

25/2018. (XII.21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt jogkörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el: ¹

ELSŐ RÉSZ - Általános rendelkezések

1.§ (1)² E rendeletet Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros (a továbbiakban: Erzsébetváros) településkép-védelmi rendeletével (a továbbiakban: ETKR) együtt kell alkalmazni.

(2)³ 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.

1. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

1. ⁴Elektromos töltő: a legalább 7 kW teljesítményű, hiteles mérővel ellátott OCPP kompatibilis töltő.
2. ⁵Elektromos-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 között – eltérő magasságú, eltérő kialakítású épületrészeinek elválasztását jelölő határvonal.
4. Épületszárny: épülettömeg szögtörésben csatlakozó részei.
5. ⁶Eredeti állapot: az értékvédelmi szempontok szerinti kedvező állapot, mely – amennyiben fellelhető – 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. ⁷Kézműipar: jelen rendelet alkalmazásában az a tevékenység, amely a kézműipari szakmák jegyzékébe került felvételle, beleértve a művészi kézművességet is.
7. ⁸Kialakult 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.

¹ Módosította a 37/2024. (XII.11.) ör. 1.§-a. Hatályos 2024. december 12-től

² Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 1.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

³ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 1.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 18.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁵ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 18.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁶ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 2.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁷ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 2.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁸ Módosította a 44/2021. (X.20.) ör. 1.§-a. Hatályos 2021. október 21-től.

- 9.⁹ 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 igénybe vételét 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.
- 13.¹⁰
14. Rakodóhely: teher-, akadálymentes- vagy csoportos személyszállítás céljára kialakított beállóhely, mely legalább 2,5 m szélességű, 5,5 m hosszúságú és közlekedő útról elérhető.
- 15.^{11, 12} Tetőemelet: a legfelső teljes építményszint feletti építményszint, melynek homlokzata visszahúzott, vagy a magastető-idomon belül elhelyezett.
16. Udvari homlokzat: az épület összes homlokzata, kivéve a közterületi-, a zárt légaknára, légudvarra néző homlokzato(ka)t és a tűzfal(ak)at.
- 17.¹³ Udvarméret: a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílását tartalmazó, egymással szembenéző udvari homlokzatok, homlokzatszakaszok közötti távolság.
- 18.¹⁴
- 19.¹⁵ Magasföldszint: olyan építményszint, amelynek padlószintje az utcai járdamagassághoz képest legalább 1 méter magasabban, de az első emeleti padlószintnél alacsonyabban van.
- 20.^{16, 17} A terepszint feletti építményszintek: földszint, magasföldszint, emeleti, tetőemeleti és a beépített tetőtéri építményszintek.
- 21.¹⁸ Épületek utcai traktusa: azon épületrész, mely a közterületi telekhatár és a belső udvari homlokzat határvonala között helyezkedik el.
- 22.¹⁹ Irányadó szabályozási vonal: közterületi telekalakítást meghatározó olyan szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel jelöli a közterület és az egyéb nem közterület elválasztó vonalát, és amelynek térbeli helyzetét a meglévő építmény alapján kell meghatározni.
- 23.²⁰ Tetőtér: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) szerinti tetőtér, amely az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér, azzal, hogy a beépítés nélküli tetőtér – a padlás – nem minősül építményszintnek.

⁹ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 2.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 10/2019. (VI.01.) ör. 19.§-a. Hatálytalan 2019. június 1. 18:00-tól.

¹¹ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 19.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

¹² Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

¹³ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ör. 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2024. április 25-től

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 31/2021. (V.28.) ör. 26.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

¹⁵ Az új ponttal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ör. 3.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

¹⁶ Beépítette a 13/2024. (IV.24.) ör. 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2024. április 25-től

¹⁷ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

¹⁸ Beépítette a 28/2024. (XI.20.) Ör. 1.§-a. Hatályos 2024. november 21-től

¹⁹ Beépítette a 37/2024. (XII.11.) ör. 2.§-a. Hatályos 2024. december 12-től

²⁰ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ör. 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

- 24.²¹ Tetőtér-beépítés: TÉKA szerinti tetőtér-beépítés, amely tetőtérben helyiség, helyiségcsoport vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint létrehozása, amely nem jár bővítéssel;
- 25.²² Teljes építményszint: Az épület jellemző, általában emeleti és ismétlődő kontúrú építményszintje
- 26.²³ Teljesértékű zöldfelület: Olyan zöldfelület, amely termett talajjal érintkezik, vagy 100%-os beépítettség esetén a termőközeg legalább 120 cm vastag.
- 27.²⁴ Rövidtávú lakáskiadás: helyi önkormányzathoz bejelentett tevékenység, amely a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakba SZJA törvény) szerinti fizetővendéglátás, és amely során lakás vagy lakószoba kiadása történik, jellemzően 1-7 napra, legfeljebb 90 napra.
- 28.²⁵ Turisztikai célú rövid távú lakáskiadás: a területileg illetékes kereskedelmi hatóságnak bejelentett és a kereskedelmi hatóság által nyilvántartásba vett minősített szálláshely, amelyet a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központba (továbbiakban NTAK) regisztráltak, regisztrációs számmal rendelkezik.

MÁSODIK RÉSZ – Erzsébetváros általános építési előírásai

I. Fejezet – Keretszabályok

3.§²⁶ E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklete – Szabályozási terv (a továbbiakban: szt.) – meghatározza a szabályozási elemeket,
- b) 2. melléklete – Az övezeti előírások - az egyes övezetek, építési övezetek előírásait határozza meg,
- c) 4. melléklete - Járművek elhelyezése.
- d)²⁷ 5.melléklet Budapest, VII. ker. Erzsébetváros EÉSZ módosítás a Janikovszky park területére (Kazinczy utca – Dob utca – Nagy Diófa utca – Wesselényi utca által határolt tömb) Szabályozási terv

4.§ Telekalakításkor a méretekre vonatkozóan az övezeti előírásokat kell alkalmazni, kivéve:

- a)²⁸
- 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.

²¹ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ö. 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

²² Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ö. 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

²³ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ö. 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

²⁴ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ö. 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

²⁵ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ö. 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

²⁶ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 4.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

²⁷ Az új ponttal kiegészítette a 44/2021. (X.20.) ö. 2.§-a. Hatályos 2021. október 21-től.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 33/2025. (IX.24.) ö. 16.§ a) pontja. Hatálytalan 2025. szeptember 25-től

2. Megengedett rendeltetések

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)²⁹ 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)³⁰ Autós gyorsétterem és új üzemanyagtöltő állomás – elektromos töltőállomás kivételével – önálló építményben nem alakítható ki.

(5)³¹ A 3000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterületet meghaladó méretű bevásárló központ, kiskereskedelmi rendeltetési egységeket magában foglaló építmény nem alakítható ki.

(6)³² Kereskedelmi célú szálláshely szolgáltatás, beleértve a rövid távú lakás kiadást és a turisztikai célú rövid távú lakáskiadás szolgáltatást, lakóépületben az alábbiak szerint helyezhető el a 24.§ paragrafus előírásainak betartása mellett:

a) legfeljebb az épület lakó rendeltetésű hasznos területének 10%-án;

b) az épületek földszintjén;

c) ahol a minimális szobaméretet az alábbiak szerint kell biztosítani:

ca) egyágyas elhelyezés esetén minimum 8 m²,

cb) kétágyas elhelyezés esetén minimum 12 m²,

cc) minden tovább ágytól ágyanként további 4 m²-t kell biztosítani, és

d) minden szobához közvetlenül kapcsolódó fürdőszobát, amely legalább wc-t, mosdót, tusolót magában foglal, kell biztosítani,

e) panzió legalább 6 szobával, és reggeliző helyiséggel létesíthető.

(7)³³ Lakóépületben a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatások nem helyezhetők el.

3. Beépítettség

7.§ (1) Az egyes telkekre tervezett beépítettség a 2. számú mellékletben meghatározott határértékektől a (2)-(3) bekezdésekben leírtak szerint lehet eltérni.

(2)³⁴ A legnagyobb beépítettség övezeti előírásokban meghatározott mértéke engedményes értékkel növelhető – kivéve a 11. § (2) szerinti engedmény érvényesítésének esetében – legfeljebb 80%-ig, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:

a) +10% zöldfelület esetén az alapértéknél legfeljebb +5%-kal nagyobb beépítettség;

b) +15% zöldfelület esetén az alapértéknél legfeljebb +7,5%-kal nagyobb beépítettség;

c) +20% zöldfelület esetén az alapértéknél legfeljebb +10%-kal nagyobb beépítettség..

²⁹ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 20.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

³⁰ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 5.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

³¹ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 5.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

³² Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

³³ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ör. 2.§ (2) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

³⁴ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 3.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

(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 m²-rel meghaladva felvonó és lépcsőház egyidejű létesítése esetén, vagy
 - ab) 9 m²-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 m²-rel meghaladható.

8.§ (1)^{35, 36} A terepszint alatti beépítettség mértéke – az Szt. eltérő rendelkezése hiányában – nem haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét, kivéve járműtároló rendeltetés érdekében, amely esetben elérheti a 100 %-ot a teljesértékű zöldfelület biztosítása mellett, a 17.§ és 18.§ szerint.

(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)³⁷ Terepszint alatt – településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel – a közterület alá nyúlhat építmény.

(4)³⁸ Az épület alatt – zárt sorúan csatlakozó épületek közötti telken – több pinceszint abban az esetben létesíthető, ha a létesítendő pince bruttó alapterülete meghaladja a 400 m²-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.

4. Épületek magassága

9.§ (1)³⁹ 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) Zárt sorú, előkert nélküli beépítés esetén a közterületi homlokzatmagasság értékeit az adott homlokzonal 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)^{40, 41} Két szomszéd épülethez való zárt sorú 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;

³⁵ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 6.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

³⁶ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 4.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

³⁷ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 6.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

³⁸ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 6.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

³⁹ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 7.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴⁰ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 22.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁴¹ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 5.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

- 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 értékeként;
 - bb) az alacsonyabb, és legfeljebb 6 m különbségesetén: a két homlokzatmagasság értékének átlagaként;
 - bc) az alacsonyabb, és 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 száma legalább 3 és a 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.
- d) ha az átlag számítása során figyelembe vett épületek száma kevesebb, mint három, akkor a számított átlag értékeit kell figyelembe venni..

10.§ Az épület legmagasabb pontjának legnagyobb mértéke a közterületi homlokzatmagasság 7 méterrel növelt magassági értéke, de legfeljebb az övezeti előírásokban meghatározott érték lehet.

11.§ (1) ⁴² A terepszint feletti építményszintek száma a 2. melléklet szerint megengedett értéket nem haladhatja meg, kivéve e rendelet engedménye és parkolóház esetén.

(2) ⁴³ A meghatározott legnagyobb színtszám mértéke engedményes értékkel növelhető – kivéve a 7. § (2) szerinti engedmény érvényesítésének esetében – legfeljebb az épületek magasságára vonatkozó előírások keretein belül, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan, a 9.§ illeszkedési előírásainak figyelembevételével:

- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb 1 színttel;
- b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb 2 színttel.

12.§ ^{44, 45}

12/A. §⁴⁶ (1) ⁴⁷ Az épületek utcai traktusának magasságait az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) az első emeleti építményszintek padlószintjét a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de új épület esetében legalább 4 méter,
 - b) az emeleti építményszintek közötti szintkülönbség legalább 3,30 m legyen, kivéve a magastető alatti tetőemeletet és a parkolóházat.
 - c) kivéve, ha ez egyedi övezeti előírások másképp rendelkeznek.
- (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.

⁴² Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 8.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴³ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 6.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁴⁴ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 9.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 33/2025. (IX.24.) ör. 16.§ b) pontja. Hatálytalan 2025. szeptember 25-től

⁴⁶ Az új szakasszal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ör. 10.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴⁷ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 7.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

5. Építési hely

13.§ (1) A telkek beépítési módját, építési határvonalait – a Szt., vagy jelen alcím eltérő rendelkezése hiányában – az övezeti előírások alapján kell meghatározni.

(2) Ahol az építési hely határa a homlokzatmagassághoz van kötve, ott az adott távolság az arra néző tényleges homlokzatmagasság értéke alapján számítandó.

(3) Az előkert mérete az érintett közterületszakaszon kialakult méret legyen.

(4) ⁴⁸Nem kell hátsókertet kialakítani

a) zártudvaros beépítés esetén,

b) ha a terepszint felett 100%-os beépítettség megengedett, vagy

c) ha csatlakozó tűzfal takarása indokolja.

d) ⁴⁹kivéve, ha a szomszéd homlokzattal néz oda.

(5) ⁵⁰A hátsókert mérete nem lehet kisebb az odanéző homlokzatmagasság értékénél, sem 6 m-nél.

(6) Zárt sorú 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 melléképítmények, 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.

14.§ (1) Épületrész (például erkély, zárterkély) közhasználatú terület fölé 7 méteres magasság felett – a közhasználatú terület két oldalán szembenéző homlokzatok közötti 10 métert meghaladó távolsága esetén – kilóghat, ha ez a távolság:

a) ⁵¹

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 homlokzathosszáinak 3/5-e,

b) túlnyúlása legfeljebb 1 méter,

c) ⁵²telekhatártól való távolsága legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra,

d) ⁵³közterületi járdaszint felett legalább 3,5 méter felett lehet.

(3) ⁵⁴Az (1) bekezdésben előírtnál nagyobb épületrész - közhasználatú terület fölött - településrendezési szerződés alapján létesíthető.

15.§ (1) 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.

⁴⁸ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 25.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁴⁹ Az új ponttal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ör. 11.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁰ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 25.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 31/2021. (V.28.) ör. 26.§-a. Hatálytalan 2021. június 12-től.

⁵² Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 12.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵³ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 12.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁴ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 12.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

(2) Előkert nélküli zárt sorú beépítés esetén a közhasználatú terület felőli építési vonal és építési hely határvonala azonos a homlokzattal, kivéve ahol a Szt. az építési vonalat a szomszéd telkekhez csatlakozóan elindítja, ott – a jelölt csatlakozások között – az építési vonalat meg lehet szakítani.

(3) Épületköz megtartása kötelező a Szt.-en jelölt helyeken.

16.§^{55, 56} A szomszédos telkeken egymással szembenező olyan épületek között, amelyeknek egymással szembenező homlokzata, homlokzatszaka a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telepítési távolság nem lehet kisebb, mint a nagyobbik homlokzatmagasság tényleges értékének 2/3-a.

6. Zöldfelület

17.§ (1) Az övezeti előírásokban előírt legkisebb zöldfelület határértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki, kivéve a – 21.§ szerinti – épület udvarának utólagos üvegtetős lefedését.

(2)^{57, 58} A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy a teljes értékű zöldfelület az Ln-1/1, Ln-1/2, Ln-1/3, Ln-1/4, Ln-1/5, Ln-1/6, Ln-1/E és Vi-2/1 építési övezetekben legalább 4,5 %, a Vt Vt-V/1, Vt-V/2, Vt-V/3 és Vt-V/4 építési övezetekben 3 % legyen,

a) ha a hátsó telekhatárra szomszéd homlokzata néz, akkor a teljesértékű zöldfelületet ott kell kialakítani.

b) a teljesértékű zöldfelület – ha ezt terepszint alatt gépjárműtároló kialakítását nem teszi lehetővé -tetőkertként is kialakítható,

ba) ahol a termőréteg vastagsága minimum 120 cm, és

bb) ahol fásszárú növényzet elhelyezését biztosítani kell.

(3)^{59, 60} Új épületen, meglévő épület bővítésén lapostető létesítése során a lapostető-felület legalább 60 %-át tetőkertként kell kialakítani és fenntartani, amelybe a napelemek alatti terület nem számítható be.

18.§ (1)⁶¹ Az építési telkek előírt teljesértékű zöldfelületének, amennyiben terepszinten, vagy az épület első emeletén kerül kialakításra, minden 15 m² alapterülete után legalább egy fa elhelyezendő.

(2) A csatlakozó szomszédos udvarok terepszintjeit a telekhatár menti legalább 3 m széles sávban – a felszíni vizek elvezetése érdekében – azonosan kell kialakítani.

(3)⁶² Élő természet védelme

a) A föld védelme érdekében – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004 (VII. 21.) Kormányrendelet 3.§ 19. pontjában, valamint a 2. mellékletben részletezett érzékenységi térképek alapján – Erzsébetváros szennyeződés érzékenységi besorolása: "B" érzékeny területek, intézkedési szennyezettségi határérték Ci=C2.

b) A levegő védelme érdekében a levegőminőségi besorolás szempontjából csak a külön jogszabályban meghatározott határértékek alatti kibocsátású új pontforrások és területi szennyező források helyezhetők el.

c) A vizek védelme érdekében a keletkező csapadékvizek elvezetéséről gondoskodni kell.

⁵⁵ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 13.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁶ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ö. 3.§-a. Hatályos 2024. április 25-től

⁵⁷ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 14.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁸ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ö. 8.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁵⁹ Az új bekezdéssel kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ö. 14.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁶⁰ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ö. 8.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁶¹ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ö. 9.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁶² Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 15.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

- 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.

II. Fejezet - Építmények

7. Meglévő épületek

19.§ (1)⁶³ Tetőemelet létesítése, emelet-ráépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve a tetőkontúron belül tervezett tetőtér-beépítés eseteit.

(2)⁶⁴ A városképi hangsúlyok, kiemelések, tornyok eredeti állapot szerint visszaépíthetőek.

20.§ (1) Építmény(rész) bővítése nem megengedett, ha szabályozási vonal átmetszi.

(2)⁶⁵

21.§⁶⁶ Meglévő épület udvarának utólagos tetővel való lefedésére a nagyvárosias lakóterület és egyes 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 megfelelést nem korlátozza és
- e) az első emeletszint beépítettségét nem érintő udvarlefedés:
 - ea) megőrzésre érdemes fát nem érint, vagy az értékes növényzet megfelelő védelme biztosítható,
 - eb) érték (különösen burkolat, épületdísz, karakteres építészeti elem) nem semmisül meg és
 - ec) az udvar lefedésére növényzettel telepített és fenntartott tetőkerttel vagy üvegtetővel kerül sor.

8. Udvar

22.§ (1) Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenéző udvari homlokzatok tényleges homlokzatmagasság értékei feleljenek meg a (2)-(3)-ban előírtaknak.

(2) Légakna és légudvar kivételével az udvar – szabad keresztmetszetében – az 50 m²-t és az udvarméret értékei a 3,6 métert érik el.

(3)⁶⁷ 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.

⁶³ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 10.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁶⁴ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 16.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 33/2025. (IX.24.) ör. 16.§ c) pontja. Hatálytalan 2025. szeptember 25-től

⁶⁶ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 17.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁶⁷ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 18.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

23.§ (1) 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.

8. Egyes rendeltetésekre vonatkozó követelmények

24.§⁶⁸ Lakó-, illetve szállás céljára szolgáló rendeltetés önálló rendeltetési egységének alapterülete a 30 m²-nél legyen nagyobb és huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei:

- a) nem alakíthatók ki:
 - aa) előkert nélküli, közhasználatú terület felé nézően – magassföldszintet kivéve - földszinten;
 - ab)⁶⁹ – utcai járdaszinthez viszonyítottan – terepszint alatt;
- b) közül legalább egynek a legkisebb alaprajzi mérete is a 3,6 méter értéket érje el.

24/A.§⁷⁰ Új épületek létesítése, meglévő épületek átépítése esetén központi klíma helyiség létesítéséről gondoskodni kell.

9. Közművek

25.§ (1) A beépítésre szánt területeken épületet elhelyezni csak teljes közművesítéssel ellátott telken, a csapadékvíz zárt csatornahálózattal történő elvezetésével szabad.

(2)⁷¹ 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) ⁷²A közüemi 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 meg-

⁶⁸ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 19.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁶⁹ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ö. 4.§-a. Hatályos 2024. április 25-től

⁷⁰ Az új szakasszal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ö. 20.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁷¹ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 21.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁷² Módosította a 10/2019. (VI.01.) ö. 29.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

tározott helyeken fák kihelyezésére alkalmas közműmentes sávot kell kialakítani és ott fákat, fasort kell kihelyezni a közlekedési felületekkel összehangoltan.

III. Fejezet – Járművek elhelyezése

26.§ (1) ⁷³Új 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)^{74, 75} 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 újonnan létrejövő

- a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és
- b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.

(3)⁷⁶ Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(4)⁷⁷ A szükséges rakodóhelyek és elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egész számra felkerekítve kell megállapítani.

(5)⁷⁸ Az (1)-(2) bekezdés szerinti elhelyezést telken belül kell biztosítani kivéve, ha a rakodó-, parkolóhely a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki.

(6)⁷⁹ 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)^{80, 81} Nem vehető figyelembe a parkolóhely biztosításánál:

- a) parkológép, gépkocsiemelő-berendezés által biztosított többletparkolóhelyek,
- b) felszíni parkolóhely, kivéve a mozgáskorlátozottak parkolóhelyét,
- c) közforgalom elől el nem zárt magánúton, kivéve településrendezési szerződés alapján kialakítottan.

(8a)⁸² Nem helyezhető el sem fölszíni-, sem emeleti gépjárműtároló, kivéve parkolóház létesítése esetén.

(9)⁸³ Csökkenthető az elhelyezendő személygépjárművek száma:

- a) településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel, legfeljebb

⁷³ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ö. 30.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁷⁴ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁷⁵ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ö. 11.§ (1) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁷⁶ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁷⁷ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁷⁸ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ö. 11.§ (2) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁷⁹ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁸⁰ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁸¹ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ö. 5.§ (1) bekezdése. Hatályos 2024. április 25-től

⁸² Beépítette a 13/2024. (IV.24.) ö. 5.§ (2) bekezdése. Hatályos 2024. április 25-től

⁸³ Az új bekezdéssel kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ö. 23.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

- 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)⁸⁴

(10)⁸⁵ Önálló parkolóház nem helyezhető el, kivéve az ETKR 7. mellékletében meghatározott településképi szempontból kiemelt útvonalakkal határos telkeken.

HARMADIK RÉSZ – Övezeti előírások

27.§ Az egyes övezetek és alövezetek jele a következő:

a) Lakóterületek:

- aa)⁸⁶ nagyvárosias: Ln-1, alövezetei: Ln-1/1, Ln-1/2, Ln-1/3, Ln-1/4 és Ln-1/E, Ln-1/5, Ln-1/6;
- ab) kisvárosias: Lk-2/1.

b) Vegyes területek:

- ba) városközponti terület: Vt-V, alövezetei: Vt-V/1, Vt-V/2, Vt-V/3 és Vt-V/4;
- bb) intézmények területe: Vi-2/1.

c) Különleges terület:

- ca) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági: K-Hon;
- cb) oktatási központok: K-Okt.

d) Zöldterületek: közpark: Z-FK, közkert: Z-KK.

e) Közúti közlekedési terület: Köu.

28.§ (1) Ln-1 jelű építési övezetben:

a)⁸⁷

b)⁸⁸

c)⁸⁹ Legfeljebb összesen 1500 m² kereskedelmi célú szintterület helyezhető el telkenként, legfeljebb az épület pincszintjén, földszintjén, vagy első emeletén.

d)⁹⁰ A Hevesi Sándor tér 4.sz 33843 hrsz-ú telken előtető legfeljebb 7 méteres kinyúlással létesíthető a 33849/1 hrsz-ú közterület fölé benyúlóan.

(2)⁹¹ Ln-1/1 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.

(3a)⁹² Az Ln-1/2 építési övezetben a Verseny utca 20. és 22-24. között a 34427 és 34428 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt nyílászáró, nyílás létesíthető.

(4) Ln-1/3 jelű építési övezetben:

⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 33/2025. (IX.24.) ör. 16.§ d) pontja. Hatálytalan 2025. szeptember 25-től

⁸⁵ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ör. 11.§ (3) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁸⁶ Módosította a 28/2024. (XI.20.) ör. 2.§-a. Hatályos 2024. november 21-től

⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 33/2025. (IX.24.) ör. 16.§ e) pontja. Hatálytalan 2025. szeptember 25-től

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 33/2025. (IX.24.) ör. 16.§ e) pontja. Hatálytalan 2025. szeptember 25-től

⁸⁹ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 31.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁹⁰ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ör. 12.§ (1) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁹¹ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 31.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁹² Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ör. 12.§ (2) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

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 m²-t elérő területű telkeken a legkisebb zöldfelület legalább 30% legyen.

29.§⁹³

(1) Lk-2 jelű építési övezetben:

a) Nem helyezhető el: önálló parkolóház, sem földszinti-, sem emeleti gépjárműtároló.

b) Legfeljebb 500 m² kereskedelmi célú szintterület helyezhető el, legfeljebb az épület pinceszintjén és földszintjén.

c) A telepítési távolságra a 16.§ rendelkezése nem alkalmazható.

(2)⁹⁴ Városligeti fasor mentén elhelyezkedő a 33481/2, 33482/1, 33482/2, 33484, 33486, 33487, 33488/2-4, 33489/1, 33490/2, 33497, 33499, 33500, 33501, 33502/1 hrsz.-ú telkeken a földszinti szintmagasságot

a) új épület létesítése esetén szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni,

b) meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület szintmagasságának megfelelően kell kialakítani.

29/A.§⁹⁵ 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.

29/B. §⁹⁶ (1) A 33405, 33413 és 33414 helyrajzi számú telkeken, valamint az azokból telekalakítás során létrejövő földrészleteken (továbbiakban: fejlesztési terület) nem kell alkalmazni az R. 8.§ (2) bekezdését, 14 §-át, 15 §-át, a 17 § (2) és 18 § (1) bekezdéseit, 22 §-át, 23 §-át, 24 §-át valamint 24/A §-át.

(2) Az Ln-1/5 és Ln-1/6 jelű építési alövezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatás, oktatás
- c) iroda
- d) szálláshely-szolgáltatás
- e) lakás
- f) kollégium, diákotthon, diákszálló
- g) szolgáltatás
- h) vendéglátás
- i) egyéb közösségi szórakoztatás
- j) egészségügyi létesítmény
- k) sportlétesítmény
- l) kiskereskedelem
- m) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

(3) Az Ln-1/5 és Ln-1/6 jelű építési övezet területén a melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1.5 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)

⁹³ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ör. 6.§-a. Hatályos 2024. április 25-től

⁹⁴ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 13.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁹⁵ Az új szakasszal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ör. 24. §-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁹⁶ Az új szakaszt beépítette a 28/2024. (XI.20.) ör. 3.§-a. Hatályos 2024. november 21-től

- c) kerti vízmedence,
- d) napkollektor
- e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
helyezhetők el.

(4) Az Ln-1/5 jelű építési alövezet előírásait az alábbi pontok, valamint az R. 2. melléklete – „Az övezeti előírások - az egyes övezetek, építési övezetek előírásai” táblázat tartalmazza:

- a) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 90 %
- b) legnagyobb szintszám: 5 szint (Dembinszky utcai tűzfal
takarására egyedi előírás vonatkozik)

(5) Az Ln-1/6 jelű építési alövezet előírásait az alábbi pont. valamint az R. 2. melléklete – „Az övezeti előírások - az egyes övezetek, építési övezetek előírásai” táblázat tartalmazza. A legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 90 %.

(6) A fejlesztési területen meglévő épület területe építési helynek minősül.

(7) A fejlesztési területen a Damjanich utca 9. (hrszt: 33419) szám alatti épület párkánymagasságához nem kell csatlakozni, a csatlakozási ponton a homlokzatmagasság maximum 4,0 méter.

(8) A Dembinszky utca 10. szám alatti épület tűzfala annak teljes magasságáig beépíthető, annak közterület felől meglévő párkánymagasságához +/- 1.0 méterrel kell csatlakozni.

(9) A fejlesztési területen az Ln-1/6 jelű építési alövezetben pinceszint zárófödeme felett kialakított udvari terepszint az utcai járdaszint magasságához képest a termőföld takarással együtt sem lehet 1.75 méterrel magasabban.

(10) A fejlesztési területen új épület létesítése, meglévő épület átépítése, épület, épületrész, és helyiség rendeltetismódosítása esetén lakó- és szállás funkciójú helyiség esetén a padlósint-magasság legkisebb értéke az épületek utcai épületraktusában a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mérve legalább 1.5 méter, egyéb funkció esetén a 0.2 méter.

(11) A fejlesztési területen a homlokzati elemek legnagyobb megengedett kinyúlásának mértéke 12.0 métert meghaladó szélességű a közforgalom számára időbeli korlátozással megnyitott magánút fölé 1.5 méter.

(12) A fejlesztési területen új épület létesítése, meglévő épület átépítése, meglévő épület tetőtér beépítése esetén a tetőtérben két önálló szint kialakítható.

(13) Lakó rendeltetés önálló rendeltetési egységének alapterülete minimum 30 m² és azok huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei nem alakíthatók ki:

- a) előkert nélküli, közterület felé nézően – magasföldszintet kivéve - földszinten
- b) járdaszinthez viszonyítottan terepszint alatt.

(14) Új épületek létesítése esetén lakófunkció kialakításakor a műszakilag biztosítani kell a kültéri egységek takartan történő elhelyezésének lehetőségét, egyéb funkciók esetében központi klíma helyiség létesítéséről gondoskodni kell.

(15) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázssá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.

(16) Amennyiben a fejlesztési területen a telekalakítást követően egy adott telken szükséges parkolóhelyek műszaki okokból nem alakíthatók ki (meglévő épület alapincézése nem lehetséges) a további telkeken kialakított többlet parkolóférőhely az adott telek parkolómérlegébe beszámítható.

(17) A fejlesztési területen létesítésre kerülő térszín alatti mélygarázsok az egyéb jogszabályok betartása mellett átjárhatók és összenyithatók.

(18) A tömb területén új épület létesítése esetén a csapadékvíz kezeléséről az érintett közműhatóság valamint a hatályos jogszabályok előírásai alapján kell gondoskodni

29/C.§⁹⁷ A Vt-V/3 építési övezetben a Klauzál utca 8-10. között a 32934 és 32935 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt és földszinten nyílászáró, nyílás létesíthető.

29/D.§⁹⁸ A Vt-V/2 építési övezetben a Csányi utca 6. 34111 hrsz-ú telken két fő rendeltetésű épület létesíthető

30.§ Vi-2/1 jelű építési övezetben a hitéleti és az azt kiegészítő rendeltetések helyezhetők el, lakás nem helyezhető el.

31.§ Kőu jelű övezet telkein épület nem helyezhető el.

NEGYEDIK RÉSZ - Záró rendelkezések

IV. Fejezet – Hatálybalépés

32.§ E rendelet a kihirdetését követő 16-dik napon lép hatályba.

33.§ 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.

⁹⁷ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ör. 14.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

⁹⁸ Beépítette a 33/2025. (IX.24.) ör. 14.§-a. Hatályos 2025. szeptember 25-től

V. Fejezet – Átmeneti rendelkezések

34.§⁹⁹

Dr. Gotthard Gábor
jegyző

Vattamány Zsolt
polgármester

Záradék

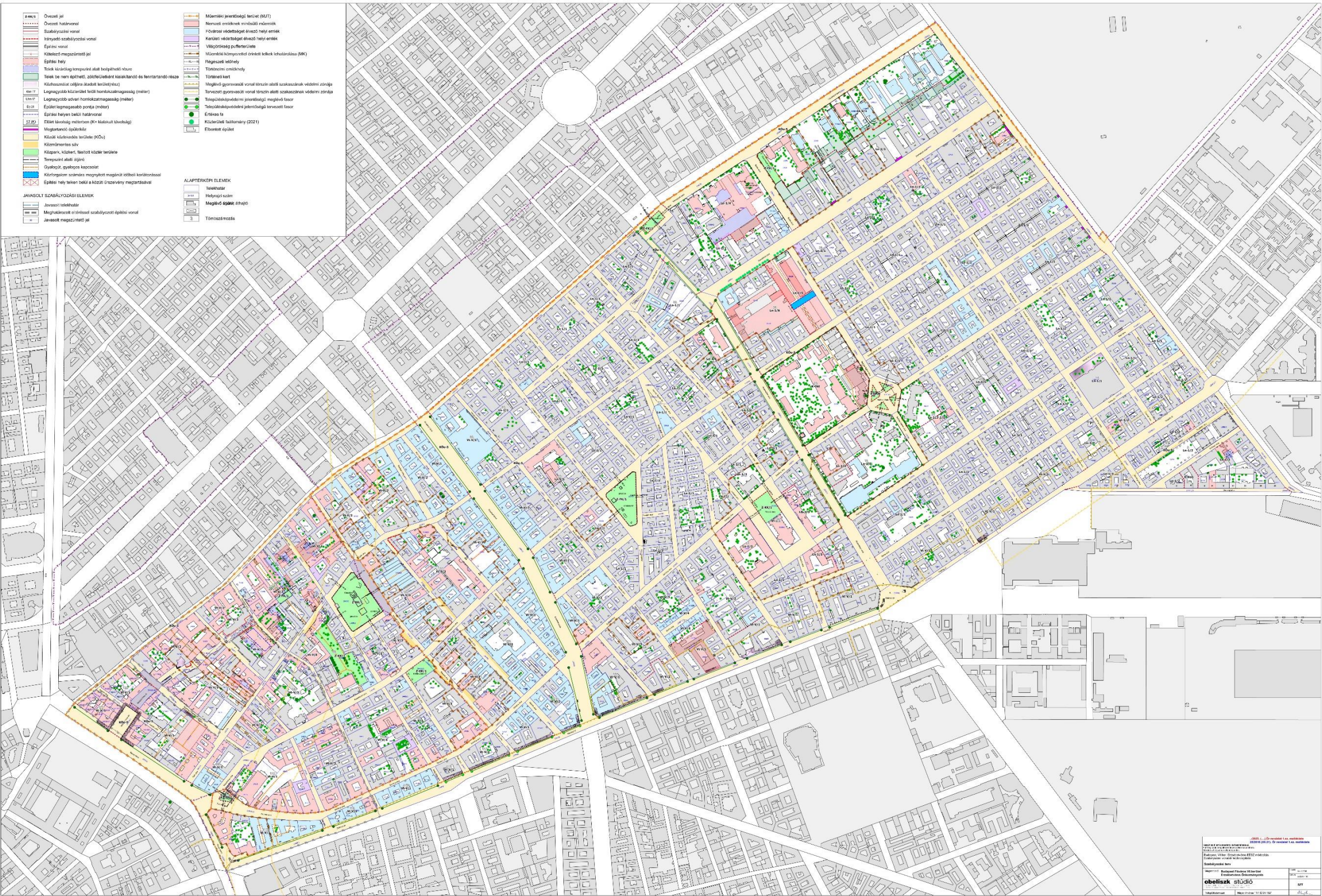
A rendelet kihirdetése 2018. december 21-én a Szervezeti- és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a www.erzsebetvaros.hu honlap szerkesztője részére.

dr. Gotthard Gábor
jegyző

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a 31/2021. (V.28.) ör. 26.§-a. Hatálytalan 2021. június 12-től.

1.: Szabályozási terv (Szt.)^{100, 101, 102}



¹⁰⁰ Módosította a 28/2024. (XI.20.) ö.r. 4.§ (1) bekezdése. Hatályos 2024. november 21-től

¹⁰¹ Módosította a 37/2024. (XII.11.) ö.r. 3.§-a. Hatályos 2024. december 12-től

¹⁰² Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 15.§ (1) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

2. melléklet a 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelethez¹⁰³,¹⁰⁴,¹⁰⁵

2.sz. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
2. sz. melléklet a 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelethez

2.: Övezeti előírások

1	A	B		C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
2	Terület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet		A telek						Az épület			
beépítési módja				legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (m)	legnagyobb beépí- tettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint- szám alapértéke (db)	legnagyobb szint- szám engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)	
		3	4										neve
5	lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□24,5)	K (□/30)
6			Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□/30)
7			Ln-1/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (4)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
8			Ln-1/4	SZ	500	2250	K (50)	K (□/70)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
9			Ln-1/5	Z/HZ	750	6500	K (70)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□24,5)	K (□/30)
10			Ln-1/6	Z/HZ/SZ	750	6500	K (65)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□24,5)	K (□/30)
11			Ln-1/E	O	5000	-	K (40)	K (□/60)	40	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
12		kisvárosias, szabadonálló	Lk-2/1	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□/25)
13	vegyes terület	városközpont	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
14			Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
15			Vt-V/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
16			Vt-V/4	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
17		intézmények, szabadonálló	Vi-2/1	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)
18	külön- leges	honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági	K-Hon	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)
19		oktatási központok	K-Okt	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
20	zöld	közpark	Z-FK	-	-	3	-	20	K (1)	K (1)	-	-	-
21		közkert	Z-KK	-	-	3	-	60	K (1)	K (1)	-	-	K (5)

Z = zártosú, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakult állapot, (../..) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése szerint

¹⁰³ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 25.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.
¹⁰⁴ Módosította a 28/2024. (XI.20.) ör. 4.§ (2) bekezdése. Hatályos 2024. november 21-től
¹⁰⁵ Módosította a 33/2025. (IX.24.) ör. 15.§ (2) bekezdése. Hatályos 2025. szeptember 25-től

¹⁰⁶ Hatályon kívül helyezte a 31/2021. (V.28.) ö. 26.§-a. Hatálytalan 2021. június 12-től.

Járművek elhelyezése

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. lakás minden önálló rendeltetési egysége után;
2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m²-ig minden megkezdett nettó 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² 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 m² 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-, hangversenyerem, 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 m² nettó alapterülete után, (I.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 m²-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 m²-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,

¹⁰⁷ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö. 25.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

¹⁰⁸ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ö. 7.§-a. Hatályos 2024. április 25-től

3. iroda önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló alapterületének minden megkezdett nettó 100 m²-e után
 4. vendéglátás vendéglátó egység fogyasztó terének minden megkezdett 50 m² alapterülete után.
 5. kollégium minden megkezdett 15 szobaegysége után
 6. Kerékpáronként legalább 0,7 m² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m²-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.

5. melléklet a 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelethez^{109, 110}

¹⁰⁹ Módosította a 44/2021. (X.20.) ö.r. 4.§-a. Hatályos 2021. október 21-től.

¹¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 33/2025. (IX.24.) ö.r. 16.§ f) pontja. Hatálytalan 2025. szeptember 25-től

TARTALOMJEGYZÉK

ELSŐ RÉSZ - Általános rendelkezések	1
1. Értelmező rendelkezések	1
MÁSODIK RÉSZ – Erzsébetváros általános építési előírásai	3
I. Fejezet – Keretszabályok	3
2. Megengedett rendeltetések	4
3. Beépítettség	4
4. Épületek magassága	5
5. Építési hely	7
6. Zöldfelület	8
II. Fejezet - Építmények	9
7. Meglévő épületek	9
8. Udvar	9
9. Egyes rendeltetésekre vonatkozó követelmények	10
10. Közművek	10
III. Fejezet – Járművek elhelyezése	11
HARMADIK RÉSZ – Övezeti előírások	12
NEGYEDIK RÉSZ - Záró rendelkezések	15
IV. Fejezet – Hatálybalépés	15
V. Fejezet – Átmeneti rendelkezések	16
Mellékletek:	17
1.: Szabályozási terv (Szt.)	17
2.: Övezeti előírások	16
3.: Az élő természet és a környezet védelme	19
4.: Járművek elhelyezése	18

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.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Tkr*) 45.§ (1) alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2019. december 31-ig alkalmazható. A magasabb szintű jogszabályoknak az elmúlt időszakban végbement módosítása miatt új kerületi építési szabályzatot szükséges alkotni.

Az *Étv* és a *Tkr* rendelkezéseinek megfelelően a kerületi építési szabályzat állapítja meg a kerület területére a helyi építési előírásokat, jogokat és kötelezettségeket. Az új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: *EÉSZ*) alapvetően nem változtat a hatályos építési előírásokon, azonban szerkezetében és fogalomhasználatában egységes, áttekinthető és korszerű, a mára kialakult szabályozási rendszerbe megfelelően illeszkedő helyi követelményrendszert hoz létre.

Részletes indokolás

Az 1.§-hoz:

Az *EÉSZ* területi hatályt azért nem rögzít, mert a teljes kerületre állapítja meg a szabályozást.

A katasztrófavédelmi osztályba sorolásra kerül sor a *Tkr* 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.10. pontjának megfelelően.

A 2.§-hoz:

Olyan szakmai fogalmak meghatározására kerül sor, melyeket más jogszabály nem rögzít, viszont az önkormányzati rendelet értelmezéséhez szükségesek.

A 3.§-hoz:

A szabályzat rendszerének és az egyes szabályok meghatározásának kereteinek leírására kerül sor a *Tkr* 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.1. pontjának megfelelően.

A 4-5.§-hoz:

A telekalakítással és az elővásárlással kapcsolatos előírások meghatározására kerül sor a *Tkr* 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.7. pontjának megfelelően.

A 6-15.§-hoz:

Az elhelyezhető rendeltetésekre, a legnagyobb beépítettségre, a terepszint alatti beépítettségre, az épületek magasságára, a telepítési távolságra, az építési helyre és az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó, vagyis az építés általános szabályainak megállapítására kerül sor a *Tkr* 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

Az *OTÉK* 111. § (2) felhatalmazásában az Állami Főépítész hozzájárulása eltérést enged meg a legnagyobb beépítettség mértékétől (80% túllépése) az *OTÉK* 2. számú mellékletének nagyvárosias lakóterület és vegyes településközpont területein, melynek eseteit a 7.§ (4) b) pont rögzíti.

A 16.§-hoz:

Az OTÉK 111. § (2) felhatalmazásában az Állami Főépítész hozzájárulása eltérést enged meg az OTÉK 36.§ (1) a) és (2) szerint meghatározott telepítési távolság mértékétől, mely a helyi adottságoknak megfelelőbb 2/3 értékkel szerepel.

A 17-18.§-hoz:

Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.4. pontjának megfelelően.

Az OTÉK 111. § (2) felhatalmazásában az Állami Főépítész hozzájárulása a legkisebb zöldfelület mértékétől történő eltérést (10% helyett 0%) enged meg az OTÉK 2. számú mellékletének nagyvárosias lakóterület és vegyes településközpont területein, ennek esetét határozza meg a 17.§ (1) bekezdés.

A 19-22.§-hoz:

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások keretében a meglévő épületekkel kapcsolatos szabályokat rögzíti a Tkr 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.3. pontjának megfelelően

A 23-25.§-hoz:

Az udvarméretek és udvari homlokzatok, illetve az egyes rendeltetésekre vonatkozó követelményeket rögzíti a Tkr 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A 26.§-hoz:

Közművekkel, közművesítettséggel kapcsolatos előírások a Tkr 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.8. pontjának megfelelően.

A 27.§-hoz:

A személygépkocsik tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.2. és 1.1.9. pontjának megfelelően.

A 28-31.§-hoz:

Az egyes építési övezetek és alövezetek jele és részletes előírásaik a Tkr 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.1. pontjának megfelelően.

A 32.§-hoz:

A Köu övezetek területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A 33.§-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés biztosítja a jogszabály alkalmazásához szükséges kellő felkészülési időt.

A 34-35.§-hoz:

Hatályon kívül helyező rendelkezések és átmeneti rendelkezés.

Az 1. melléklethez:

A Szabályozási terv (Szt.) rögzíti a szabályozási elemeket a Tkr 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 2. pontjának megfelelően.

Az 2-4. melléklethez:

A rendelet szövegébe terjedelme, mérete vagy formája miatt közvetlenül nem illeszthető rendelkezéseket tartalmaznak.