

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:

- ⁴Elektromos töltő: a legalább 7 kW teljesítményű, hiteles mérővel ellátott OCPP kompatibilis töltő.
- ⁵Elektromos-villám-töltő: a legalább 22 kW teljesítményű egyenáramú, hiteles mérővel ellátott OCPP kompatibilis töltő.
- Építési helyen belüli határvonal: szabályozási elem, az épületeknek az – előírások keretei közötti – eltérő magasságú, eltérő kialakítású épületrészeinek elválasztását jelölő határvonal.
- Épületszárny: épülettömeg szögtörésben csatlakozó részei.
- 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.
- ⁷Kézműipar: jelen rendelet alkalmazásában az a tevékenység, amely a kézműipari szakmák jegyzékébe került felvételle, beleértve a művészi kézművességet is.
- ⁸Kialakult közterületi átlagos homlokzatmagasság: a tömb érintett közhasználatú területi oldala mentén, a teljes hosszban 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 ($\Sigma F/\Sigma L$).
- 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.

- 9.⁹Környezetet 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 igénybevételét 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.
- 15.¹¹Tetőemelet: 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, légudvarra néző homlokzato(ka)t és a tűzfal(ak)at.
- 17.¹²Udvarméret: a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílását tartalmazó, egymással szembenéző udvari homlokzatok, homlokzatszszakaszok közötti távolság.
- 18.¹³
- 19.¹⁴ Magasföldszint: olyan építményszint, amelynek padlószintje az utcai járdamagassághoz képest legalább 1 méter magasabban, de az első emeleti padlószintnél alacsonyabban van.
- 20.¹⁵ A terepszint feletti építményszintek: földszint, magasföldszint, emeleti és tetőtéri használati szintek.
- 21.¹⁶Épületek utcai traktusa: azon épületrész, mely a közterületi telekhatár és a belső udvari homlokzat határvonala között helyezkedik el.
- 22.¹⁷ 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.

MÁSODIK RÉSZ – Erzsébetváros általános építési előírásai

I. Fejezet – Keretszabályok

3.§¹⁸ E rendelet mellékletei:

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

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

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

¹² Módosította a 13/2024. (IV.24.) ö.r. 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2024. április 25-től

¹³ Hatályon kívül helyezte a 31/2021. (V.28.) ö.r. 26.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

¹⁴ Az új ponttal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ö.r. 3.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

¹⁵ Beépítette a 13/2024. (IV.24.) ö.r. 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2024. április 25-től

¹⁶ Beépítette a 28/2024. (XI.20.) Ö.r. 1.§-a. Hatályos 2024. november 21-től

¹⁷ Beépítette a 37/2024. (XII.11.) ö.r. 2.§-a. Hatályos 2024. december 12-től

¹⁸ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö.r. 4.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

- 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)¹⁹ 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) 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.

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)²⁰ 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)²¹ Autós gyorsétterem és új üzemanyag-töltő állomás – elektromos töltőállomás kivételével – önálló építményben nem alakítható ki.

(5)²² A 3000 m² bruttó 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.

3. Beépítettség

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 engedményes értékkel növelhető – kivéve a 11.§ (2) szerinti engedmény 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;

¹⁹ Az új ponttal kiegészítette a 44/2021. (X.20.) ör. 2.§-a. Hatályos 2021. október 21-től.

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

²¹ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 5.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

²² Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 5.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

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 elhelyezésére 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)²³ 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)²⁴ Terepszint alatt – településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel – a közterület alá nyúlhat építmény.

(4)²⁵ 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)²⁶ Az alkalmazandó épületmagasság, közterületi homlokzatmagasság, 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 homlokvonalsíkban 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)²⁷ 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;

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:

²³ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 6.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

²⁴ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 6.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

²⁵ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 6.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

²⁶ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 7.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

²⁷ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 22.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

- ba) a magasabb, akkor annak homlokzatmagasság értékeként;
 - 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.

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) ²⁸ A terepszint feletti építményszintek száma a 2. melléklet szerint megengedett értéket nem haladhatja meg, kivéve e rendelet engedménye és parkolóház esetén.

(2) A meghatározott legnagyobb szintszám 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) +10% zöldfelület esetén legfeljebb 2 szinttel;
- b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb 3 szinttel;
- c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb 4 szinttel.

12.§ ²⁹ 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:

- a) az udvari homlokzatmagasság esetén legfeljebb 3,5 méterrel,
- b) az épület legmagasabb pontja esetén legfeljebb 3,5 méterrel, illetve
- c) a legnagyobb szintszám esetében 1 szinttel.

12/A. §³⁰ (1) Az épületek utcai traktusának magasságait az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) ³¹ 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 parkolóházat.

(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.

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.

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

²⁹ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö.r. 9.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

³⁰ Az új szakasszal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ö.r. 10.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

³¹ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ö.r. 2.§-a. Hatályos 2024. április 25-től

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

(4)³²Nem kell hátsókertet kialakítani

a) zártudvaros beépítés esetén,

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

c) ha csatlakozó tűzfal takarása indokolja.

d)³³ kivéve, ha a szomszéd homlokzattal néz oda.

(5)³⁴ A hátsókert mérete nem lehet kisebb az odanéző homlokzatmagasság értékénél, sem 6 m-nél.

(6) Zártudvar 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 szembenező homlokzatok közötti 10 métert meghaladó távolsága esetén – kilóghat, ha ez a távolság:

a)³⁵

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 homlokzathosszának 3/5-e,

b) túlnyúlása legfeljebb 1 méter,

c)³⁶ telekhatártól való távolsága legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra,

d)³⁷ közterületi járdaszint felett legalább 3,5 méter felett lehet.

(3)³⁸ Az (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.

(2) Előkert nélküli zártudvar beépítés esetén a közhasználatú terület felőli építési vonal és építési hely határvonala azonos a homlokvonallal, 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.

³² Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 25.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

³³ Az új ponttal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ör. 11.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

³⁴ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 25.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 31/2021. (V.28.) ör. 26.§-a. Hatálytalan 2021. június 12-től.

³⁶ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 12.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

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

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

16.§^{39, 40} 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. 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)⁴¹ 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.

(3)⁴² Új épületen, meglévő épület bővítésén lapostető létesítése során a lapostető-felület legalább 60 %-át tetőkertként kell kialakítani és fenntartani.

18.§ (1) Fák kihelyezése céljából az építési telkek előírt teljesértékű zöldfelületének minden 25 m² 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.

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

(3)⁴³ 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 $C_i=C_2$.
- 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.
- c) A vizek védelme érdekében a keletkező csapadékvizek elvezetéséről gondoskodni kell.
- 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.

³⁹ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 13.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴⁰ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ör. 3.§-a. Hatályos 2024. április 25-től

⁴¹ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 14.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴² Az új bekezdéssel kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ör. 14.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴³ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 15.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

II. Fejezet - Építmények

7. Meglévő épületek

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

(2)⁴⁴ A városképi hangsúlyok, kiemelések, tornyok eredeti állapot szerint visszaépíthetőek.

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

(2) Az ingatlant érintő Szt.-ben meghatározott beavatkozásokat, különösen a részleges bontást, tetőidom-korrekciót 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.

21.§⁴⁵ 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 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)⁴⁶ 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.

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.

⁴⁴ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 16.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴⁵ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 17.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴⁶ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 18.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

(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.§⁴⁷ 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 – magasföldszintet kivéve - földszinten;

ab)⁴⁸ – utcai járdaszinthez viszonyítottan – terepszint alatt;

b) közül legalább egynek a legkisebb alaprajzi mérete is a 3,6 méter értéket érje el.

24/A.§⁴⁹ 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)⁵⁰ 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)⁵¹ 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 meghatározott helyeken fák kihelyezésére alkalmas közműmentes sávot kell kialakítani és ott fákat, fasort kell kihelyezni a közlekedési felületekkel összehangoltan.

III. Fejezet – Járművek elhelyezése

26.§ (1)⁵² 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.

⁴⁷ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 19.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁴⁸ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ör. 4.§-a. Hatályos 2024. április 25-től

⁴⁹ Az új szakasszal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ör. 20.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁰ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 21.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵¹ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 29.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁵² Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 30.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

(2)⁵³ 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)⁵⁴ Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(4)⁵⁵ 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) ⁵⁶

(6)⁵⁷ 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)^{58, 59} Nem vehető figyelembe a parkolóhely biztosításánál:

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

(8a)⁶⁰ Nem helyezhető el sem fölszíni-, sem emeleti gépjárműtároló, kivéve parkolóház létesítése esetén.

(9)⁶¹ 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.

⁵³ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁴ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁵ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 10/2019. (VI.01.) ör. 30.§-a. Hatályon kívül 2019. június 1. 18:00-tól.

⁵⁷ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁸ Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 22.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁵⁹ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ör. 5.§ (1) bekezdése. Hatályos 2024. április 25-től

⁶⁰ Beépítette a 13/2024. (IV.24.) ör. 5.§ (2) bekezdése. Hatályos 2024. április 25-től

⁶¹ Az új bekezdéssel kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ör. 23.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

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 bővítésekor, az ETKR-ben meghatározott városképi konzultáció keretében meghatározott – a korszerű városképi megjelenésre és építészeti minőségre vonatkozó – feltételekkel.

HARMADIK RÉSZ – Övezeti előírások

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

a) Lakóterületek:

aa)⁶² 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) Önálló parkolóház nem helyezhető el, kivéve az Szt.-ben meghatározott helyen és feltételekkel, vagy a főútvonalakkal határos telkeken.

b) ⁶³Nem helyezhető el emeleti gépjárműtároló, kivéve parkolóház esetén.

c) ⁶⁴Legfeljebb összesen 1500 m² kereskedelmi célú szintterület helyezhető el telkenként, legfeljebb az épület pinceszintjén, földszintjén, vagy első emeletén.

(2) ⁶⁵Ln-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.

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

29.§⁶⁶

(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.

⁶² Módosította a 28/2024. (XI.20.) ör. 2.§-a. Hatályos 2024. november 21-től

⁶³ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 31.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁶⁴ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 31.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁶⁵ Módosította a 10/2019. (VI.01.) ör. 31.§-a. Hatályos 2019. június 1. 18:00-tól.

⁶⁶ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ör. 6.§-a. Hatályos 2024. április 25-től

(2) Új épület létesítése és meglévő bővítése esetén a 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 szintmagasság legalább 3 méter legyen.

29/A. §⁶⁷ 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. §⁶⁸ (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)
 - 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. (hrsz: 33419) szám alatti épület párkánymagasságához nem kell csatlakozni, a csatlakozási ponton a homlokzatmagasság maximum 4,0 méter.

⁶⁷ Az új szakasszal kiegészítette a 31/2021. (V.28.) ör. 24. §-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁶⁸ Az új szakaszt beépítette a 28/2024. (XI.20.) ör. 3.§-a. Hatályos 2024. november 21-től

- (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 padlószint-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

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

31.§ *Köu* 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.

V. Fejezet – Átmeneti rendelkezések

34.§⁶⁹

Dr. Gotthard Gábor
jegyző

Vattamány Zsolt
polgármester

Záradék

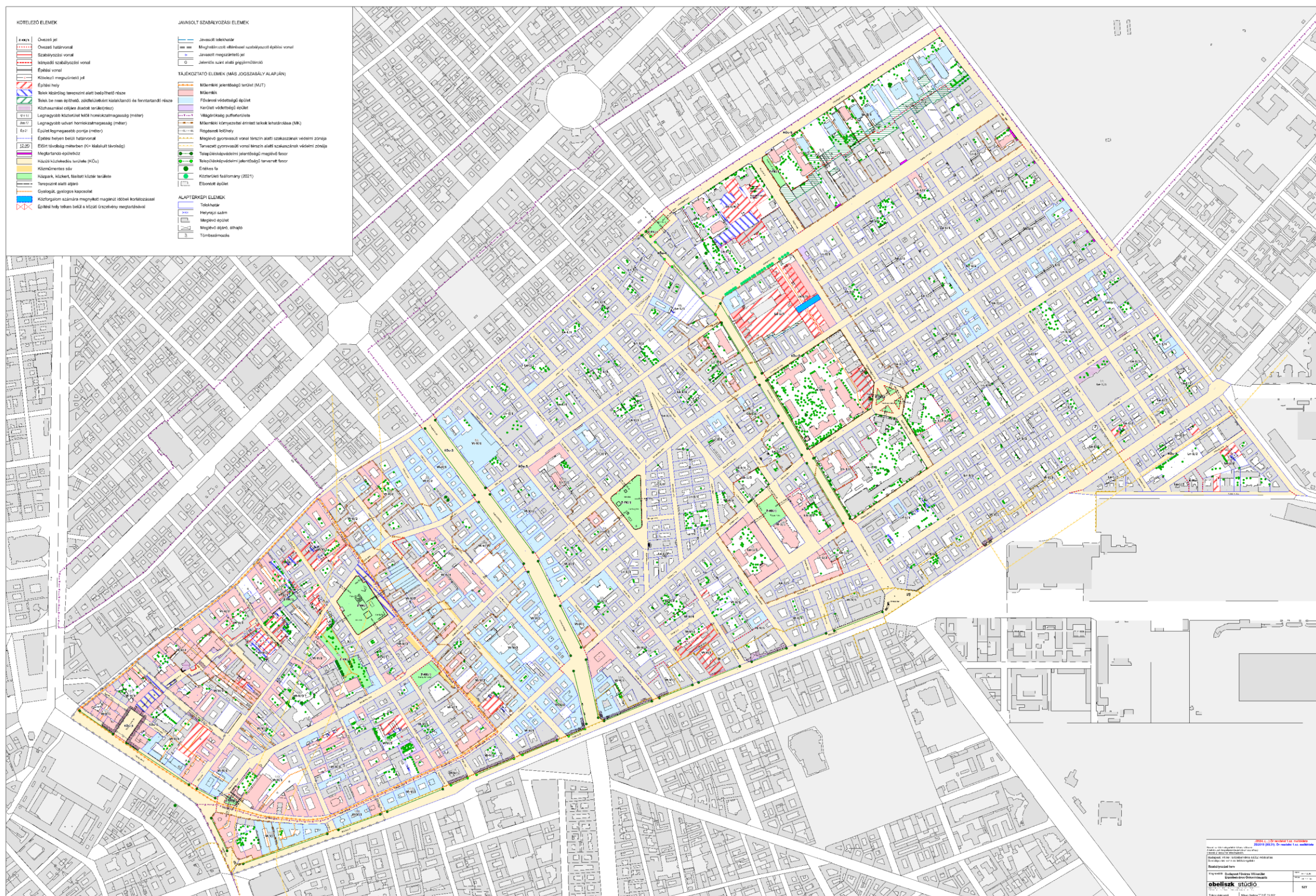
A rendelet kihirdetése 2018. december 21-én a Szervezeti- és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

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

dr. Gotthard Gábor
jegyző

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 31/2021. (V.28.) ör. 26.§-a. Hatálytalan 2021. június 12-től.

Mellékletek:
1.: Szabályozási terv (Szt.)^{70, 71}



⁷⁰ Módosította a 28/2024. (XI.20.) ör. 4.§ (1) bekezdése. Hatályos 2024. november 21-től

⁷¹ Módosította a 37/2024. (XII.11.) ör. 3.§-a. Hatályos 2024. december 12-től

2. melléklet a 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelethez^{72, 73}

2. sz. melléklet .../2024. (...).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	Térület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet	A telek						Az épület				
3			beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (m)	legnagyobb beépítettség engedményes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szintszám alapértéke (db)	legnagyobb szintszám engedményes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)	
4	neve	jele											
5	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	<i>Ln-1/1</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)	
6		<i>Ln-1/2</i>	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□/30)	
7		<i>Ln-1/3</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (4)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)	
8		<i>Ln-1/4</i>	SZ	500	2250	K (50)	K (□/70)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)	
9*		<i>Ln-1/5</i>	Z, HZ	750	6500	K (70)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)	
10*		<i>Ln-1/6</i>	Z, HZ, SZ	750	6500	K (65)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)	
11		<i>Ln-1/E</i>	O	5000	-	K (40)	K (□/60)	40	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)	
12	lakóterület	kisvárosias, szabadonálló	<i>Lk-2/1</i>	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□/25)
11	vegyes terület	városközpont	<i>Vt-V/1</i>	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□)
13		<i>Vt-V/2</i>	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)	
14		<i>Vt-V/3</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)	
15		<i>Vt-V/4</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)	
16		intézmények, szabadonálló	<i>Vi-2/1</i>	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)
17	különleges	hónvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági	<i>K-Hon</i>	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)
18		oktatási központok	<i>K-Okt</i>	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
19	zöld	közpark	<i>Z-FK</i>	-	-	3	-	20	K (1)	K (1)	-	-	
20		közkert	<i>Z-KK</i>	-	-	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

*.../2024. (...).önkormányzati rendelettel módosított

⁷² Módosította a 31/2021. (V.28.) ör. 25.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁷³ Módosította a 28/2024. (XI.20.) ör. 4.§ (2) bekezdése. Hatályos 2024. november 21-től

3..⁷⁴

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 31/2021. (V.28.) ör. 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, diákothton, 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-, 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 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, diákothton, 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.

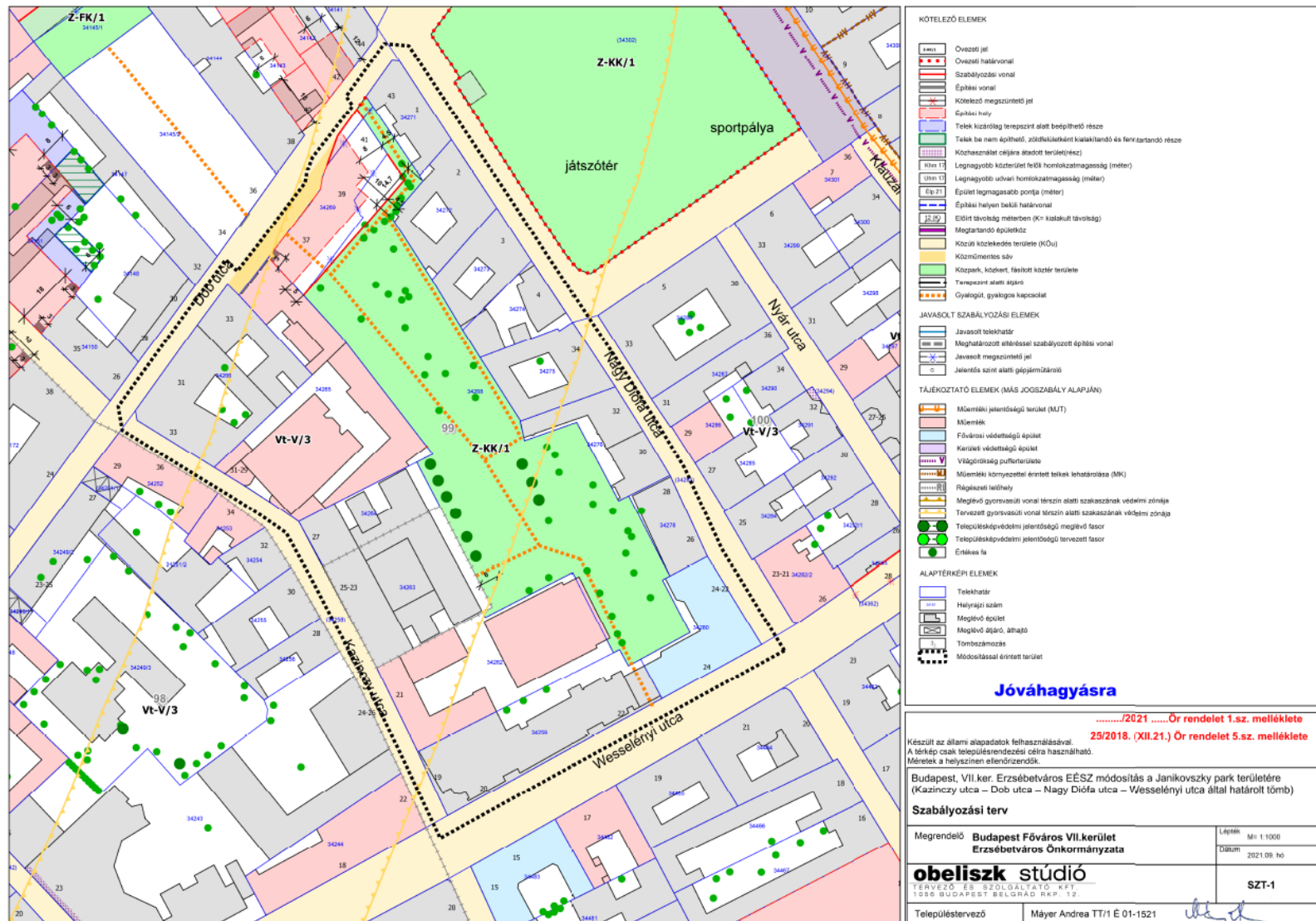
III. Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani:

1. lakás minden önálló rendeltetési egység után,
2. szállás jellegű (kivéve kollégium, diákothton, diákszálló, idősek otthona) minden 5. vendégszoba után,

⁷⁵ Módosította a 31/2021. (V.28.) ö.r. 25.§-a. Hatályos 2021. június 12-től.

⁷⁶ Módosította a 13/2024. (IV.24.) ö.r. 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.



⁷⁷ Módosította a 44/2021. (X.20.) ö.r. 4.§-a. Hatályos 2021. október 21-től.

TARTALOMJEGYZÉK

ELSŐ RÉSZ - Általános rendelkezések	1
1. Értelmező rendelkezések	1
MÁSODIK RÉSZ – Erzsébetváros általános építési előírásai	2
I. Fejezet – Keretszabályok	2
2. Megengedett rendeltetések	3
3. Beépítettség	3
4. Épületek magassága	4
5. Építési hely	5
6. Zöldfelület	7
II. Fejezet - Építmények	8
7. Meglévő épületek	8
8. Udvar	8
9. Egyes rendeltetésekre vonatkozó követelmények	9
10. Közművek	9
III. Fejezet – Járművek elhelyezése	9
HARMADIK RÉSZ – Övezeti előírások	11
NEGYEDIK RÉSZ - Záró rendelkezések	13
IV. Fejezet – Hatálybalépés	13
V. Fejezet – Átmeneti rendelkezések	14
Mellékletek:	15
1.: Szabályozási terv (Szt.)	15
2.: Övezeti előírások	16
3.: Az élő természet és a környezet védelme	17
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.