

Kérdések:

1,

A ZÉSZ 13. Beépítési mód (3) pontja szerint zárt sorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakadhat, ha c) – épület által- takaratlanul nem marad tűzfal és új takaratlan tűzfal nem alakul ki. Azonban a 32. Kisvárosias lakóterület 49.§. (2) *2 előírja, hogy a Czobor utca 51. építési helye oldalkert nélküli, zárt sorú. Így a Czobor utcai csatlakozó telken álló épület felé tűzfalas kialakítást kell készíteni a meglévő épület közelsége és az oldalkertre néző homlokzatban elhelyezett nyílászárók miatt. Ez így igaz?

13. Beépítési mód

17. § (1) A telkek beépítési módja a Szabályozási terven jelölt építési hely szerinti, annak hiányában az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(5) bekezdések szerinti esetekben.

(2) E rendelet 3. melléklete meghatározza a egyes övezetben, építési övezetekben a telkek beépítésének megengedett paramétereit. Amennyiben a 3. mellékletben a beépítési mód „K”-val jelölten szerepel, vagy a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítés alapján a telekre kialakult beépítési mód eltér a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott beépítési módtól, akkor a telek beépítési módját és az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

*1 Módosította a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 4. § (2) bekezdése

*2 Módosította a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 4. § (3) bekezdése

*3 Beiktatta a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 4. § (4) bekezdése

(3) Zárt sorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakadhat, ha

- a) a tervezett beépítés a tömbre jellemző beépítést figyelembe veszi,
- b) a tervezett beépítés a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza,
- c) – épület által – takaratlanul nem marad tűzfal és új takaratlan tűzfal nem alakul ki,

32. Kisvárosias lakóterület

49. § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) alövezetei: Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/3, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/8, Lk-1/9, Lk-1/10, Lk-1/11, Lk-1/12, Lk-1/13, Lk-1/14, Lk-1/15, Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19.

(2) *2 A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 50 m²/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 10,5 métert, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25% és az építési helye oldalkertek nélküli, zárt sorú. •

A ZÉSZ 49. § (2) bekezdése szerint a Czobor utca 51. szám alatti ingatlan beépítési módja zárt sorú, oldalkertek nélkül, vagyis a telekhatáron takaratlan tűzfal keletkezik. Ezen a tűzfalon nem lehet ablaknyílást kialakítani, az OTÉK tűzfalra vonatkozó előírása miatt, és a szomszédos épülettől - nem betartható - telepítési távolság miatt.

2,

A ZVR 13. Illeszkedési szabályok (3) és (4) bekezdése alapján az újonnan csatlakozó épület tűzfala túlnyúlhat a csatlakozó épület falán. Ez takaratlan tűzfalat hoz létre. Ettől függetlenül kialakítható a szélesebb épület?

,

13. Illeszkedési szabályok

19. § (1) A területi védelem alatt álló és a meghatározó területekre is vonatkozó egységes egyedi építészeti követelményeket az V. és a VII.-VIII. Fejezetek határozzák meg.

(2) Az épületek telepítését, méreteit, alaprajzi arányait, formáját, építészeti kialakítását úgy kell meghatározni, hogy a környező meglévő kialakult beépítések karakteréhez illeszkedjen.

- (3) A Szabályozási terv építési hely jelölése hiányában ikres vagy zárt sorú beépítés módú telek esetén a telekhatárhoz csatlakozó épület mélysége – kivéve a (4) bekezdés esetét – a közös telekhatáron álló terepszint felett csatlakozó főépület mélységét legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg, de minden esetben elérheti a 12 métert.

(4) A kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra, a szomszéd telekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján a (3) bekezdés szerint meghatározott épületmélység értékétől – konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározott mértékben és előírt feltételekkel – eltérés engedhető.

(5) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 méteres sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki, kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 50 cm-rel magasabb.

A ZVR 19. § (3) bekezdése szerint a szomszédos Ilosvai Selymes tér 1/b. számú ingatlanon lévő épület hátsó kert felé néző homlokzatához képest 3,0 m-rel túlnyúlhat a csatlakozó épület hátsó homlokzata, azonban ez szakmailag nehezen támogatható (nem lesz a hátsó udvar felé homlokzata az ingatlanak).

3,

A ZÉSZ 16. Beépítettség pontjának 22.§ (4) bekezdése alapján : Ha a zárt sorú beépítési módú saroktelek területe legfeljebb 1050 m², akkor a terepszint alatti és feletti beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke elérheti a 70 %-ot. Ez erre a telekre is érvényes? Illetve a 70 % külön –külön értendő a terepszint feletti és a terepszint alatti beépíthetőségre? (Az Lk-1/4 övezeti besorolás 40%-ot engedne)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 29. §(3) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 29. §(4) szerinti engedélyes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
51	Lk-1/2	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
52	Lk-1/3	400	Z	40	45	45	-	-	-	-	6,5
53	Lk-1/4	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8,0

A ZÉSZ 22. § (4) bekezdése alapján a telek beépítettsége elérheti a 70 %-ot. A telek jelenlegi beépítettsége 54 %, a meglévő épület hátsó kert felé történő bővítését a ZÉSZ engedi, azonban ez szakmailag nehezen támogatható (nem lesz a hátsó udvar felé homlokzata az ingatlanak).

4,

A (4) bekezdés mennyire érvényes az Ilosvai Selymes utca felé csatlakozó épületre vonatkoztatva? Vagyis az Ilosvai Selymes tér irányában álló csatlakozó magasföldszint+emelet+padlástér kialakítású épület mellé építhető magasföldszint+két emelet+tetőtér kialakítású épület?

19. Épületek magassága

25. § (1) *1 A teljes építményre vonatkozóan épületmagasság és az építmény egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.

(2) Ha a meglévő épület valamely magassági értéke meghaladja az e rendelet előírásaiban megengedett, akkor a meghaladott magasság érték - az építmény fennmaradásáig - a kialakult állapot szerinti lehet.

(3) Ikres beépítés esetén, ha a csatlakozó épület magassági értéke a telekre előírt mértékét meghaladja, akkor az épületmagasság és homlokzatmagasság értéke azt elérheti, de azt nem haladhatja meg. Zárt sorú beépítés esetén, ha a csatlakozó épületek magasságainak átlagértéke a telekre előírt mértékét meghaladja, akkor az épületmagasság és homlokzatmagasság értéke azt elérheti, de azt nem haladhatja meg.

(4) Amennyiben a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti magassági értékek eltérőek, akkor az épületmagasság és a homlokzatmagasság (1)-(3) bekezdések alapján megállapított legnagyobb mértékétől legfeljebb 10 %-kal, de legfeljebb 1,2 méterrel eltérés engedélyezhető - a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján - szakmai konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározott mértékben és feltételekkel.

A ZÉSZ 49. § (2) bekezdése felülírja az Lk-1/4 övezet beépítési paramétereit. A Czobor utca 51. szám alatti ingatlanra az övezeti előírásoktól eltérően a ZÉSZ 49. § (2) bekezdés előírása vonatkozik, egyedi előírás szerint a tárgyi ingatlanon **10,5 m-es épületmagasság érték megengedett**, azonban ettől (fölfelé) eltérni nem lehet. A ZÉSZ 25. § (4) bekezdés előírása az Lk-1/4 övezetben megengedett 8,0 m-es épületmagasságra vonatkozik.

A 10,5 m-es épületmagasság betartása mellett tervezési kérdés, hogy hány szint fér el, azonban figyelemmel kell lenni a ZVR 16. § (1)-(4) bekezdés előírására is.

ZVR 16. § (1) A lakóterületek – kivéve a barnamezős és a nagyvárosias telepszerű lakóterület – telkén az épületek terepszint feletti szintszámának értéke az adott tömbre vonatkozóan – a (2) bekezdés alapján – kiszámított mértékadó szintszámánál egy szinttel lehet nagyobb.

(2) A mértékadó szintszám értékén – az érintett telek és a főrendeltetésű épülettel nem beépített telkek figyelmen kívül hagyásával – az adott tömb azonos övezetbe tartozó egyes telkeihez rendelt a főrendeltetés szerinti épületek közül a legnagyobb szintszámának értéke alapján kiszámított átlagérték egészrészét kell érteni.

(3) Ha a meglévő épület szintszáma meghaladja a (1)-(2) alapján meghatározott értéket, akkor az épület szintszám értéke a kialakult lehet és bővítés esetén eggyel növelhető.

(4) Amennyiben a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti legnagyobb szintszámok eltérőek, akkor – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálaton alapulóan – az (1)-(3) bekezdések szerint meghatározott szintszám értékétől legfeljebb egy szinttel eltérés engedhető konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározottan és előírt feltételekkel.

5,

A 13 db parkolónak a 10%-a 1,3 db, vagyis 1 parkoló kerülhet felszínre.

Az alábbi jogszabályi pont értelmezése szerint lehet e több felszíni parkolót kialakítani a telken, mint 1 db, amennyiben a megengedett minimális 25%-os zöldfelület továbbra is megmaradna?

Jelen telek esetében, a mindkét irányban zártosú beépítési forma miatt a gépkocsi elhelyezés épületen belüli egyik megoldása a pince szinten való elhelyezés. Ehhez szükséges egy lehajtó megépítése. A ZÉSZ 9. Kapubehajtó pontja szerint (2) Telkenként legfeljebb egy kapubehajtó létesíthető, a (3) bekezdés esetei kivételével.

(3) b) pontja azt mondja, hogy zártosú beépítési módú telek esetén a terepszint alatti teremgarázs, a földszinti teremgarázs, vagy a hátsóudvar megközelítése érdekében két kapubehajtó is létesíthető.

Vagyis jelen telekre, ha készül gépkocsi lehajtó, akkor annak a kapubehajtója mellé készíthető még egy kapubehajtó? Ezt meg lehet úgy is oldani a saroktelek elhelyezkedés miatt, hogy egy kapubehajtó a rámpának a Czobor utcáról és egy kapubehajtó pedig az Ilosvai Selymes tér felől létesülne? A (6) bekezdés szerint, ha az építési telek több közhasználatú területtel is határos, új kapubehajtót – az üzemanyagtöltő-állomások kivételével – az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani, ha az műszakilag megvalósítható. Ennek ellenkező példája a közel azonos méretekkel bíró sarki telek a Czobor utca és a Rákospatak utca sarkán, ahol mindkét utcáról van kapubehajtó a telekre.

A ZÉSZ 34. § (3) bekezdés b) pontja alapján a 7-25 db lakás esetén a szükséges parkolóhelyek számának 10 %-a helyezhető el legfeljebb felszínen, a többi parkolóhelyet épületen belül kell kialakítani.

ZÉSZ 10. § (1) Az építési telek közhasználatú terület felőli határán kapubehajtó létesíthető jelen szakasz szabályai szerint, melyektől eltérni – közterület-alakítási terv alapján – városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott és jóváhagyott feltételek mellett lehet.

- (2) Telkenként legfeljebb egy kapubehajtó létesíthető, a (3) bekezdés esetei kivételével.
- (3) Az építési telek határán legfeljebb két kapubehajtó létesíthető:
- a) a 2000 m²-t elérő területű építési telek ki- és behajtásának elkülönítése érdekében,
*1 Hatályon kívül helyezte a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 21. § -a
- b) zárt sorú beépítési módú telek esetén a terepszint alatti teremgarázs, a földszinti teremgarázs, vagy a hátsóudvar megközelítése érdekében,
- c) *2 ha a telekhasználat indokolja.
- (4) Egy kapubehajtó legfeljebb 7 méter szélességű lehet.
- (5) *1 Kapubehajtó a telek közhasználatú terület felőli telekhatárai teljes hosszának legfeljebb 20%-án létesíthető, de egy kapubehajtó szélessége minden esetben elérheti a 3,5 métert.

A ZÉSZ 10. § (1) bekezdés c) pontja szerint egy telekhez két kapubehajtó is kialakítható, ha a telekhasználat indokolja. A telek közterülettel érintkező telekhatára 24 m, ill. 28 m, kialakítható kapubehajtó szélesség 10,5 m lehet. Forgalomtechnikailag előnyösebb lenne egymás mellett kialakítani a két kapubehajtót, a kisebb forgalmú útra tervezve. Tekintve, hogy a tárgyi ingatlan mindkét közterülettel érintkező határán hasonló forgalmú út található, nincs elsődleges szempont. A benyújtott tervdokumentáció alapján a Főépítési Iroda szakmai konzultáció során tud ezzel kapcsolatban véleményt alkotni.

6,

Megengedett-e a kialakított lakások után számítandó kerékpárok elhelyezése egy közös tároló helyiségben, amennyiben a helyiség nagyobb, mint a lakások után kiszámolt kerékpárok száma felszorozva 1 m²-rel?

26. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség

34. § (1) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyek számát engedményes értékkel számoltan, a következők szorózával kell figyelembe venni:

- a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;
- b) elektromos töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;
- c) elektromos villám-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres.
- (2) *2 A telken belül elhelyezendő személygépjárművek számának meghatározása során nem vehető figyelembe:
 - a) parkológép, kivéve
 - aa) ha a parkolóállások egymástól való független használata biztosított, vagy
 - ab) ha az előkertbe, az oldalkertbe vagy az építési helyen belülrre telepített, felszín alá süllyesztett gépészeti berendezés;
 - b) a parkolóhely, ha a közforgalom elől el nem zárt magánúton van, kivéve, ha városrendezési megállapodás alapján kerül kialakításra;
- c) a lakáshoz tartozó felszíni parkolóhely, kivéve a (3) bekezdés szerinti esetben.
- (3) *3 Ha a telken belül az építési tevékenységet követően
 - a) legfeljebb 6 lakás található, akkor a telken belül elhelyezésre kerülő személygépjárművek legfeljebb 50%-a;
 - b) legalább 7, de legfeljebb 25 lakás található, akkor a telken belül elhelyezésre kerülő személygépjárművek legfeljebb 10%-a felszíni parkolóhelyen is elhelyezhető, feltéve, hogy az OTÉK, a ZVR, valamint e rendelet zöldfelületre vonatkozó előírásai teljesülnek és a biztonságos járműforgalom biztosított.
- (4) *4 Új épület építése, meglévő épület rendeltetés módosítás és bővítése esetén az elhelyezendő személygépjárművek számához figyelembe vett felszíni parkolóhely mérete legalább 2,5 × 5 méter, és nem vehető figyelembe szemcsés anyaggal – kavics, murva, homok – szórt felület.

27. Autóbusz és kerékpár elhelyezési kötelezettség

38. § (1) Amennyiben az 4. melléklet a rendeltetéshez tartozóan kerékpár, autóbusz elhelyezéséről nem rendelkezik, akkor elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

- (2) Kerékpáronként legalább 1 m² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m²-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.
 - (3)³ A Vi-1/8 jelű építési övezet területén épülő új épület építéséhez kapcsolódó autóbusz várakozóhely biztosítási kötelezettségébe a 300 m-en belüli, közterületi autóbusz parkoló beszámítható.

A ZÉSZ 38. § (2) bekezdése kerékpáronként 1 m² tároló területet ír elő, ez egy közöshasználatú tároló is lehet.