

**ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
(EÉSZ) MÓDOSÍTÁSA
2025
OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS**



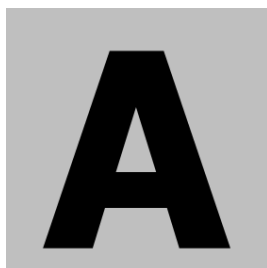
**419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti
Záró véleményezésre**

Budapest, 2025. július hó

OBELISZK Stúdió Kft.

1056 Budapest, Belgrád rakpart 12.

E mail: telepulestervezes@obelisk.hu



Aláírólap

MEGRENDELŐ

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

	Niedermüller Péter Polgármester	
	Sólyom Benedek DLA Főépítész	

TERVEZŐ

OBELISZK STÚDIÓ KFT.

Településtervezés		
Mayer Andrea	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1 É 01-1521	

Budapest, 2025. július hó.

ELŐZMÉNYEK

Az EÉSZ készítése, későbbi módosítása során több eltérésre kért és kapott eltérési engedélyt.

Jelen eljárásban újra szükségessé vált engedélyt kérni az OTÉK-tól való eltéréshez.

Telekhatáron nyílás, átjáró létesítése

Egyes telkek esetében szükségessé vált a terepszint alatti és földszinti telekhatáron nyílászáró létesítésének megengedése.

A meglévő, illetve tervezett épületek gazdaságos üzemeltetése, pincegarázsok megközelítése miatt szükséges az eltérés

- Verseny utca 20. és 22-24. sz. önkormányzati tulajdonban lévő telkein (hrsz 34427 és 34428)
- Klauzál utca 8.-10. sz. telkein (Hrsz 32934 és 32935).

Közterületen előtető, esővédő tető létesítése

A Hevesi Sándor téren a Magyar Színház bővítése kapcsán igényként merült fel a téren nagyobb méretű esővédő előtető létesüljön, a színházi előcsarnok szűkössége miatt. A színház előtti tér közterület, így az OTÉK előírásai alól felmentés szükséges.

MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOK

TÉKA RENDELKEZÉSEI

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) 2024-ben lépett 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) helyébe.

Az eltérés lehetőségét a 3.alcím 3.§-a tartalmazza:

3. A rendeletről való eltérés a településrendezési tervben

3. § (1) Az e rendeletben foglaltaktól való eltérésre a településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

a) az eltérésre e rendelet a (2) bekezdés szerint lehetőséget biztosít (a továbbiakban: általános eltérés), vagy

b) az eltéréshez a (3) bekezdés szerint az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki (a továbbiakban: állami főépítész eltérés).

(2) Általános eltérésnek minősül, ha e rendelet szerint a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem e rendelet, hanem a településrendezési terv előírásait kell alkalmazni.

(3) E rendeletről a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre e rendelet lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha

a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,

b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,

c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy

d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak

A TÉKA XII. Fejezete, Záró rendelkezések alapján

135. § (2) *A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő*

OTÉK eltérés

módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos II. és III. Fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor

a) ...

b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, ...

kell alkalmazni.

(2) Azon építmények és területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában

a) e rendelet hatálybalépését követően indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,

b) építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység kivitelezési dokumentáció alapján végezhető, és a kivitelezési dokumentáció átadása e rendelet hatálybalépését követően történik meg,

c) a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet e rendelet hatálybalépését követően kezdik meg, vagy

d) az a) –c) pont hatálya alá nem tartozó esetekben a területhasználatot e rendelet hatálybalépését követően kezdik meg,

a 3. § (3) és (4) bekezdését, a 4. §-t, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 13. §-t, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40–43. §-t, a 49–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

(4) Az e rendelet hatálybalépése előtt benyújtott kérelemre kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés vonatkozásában az e rendelet vonatkozó rendelkezéseit alkalmazni kell.

Fentiek alapján jelen eljárásban az OTÉK egyes rendelkezései alól felmentés kérhető.

OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS

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 műemlékvédelemi, 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.”

OTÉK eltérés

A fenti követelményeken túl az OTÉK valamennyi rendelkezésére vonatkozóan alkalmazható a 419/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 28.§ (3) bekezdése, amely szerint:

„A településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az 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.”)

TELEKHATÁRON NYÍLÁS, ÁTJÁRÓ LÉTESÍTÉSE

Egyes telkek esetében szükségessé vált a terepszint alatti és földszinti telekhatáron nyílászáró létesítése, az erre vonatkozó előírások a rendelet övezeti előírásai körében kerülnek szabályozásra.

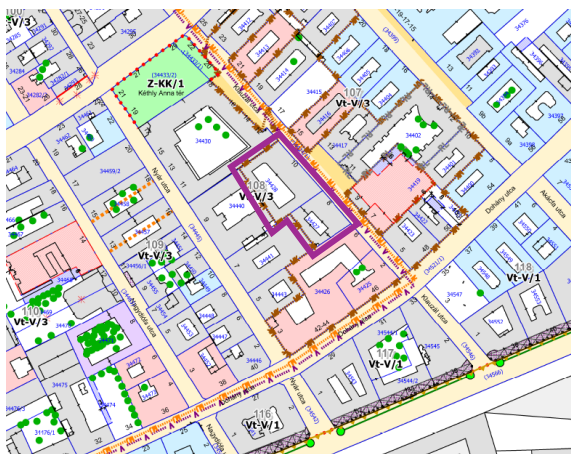
INDOKLÁS:

1. Klauzál utca 8-10. alatti telkeken

A Klauzál utca 8-10. telkeken a a meglévő épületek bővítése kapcsán a közös üzemeltetés érdekében javasolt a telekhatáron nyílászáró létesítésének megengedése mind a pinceszinten, mind a földszinten.



A két telek légifotón.



A telkek a szabályozási terv részletén.

Az OTÉK hatályos rendelkezései nem teszik lehetővé átjáró kialakítását.

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 szellőzőkürtőt, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével – létesíteni nem szabad.

OTÉK eltérés

(2) A szomszédos telekkel közös határvonalon álló határfalban (tűzfalban) kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílásfelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 m-es mellvédmagassággal.

(3) Az oldalhatáron álló beépítési módú telken az oldalhatáron álló épület esetén, annak eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2 m magasságban és legfeljebb 0,5 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz saját telekre való visszavezetésével.

(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 nyílás 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.

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelmények meghatározásának indoka:

- Belső-Erzsébetváros területén több helyen létezik hasonló átjárhatóság, amely a terület zsidó hagyományaihoz illeszkedő átjárhatóságot biztosít.
- Közérdeket nem sért, mivel a kérelmezett módosítás alapján a lakóterületek és környezetük használatát nem befolyásolja.
- 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, mivel az abban foglalt az építmények elhelyezésre vonatkozó általános előírások betartását negatívan nem befolyásolja a javasolt módosítás.

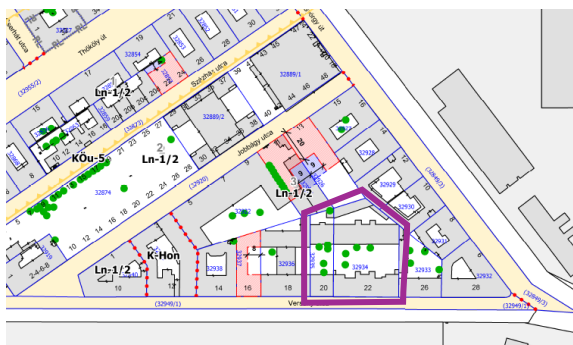
2. Verseny utca 20 és 22-24. sz alatti telkeken

A Verseny utca 20. és 22-24. sz. önkormányzati tulajdonban lévő telkein (hrsz 34427 és 34428) a különálló fejlesztések miatt a pincegarázsok megközelítése, és gazdaságossága érdekében javasolt a telekhatáron terepszint alatt nyílászáró létesítésének megengedése.



A két telek légifotón.

forrás: Google.maps



A két telek a szabályozási terven.

OTÉK eltérés

A fentiek alapján az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 37.§ (1) bekezdését az alábbi eltéréssel lehet alkalmazni:

„a Klauzál utca 8-10. között, a 32934 és 32935 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt és földszinten nyílászáró, nyílás létesíthető.”

és

„a Verseny utca 20. és 22-24. között a 34427 és 34428 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt nyílászáró, nyílás létesíthető”

KÖZTERÜLET FÖLÉ KINYÚLÁS LÉTESÍTÉSE

INDOKLÁS:

Az OTÉK hatályos rendelkezései nem teszik lehetővé előtető, esőtető kialakítását.

26.§ (3) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelmények meghatározásának indoka:

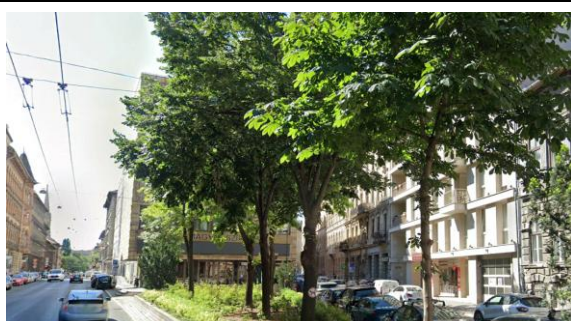
- közérdekű kulturális funkció használhatóságát segíti elő;
- közérdeket nem sért;
- 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, mivel az abban foglalt az építmények elhelyezésre vonatkozó általános előírások betartását negatívan nem befolyásolja a javasolt módosítás.



A terület légfotón - forrás: Google.maps



Terület a szabályozási terven.



Utcakép Izabella utca felől.



Utcakép Rejtő Jenő utca felől

A fentiek alapján az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 37.§ (1) bekezdését az alábbi eltéréssel lehet alkalmazni:

„a Hevesi Sándor tér 4.sz. alatti 33843 hrsz-ú telken előtető legfeljebb 7 méteres kinyúlással létesíthető a 33849/1 hrsz-ú közterület fölé benyúlóan.”

Összefoglalás

A fentiek alapján az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 37.§ (1) bekezdését az alábbi eltéréssel lehet alkalmazni:

„a Klauzál utca 8-10. között, a 32934 és 32935 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt és földszinten nyílászáró, nyílás létesíthető;”

„a Verseny utca 20. és 22-24. között a 34427 és 34428 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt nyílászáró, nyílás létesíthető;”

és

„a Hevesi Sándor tér 4.sz. alatti 33843 hrsz-ú telken előtető legfeljebb 7 méteres kinyúlással létesíthető a 33849/1 hrsz-ú közterület fölé benyúlóan.”