út által határolt terület Kerületi
Szabályozási Terve

A tervező ismertette a készülő tervet, mely a tervezési terület beépítését tartalmazza mintegy 600 lakással, 4800m² irodával, 2700m² kereskedelem-szolgáltatással, valamint a Francia út és Jurisich Miklós utca érintett szakaszának kiépítését. A Zászlós utcában közterületi parkolók kiépítése, a jelenleg meglévő telken belüli parkolás hiánya miatt kialakult parkolási állapot kezelésére (jelenleg járdán és zöldsávban parkolnak a járművek)

A terv összhangban van Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési tervével.

A Közlekedési Ügyosztály munkatársa a Szabályozási Terv jóváhagyandó munkarészeiben tartja szükségesnek meghatározni az alábbiakat:

- a Mogyoródi út felé járműbehajtó nem építhető
- az új beépítés parkolási igényét a telken belül kell biztosítani,
- a telkek járműkapcsolatát lehetőleg az újonnan kiépülő Francia út felől szükséges megoldani,
- a Mogyoródi út osztott pályás kiépülése esetén a Francia út kereszteződését meg kell vizsgálni egy esetleges lámpás forgalomirányítású kereszteződés kiépítése végett, jelenlegi állapotában nem szükséges,

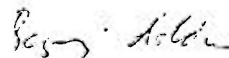
A Közlekedési Ügyosztály munkatársa a fentiek teljesülése esetén a terv ellen kifogást nem emel.

A jegyzőkönyvet ellenjegyezte:



Dudás Kristóf
Közlekedési Ügyosztály

A jegyzőkönyvet összeállította:



Pogonyi Ádám
BFVT Kft.

JEGYZŐKÖNYV

a MÁV Zrt., Hivatalos helyiségében 2008. 06. 25.-én történt megbeszélésről.

Jelen vannak: Köller László MÁV Zrt.

Lelkes Mihályné BFVT Kft.

Tárgy: a Budapest, XIV. ker Mogyoródi út – Zászlós utca – Jurisich Miklós utca – Francia út által határolt terület KSZT

A tervező ismertette az érintett területre készült szabályozási terv tervezési javaslatát. A tervezési területet keleti határán a Bp. – Cegléd vasútvonal húzódik.

A MÁV képviselője tájékoztatta a tervezőt az érintett vonal fejlesztési tervéről.

- A Budapest – Cegléd vasútvonal a távlati fejlesztési tervben szerepel, amely a vegyes forgalom szétválasztása érdekében 3.,4. vágány építését tartalmazza a meglévő két vágány jobb és bal oldalán.

A fejlesztés a szabályozási terv tervezési területét érintő szakaszon, a MÁV területen belül biztosítható.

A vasútvonal mentén az OTÉK 36.§ 7. bekezdése szerinti 50m-es védőtávolságon belüli építés esetén az engedélyezési tervhez a Nemzeti Közlekedési Hatóság szakhatósági hozzájárulását, és a MÁV Zrt. üzemeltetői hozzájárulását meg kell szerezni.



Köller László
osztályvezető



Lelkes Mihályné
tervező

2.sz. melléklet

... /2009. (I.13.) KfÜB határozat

KIVONAT

5/2009

a 2009. január 13-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 1. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 2. Budapest, XIV. kerületben készülő szabályozási terv véleményezése

Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:

3/2009. (I. 13.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest XIV. kerület Mogoródi út – Zászlós utca – Jurisics Miklós utca – Francia út által határolt terület szabályozási tervével kapcsolatban a következő vélemény megfogalmazását javasolja a Képviselő-testületnek:

A szabályozási terv lakóterületkénti területhasználatot tesz lehetővé, de

- a környező lakóterületektől eltérő, L2 keretű négy-ötszintes beépítésnél magasabb, 22,0 méter (6-7 szint) kialakításának lehetővé tétele,

- OTÉK 36. § (8) bekezdése szerint „Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.” a Szabályozási Terv tervlapján nem a szélső vágánytól van mérve az 50 m-es távolság, hanem szabálytalanul a vágánycsoport tengelytől. A 25 m-en belül vágánytól elhelyezhető épületek vasúti létesítményekre vonatkozik, nem lakóépületekre. - a jelenlegi vasútvonal védőtávolságán belül építési hely kialakítása még a lakószobák vasútvonalra tájolásának megtiltása mellett is, elfogadhatatlan.

- A vasúti sín párok bővítése (2 helyett 4 sín pár) a lakóépületek használati funkciójának távlati lehetőségét megkérdőjelezi

- az (I) intézményi övezetben döntően lakófunkció dominanciája indokolatlan.

Határidő: 2009. január 21-i Képviselő-testületi ülésre előterjesztés készítése

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 8 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:

Pappné Furdan Mária

KFI irodavezető

Budapest, 2009. január 16.

