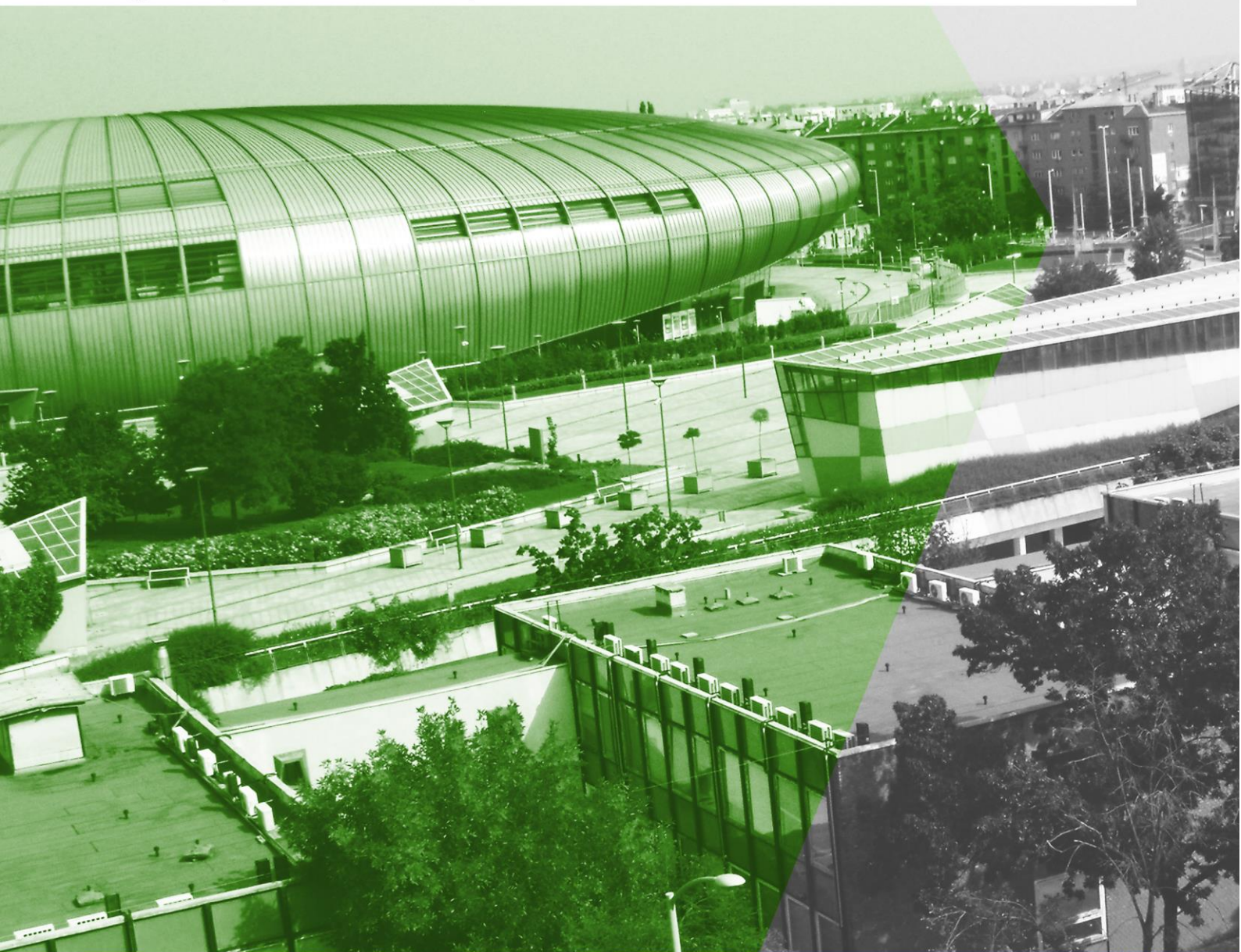


**Budapest XIV. kerület
Hungária krt. - Kerepesi út – Ifjúság útja és Stefánia út
által határolt tömbben található,
Vi-1 területfelhasználási egység területére vonatkozó
Zugló Építési Szabályzatának módosítása**



OTÉK-tól való eltérés

2023. június



ALÁÍRÓLAP

**Budapest XIV. kerület Hungária krt. - Kerepesi út – Ifjúság útja és
Stefánia út által határolt területre vonatkozó
Zuglói építési szabályzat módosítása
(ZÉSZ módosítása)**

Tsz: I-770-I/2023

Városrendezés, építészet:

Balla Mariann
É / TT 01-4620



Hugauf Marcell



Ügyvezető:

Albrecht Ute

Budapest, 2023. június hó

OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS

Bevezető

A Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest belterület 32538/1, 32474 és 32475/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokon, illetve az ezen ingatlanokból telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított ingatlanokon megvalósuló ingatlan- és infrastrukturális fejlesztések megvalósítására irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a 409/2017. (XII. 15.) Korm. rendelettel.

Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletével fogadta el Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat kerületi építési szabályzatát *(továbbiakban: ZKÉSZ)*.

A Korm. rendeletben nevezett telekalakítási eljárás megtörtént, kialakításra került a hatályos ZÉSZ szerinti szabályozás szerinti 32538/1 hrsz.-ú telek. A nevezett telek egésze a Vi-1/8 építési övezetbe sorolt, ahol a kötelező beépítés módja zárt sorú. A telek tervezett beépítése esetén az északi telekhatáron álló homlokzat kialakítása az OTÉK rendelkezései alapján tűzfalas kialakítással lenne lehetséges, azonban a szomszédos északi K-Közl építési övezetben sorolt telek *(autóbusz pályaudvar, parkoló, jegypénztárak, múzeum)* adottságait és városképi szempontokat is figyelembe véve a tűzfal megjelenése a Papp László Budapest Sportaréna előterét képző „deck”-en nem kívánatos. Nevezett adottságok, valamint az M2 metró kéreg alatti állomása miatti kötöttségek figyelembevételével javasolt, hogy a Vi-1/8 építési övezet felülépítésekor, a szomszédos építési övezettel közös telekhatáron álló homlokzat kialakításakor az OTÉK 36. és 37.§-ai vonatkozó rendelkezéseitől eltérően, eltérési engedéllyel a ZKÉSZ-ben megengedhető legyen a csatlakozó telekhatáron a homlokzat nem tűzfalas kialakíthatósága.



Papp László Budapest Sportaréna előterét képző deck

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint

az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

1. OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS – ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS ESETÉN A SZOMSZÉDOS TELEKKEL KÖZÖS HATÁRVONALON LÉTESÍTENDŐ HOMLOKZAT KIALAKÍTÁSÁRÓL

Zárt sorú beépítés esetén az OTÉK rendelkezései szerint a szomszédos telekkel közös határvonalon 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, azaz tűzfal létesítendő.

„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) nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

37. § (1) Épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán 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 nyílászárót, nyílást, szellőzőt - a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével - létesíteni nem szabad.

(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.”

A Vi-1/8 építési övezetbe sorolt 32538/1 hrsz.-ú telek beépíthetőségének elsődleges meghatározó tényezője a telek alatt található az M2 Kelet-nyugati metróvonal Puskás Ferenc Stadion állomása.

A Puskás Ferenc stadion állomás az M2 Kelet-nyugati metróvonal egyetlen kéregalatti állomása, amely a Hungária krt. és a Kerepesi út kereszteződésében található. Az állomás a Kerepesi úttal párhuzamosan helyezkedik el és két kijáratral rendelkezik.

Az állomás szerkezetileg egy monolit vb. szerkezetű doboz. Alaplemez 60 cm, az oldalfalak 40 cm vastagsággal készültek. A földem 50 cm vastagságú monolit szerkezet, amelyet 3 pillérsor és az oldalfalak támasztanak alá.

A metró tervezési előírások nem teszik lehetővé azt, hogy a metrótól idegen szerkezet rátámaszkodjon a metró szerkezetére.

A tervezendő beépítés csak olyan formában valósítható meg, ha az épület nem támaszkodik rá a metróállomás szerkezetére, és lehetőség szerinti legtávolabbi sávban kerül letámasztásra. Az épület alapozása teljesen független kell, hogy legyen a metróállomás szerkezetétől, és arra terheket nem adhat. A metró műtárgy oldalfala mellett az új alapozási szerkezet 1,0 méternél közelebb nem kerülhet az állomás szerkezetéhez.

A meglévő műszaki adottságok, azaz a M2 Puskás Ferenc Stadion állomás kialakítását figyelembe véve a Vi-1/8 építési övezetben tervezett felülépítés esetén a telek északi határán, visszahúzás nélkül alakítható ki a beépítés homlokzata.

A meglévő műszaki adottságok mellett a szomszédos telek meglévő beépítettségét, közhasználat céljára megnyitott deck-jének kialakítását, illetve az onnan feltáruló látványt figyelembe véve a K-Közl építési övezetben sorolt telek (*autóbusz pályaudvar, parkoló, jegypénztárak, múzeum*) déli telekhatárán, azaz a Vi-1/8 építési övezet északi telekhatárán olyan homlokzat kialakítása javasolt, melyen a fő rendeltetésekhez tartozó helyiségek nyílászárói jelennek meg, azaz egy jól strukturált homlokzat egy tűzfal helyett.

A Vi-8 és K-Közl telekhatárhoz leközelebb álló építmények:



P6 parkoló lejárata



Jegypénztárak

A Vi-8 és K-Közl közös telekhatára:



K-Közl építési övezet déli telekhatára

A fentebb felsorolt indokok alapján az alábbi előírás javasolt a ZKÉSZ módosító rendeletében:

„31.§ (3) A Vi-1/8 jelű építési övezetben a csatlakozó építési telekkel közös telekhatárvonalán homlokzati nyílászáró méretkorlát és a nyílászáró mögötti tér

funkciókorlátozás nélkül, a tűzvédelmi szabályozás figyelembevételével létesíthető.¹

Mind a kialakult állapot, a műszaki adottságok, mind a kedvezőtlen épülethomlokzat megvalósulásának elkerülése együttesen alátámasztják, hogy az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerinti feltételek fennállnak. A javasolt előírások esetében az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglaltak is teljesülnek, az abban felsorolt követelményeknek megfelelnek, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan, az alábbi táblázat alapján:

Az OTÉK II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb feltételei az OTÉK 111. § (2) bekezdés szerint	Megfelelés igazolása, várható hatások
a) különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet	kialakult adottság, hogy a Vi-8 építési övezet beépítését korlátozza a Puskás Ferenc stadion állomás, valamint a Papp László Budapest Sportaréna deck-jéről feltáruló városképi megjelenés
b) közérdeket nem sért	két nem köztulajdonú telekhatárán álló homlokzat képzése nem sérthet közérdeket
c) OTÉK 31. § (1) bek. szerinti követelmények: - településrendezési követelmények	Elkerülhető a kedvezőtlen épülethomlokzat megjelenése.
- településképi, illeszkedési követelmények	a Papp László Budapest Sportaréna deck-jéről feltáruló tűzfal-as kialakítás helyett egy településképileg kedvezőbb homlokzati kialakítást tesz lehetővé a javaslat
- környezetvédelmi követelmények	a javaslat szempontjából nem releváns
- táj-, természetvédelmi követelmények	a javaslat szempontjából nem releváns
- műemlékvédelmi követelmények	védett elemet nem érint a javasolt rendelkezés
- rendeltetési követelmények	nem releváns, az eltérés az építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekre nincs hatással, mindösszesen nem korlátozza az elhelyezhető helyiségek funkcióit
- egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági követelmények, akadálymentességi követelmények, geológiai adottságok, éghajlati adottságok, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságok	a javasolt módosítás mellett az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági követelmények, akadálymentességi követelmények betartására vonatkozó rendelkezések betartandóak, a geológiai adottságok, éghajlati adottságok, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságok esetén a homlokzat kialakítási módja nem releváns hatótényező

¹ OTÉK eltérési engedély alapján

OTÉK 111. §-NAK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEGZÉSE

AZ OTÉK vonatkozó 111. §-a alapján a II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz – jelen esetben Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete a ZKÉSZ – akkor állapít 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.

Fentieknek a ZKÉSZ tervezetében javasolt, az OTÉK-tól eltérő előírás megfelel, mivel az eltérésre vonatkozó indokolásokban szereplő módon a különleges műszaki adottság, azaz a kialakult állapot indokolja.

A tervezet **közérdeket nem sért**, mivel két gazdasági társaság tulajdonban álló telek csatlakozásán álló homlokzatképzéséről rendelkezik.

A javasolt előírás esetében az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglaltak teljesülnek, az abban felsorolt követelmények alól az eltérés nem ad felmentést, tehát azoknak megfelelnek, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.