

# ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (EÉSZ) MÓDOSÍTÁSA



**A 419/2021. (VII.5) KORM. REND. 68.§-A SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

BUDAPEST, 2023. november hó

**OBELISZK STÚDIÓ KFT.**

1056 Budapest, Belgrád rakpart 12.

E mail: [telepulestervezes@obeliszk.hu](mailto:telepulestervezes@obeliszk.hu)

## MEGRENDELŐ


BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

NIEDERMÜLLER PÉTER POLGÁRMESTER

SÓLYOM BENEDEK FŐÉPÍTÉSZ

## TERVEZŐ

OBELISZK STÚDIÓ KFT.

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

Budapest, 2023. november hó.

**ÖSSZEFOGLALÓ**

Erzsébetváros Építési Szabályzatáról (EÉSZ) szóló rendeletének (25/2018 (XII.21.) sz. ök. rendelet módosítása szükségessé vált, mert

- a rendelet normaszövegében több kisebb módosítás, pontosítás szükséges a gyakorlatban való jobb alkalmazhatóság érdekében,
- az EÉSZ és az Erzsébetváros Településképi Rendeletének (25/2017 (X.09.) sz. ök. rendelet) jogharmonizációja miatt, valamint
- a rendelet módosítása során a szabályozási terv nem változik..

## ELŐZMÉNYEK

Erzsébetváros Építési szabályzata 2018-ban készült el, amelynek generáltervezője a Mű-Hely Zrt. volt. A munkában részt vett az Obeliszk Stúdió Kft. - településtervezés, a Pro Urbe Kft. – helyi építési szabályzatot megalapozó közlekedési vizsgálatok, a Vár-Kert Kft. – zöldfelületek, környezetvédelem, fafelmérés tekintetében.

Az EÉSZ rendeletét 2019-ben az Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete módosította, egységes szerkezetbe szerkesztette.

### A felhasznált jogszabályok

Az ETKR módosítása során az alábbi jogszabályok kerültek felhasználásra:

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ÉTV),
2. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK)
3. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet
4. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), továbbá
5. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 13/2021.(III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ).
6. Erzsébetváros Építési Szabályzatáról (EÉSZ) szóló rendelet 25/2018. (XII.21.) sz. ör. rendelet
7. Erzsébetváros Településképvédelmi Rendelete 25/2017. (X.09.)

### A vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a tervezési területek lehatárolása:

Erzsébetváros teljes területe.

### Az eljárásra vonatkozó megállapítások:

A hatályos Erzsébetváros Településképi Rendeletének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott egyszerűsített eljárás keretében történik.

**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKOK**

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 25/2018. (XII.21.) SZÁMÚ ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ RENDELETÉBEN

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 25/2018. (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE	
ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL	
Hatályos: 2021. 10. 21	
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:	
ELSŐ RÉSZ	
- Általános rendelkezések	
<b>1. § (1)<sup>1</sup></b> E rendeletet Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros (a továbbiakban: Erzsébetváros) településkép-védelmi rendeletével (a továbbiakban: ETKR) együtt kell alkalmazni.	
(2) <sup>2</sup> E rendelet hivatkozásai utalnak: az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Korm. rendeletre (továbbiakban: OTÉK) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényre (a továbbiakban: Étv).	
(3) E rendelet alkalmazásakor a közterületekre vonatkozó szabályokat kell érvényesíteni a közterületeken túlmenően a közhasználatú területekre is.	
(4) Erzsébetváros a katasztrófavédelmi osztályba sorolás szerint a II. kategóriába tartozik.	
<b>1. Értelmező rendelkezések</b>	
<b>2. §</b> E rendelet alkalmazásában:	
1. <sup>3</sup> Elektromos töltő: a legalább 7 kW teljesítményű, hiteles mérővel ellátott OCPP kompatibilis töltő.	
2. <sup>4</sup> Elektromos-villám-töltő: a legalább 22 kW teljesítményű egyenáramú, hiteles mérővel ellátott OCPP kompatibilis töltő.	

3. Építési helyen belüli határvonal: szabályozási elem, az épületeknek az – előírások keretei közötti – eltérő magasságú, eltérő kialakítású épületrészeinek elválasztását jelölő határvonal.	
4. Épületszárny: épülettömeg szögtörésben csatlakozó részei.	
5. <sup>5</sup> Eredeti állapot: az értékvédelmi szempontok szerinti kedvező állapot, mely – amennyiben fellelhetők – az tervtárban, levéltárban vagy máshol fellelhető építési tervekkel vagy fotókkal igazolt, vagy az építéskori-, illetve a tervezett stílus-jegyek alapján rekonstruálható, vagy az ezekből összeállított kortárs építészeti javaslatot jelenti.	
6. <sup>6</sup> Kézműipar: jelen rendelet alkalmazásában az a tevékenység, amely a kézműipari szakmák jegyzékébe került felvételekre, beleértve a művészi kézművességet is.	
7. <sup>7</sup> Kialakult közterületi átlagos homlokzatmagasság: a tömb érintett közhasználatú területi oldala mentén, a teljes hosszon a kialakult – terepszint felett legalább kétszintes – 14 m-es mélységi sávon belüli épületek homlokzatának tényleges magasságainak átlagos, az összes felület és hossz hányadosával meghatározott értéke ( $\Sigma F/\Sigma L$ ).	
8. Kisipar: kisüzemi árutermelő és lakosságnak szolgáltató tevékenységek összessége.	
9. <sup>8</sup> Környezetet zavaró hatás: egyéb jogszabályokban meghatározott káros anyag kibocsátási mértékektől függetlenül minden olyan hatás, amelyből adódó másodlagos következmények a környezet rendeltetésszerű használatát korlátozzák, kedvezőtlenül befolyásolják. A másodlagos következmények alatt értve a jogszabályban meg nem határozott, de a tevékenységgel összefüggésbe hozható hatásokat, például: a megengedett forgalom során levegőbe kerülő zaj, por, aromás anyag okozta levegőszennyezés (bűz), vagy italozással összefüggésbe hozható biztonsági és környezeti hatás.	
10. Közcélú parkolóhely: magán-, vagy köztulajdonú parkolóhely, mely közcélra átadott és igény-bevételét önkormányzati rendelet szabályozza.	
11. Közhasználatú terület: közterület; közhasználat céljára átadott; közforgalom számára megnyitott terület; (köz)használati joggal, vagy közcélú szolgálommal érintett telekrész, magánút; közforgalommal másképp érintett (például: árkád, átjáró, aluljáró) telekterületek.	
12. Közterületi homlokzat: a közterület, közhasználatú terület felé néző homlokzat.	
13. <sup>9</sup>	
14. Rakodóhely: teher-, akadálymentes- vagy csoportos személyszállítás céljára kialakított beálló-hely, mely legalább 2,5 m szélességű, 5,5 m hosszúságú és közlekedő útról elérhető.	

15. <sup>10</sup> Tetőemelet: a legfelső teljes építményszint feletti szint, melynek homlokzata visszahúzott. Az épület magasságának meghatározásánál alkalmazott, az épület irányában emelkedő 45°-os sík alatt kialakított tetőemelet(rész)re a magastetőre, illetve tetőtér-beépítésre vonatkozó szabályok alkalmazandók.	
16. Udvari homlokzat: az épület összes homlokzata, kivéve a közterületi-, a zárt légaknára, lég-udvarra néző homlokzato(ka)t és a tűzfal(ak)at.	
17. Udvarméret: a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílását tartalmazó, szembenéző udvari homlokzatok közötti távolság.	17. Udvarméret: a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílását tartalmazó, szembenéző udvari <b>homlokzatok, homlokzatszakaszok</b> közötti távolság.
18. <sup>11</sup>	
19. <sup>12</sup> Magasföldszint: olyan építményszint, amelynek padlószintje az utcai járdamagassághoz képest legalább 1 méter magasabban, de az első emeleti padlószintnél alacsonyabban van.	
<b>MÁSODIK RÉSZ</b>	
– Erzsébetváros általános építési előírásai	
<i>I. Fejezet</i>	
– <i>Keretszabályok</i>	
<b>3. §<sup>13</sup></b> E rendelet mellékletei:	
a) <u>1. melléklete</u> – Szabályozási terv (a továbbiakban: szt.) – meghatározza a szabályozási elemeket,	
b) <u>2. melléklete</u> – Az övezeti előírások - az egyes övezetek, építési övezetek előírásait határozza meg,	
c) <u>4. melléklete</u> - Járművek elhelyezése.	
d) <sup>14</sup> <u>5. melléklet</u> Budapest, VII. ker. Erzsébetváros EÉSZ módosítás a Janikovszky park területére (Kazinczy utca – Dob utca – Nagy Diófa utca – Wesselényi utca által határolt tömb) Szabályozási terv.	
<b>4. §</b> Telekalakításkor a méretekre vonatkozóan az övezeti előírásokat kell alkalmazni, kivéve:	
a) Szt.-en „G” jellel érintett telkek – terepszint alatti gépjárműtároló célú – összevonása esetén,	
b) a telekhatárok eredeti történeti állapotának visszaállítása érdekében,	
c) a hitéleti rendeltetésű épületek telkeinek alakítása esetében, vagy	
d) a telket érintő szabályozási kötelezettség végrehajtásakor.	

5. § A Szt.-en jelölt ingatlan, ingatlanrész esetében az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg közhasználatra átadandó terület kialakítása érdekében.	
<b>2. Megengedett rendeltetések</b>	
6. § (1) Az egyes övezetekben, építési övezetekben az OTÉK és a fővárosi rendezési szabályzat szerinti rendeltetések helyezhetők el, kivéve e szakaszban és az övezeti előírásokban leírt eseteket.	
(2) <sup>15</sup> Nem helyezhető el környezetet zavaró hatású építmény, építményrész, rendeltetés, illetve ezek használati módja nem változtatható meg úgy, hogy a környezetet zavaró legyen.	
(3) Új ipari rendeltetésű épület nem helyezhető el, meglévő ipari rendeltetés nem bővíthető, nem korszerűsíthető, kivéve a kézműipar, kisipar körébe tartozó tevékenységeket.	
(4) <sup>16</sup> Autós gyorsétterem és új üzemanyag-töltő állomás – elektromos töltőállomás kivételével – önálló építményben nem alakítható ki.	
(5) <sup>17</sup> A 3000 m <sup>2</sup> nettó kereskedelmi célú szintterületet meghaladó méretű bevásárló központ, kiskereskedelmi rendeltetési egységeket magában foglaló építmény nem alakítható ki.	
(6) Szálláshely szolgáltató épületrész, rendeltetési egység – jogszabály vagy egyéb megállapodás (beleértve a társasház határozatát, szervezeti- és működési szabályzatát, alapító-okiratát) hiányában – nem helyezhető el, ilyen célra lakás rendeltetési egység használati módja nem változtatható meg.	
	<b>(7) Meglévő szálláshely szolgáltató épületrész, rendeltetési egység – jogszabály vagy egyéb megállapodás (beleértve a társasház határozatát, szervezeti- és működési szabályzatát, alapító-okiratát) hiányában – tulajdonosváltás, illetve szálláshely-szolgáltató változása esetén új rendeltetésnek számít.</b>
<b>3. Beépítettség</b>	
7. § (1) Az egyes telkekre tervezett beépítettség a 2. számú mellékletben meghatározott határértékektől a (2)-(3) bekezdésekben leírtak szerint lehet eltérni.	
(2) A legnagyobb beépítettség övezeti előírásokban meghatározott mértéke engedélyes értékkel növelhető – kivéve a 11. § (2) szerinti engedély érvényesítésének esetében – legfeljebb 80%-ig, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:	
a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb +5%-kal nagyobb beépítettség;	
b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb +10%-kal nagyobb beépítettség;	



c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb +15%-kal nagyobb beépítettség;	
d) +25% zöldfelület esetén legfeljebb +20%-kal nagyobb beépítettség lehet.	
(3) A tervezett beépítettség az övezeti előírásokban előírt legnagyobb beépítettségre megadott felsőértékeket nem haladhatja meg, kivéve:	
a) ha már van, vagy egyidejűleg létesül felvonó, akkor meglévő épület bővítéseként – ha elhelyezése más műszaki lehetőség nincsen – az OTÉK övezeti felső határértékéig, de legfeljebb:	
aa) 25 m <sup>2</sup> -rel meghaladva felvonó és lépcsőház egyidejű létesítése esetén, vagy	
ab) 9 m <sup>2</sup> -rel meghaladva felvonó létesítése esetén, vagy	
b) zárt sorú beépítési módú telken:	
ba) parkolóház építése esetén, vagy	
bb) a 21. § feltételei alapján zártudvaros épület udvarának utólagos lefedése esetén, vagy	
bc) meglévő épület felvonóval való bővítése esetén – ha elhelyezésére más műszaki lehetőség nincsen – legfeljebb 7 m <sup>2</sup> -rel meghaladható.	
<b>8. § (1)<sup>18</sup></b> A terepszint alatti beépítettség mértéke – az Szt. eltérő rendelkezése hiányában – nem haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét, kivéve járműtároló rendeltetés érdekében.	
(2) Pinceszint zárófödeme felett kialakított udvari terepszint az utcai járdaszint magasságához képest a termőföld takarással együtt sem lehet 1 méterrel magasabban kivéve, ha Szt.-en az udvari terepszint magassága ettől eltérően kerül rögzítésre.	
(3) <sup>19</sup> Terepszint alatt – településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel – a közterület alá nyúlhat építmény.	
(4) <sup>20</sup> Az épület alatt – zárt sorúan csatlakozó épületek közötti telken – több pinceszint abban az esetben létesíthető, ha a létesítendő pince bruttó alapterülete meghaladja a 400 m <sup>2</sup> -t, kivéve, ha mindkét csatlakozó szomszéd épület terepszint alatt több szintes.	
(5) Az első pinceszint alatti szinteken csak a rendeltetéshez tartozó tároló-, gépészeti helyiségek vagy gépjárműtároló helyezhető el.	
<b>4. Épületek magassága</b>	
<b>9. § (1)<sup>21</sup></b> Az alkalmazandó épületmagasság, közterületi homlokzat-magasság, udvari homlokzatmagasság, épület legmagasabb pontja, épület szintszámának (továbbiakban együtt: épületek magassága) legnagyobb mértékeit az övezeti előírások határozzák meg kivéve, ha az ETKR 12. §, vagy a szt. ettől eltérőt ír elő.	

(2) Zártsorú, előkert nélküli beépítés esetén a közterületi homlokzatmagasság értékeit az adott homlokvonal síkjában kell számítani.	
(3) A közterületi homlokzatmagasság legnagyobb mértéke a (4) bekezdés alapján meghatározott mértékadó magasság, melytől – műszakilag indokolt esetben – 1,2 méterrel el szabad térni.	
(4) <sup>22</sup> Két szomszéd épülethez való zártsorú csatlakozás esetén – a két szomszédépület homlokzatmagasság értékei közötti viszonytól függően – mértékadó magasságot kell meghatározni:	
a) két védett, vagy két nem védett épület között:	
aa) ha legfeljebb 6 m a különbség, akkor a két homlokzatmagasság értékének átlagaként;	
ab) ha több mint 6 m a különbség, akkor a c) pontban meghatározottak szerint.	
b) egy védett és egy nem védett épület között, ha a védett épület:	
ba) a magasabb, akkor annak homlokzatmagasság értékéként;	
bb) az alacsonyabb, akkor	
bba) legfeljebb 6 m különbség esetén: a két homlokzatmagasság értékének átlagaként;	
bbb) 6 m-t meghaladó különbség esetén: a c) pont szerint kell eljárni.	
c) 6 m-t meghaladó különbség esetén a kialakult közterületi átlagos homlokzatmagasság számított értékének korrigálásával úgy, hogy ha az átlag számítása során figyelembe vett épületek homlokzatmagasság értékei közül:	
ca) csak egy haladja meg az átlagot, akkor a számított átlag 3 méterrel növelt értékeként;	
cb) legalább kettő haladja meg az átlagot, akkor a számított átlagot a legkisebb mértékben meghaladó épület homlokzatmagasságának értékeként.	
<b>10. §</b> Az épület legmagasabb pontjának legnagyobb mértéke a közterületi homlokzatmagasság 7 méterrel növelt magassági értéke, de legfeljebb az övezeti előírásokban meghatározott érték lehet.	

<p><b>11. § (1)<sup>23</sup></b> A terepszint feletti építményszintek száma a 2. melléklet szerint megengedett értéket nem haladhatja meg, kivéve e rendelet engedménye és parkolóház esetén.</p>	<p><b>11. § (1) A legnagyobb terepszint feletti építményszintek - földszint, magasföldszint, emeleti és tetőtéri használati szintek - száma a 2. melléklet szerint megengedett értéket nem haladhatja meg, kivéve e rendelet engedménye és parkolóház esetén.</b></p>
<p>(2) A meghatározott legnagyobb szintszám mértéke engedményes értékkel növelhető – kivéve a <u>7. § (2)</u> szerinti engedmény érvényesítésének esetében – legfeljebb az épületek magasságára vonatkozó előírások keretein belül, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:</p>	
<p>a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb 2 szinttel;</p>	
<p>b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb 3 szinttel;</p>	
<p>c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb 4 szinttel.</p>	
<p><b>12. §<sup>24</sup></b> Az épületek magasságának meghatározása során - az ETKR-ben meghatározott városképi konzultáció keretében - az egyedi illeszkedési adottságok kezelése érdekében el lehet térni az - e rendelet rendelkezései alapján, illetve a Szt.-en meghatározott - megengedett értéktől:</p>	
<p>a) az udvari homlokzatmagasság esetén legfeljebb 3,5 méterrel,</p>	
<p>b) az épület legmagasabb pontja esetén legfeljebb 3,5 méterrel, illetve</p>	
<p>c) a legnagyobb szintszám esetében 1 szinttel.</p>	
<p><b>12/A. §<sup>25</sup></b> (1) Az épületek utcai traktusának magasságait az alábbiak szerint kell kialakítani:</p>	
<p>a) az első emeleti építményszintek szintmagasságát a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de új épület esetében legalább 4 méter,</p>	<p><b>a) a földszint szintmagasságát a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de új épület esetében legalább 4 méter,</b></p>
<p>b) az emeleti építményszintek közötti szintkülönbség legalább 3,30 m legyen, kivéve a parkolóházat.</p>	
<p>(2) A közterülettel érintkező épületrészek első lakószintjének padlószintje új épület létesítése esetén legalább 4 méter; meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén pedig legalább 3 méter lehet.</p>	
<p><b>5. Építési hely</b></p>	
<p><b>13. § (1)</b> A telkek beépítési módját, építési határvonalait – a Szt., vagy jelen alcím eltérő rendelkezése hiányában – az övezeti előírások alapján kell meghatározni.</p>	
<p>(2) Ahol az építési hely határa a homlokzatmagassághoz van kötve, ott az adott távolság az arra néző tényleges homlokzatmagasság értéke alapján számítandó.</p>	
<p>(3) Az előkert mérete az érintett közterületszakaszon kialakult méret legyen.</p>	
<p>(4)<sup>26</sup> Nem kell hátsókeretet kialakítani</p>	

a) zártudvaros beépítés esetén,	
b) ha a terepszint felett 100%-os beépítettség megengedett, vagy	
c) ha csatlakozó tűzfal takarása indokolja.	
d) <sup>27</sup> kivéve, ha a szomszéd homlokzattal néz oda.	
(5) <sup>28</sup> A hátsókerth mérete nem lehet kisebb az odanéző homlokzatmagasság értékénél, sem 6 m-nél.	
(6) Zártsorú beépítési módú telken az építési hely határvonalai azonosak a telek határvonalaival.	
(7) Szt.-en a telek be nem építhető részeként lehatárolt területén belül műtárgyak és mellék-építmények, továbbá út- és térburkolatok – az övezeti előírások az építési helyen kívüli területekre vonatkozó és az egyéb előírások keretei között – elhelyezhetők, de a telek legnagyobb beépítettségének mértékébe beszámító építmények nem.	
<b>14. § (1)</b> Épületrész (például erkély, zárterkély) közhasználatú terület fölé 7 méteres magasság felett – a közhasználatú terület két oldalán szembenező homlokzatok közötti 10 métert meghaladó távolsága esetén – kilóghat, ha ez a távolság:	
a) <sup>29</sup>	
b) eléri a 12 m-t, vagy meghaladja, akkor legfeljebb a távolság 5%-a, de legfeljebb 80 cm kilógással, a homlokzat hosszának legfeljebb 2/5-én és felületének legfeljebb 2/5-én lóghat ki.	
(2) Építési határvonalon túlnyúló épületrész	
a) hossza legfeljebb az épület adott teljes homlokzathosszána 3/5-e,	
b) túlnyúlása legfeljebb 1 méter,	
c) <sup>30</sup> telekhatártól való távolsága legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra,	
d) <sup>31</sup> közterületi járdaszint felett legalább 3,5 méter felett lehet.	
(3) <sup>32</sup> Az (1) bekezdésben előírtnál nagyobb épületrész - közhasználatú terület fölött - településrendezési szerződés alapján létesíthető.	
<b>15. § (1)</b> Ahol a közhasználatú terület felőli telekhatáron meglévő épület áll és a Szt. a kötelező építési vonalat és az előkert mélységét nem határozza meg, ott az építési helyet a meglévő épülettel, épületrésszel együtt, kiterjesztve kell értelmezni és a közhasználatú terület felőli telekhatáron álló meglévő épület beépített alapterületét, kontúrját az építési hely részének kell tekinteni.	
(2) Előkert nélküli zártsorú beépítés esetén a közhasználatú terület felőli építési vonal és építési hely határvonala azonos a homlokvonallal, kivéve ahol a Szt. az építési	

<p>vonalat a szomszéd telkekhez csatlakozóan elindítja, ott – a jelölt csatlakozások között – az építési vonalat meg lehet szakítani.</p>	
<p>(3) Épületköz megtartása kötelező a Szt.-en jelölt helyeken.</p>	
<p><b>16. §<sup>33</sup></b> A szomszédos telkeken egymással szembenező olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telepítési távolság nem lehet kisebb, mint a nagyobbik homlokzatmagasság tényleges értékének 2/3-a.</p>	<p><b>16. §</b> A szomszédos telkeken egymással szembenező olyan épületek között, amelyeknek <b>egymással szembenező homlokzata, homlokzatszakasza</b> huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telepítési távolság nem lehet kisebb, mint a nagyobbik homlokzatmagasság tényleges értékének 2/3-a.</p>
<p><b>6. Zöldfelület</b></p>	
<p><b>17. § (1)</b> Az övezeti előírásokban előírt legkisebb zöldfelület határértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki, kivéve a – <u>21. §</u> szerinti – épület udvarának utólagos üvegtetős lefedését.</p>	
<p>(2)<sup>34</sup> A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fásszárú növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon, amely előírástól eltérni e rendeletben foglaltak alapján lehet.</p>	
<p>(3)<sup>35</sup> Új épületen, meglévő épület bővítésén lapostető létesítése során a lapostető-felület legalább 60 %-át tetőkertként kell kialakítani és fenntartani.</p>	
<p><b>18. § (1)</b> Fák kihelyezése céljából az építési telkek előírt teljesértékű zöldfelületének minden 25 m<sup>2</sup> alapterülete után legalább egy, 3x3 méter alapterületű, legalább 2,5 méter mély talajt (ültetőközeget) kell biztosítani, kivételt képeznek azok a telkek, ahol teljesértékű zöldfelületet nem kell kialakítani.</p>	
<p>(2) A csatlakozó szomszédos udvarok terepszintjeit a telekhatár menti legalább 3 m széles sávban – a felszíni vizek elvezetése érdekében – azonosan kell kialakítani.</p>	
<p>(3)<sup>36</sup> Élő természet védelme:</p>	
<p>a) A föld védelme érdekében – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004 (VII. 21.) Kormányrendelet 3. § 19. pontjában, valamint a <u>2. melléklet</u>ben részletezett érzékenységi térképek alapján – Erzsébetváros szennyeződés érzékenységi besorolása: "B" érzékeny területek, intézkedési szennyezettségi határérték Ci=C2.</p>	
<p>b) A levegő védelme érdekében a levegőminőségi besorolás szempontjából csak a külön jogszabályban meghatározott határértékek alatti kibocsátású új pontforrások és felületi szennyező források helyezhetők el.</p>	
<p>c) A vizek védelme érdekében a keletkező csapadékvizek elvezetéséről gondoskodni kell.</p>	

d) A talajvíz, rétegvíz egyéb vizek felhasználására – beleértve az energetikai célú felhasználást is – csak az illetékes szakhatóságok egyetértésével kerülhet sor.	
e) A veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenység céljára szolgáló építmény csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően létesíthető. Veszélyes hulladékok tárolására – kivéve a keletkezés helyén történő átmeneti, az elszállításig történő tárolásra – szolgáló építmény nem helyezhető el.	
f) A káros környezeti hatások elleni védelem érdekében olyan megoldásokat kell alkalmazni, melyek biztosítják, hogy sem a járművek, sem a köz- és térvilágítás, sem a reklámok, sem azok tükröződése nem zavarja a lakó- és szállásépületek rendeltetésszerű használatát.	
<i>II. Fejezet</i>	
<i>- Építmények</i>	
<b>7. Meglévő épületek</b>	
<b>19. §</b> (1) Tetőtér-beépítés, emelet-ráépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve a tetőkontúrán belül tervezett tetőtér-beépítés eseteit.	
(2) <sup>37</sup> A városképi hangsúlyok, kiemelések, tornyok eredeti állapot szerint visszaépíthetőek.	
<b>20. §</b> (1) Építmény(rész) bővítése nem megengedett, ha szabályozási vonal átmetszi.	
(2) Az ingatlant érintő Szt.-ben meghatározott beavatkozásokat, különösen a részleges bontást, tetőidom-korrekciónál és közhasználat biztosítását egyidejűleg végre kell hajtani:	
a) meglévő épület bővítése, tetőtér-beépítése, illetve	
b) az építmény – szintterületének legalább 50%-át érintő – rendeltetés-módosítása esetén.	
<b>21. §</b> <sup>38</sup> Meglévő épület udvarának utólagos tetővel való lefedésére a nagyvárosias lakóterület és vegyes településközpont építési övezeteiben – a legnagyobb beépítettség mértékét meghaladóan – csak akkor kerülhet sor, ha	
a) a földszint és első emelet 100%-os beépítését e rendelet előírásai lehetővé teszik, és	
b) az első emelet 100%-os beépítése esetén tetőkert kerül kialakításra, és	
c) az udvart minden oldalról saját telken álló épületrészek határolják, és	
d) az érintett helyiségek, területek, rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát és a hatályos építési előírásoknak való megfelelését nem korlátozza és	
e) az első emelet szint beépítettségét nem érintő udvarlefedés:	

ea) megőrzésre érdemes fát nem érint, vagy az értékes növényzet megfelelő védelme biztosítható,	
eb) érték (különösen burkolat, épületedísz, karakteres építészeti elem) nem semmisül meg és	
ec) az udvar lefedésére növényzettel telepített és fenntartott tetőkerttel vagy üvegtetővel kerül sor.	
<b>8. Udvar</b>	
<b>22. § (1)</b> Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenező udvari homlokzatok tényleges homlokzatmagasság értékei feleljenek meg a (2)-(3)-ban előírtaknak.	
(2) Légakna és légudvar kivételével az udvar – szabad keresztmetszetében – az 50 m <sup>2</sup> -t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.	
(3) <sup>39</sup> Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik: Uhm1, az alacsonyabbik: Uhm2) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „0,2xUhm1 + 0,4xUhm2” képlet alapján kiszámolt értéket, a (2) bekezdés figyelembe vételével érje el.	
<b>23. § (1)</b> Udvari homlokzat és annak külső oldalán csatlakozó telekhatár szakasza által bezárt szög:	
a) ha hegyesszög, akkor a telekhatártól 3 m távolságon belül;	
b) ha merőleges, vagy tompaszög, akkor a metszésponttól 1 méteren belül nem létesíthető nyílászáró (nyílás) sem a homlokzaton, sem a tetőn.	
(2) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 m-es sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 0,5 méterrel magasabb.	
(3) Udvari homlokzaton a konzolosan túlnyúló épületrész csatlakozó telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra legyen.	
(4) A 16. §-ban meghatározott távolságból – övezeti előírás, vagy Szt. eltérő rendelkezése hiányában – a fele, de legalább 3 m a tervezett udvari homlokzat és a telekhatár között saját telekre essen.	
<b>9. Egyes rendelkezésekre vonatkozó követelmények</b>	
<b>24. §<sup>40</sup> (1)</b> Lakó-, illetve szállás céljára szolgáló rendeltetés önálló rendeltetési egységének alapterülete a 30 m <sup>2</sup> -nél legyen nagyobb és huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei:	
a) nem alakíthatók ki:	
aa) előkert nélküli, közhasználatú terület felé nézően – magassföldszintet kivéve - földszinten;	

ab) – járdaszinthez viszonyítottan – terepszint alatt;	<b>ab) – utcai járdaszinthez viszonyítottan – terepszint alatt;</b>
b) közül legalább egynek a legkisebb alaprajzi mérete is a 3,6 méter értéket érje el.	
<b>24/A. §<sup>41</sup></b> Új épületek létesítése, meglévő épületek átépítése esetén központi klíma helyiség létesítéséről gondoskodni kell.	
<b>10. Közművek</b>	
<b>25. § (1)</b> A beépítésre szánt területeken épületet elhelyezni csak teljes közművesítéssel ellátott telken, a csapadékvíz zárt csatornahálózattal történő elvezetésével szabad.	
(2) <sup>42</sup> Csak épületen belül, közterület alatt, közműalagútban, alujárókban és műtárgyakban helyezhető el: vízműgépház, gáznyomás-szabályozó, transzformátor, áramátalakító.	
(3) A közhasználatú területen a (2) bekezdésben meghatározott építmények csak terepszint alatt helyezhetők el, de önállóan nem létesíthetők.	
(4) A közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat és létesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően, a legkorszerűbb technológiák felhasználásával kell elhelyezni, illetve kialakítani.	
(5) A közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatok felújítása vagy telepítése esetén az ott található, meglévő, használaton kívüli vezetéket el kell távolítani.	
(6) <sup>43</sup> A közüzemi közműhálózatokat és egyéb vezetékeket építményben, vagy terepszint alatt kell elhelyezni.	
(7) Közhasználatú területen – az átépítése, a közművek cseréje, átépítése, új közművezeték építése, telek beépítése és a közhasználatú területet érintő építési munka során – legalább a Szt.-ben megha-tározott helyeken fák kihelyezésére alkalmas közműmentes sávot kell kialakítani és ott fákat, fasort kell kihelyezni a közlekedési felületekkel összehangoltan.	
<i>III. Fejezet</i>	
<i>– Járművek elhelyezése</i>	
<b>26. § (1)<sup>44</sup></b> Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg.	
(2) <sup>45</sup> Új épület építése, meglévő bővítése, vagy rendeltetés-módosítása esetén – szállítás céljára – a rendeltetésekhez a szükséges mennyiségű rakodóhelyet	



biztosítani kell, de telkenként legalább egyet, kivéve lakóépületek esetén, ha az épületben elhelyezett	
a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és	
b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.	
(3) <sup>46</sup> Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.	
(4) <sup>47</sup> A szükséges rakodóhelyek és elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egész számra felkerekítve kell megállapítani.	
(5) Az (1)-(2) szerinti elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a rakodó-, parkolóhely:	
a) a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki,	
b) a telken belül csak az előírt legkisebb zöldfelület, az engedményes szabályozási jellemzők érdekében kialakított zöldfelület sérelmével lenne kialakítható, vagy	
c) <sup>48</sup>	
(6) <sup>49</sup> Az (5) bekezdésben felsorolt esetekben a rakodó- és parkolóhelyeket településrendezési szerződés alapján közhasználatú területen ki lehet alakítani. Parkolóhelyeket önkormányzati rendeletben szabályozott feltételekkel meg lehet váltani.	
(7) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:	
a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;	
b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;	
c) elektromos-villám-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.	
(8) <sup>50</sup> Nem vehető figyelembe a parkolóhely a (7) bekezdés szerinti biztosításánál:	<b>(8) Nem vehető figyelembe a parkolóhely biztosításánál:</b>
a) parkológép, gépkocsiemelő-berendezés,	
b) felszíni parkolóhely, kivéve a mozgáskorlátozottak parkolóhelyét,	
c) közforgalom elől el nem zárt magánúton, kivéve településrendezési szerződés alapján kialakítottan.	
	<b>(7/a) Nem helyezhető el sem földszinti-, sem emeleti gépjárműtároló, kivéve parkolóház létesítése esetén.</b>
(9) <sup>51</sup> Csökkenthető az elhelyezendő személygépjárművek száma:	
a) településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel, legfeljebb	
aa) Belső Erzsébetvárosban lakás esetén 30%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 50 %-kal.	

ab) Középső Erzsébetvárosban lakás esetén 20%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 40 %-kal.	
ac) Külső Erzsébetvárosban lakás esetén 10%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 30 %-kal.	
b) az a 4. melléklet I. 1. pont esetében a főútvonal mentén lévő, meglévő műemlék és műemléki környezetként egyszerre kijelölt ingatlanon épület emelet-ráépítéssel, vagy tetőtér-beépítéssel való bővítések, az ETKR-ben meghatározott városképi konzultáció keretében meghatározott – a korszerű városképi megjelenésre és építészeti minőségre vonatkozó – feltételekkel.	
<b>HARMADIK RÉSZ</b>	
– Övezeti előírások	
<b>27. §</b> Az egyes övezetek és alövezetek jele a következő:	
a) Lakóterületek:	
aa) nagyvárosias: <i>Ln-1</i> , alövezetei: <i>Ln-1/1</i> , <i>Ln-1/2</i> , <i>Ln-1/3</i> , <i>Ln-1/4</i> és <i>Ln-1/E</i> ;	
ab) kisvárosias: <i>Lk-2/1</i> .	
b) Vegyes területek:	
ba) városközponti terület: <i>Vt-V</i> , alövezetei: <i>Vt-V/1</i> , <i>Vt-V/2</i> , <i>Vt-V/3</i> és <i>Vt-V/4</i> ;	
bb) intézmények területe: <i>Vi-2/1</i> .	
c) Különleges terület:	
ca) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági: <i>K-Hon</i> ;	
cb) oktatási központok: <i>K-Okt</i> .	
d) Zöldterületek: közpark: <i>Z-FK</i> , közkert: <i>Z-KK</i> .	
e) Közúti közlekedési terület: <i>Köu</i> .	
<b>28. § (1)</b> <i>Ln-1</i> jelű építési övezetben:	
a) Önálló parkolóház nem helyezhető el, kivéve az Szt.-ben meghatározott helyen és feltételekkel, vagy a főútvonalakkal határos telkeken.	
b) <sup>52</sup> Nem helyezhető el emeleti gépjárműtároló, kivéve parkolóház esetén.	
c) <sup>53</sup> Legfeljebb összesen 1500 m <sup>2</sup> kereskedelmi célú szinterület helyezhető el telkenként, legfeljebb az épület pincszintjén, földszintjén, vagy első emeletén.	
(2) <sup>54</sup> <i>Ln-1/1</i> jelű építési övezetben a közhasználatú zöldterülettel és annak elérésére kialakítandó átjárással érintett telkek esetén az e rendeletben előírt legnagyobb telekmértéktől el lehet térni.	

(3) Ln-1/2 jelű építési övezetben sport rendeltetés esetén a beépítettség elérheti a 100%-ot.	
(4) Ln-1/3 jelű építési övezetben:	
a) Egészségügyi rendeltetés esetén a legkisebb zöldfelület 30% lehet.	
b) Oktatási rendeltetés esetén a legnagyobb beépítettség 40%, a legkisebb zöldfelület 45% lehet.	
(5) Ln-1/4 jelű építési övezetben az 5000 m <sup>2</sup> -t elérő területű telkeken a legkisebb zöldfelület legalább 30% legyen.	
<b>29. §</b> Lk-2 jelű építési övezetben:	
a) Nem helyezhető el: önálló parkolóház, sem földszinti-, sem emeleti gépjárműtároló.	
b) Legfeljebb 500 m <sup>2</sup> kereskedelmi célú szintterület helyezhető el, legfeljebb az épület pinceszintjén és földszintjén.	
c) A telepítési távolságra a <u>16. §</u> rendelkezése nem alkalmazható.	
	<b>(2) Új épület létesítése esetén a Városligeti fasor mentén elhelyezkedő a 33481/1, 33481/2, 33482/2, 33484, 33486, 33487, 33488/2-4, 33489/1-2, 33497, 33499, 33500, 33501 hrsz.-ú telkeken a földszinti szintmagasság legalább 3 méter legyen.</b>
	<b>(3) A Dózsa György út mentén a földszint szintmagasságát a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de új épület esetében legalább 4 méter kell, hogy legyen.</b>
<b>29/A. §<sup>55</sup></b> A Vt-V/1 építési övezetben a Dohány utca 10. és Síp utca 8-10. között a 34514, 34508 és 34515 hrsz-ú telkek határán nyílászáró, nyílás létesíthető.	
<b>30. §</b> Vi-2/1 jelű építési övezetben a hitéleti és az azt kiegészítő rendeltetések helyezhetők el, lakás nem helyezhető el.	
<b>31. §</b> Köu jelű övezet telkein épület nem helyezhető el.	
NEGYEDIK RÉSZ	
- Záró rendelkezések	
IV. Fejezet	
– Hatálybalépés	
<b>32. §</b> E rendelet a kihirdetését követő 16-dik napon lép hatályba.	
<b>33. §</b> E rendelet hatálybalépésével, hatályát veszti:	
(1) a Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (II.23.) számú rendelete,	

(2) a) a Budapest VII. kerület Hevesi Sándor tér – Izabella utca – Wesselényi utca – Vörösmarty utca – Dob utca által határolt területre vonatkozó építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyásáról szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2001. (III.23.) számú önkormányzati rendelete,	
b) a Budapest VII. kerület Rottenbiller utca - István út - Bethlen Gábor utca – Péterfy Sándor utca által határolt területre vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyásáról szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2001. (V.18.) számú rendelete,	
c) a Budapest VII. kerület Rákóczi út – Erzsébet körút – Dohány utca – Osvát utca által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv és helyi építési szabályzat jóváhagyásáról szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Képviselő-testületének 34/2001.(IX.21.) számú önkormányzati rendelete,	
d) a Dózsa György út – István út – Hernád utca – Garay utca – Garay tér – Alpár utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról és kerületi szabályozási tervéről szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2003. (IX.5.) számú önkormányzati rendelete,	
e) a Budapest VII. kerület, Rákóczi út – Osvát utca – Dohány utca – Hársfa utca – Barát utca – Szövetség utca – Dohány utca – Alsó erdősor utca – Péterfy utca – Rottenbiller utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről és a KVSZ módosításáról szóló Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 33/2004. (XII.20.) számú rendelete és	
f) a Budapest VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 4/2004. (II.23.) számú önkormányzati rendeletének módosításáról és Belső-Erzsébetváros: Károly körút - Király utca - Erzsébet körút - Rákóczi út által határolt területre vonatkozó Rehabilitációs Szabályozási Terv jóváhagyásáról szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2008. (IX.19.) önkormányzati rendelete.	
<i>V. Fejezet</i>	
<i>– Átmeneti rendelkezések</i>	
<b>34. §<sup>56</sup></b>	
<u>1. melléklet</u>	<b>Nem módosul</b>
Szabályozási terv	

<u>2. melléklet</u> <sup>57</sup>	Nem módosul
Az övezeti előírások	
<u>4. melléklet</u> <sup>59</sup>	
Járművek elhelyezése	
Járművek elhelyezése	
I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:	
1. lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység minden önálló rendeltetési egysége után;	<b>1. lakás minden önálló rendeltetési egysége után;</b>
2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett nettó 10 m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után;	
3. szállás jellegű (kivéve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló) önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után;	
4. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is);	
5. bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;	
6. felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;	
7. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, báb-, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után, (1.4.) pontot kell alkalmazni, ha a vendéglátás a jellemző funkció, azaz nem csak a kulturális és szórakoztató tevékenységek szünetében, hanem az folyamatosan elérhető);	
8. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény esetén az OTÉK 4. melléklet alapján;	
9. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek: OTÉK 4. melléklet alapján;	

10. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;	
11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;	
12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után;	
13 kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló minden 10 férőhelye után.	
14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló alapterületének minden megkezdett nettó 20 m <sup>2</sup> -e után;	
15. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján,	
16. Nem kötelező biztosítani közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetében személygépjármű elhelyezését.	
II. Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez autóbusz-várakozóhelyet.	
III. Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani:	
1. lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység minden rendeltetése után,	<b>1. lakás minden önálló rendeltetési egység után;</b>
2. szállás jellegű (kivéve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona) minden 5. vendégszoba után,	
3. iroda önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló alapterületének minden megkezdett nettó 100 m <sup>2</sup> -e után	
4. vendéglátás vendéglátó egység fogyasztó terének minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> alapterülete után.	
5. kollégium minden megkezdett 15 szobaegysége után	
6. Kerékpáronként legalább 0,7 m <sup>2</sup> alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m <sup>2</sup> -nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.	
7. Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez a III. 1-5. eseteken túl kerékpár elhelyezését.	
IV. Nem kell biztosítani járműtároló- és gépészeti helyiségekhez jármű elhelyezését.	

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

**RENDELET TERVEZET**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, valamint és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 14/A.§ (2) bekezdése c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottak véleményének kikérésével a következőket a következőket rendeli el:

**1. §**

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 2.§ bekezdése 17. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„17. Udvarméret: a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílását tartalmazó, szembenéző udvari **homlokzatok, homlokzatszakaszok** közötti távolság.”*

**2. §**

A R. 6.§.-a -a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(7) Meglévő szálláshely szolgáltató épületrész, rendeltetési egység – jogszabály vagy egyéb megállapodás (beleértve a társasház határozatát, szervezeti- és működési szabályzatát, alapító-okiratát) hiányában – tulajdonosváltás, illetve szálláshely-szolgáltató változása esetén új rendeltetésnek számít.”*

**3.§**

Az R 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„11. § (1) A legnagyobb terepszint feletti építményszintek - földszint, magasföldszint, emeleti és tetőtéri használati szintek - száma a 2. melléklet szerint megengedett értéket nem haladhatja meg, kivéve e rendelet engedménye és parkolóház esetén.”*



**4.§**

A R. 12/A.§ (1) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„a) a földszint szintmagasságát a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de új épület esetében legalább 4 méter, ”*

**5.§.**

A R. 16.§ paragrafusa helyébe a következő rendelkezés lép:

*„16. § A szomszédos telkeken egymással szembenező olyan épületek között, amelyeknek egymással szembenező homlokzata, homlokzatszakasza huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telepítési távolság nem lehet kisebb, mint a nagyobbik homlokzatmagasság tényleges értékének 2/3-a.”*

**6.§**

A R. 24.§ (1) ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„ab) – utcai járdaszinthez viszonyítottan – terepszint alatt; ”*

**7.§.**

(1) A R. 26.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(8) Nem vehető figyelembe a parkolóhely biztosításánál.”*

(2) Az R 26.§-a a következő (7/A) bekezdéssel egészül ki.

*„(7/a) Nem helyezhető el sem földszinti-, sem emeleti gépjárműtároló, kivéve parkolóház létesítése esetén.”*

**8.§**

Az R 29. §-a a következő (2) –(3) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Új épület létesítése esetén a Városligeti fasor mentén elhelyezkedő a 33481/1, 33481/2, 33482/2, 33484, 33486, 33487, 33488/2-4, 33489/1-2, 33497, 33499, 33500, 33501 hrsz.-ú telkeken a földszinti szintmagasság legalább 3 méter legyen.

(3) A Dózsa György út mentén a földszint szintmagasságát a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de új épület esetében legalább 4 méter kell, hogy legyen.”

**9. §**

(1) Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

jegyző

Niedermüller Péter

polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetése 2021. .... napján a Szervezeti- és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a [www.erzsebetvaros.hu](http://www.erzsebetvaros.hu) honlap szerkesztője részére.

.....

jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez
4. melléklet a 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelethez

#### Járművek elhelyezése

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. lakás minden önálló rendeltetési egysége után;

2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett nettó 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup>nettó alapterülete után;

3. szállás jellegű (kivéve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló) önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után;

4. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is);

5. bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;

6. felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;

7. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, báb-, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után, (1.4.) pontot kell alkalmazni, ha a vendéglátás a jellemző funkció, azaz nem csak a kulturális és szórakoztató tevékenységek szünetében, hanem az folyamatosan elérhető);

8. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény esetén az OTÉK 4. melléklet alapján;

9. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek: OTÉK 4. melléklet alapján;

10. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;

11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján;

12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után;

13 kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló minden 10 férőhelye után.

14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló alapterületének minden megkezdett nettó 20 m<sup>2</sup>-e után;

15. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység: OTÉK 4. melléklet alapján,

16. Nem kötelező biztosítani közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetében személygépjármű elhelyezését.

II. Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez autóbusz-várakozóhelyet.

III. Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani:

1. lakás minden önálló rendeltetési egység után;

2. szállás jellegű (kivéve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona) minden 5. vendégszoba után,

3. iroda önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló alapterületének minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup>-e után

4. vendéglátás vendéglátó egység fogyasztó terének minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> alapterülete után.

5. kollégium minden megkezdett 15 szobaegysége után

6. Kerékpáronként legalább 0,7 m<sup>2</sup> alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.

7. Nem kötelező biztosítani a rendeltetésekhez a III. 1-5. eseteken túl kerékpár elhelyezését.

IV. Nem kell biztosítani járműtároló- és gépészeti helyiségekhez jármű elhelyezését.

**INDOKOLÁS****ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban: Étv) 2013. január 1-jén hatályba lépett 14/A.§ c) pontja alapján a fővárosi kerületek kerületi építési szabályzatot alkotnak a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban. Az Étv 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában a kerületi önkormányzat rendeletalkotási felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megállapítására.

Az EÉSZ jogharmonizációja szükséges az időközben megváltozott jogszabályi környezettel, valamint több kisebb pontosítása vált szükségessé a gyakorlati használhatóság érdekében..

**RÉSZLETES INDOKOLÁS****AZ 1.§-HOZ:**

Az EÉSZ szakmai fogalmának pontosítása vált szükségessé.

**A 2.§-HOZ:**

A szálláshely szolgáltatás rendeltetési egységének szabályozásának kiegészítése történik

**A 3.§-HOZ:**

A legnagyobb terepszint feletti építményszintek pontosítása történik.

**A 4.§-HOZ:**

Elírás miatti javítás történik.

**A 5.§-HOZ:**

Az egymással szembenező homlokzatok szabályának pontosítása történik.

**A 6.§-HOZ:**

Lakó rendeltetési egység elhelyezésének szabályainak pontosítása történik.

**A 7.§-HOZ:**

A parkolási szabályok pontosítása történik.

A 8.§-HOZ:

Az EÉSZ és ETKR jogharmonizációja miatt átkerülő rendelkezésekkel egészülnek ki az Lk-2 építés övezet szabályai.

A 9.§-HOZ:

Hatályba léptető rendelkezés.

AZ 1. MELLÉKLETHEZ

A gépjárművek elhelyezésének szabályai pontosításra kerülnek, mert Erzsébetváros területén a hatályos szabályok szerint üdülő rendeltetési egység nem létesíthető.

**VÉLEMÉNYEZÉS DOKUMENTUMAI**

LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZÉS

**BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK**



**TERVEZŐI VÁLASZOK**

JÓVÁHAGYOTT, ALÁÍRT RENDELET

## Tartalom

Összefoglaló .....	3
Előzmények.....	4
Módosítási szándékok .....	5
Rendelet .....	23
Véleményezés dokumentumai .....	31
Lakossági véleményezés .....	31
Beérkezett vélemények.....	32
Tervezői válaszok.....	33
Jóváhagyott, aláírt rendelet .....	34