

MEGBÍZÓ: **Budapest Főváros XX. kerület  
Pesterzsébet Önkormányzata**  
1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**  
1183 Budapest, Üllői út 455.

TSZ.: 2346/2017

**KASIB**

mérnöki  
manager  
iroda

---

## **BUDAPEST XX. KERÜLET**

**Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által  
határolt terület**



**Kerületi Építési Szabályzat módosítása**

---

**OTÉK alóli felmentés kérelmének tervdokumentációja**

2017. október hó

**ALÁÍRÓLAP**

MEGBÍZÓ ÉS FINANSZÍROZÓ:

**Budapest Főváros XX. kerület  
Pesterzsébet Önkormányzata**  
Székhely: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

TERVEZŐ:

**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**  
Képviseli: Zajovics András ügyvezető  
Cím: 1183 Budapest, Üllői út 455.

VEZETŐ TELEPÜLÉSRENEDZŐ TERVEZŐ:

**Sin Emília**  
vezető településrendező tervező  
településmérnök  
városép. - városgazd. szakmérnök  
TT/1 01-4657/11, TR - 01-4657

VÁROSRENDEZÉS:

**Gyurcsik Tímea**  
okl. településmérnökTÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK  
KÖRNYEZETVÉDELEM:**Koprdá Ildikó**  
okl. táj- és kertépítésmérnök  
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

**Zajovics András**  
okl. építőmérnök  
okl. városi közlekedési szakmérnök  
okl. városép. - városgazd. szakmérnök  
vezető településrendező tervező  
Építész Kamara: TT/1 01-4075/11  
Mérnök Kamara: 01-3526  
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell

Budapest, 2017. október hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu

## TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP .....	2
TARTALOMJEGYZÉK.....	3
BEVEZETÉS.....	4
1. VIZSGÁLAT .....	5
1.1. A tervezési területek elhelyezkedése, bemutatása.....	5
1.2. Tervi előzmények .....	5
1.3. Az OTÉK alóli felmentési kérelem érintettsége: .....	8
1.4. Településrendezési vizsgálat.....	8
1.4.1. Beépítési mutatók (beépítettség, zöldfelület) .....	8
1.4.2. Legnagyobb beépítési magasság.....	9
1.4.3. Településszerkezeti tervi vizsgálat.....	11
1.4.4. Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervi vizsgálat.....	11
1.4.5. Telekstruktúra vizsgálat.....	12
1.4.6. Építménymagasság vizsgálat.....	12
2. JAVASLAT.....	13
2.1. Településrendezési javaslat .....	13
2.2. OTÉK alóli felmentés kérelmének igazolása.....	14



## BEVEZETÉS

Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete 127/2017. (V.11.) számú Önk. határozatában döntött a

*Budapest, XX. kerület Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatának módosításáról.*

Az Önkormányzat Képviselő-testülete ugyanezen döntésében határozott a szóban forgó területről, a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. által készített tervdokumentációval kapcsolatban arról, hogy azok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Trk.) meghatározott új tartalmi és eljárási szabályoknak megfelelően kerüljenek kidolgozásra.

A XX. kerület KÉSZ módosításáról szóló tervdokumentációjának készítése során felülvizsgálatra kerültek az érintett tömb beépítésre szánt és nem szánt területei, melyek között olyan telekstruktúrájában és beépítettségében már kialakult lakóterületek találhatók, melyekre a szabályozásban meghatározott övezeti kategóriának paramétereit az OTÉK (253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet) előírásaitól eltérően lehetett kialakítani. A Kakastó Kisvendéglő kiszabályozásra javasolt telke és a Copp áruház 180519/56 hrsz-ú telke a javasolt telekalakításokat követően a megfelelő paraméterekben kell részesülnenek, melyek szükség esetén eltérést mutatnak az OTÉK által előírtaktól.

Alapvetésként a KÉSZ által meghatározott építési övezetekben meghatározott paramétereknek az adott telekre vetítetten kell teljesülniük, valamint összhangba kell lenniük az OTÉK adta beépítési paraméterekkel.

- 1./ A nagyvárosias teleszerű lakóterületi kategóriában lévő területen álló kereskedelmi funkciójú épület alatt a 180519/56 hrsz-ú úszótelek áll, melynek határvonala az épület kontúrvonala körül húzódik. E szerint ezen építési telek beépítettsége eléri a 100%-ot, zöldfelületének mértéke 0%, mely eltér az OTÉK-ban meghatározott értékektől.
- 2./ A nagyvárosi lakóterületeknél meghatározott legnagyobb beépítési magasság az OTÉK szerint 12,5< méter, melyet a lakótelep épületei közé elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató épületek nem haladnak meg, így az érintett Kakastó Kisvendéglő és Coop áruház létesítményei sem érik el az OTÉK által megengedett legnagyobb építési magasság értékét.

Fenti esetek, mint különleges településrendezési okok előfordulása szükségessé teszi az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 111.§-ának felhatalmazása alapján ezen az OTÉK alóli felmentés kérelmezését.

Az Önkormányzati kérelem mellékletül jelen alátámasztó tervdokumentáció szolgál.

Budapest, 2017. október hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management  
System  
ISO 9001:2008  
www.tuv.com  
ID: 3105012836

## 1. VIZSGÁLAT

### 1.1. A tervezési területek elhelyezkedése, bemutatása

Az érintett nagyvárosias teleszerű lakóterületbe sorolt ingatlanok az Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt tömbben helyezkednek el, mely a főváros XX. kerületének, Pesterzsébetnek délkeleti részén található. A terület jelenleg vegyes funkciókat lát el, nagy sűrűségű teleszerű lakóterületi beépítése mellett földszintes kiszolgáló épületek kerültek elhelyezésre.

Az OTÉK alóli felmentésben érintett területeket a 180519/56 hrsz-ú telek és a rajta elhelyezkedő Coop Áruház, valamint a Kakastó Kisvendéglő és kiszabályozott saját helyrajzi számú telke alkotják.

### 1.2. Tervi előzmények

Budapest, XX. kerület Önkormányzata rendelkezik hatályos Kerületi Építési Szabályzattal, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 26/2015. (X. 21.) számú rendelettel hagyott jóvá. Továbbá a főváros kerületeire vonatkozóan az 50/2015 (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros Rendezési Szabályzata van hatályban.

Az Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatának módosításáról Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a 127/2017. (V./11.) sz. Önk. határozatában döntött.

Az OTÉK alóli felmentési kérelem mellékletéül szolgáló dokumentáció két tárgykörben tárgyalja a felmentési szükségesség indokait a XX. kerület nagyvárosias teleszerű lakóterületeit (**Ln-T/KSZ1** és **Ln-T/KSZ2**) érintően:

#### a) úszótelek problematika

A paneles technológiájú lakóépületek mellett elhelyezkedő kereskedelmi-, szolgáltató és vendéglátó épületek alatt húzódó úszótelteken a nagyvárosias lakóterületekre az OTÉK által előírt legnagyobb beépítettségűtől, valamint a legkisebb zöldfelülettől eltérő, megengedőbb érték meghatározhatósága az Ln-T/KSZ2 jelű építési övezetben.

#### b) legnagyobb beépítési magasság problematika

A földszintes kereskedelmi és vendéglátó funkciójú épületek legnagyobb építménymagasságának a nagyvárosi lakóterületekre OTÉK szerint előírtaktól eltérő, meglévő állapothoz közelítő érték megállapíthatósága az Ln-T KSZ1 és Ln-T/KSZ2 jelű építési övezetekben.



**a) úszótelek problematika**

Az érintett tömb a Wesselényi utca – Eperjes utca – (180519/10) hrsz-ú telek – Ábrahám Géza utca – Ritka utca – Pacsirta utca és Orsolya utca által határolt terület önálló területfelhasználási egységeként értelmezendő, ahogy ezt a fővárosi településszerkezeti terv is meghatározza.

A területfelhasználási egység fogalma az OTÉK 1. számú mellékletének 124. pontja szerint:

**„Területfelhasználási egység:** a település igazgatási területének a jellemző rendeltetés szerint megkülönböztetett terület egysége, amely azonos jellemző vagy kijelölt településfunkciónak biztosít területet.” (OTÉK 1. számú mellékletének 124. pontja)

Ennek megfelelően az ezen területfelhasználási kategóriában megállapított építési övezetekben az OTÉK 25.§ (1) bekezdésben közölt táblázat Ln jelű nagyvárosias lakóterület építési övezetére megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelületi minimum értékeknek kell teljesülniük.

**„Telek legnagyobb beépítettsége:** a telek beépített területének a telek teljes –nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett- területéhez viszonyított megengedett mértéke.” (OTÉK 1. számú mellékletének 115. pontja)

**„Telek zöldfelülete:** a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.” (OTÉK 1. számú mellékletének 113. pontja)

Az úszótelek fogalmát a telekalakításról szóló 85/200. (XI.8.) FVM rendelet 2. § c) pontja írja le, telekalakítására vonatkozó sajátos szabályait a rendelet 4. § (4) és (5) pontjai foglalják össze.

**Az OTÉK 1. számú mellékletének 115. és 113. pontjában definiált fogalmak az úszótelekek eseteire azok kiterjedése miatt nem alkalmazhatók.**

**b) legnagyobb beépítési magasság problematika**

Az egyes építési övezetekben meghatározható legnagyobb beépítési magasság értékét az OTÉK 25.§ (1) bekezdésében közölt táblázat rögzíti, mely az Ln építési övezetek esetében a 12,5 m-nél magasabb épületeket jelent.

**„11. § (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.”**

**2. számú melléklet** kivonat:

A területfelhasználási egységre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2008  
www.iso.com  
ID: 3105012836

Az elsődlegesen lakó funkciójú épületek 12,5 métert meghaladó magasságúak, így az előírás ezen esetekben teljesül.

A lakóépületeket kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató épületek magasságának értékei azonban nem felelnek meg ezen előírásnak, mivel az épületek magassága csak a 4,5 métert haladja meg.

**Az OTÉK 2. számú mellékletének táblázatában a „megengedett legnagyobb beépítési magasság” értékére vonatkozóan a lakó funkciót kiszolgáló rendeltetési célú épületekre nem teljesül a minimum 12,5 méteres meghatározásból adódóan.**

A fenti előfordulások jogszabálynak való megfeleltetése az OTÉK 111.§-ban adott felhatalmazás alapján felmentési kérelemmel megalapozható.

OTÉK kivonat:

*„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.”*





### 1.3. Az OTÉK alóli felmentési kérelem érintettsége:

- 1./Az Ln-T/KSZ2 jelű nagyvárosias telepszerű lakóterületek építési övezetében lévő úszótelkek legnagyobb beépítettségi- és legkisebb zöldfelületi mutatójára vonatkozó megengedőbb érték megállapíthatósága.
- 2./Az Ln-T/KSZ1 és Ln-TKSZ2 jelű építési övezetekben elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó földszintes kialakítású épületek, építményekre vonatkozóan a megengedett minimális beépítési magasság értékének alacsonyabb megállapíthatósága.

### 1.4. Településrendezési vizsgálat

#### 1.4.1. Beépítési mutatók (beépítettség, zöldfelület)

Az Ln-T/KSZ1 építési övezetben található

- az Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt tömbben, a (180519/53) hrsz-ú közterületi tömbtelken lévő Kakastó Kisvendéglő saját helyrajzi számú kiszabályozásra javasolt telke.

Az Ln-T/KSZ2 építési övezetben található

- az Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt tömbben, a (180519/53) hrsz-ú közterületi tömbtelken lévő 180519/56 hrsz-ú magántulajdonú telek.

A 180519/56 hrsz-ú telekre kimondható az OTÉK 25.§ (1) bekezdése alapján a rendelet 2. számú mellékletében közölt beépítési maximumra és zöldfelületi minimumra meghatározott értékektől való engedélymentes érték meghatározásnak szükségessége, mivel a kialakult állapotnak megfelelő paraméterekkel kialakított **Ln-T/KSZ2** építési övezetben a

- a) megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: **100%**
- b) zöldfelület legkisebb mértéke: **0%**.

hrsz	Terület elhelyezkedése	Hatályos településszerkezeti besorolás	Javasolt építési övezeti besorolás
180519/56	Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt tömb	Ln-T – Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T/KSZ2
<b>Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt lakótelep</b>			
			
Coop áruház épülete az Orsolya utca és a Károly utca felől			

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2008  
www.tuv.com  
ID: 3105012836





### 1.4.2. Legnagyobb beépítési magasság

A vizsgált terület tömbtelkén álló úszótelkek építési övezeti besorolása a jelenlegi tervezésben a az épületek rendeltetése szerint kerültek besorolásra a XX. kerület Kerületi Építési Szabályzatában. A tömbökben megtalálhatók a többszintes panel lakóépületek, azok mellett helyezkednek el az érintett kereskedelmi és vendéglátó létesítmények.

Az érintett két építési övezetbe sorolt telkeken álló épületekről elmondható, hogy az OTÉK 2. számú mellékletébe foglalt nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési magasság értékétől való engedélymentes érték meghatározása szükséges, mivel a kereskedelmi és vendéglátó funkciójú épületek meglévő állapotuk szerint sem teljesítik a meghatározott értéket.

Az Ln-T/KSZ1 és Ln-T/KSZ2 építési övezetekben a legnagyobb építménymagasság: **5,5 m**.



hrsz	Terület elhelyezkedése	Hatályos településszerkezeti besorolás	Javasolt építési övezeti besorolás
új hrsz.	Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt tömb	Ln-T – Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T/KSZ1
180519/65			Ln-T/KSZ2

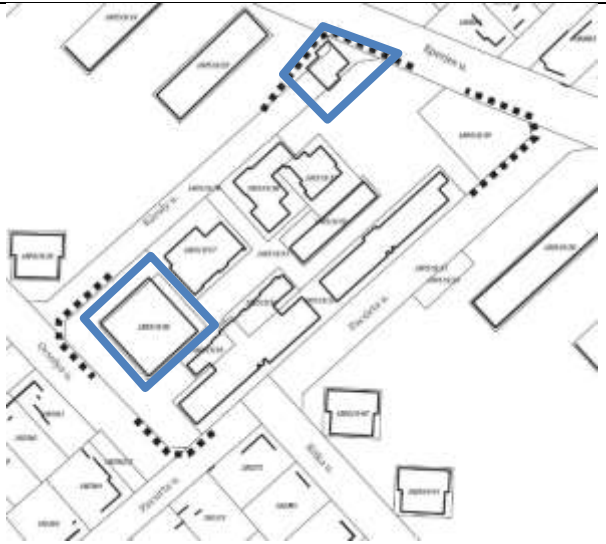
**Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt lakótelep**



Kakastó Kisvendéglő épülete a Károly utca felől



Coop áruház épülete az Orsolya utca felől és látképe a tömb belsejében



Alaptérkép



Helyszínrajz

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

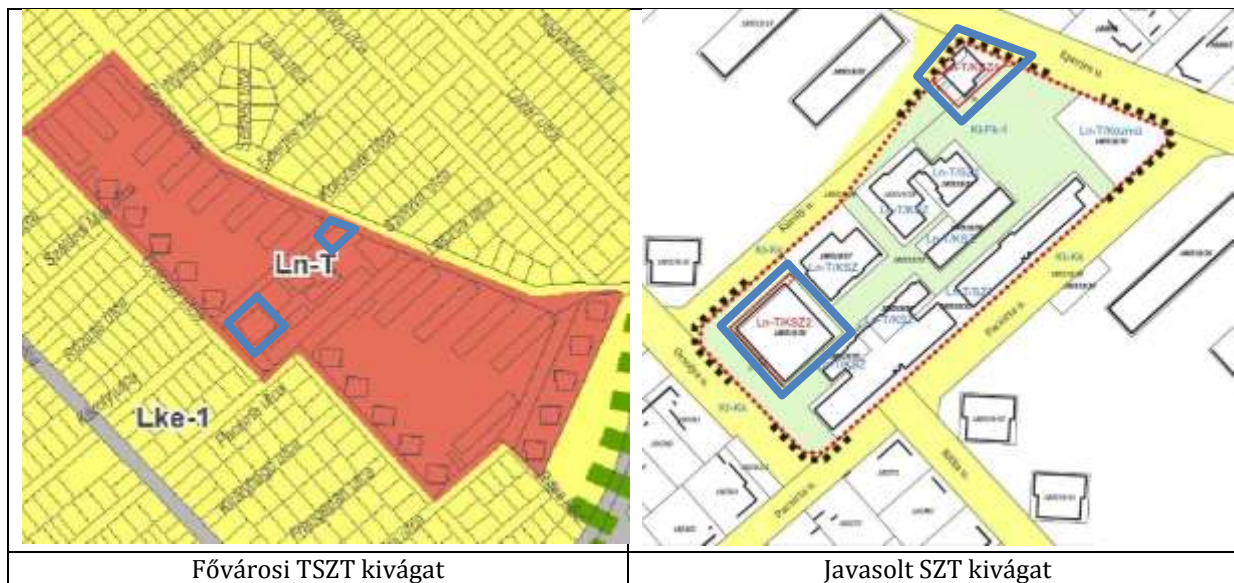


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2008  
www.tuv.com  
ID: 3105012836





### 1.4.3. Településszerkezeti tervi vizsgálat

- 1./Budapest Főváros Településszerkezeti Terve szerint a vizsgált Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt tömb teljes terület, így az érintett újonnan kiszabályozott telek és a 180519/56 hrsz-ú telek is
- Ln-T jelű nagyvárosias teleszerű lakóterület területfelhasználási kategóriájában áll;

### 1.4.4. Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervi vizsgálat

- 1./A KÉSZ jelen módosítási javaslata szerint a Kakastó Kisvendéglő kiszabályozásra javasolt telke
- Ln-T/KSZ1 jelű építési övezetbe sorolt, melynek javasolt paraméterei:

Kialakítható legkisebb telekterület:	300 m <sup>2</sup>
Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke:	65%
Legkisebb építménymagasság:	4,5 m
Legnagyobb építménymagasság:	5,5 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	10%
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke:	-
Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke:	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- 2./ A KÉSZ jelen módosítási javaslata szerint a 180519/56 hrsz-ú telek

- Ln-T/KSZ2 jelű építési övezetbe sorolt, melynek javasolt paraméterei:

Kialakítható legkisebb telekterület:	700 m <sup>2</sup>
Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke:	100%
Legkisebb építménymagasság:	4,5 m
Legnagyobb építménymagasság:	5,5 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	0%
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke:	-
Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke:	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



#### 1.4.5. Telekstruktúra vizsgálat

Az érintett létesítmények mindegyike alatt úszótelek került kijelölésre,

- ❖ az Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt lakótelep magas lakóépületei és ezek mellett elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek kerítéssel nem határolódnak el a közterülettől;
- ❖ Az úszótelkek telekhatárai az épületek kontúrvonalát megközelítve kerültek kialakításra, így a telken belül biztosítandó zöldfelületet a közterületi tömbtelek teljesíti.

#### 1.4.6. Építménymagasság vizsgálat

A nagyvárosias telepszerű lakóterületek elsősorban az építési övezetbe sorolt épületek magassága alapján kerülnek kijelölésre. Az érintett Kakastó Kisvendéglő és Coop áruház épületei a magas lakóépületek kiszolgálásaként földszintes kialakítással jöttek létre a vizsgált területen belül.

<b>A kiszabályozásra javasolt telken</b>	
<i>Kakastó Kisvendéglő épülete</i>	<i>földszintes, 4,5 m magasságú, lapostetős épület, 1,5 méteres lábazattal</i>
<b>A 180519/56 hrsz-ú telken</b>	
<i>Coop Áruház épülete</i>	<i>földszintes, 4,0 m magasságú, lapostetős épület, 0,5 méteres lábazattal</i>



## 2. JAVASLAT

### 2.1. Településrendezési javaslat

#### Érintett nagyvárosias teleszerű lakóterületre (Ln-T)

A vizsgálati munkarészekben ismertetett telekstruktúra, telekhasználat és a telkeken álló épületek épületmagassága alapján a vizsgált ingatlanok, tömbtelkek teljes szerkezetükben Ln-T, azaz nagyvárosi teleszerű lakóterületek területfelhasználási kategóriába tartoznak.

#### *a) Úszótelkek beépítési mutatói*

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 11.§ -ban leírtakban és a rendelet 2. számú mellékletének beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit leíró táblázatában az nagyvárosias lakóterületekre előírt

1. legnagyobb beépítettség és a
2. legkisebb zöldfelület

mértékének meghatározása tárgyában **OTÉK-tól megengedőbb érték megállapítását javasoljuk az Ln-T/KSZ2 építési övezetben lévő 180519/56 hrsz-ú telekre, ahol**

1. **a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 100%**
2. **a zöldfelület legkisebb mértéke: 0%**

#### *b) Legnagyobb beépítési magasság értéke*

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 11.§ -ban leírtakban és a rendelet 2. számú mellékletének beépítésre szánt területek építési telkeire meghatározott értékek leíró táblázatában a nagyvárosias lakóterületekre megengedett legnagyobb beépítési magasság meghatározása tárgyában OTÉK-tól megengedőbb érték megállapítását javasoljuk az Ln-T/KSZ1 és Ln-T/KSZ2 építési övezetekben.

Az egyes rendeltetési célokhoz kapcsolatosan az alábbi legnagyobb építménymagasság értékeket javasoljuk meghatározni:

**Az Ln-T/KSZ1 és Ln-T/KSZ2 építési övezetekben meghatározott létesítményekre**

- a) **az építménymagasság legnagyobb értéke: 5,5 m.**

A javasolt előírások a XX. kerület Kerületi Építési Szabályzatában történő rögzíthetőségéhez OTÉK alóli felmentés válik szükségessé.



## 2.2. OTÉK alóli felmentés kérelmének igazolása

Az OTÉK 111.§-ában előírtak szerint:

*„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.”*

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelmények meghatározásának indokát az alábbiak szerint látjuk bizonyítottnak:

### Érintett nagyvárosias teleszerű lakóterületek esetében (Ln-T)

**a) azt különleges településrendezési, kialakult helyzet indokolja, mivel**

a jelen tervdokumentációban ismertetett telekstruktúra problematikáját az OTÉK nem kezeli, azonban az egyes építési telkek övezeti, építési övezeti besorolásának módját, elvrendszerét, valamint a beépítési mutatók és vonatkozó előírások alkalmazásának módját rögzíti.

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése szerint

„(2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíttességük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

- ❖ A vizsgált terület rendeltetése szerint elsődlegesen lakó domináns és karakterbeli jellemzője szerint 12,5 métert meghaladó magasságú, többszintes társasházi épületekből áll, úszótelkes elrendezésű, ezért a nagyvárosias lakóterületi besorolás helyénvaló.
- ❖ A lakóépületeket kiszolgáló funkciók szintén úszótelkeken állnak, így az azokhoz rendelt, OTÉK-ban meghatározott beépítési mutatók nem alkalmazhatók.
- ❖ A domináns lakófunkciót hordozó épületek és kiszolgáló létesítményei a megengedett legnagyobb beépítési magasság tekintetében jelentős eltérést mutatnak, így ez utóbbiak jogszerű meghatározása a nagyvárosi lakóterületekre vonatkozó országos előírások felmentését igényli.

**b) közérdeket nem sért, mivel**

A változtatási kérelem iránya az az azonos helyzetben lévő épületek azonos építési jogi státuszának meghatározására irányul.

**c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények**

A felmentési kérelem hozzájárulása esetén **teljesülhetnek.**

Sin Emília

TT/1 01-4657/11, TR - 01-4657

Budapest, 2017. október hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management  
System  
ISO 9001:2008  
www.iso.com  
ID: 3105012836