

BUDAPEST

V. KERÜLET

BELVÁROS-LIPÓTVÁROS

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2019. április

· OTÉK eltérések igazolása



URBANSTÚDIO KFT.

1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257

OTÉK ELTÉRÉSEK

1. OTÉK ELTÉRÉS LEHETŐSÉGE

az országos településrendezési és építési
követelményekről

szóló

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

OTÉK

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált
településfejlesztési stratégiáról
és a településrendezési eszközökről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

314/202 (XI.8) kormányrendelet

TRK

OTÉK: 111. § (1) Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Trk: 28.§ (4) A településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a 40. § (8) bekezdése szerinti esetben a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter záró szakmai véleményében hozzájárul.

A fenti jogszabályok alapján a kerületi építési szabályzat eltérhet az OTÉK településrendezési fejezeteiben (I.–III. fejezetek – 6-49.§) foglalt településrendezési követelmények rendelkezéseitől, amennyiben az állami főépítész az eljárás záró szakaszában ahhoz hozzájárul.

2. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELTÉRÉSEI



A fővárosi TSZT meghatározza a lehetséges legnagyobb beépítési sűrűséget, ennél fogva a kerületi szabályozás annak szabályai figyelembevételével nem kell, hogy OTÉK eltérést érvényesítsen az azzal kapcsolatos szabályok vonatkozásában (általános, vagy parkolási szintterületi mutatót meghatározó beépítési sűrűség).

Ellenben egy-két meghatározó paraméter, melyet az OTÉK rögzít, csak a kerületi szabályozás során jelentkezik, és amennyiben a kialakult állapot, vagy a kialakult szabályozás miatt annak további érvényesítésére van szükség, úgy az eltérés esetén annak indokolását el kell készíteni.

A következőkben

- az **OTÉK 2. számú mellékletében foglalt határértékektől** való eltérések,
- a meghatározott feltételek között **csökkentett telepítési távolságok**
- a mélygarázsok összekötési lehetősége
- **közterület fölé nyúló nagyobb erkélyek**

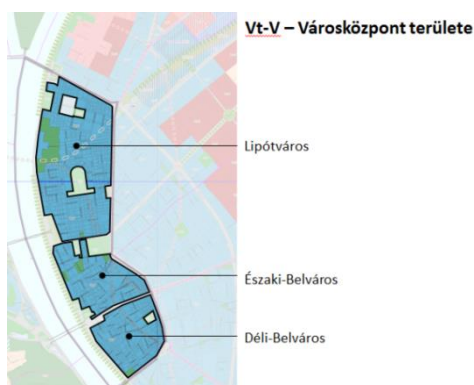
javaslatai kerülnek bemutatásra az eltérés szükségességének kifejtéseként.

Az új fővárosi szabályozási keretek a korábbitól eltérő övezetképzést igényelnek, ahogy az már az alátámasztó fejezetben és a szabályozási koncepcióban kifejtésre került.

A korábbi szabályozási szisztémában a kerületi szabályozás nem kellett, hogy OTÉK eltéréssel éljen (vagy csak igen ritkán), mert a BVKSZ-FSZKT rendeletcsomag az 1998-ban kapott minisztériumi eltéréssel volt kezelve.

A jogszabályi keretek között az OTÉK paramétereitől való eltérést kerületi szinten kell kezelni és a legkésőbb a szakmai záróvéleményezés során kell megkérni az ehhez való hozzájárulást.

2.1. AZ OTÉK 2. SZÁMÚ MELLÉKLETÉTŐL VALÓ ELTÉRÉS



A kerületi szabályozás számára az építési övezetek körében két területfelhasználási kategória került meghatározásra a TSZT-ben:

- a VT-V településközponti terület és
- a K-Hon különleges honvédelmi terület.

Ezek vonatkozásában az OTÉK 2. számú melléklete a lenti táblázat szerinti paramétereket rögzíti.

A **Vt-V területfelhasználási egység** három egybefüggő területet jelent a következők szerint:

- Vt-V Lipótváros **5,25 (3,75+1,5)**
- Vt-V Északi-Belváros **6,5 (4,5+2,0)**
- Vt-V Déli-Belváros **6,0 (4,25+1,75)**

területe.

Mindezt kiegészíti a Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület – mely a Honvédelmi Minisztérium két tömbjét foglalja magába:

- K-Hon **5,5 (4,5+1,0)**

Mint látható, az OTÉK 2,4 illetve 2,0 értékét a kialakult állapot jellemzői alapján mindkét területfelhasználási kategória beépítési sűrűségi értéke meghaladja a TSZT-hez és az FRSZ-hez kapott hozzájárulás alapján.

A következőkben az OTÉK 2. melléklet D és F oszlopaiban szereplő paraméterek eltérései kerülnek igazolásra. A TSZT beépítési sűrűségével ezek az értékek – melyek már az építési telekre vonatkoznak – nyilvánvaló összefüggésben vannak.

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei
(az eltéréssel érintett paraméterek pirossal jelöltek)

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10
14.	különleges		2,0	40		40

2.2.AZ OTÉK –TÓL VALÓ ELTÉRÉSEK IGÉNYE

Tradicionális beépítés és karakter megtartása**Funkcionális igények****Kialakult állapot**

A tradicionális fővárosi beépítések esetén a beépítés mértéke sok esetben meghaladja az országosan megengedettet. A kialakult telekállapot, a kialakult épületállomány, a tradicionális nagyvárosias jellemzőkkel rendelkező beépítés sok esetben eltérést igényel az általános országos elvárásokhoz képest. A számosságában jelentős védett épületállomány folyamatosan megújul, ritkábban foghíj keletkezik. A paraméterek betartása azonban telek szinten nem minden esetben teszi lehetővé még a kismértékű bővítést sem, és a terület jelentős része az OTÉK-hoz képest már eleve túlépített.

Az eltéréseket indokolják a funkcionálisan megjelenő speciális igények is pl. áruház, színház, konferenciaterem, múzeum, vagy a kialakult állapot kezelésének igénye.

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek az építési övezetek, melyek a fent ismertetett általános indoklás alapján eltérést igényelnek az OTÉK egyes előírásaitól. Ezek az OTÉK 2. melléklete szerinti

- megengedett legnagyobb beépítettség (%)

tekintetében jelentkeznek.

Az alábbi táblázatok bemutatják a paraméterek eltéréseit.

A B-LKÉSZ rendelkezései a táblázat szerint megkülönböztetik az eltérő paraméterrel rendelkező épületszinteket a 46.§-ban: általános szint, első emeleti szint, földszint.

Ezek együttesen a terepszint felett a legnagyobb mértéket a földszint beépítési mértékének meghatározásával adják. Az OTÉK a terepszint alatti beépítési mértéket nem szabályozza külön paraméterrel, azzal nem szükséges foglalkozni.

OTÉK ELŐÍRÁSOK ÉS A B-LKÉSZ PARAMÉTEREINEK ÖSSZEVETÉSE						
		Vt-V/1	Vt-V/2	Vt-V/3	K-Hon	eltérési igény
BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK - OTÉK ELŐÍRÁS		<u>80%</u>	<u>80%</u>	<u>80%</u>	<u>40%</u>	
az <u>általános szinten</u> mért beépítettség legnagyobb mértéke	B%ÁLT	80%	80%	80%	60%	1 építési övezetben
az <u>első emeleti</u> szinten mért beépítettség legnagyobb mértéke	B%EM	100%	100%	80%	60%	3 építési övezetben
a <u>földszinten</u> mért beépítettség legnagyobb mértéke	B%F	100%	100%	80%	90%	3 építési övezetben
NEM OTÉK ELŐÍRÁS – a <u>terezsint alatti</u> beépítettség legnagyobb mértéke	B%TA	100%	100%	100%	100%	nincs
ZÖLDFELÜLETI MINIMUM - OTÉK ELŐÍRÁS		<u>10%</u>	<u>10%</u>	<u>10%</u>	<u>40%</u>	
		10%	10%	20%	40%	nincs

A pirossal jelzett paraméterek igénylik az eltérést.

Az OTÉK 111. § -nak való megfelelés

A következőkben bemutatott övezetek, illetve azok elemzése igazolja, hogy az eltéréseket:

- különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- az OTÉK a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülni tudnak.

2.3. AZ ELTÉRÉSEK INDOKOLÁSA

**Vt-V építési övezetek**

A belvárosban tradicionálisan lehetőség adódik az udvarok beépítésére a földszinten, de több eset mutatja, hogy ez az emeleti szinten való beépítéssel párosulva kedvezőbb belső udvari térarányokat nyújt, különösen, ha a zárófödémén zöldfelülettel gazdag tetőkert alakítható ki. A B-KÉSZ megkülönbözteti, hogy a felmenő általános szinten mért beépítési mérték a továbbiakban is csak 80% lehet, tehát lényegében a felső szintek egyeznek az OTÉK beépítési mértékével, az első emelet, a földszint területe válik a belvárosi jellemzőket támogató 100%-os beépítettségűvé.

Ez a szabály egyébként a korábbi BVKSZ alapján megalkotott B-LVSZ-ben került paraméteres szinten megállapításra, lényegében tehát a korábbi szabályozás továbbbővítéséről van szó.

Tekintettel arra, hogy az OTÉK már lehetővé teszi a tetőkerti zöldfelület arányosított beszámítását, a zöldfelületi mutató nem igényel eltérést, az általánosan 10%-os értéket ad, és nem ütközik a pincszint, vagy az alsó két szint 100%-os beépítésével.

Látható a beépítettség vizsgálati térképén is, hogy a beépítési mérték az esetek túlnyomó többségében meghaladja a 80%-ot már ma is, különösen Lipótváros területén.

Fentiek mellett számos olyan, már ma nagyobb beépítési mértékkel rendelkező telek található, ahol a 80%-os értéket meghaladja a meglévő épület beépítettsége, nem csak a földszinten, első emeleten, de az emeleti szinteken is.

Az első budapesti szabályozás során 10%-os udvar elegendő volt, ez is alátámasztja a meglévő értékes épületállomány jelentős beépítési mértékét és azt, hogy az OTÉK általános elvárásai a helyi kialakult állapotot követően kerüljenek finomításra.

K-Hon építési övezet

A honvédelmi területek adminisztratív okokból kerültek önálló különleges beépítésre szánt területbe, amit egyébként a kerületben való miniszteriális rendeltetés nem is indokol, de területrendezési törvényi előírást kell ebben a tekintetben teljesíteni.

Ugyan a jelenlegi honvédelmi minisztériumi épületek beépítettsége alacsonyabb a kerület többi jellemző beépítéséhez képest, viszont mindkét telek korábbi szabályozása a városközponti V_k keretövezetbe sorolás miatt azonos elbírálás alá esett a több telekkel. Ugyanakkor a kialakult állapot a magas beépítettségi mérték és az OTÉK által megengedett közé esik. A B-LKÉSZ a beépítési mértéket 60%-ban állapítja meg az általános és az I. emeleti szinten. A lehetséges udvarbeépítéssel is számolva azonban a földszinten 90% beépítettséget kíván lehetővé tenni.

A korábbi építési jogok részbeni megtartása már indokolja a korábbi földszinti beépítési mérték megtartását. A vizsgálat alapján az is kijelenthető, hogy az OTÉK 40%-os beépítési mértékét csak az északi HM telek teljesíti, miközben indokolt a két telket azonos építési övezetbe sorolni.

Fentiek alapján a korábbi 80%-os, földszinten 100%-os beépítési mérték alkalmazása helyett e paraméterekre 60% és 90% értéket javasol a szabályzat.

Fentiekkel együtt a K-Hon területen a zöldfelületi minimum értéke az OTÉK szerinti 40% lehet, mivel a földszinti nagyobb mérték esetén is

tetőrkerti kialakítással teljesíthetővé válhat a zöldfelületi elvárás.

A fentiekkel az OTÉK 111.§ fent felsorolt követelményei teljesülnek.

1. eltérés

az építési övezet paramétereinek eltérése az OTÉK 2 mellékletétől

Vt-V/1 és a Vt-V/2 építési övezetben	✓ az I. emeleti és a földszinti beépítési mérték elérje a 100%-ot
K-Hon építési övezetben	✓ az I. emeleti és az általános szint beépítési mérték elérje a 60%-ot ,
	✓ földszinti beépítési mérték elérje a 90%-ot .

3. AZ OTÉK 36.§ SZERINTI - TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGGAL ÖSSZEFÜGGŐ ELTÉRÉS

3.1.A TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁG ELTÉRÉSÉNEK IGÉNYE ÉS INDOKOLÁSA

Az OTÉK telepítési távolságra vonatkozó szabálya egyes beépítési magasságok esetén túlzó a kialakult városias szövetben.

hatályos OTÉK 36. §

(1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza **az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.**

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

a) nyílás nélküli vagy

b) csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.”

a korábbi, **2007. évi OTÉK szerinti rendelkezés, mely a telepítési távolságot nem vette figyelembe:**

36. §

(2) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén - az a) pontban, továbbá a (4) bekezdésben említett esetek kivételével - az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke

a) **zárt sorú beépítési mód esetén,** továbbá az egymással szembenálló, tűzfalas kialakítású oldalhomlokzatú **épületek között telepítési távolságot nem kell tartani;**

b) zárt sorú beépítési mód esetében a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírhatja vagy megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 m-es épületközzel megszakadjon; ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 m széles résznek egy telekre kell esnie, továbbá az épületeket ilyen esetben a közre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani.

Az OTÉK szerinti telepítési távolságot igénylő szomszédsági viszony a magasabb épületek esetében jelent problémát. A kialakult telekstruktúra, az egymás felé tekintő épületek esetében sokszor nem lehet betartani a telepítési távolságot, vagy az egyik épület homlokzata nem tartalmazhat huzamos használatra szolgáló helyiséget, ami belvárosi minőség tekintetében rendkívül előnytelen.

Ha pl. két, részben csatlakozó udvaros épület oldalsó szárnyainak homlokzata egymásra tekint, vagy a zártudvaros beépítés esetében a hátsó szárny a hátsó telekhatártól elhúzásra került és arra homlokzattal néz, akkor a 20 méteres, vagy annál nagyobb beépítési magasságok mellett, az utcai párkánymagasságnak megfelelő telepítési távolság tartásával a kialakult telekstruktúra mellett ellehetetlenül a beépíthetőség a telekmélység vagy telekszélesség miatt.

A korábbi KVSZ szabályok 16 méterben határozták meg a szomszédos épületek homlokzatai közötti legkisebb távolságot, vagy az egymás felé tekintő magasságot kellett figyelembe venni, és nem a jelenleg hatályos OTÉK szerinti párkánymagasságot.

A korábbi OTÉK nem írt elő telepítési távolságot a zárt sorú beépítési mód esetén. (2007-es OTÉK szerint: 36.-§ (2) a) **zárt sorú beépítési mód esetén,** továbbá az egymással szembenálló, tűzfalas kialakítású oldalhomlokzatú **épületek között telepítési távolságot nem kell tartani”;**

A kerület korábbi szabályozása sem foglalkozott a telepítési távolsággal, csak a tűztávolsággal, ami a tényleges homlokzatok közötti anyaghasználatról is függő távolságot jelent, de nem éri el a 20 méter körüli, vagy azt meghaladó távolságokat, ahogy az jelen kerület párkánymagasságai tekintetében fennáll.

A meglévő állapot kezelése tehát indokolja a telepítési távolság mérsékeltebb meghatározását, és a hatályos szabályozás fenntartását.

Ezért a rendelettervezet a korábbi homlokzatok közötti távolságok tekintetében az udvarméretek meghatározását rögzíti a 34. § ban.

A csatlakozó – vagyis a szomszédos telkek határánál összenyitott – udvarokra néző szomszédos épületek homlokzatainak egymástól mért távolságát egyedileg állapítja meg a telekméretek függvényében. Ez még független a telepítési távolságtól, de nyilvánvalóan összefügg azzal.

3.2.A TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGGAL ÖSSZEFÜGGŐ UDVARMÉRETEK MEGHATÁROZÁSA

Udvarméretek meghatározása B-LKÉSZ tervezet 34. §

„(6) A csatlakozó udvar méretének meghatározásakor az (7)-(8) bekezdésben foglalt

- az egymás felé tekintő szomszédos telken lévő homlokzatok közötti távolság (TH)
- a csatlakozó udvar felé néző telekhatártól való távolság (TT)
- a meghatározott épületszárny szélesség (ÉSZ)

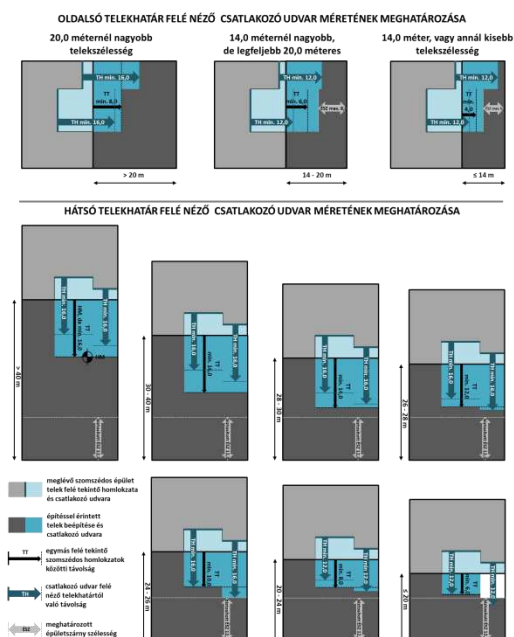
szabályainak együttesen kell teljesülnie a 7. melléklet 4.-6. ábra szerint, kivéve, ha a Szabályozási Terv építési helyet jelöl.

(7) Oldalsó telekhatár felé néző csatlakozó udvar kialakítása során, ha a telekhez csatlakozó udvar felől az épület a telek felé homlokzattal tekint, akkor a csatlakozó udvar kialakítása során

- az egymás felé tekintő szomszédos homlokzatok közötti távolság (TH)
 - 20,0 méternél nagyobb telekszélesség esetén legalább 16,0 méter,
 - 20,0 méter, vagy annál kisebb telekszélesség esetén legalább 12,0 méter;

(8) Hátsó telekhatár felé néző csatlakozó udvar kialakítása során, ha a telekhez csatlakozó udvar felől az épület a telek felé homlokzattal tekint, akkor a csatlakozó udvar kialakítása során

- az egymás felé tekintő szomszédos homlokzatok közötti távolság (TH)
 - 24,0 méternél nagyobb telekmélység esetén legalább 16,0 méter,
 - 24,0 méteres, vagy annál kisebb telekmélység esetén legalább 12,0 méter.”



B-LKÉSZ 7. melléklet 6. ábra

A szabályozás lényege – még telepítési távolságtól függetlenül:

A telekmérettől függően legalább 12 méteres távolság alakul ki a két homlokzat között, ami lényegében a kerületre jellemző utcaszélességnek feleltethető meg. 20 méteresnél nagyobb telekszélesség vagy 24 méteresnél nagyobb telekmélység esetén pedig legalább 16 métert kell tartani a homlokzatok között. Az épületek lehetséges párkánymagassága függvényében legrosszabb szituációban is ez nagyobb mint 2/1 térarány, azaz a magasság felével azonos.

A fenti szabályok még nem a telepítési távolságot határozzák meg, de jelzik a terület telekstruktúrájából adódó térarányok problematikáját és azt, hogy ez kezelést igényel. Mindezek mellett garanciát adnak arra, hogy a telepítési távolság sem csökkenhet egyenes arányban a párkánymagasság csökkenésével, mivel az alsó limit, a 12 vagy 16 méter meghatározott az udvarméretek előírásai alapján.

3.3.A TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁG ELTÉRŐ MEGHATÁROZÁSA

A telepítési távolság kérdése

Fenti szabályok betartása mellett felmerül az ún. telepítési távolság megállapításának kérdése.

B-LKÉSZ 34.§

„(13) Amennyiben a Szabályozási Terv a telken **építési helyet** jelöl, akkor az épület kialakítása során a (2)-(12) bekezdésben foglaltak helyett – a tűzvédelmi előírások betartásával – **a meglévő szomszédos épület homlokzata és a telken jelölt építési hely terepszint felett is beépíthető részének**, vagy külön előírás szerint beépíthető részének határa közötti távolság tekintendő telepítési távolságnak

(14) A (13) bekezdés szerinti jelölt **építési hely hiányában** telepítési távolsággként a 4. számú melléklet **PMU értékének 2/3-át kell** figyelembe venni az egymás felé tekintő szomszédos telken lévő huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségek nyílászáróit tartalmazó homlokzatok közötti távolság (TH) megállapítása során. A telepítési távolságot a homlokzati falsíkok között kell mérni, a függőfolyosó, erkély figyelmen kívül hagyandó.”

B-LKÉSZ rendelettervezet 34.§ (13)-(14) bekezdés

az egymás felé tekintő szomszédos homlokzatok közötti távolság (TH) és a telepítési távolság együttes értelmezése		de minimum - a telekméret függvényében			
Pmu érték	2/3 Pmu	telekszélesség		telekmélység	
		≤ 20 m	> 20 m	≤ 24 m	> 24 m
minimum					
udvarméret a meghatározó	12,5	8,3	12	16	12
	13	8,7	12	16	12
	14	9,3	12	16	12
	15	10,0	12	16	12
	16	10,7	12	16	12
	17	11,3	12	16	12
	18	12,0	12	16	12
csökkentett telepítési távolság a meghatározó	19	12,7	12,7	16	12,7
	20	13,3	13,3	16	13,3
	21	14,0	14,0	16	14,0
	22	14,7	14,7	16	14,7
	23	15,3	15,3	16	15,3
	24	16,0	16,0	16	16,0

A fentiekben meghatározott szabály alapján tehát a telepítési távolságot a következők szerint kell megállapítani:

- ✓ amennyiben a Szabályozási terv építési helyet is tartalmaz, akkor a telepítési távolság a homlokzatok mögötti helyiségek meghatározása tekintetében az építési helyek közötti távolságot jelenti;
- ✓ ha nincs szabályozási terven jelölt építési hely, akkor telepítési távolsággként a Pmu érték (utcai párkánymagasság) 2/3-át kell tekinteni.
- ✓ a telepítési távolság szabályát a 34.§ szerinti udvarméretek alulról is szabályozzák, tehát telekmérettől függően legalább 12 vagy 16 méter lesz a szabályok együttes alkalmazása során.

2. eltérés

OTÉK 36.§ (2)

Az eltérés lényege tehát:

A telepítési távolság a szomszédos telkek egymás felé néző homlokzatai tekintetében a szabályozási terven feltüntetett építési hely és a meglévő épület közötti méret, vagy építési hely feltüntetése hiányában az utcai párkánymagasság 2/3-a a szomszédos telek már meglévő épülete esetében. Ez utóbbi esetben a csatlakozó udvarok szabályai alapján a telepítési távolság nem lehet kisebb 12 vagy 16 méternél a telekméret függvényében.

Az egymás felé tekintő homlokzatok huzamos használatú helyiségei tehát legalább olyan távolságra vannak egymástól, mintha köztük egy belvárosi utcaszélesség lenne.

4. AZ OTÉK 35.§ ÉS 37.§ SZERINTI ELTÉRÉSEK

4.1. KÖZTERÜLET FÖLÉ VALÓ KINYÚLÁS

közterület fölé nyúló erkély benyúlása az utcaszélesség függvényében

A főváros zárt sorú beépítései során az OTÉK által előírtnál szélesebb, azaz 12 méter helyett a 14 méter szélességet meghaladó közterületek esetében a szabályzat megengedi, hogy használhatóbb erkély jöhesse létre, az OTÉK szerinti 1,0 méter helyett, 1,3 m benyúlással. Ez a benyúlás azonos az 1940-es évekbeli városrendezési szabályozás rendelkezésével. Az utcaszélesség arányához viszonyítva átvett régi szabály, hogy a benyúlás nem lehet több mint az utcaszélesség 1/20-a, és legfeljebb 1,30 m. Az ennél kisebb közterület szélesség esetén a túlnyúlás legfeljebb a szélesség 1/20-a, ami már nem éri el az OTÉK szerinti 1,0 méter túlnyúlást.

OTÉK 35.§ (9) Építési határvonalon kívülre eső épületrész

a) az előkertbe a legalább 5,0 m-es előkertméret,

b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – a 39.

§ (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,

c) az oldalkertbe – legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 4,0 m-es oldalkert méret

esetében létesíthető.

(10) A (9) bekezdés szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszáinak 4/5-e, **legnagyobb szélessége (kiugrása) legfeljebb 1,0 m lehet.** Az épületkiugrás a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 m távolságra lehet.

B-LKÉSZ rendelettervezet

„Az épületrész közterület fölé történő benyúlásának szabályai :

28.§ Épületrész benyúlása a közterület fölé

„(4) Legalább 15,0 méter átlagos közterület-szélesség esetén

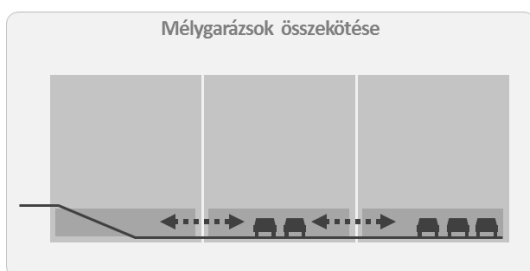
- a) nyílterkély a homlokzat szélességének legfeljebb 4/5-én zárterkély legfeljebb 2/5-én létesíthető, és
- b) az erkély túlnyúlásának mélységi mérete **legfeljebb 1,3 méter**, de legfeljebb a közterület szélességének 1/20-a lehet,
- c) zárterkély az oldalsó telekhatártól legalább 3,0 méter távolságra létesíthető.”

3. eltérés

OTÉK 35.§ (10)

Az eltérés lényege tehát:

Az OTÉK közterület fölé nyúlását szabályozó rendelkezés enyhítése és **1,0 m helyett max. 1,30 m épületrész túlnyúlás lehetősége.**



4.2. MÉLYGARÁZSOK LÉTESÍTÉSÉNEK TÁMOGATÁSA

A mélygarázsok kialakításánál a telekhatárok menti elválasztás sok esetben területileg gazdaságtalan és kedvezőtlenebb elrendezést okoz. A B-LKÉSZ ezért OTÉK eltérés mellett lehetővé teszi, hogy a zárt sorú beépítési módú területen több egymás melletti telken a terepszint alatt egymással összeköthető módon is kialakítható legyen mélygarázs önálló rendeltetési egységként, a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével. Az így kialakított mélygarázs működéséhez kölcsönös átjárási szolgalmi jogot kell biztosítani.

Korábbi OTÉK előírásokat ki lehetett használni e célból, de ez a lehetőség most nem adott, ezért szükséges az eltérés kérelmezése.

OTÉK 37.§ (4) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet. Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek.

**B-LKÉSZ 70.§ Telken belüli gépjárműparkolásra és
parkoló létesítményekre vonatkozó rendelkezések**

(8) A zárt sorú beépítési módú területen a parkoló létesítmény(ek) több egymás melletti telken a **terepszint alatt és a földszinten egymással összeköthető módon** is kialakíthatók önálló rendeltetési egységként, amennyiben a tűzvédelem tekintetében a vonatkozó jogszabályi feltételek teljesülnek.

4. eltérés

OTÉK 37.§ (4)

Az eltérés lényege tehát:

A szomszédos telken egymás mellett létesülő garázsrészek összenyitásának lehetősége érdekében – ha a tűzvédelmi kérdések és a jogi garanciák tisztázottak – , megengedhető, hogy **a pinceszinti határfalon keresztül a garázsok összenyithatók legyenek.**