

# ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (EÉSZ) MÓDOSÍTÁSA 2025



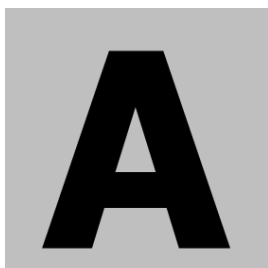
## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Budapest, 2025. március hó

**OBELISZK Stúdió Kft.**

1056 Budapest, Belgrád rakpart 12.

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



Aláírólap

## MEGRENDELŐ

## BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

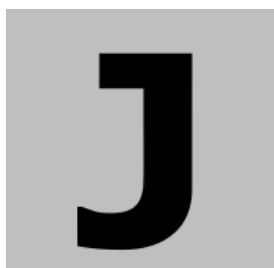
|  |                                    |  |
|--|------------------------------------|--|
|  | Niedermüller Péter<br>Polgármester |  |
|  | Sólyom Benedek DLA<br>Főépítész    |  |

## TERVEZŐ

## OBELISZK STÚDIÓ KFT.

|                   |                                                                 |  |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|--|
| Településtervezés |                                                                 |  |
| Mayer Andrea      | okl. építésmérnök,<br>vezető településtervező<br>TT/1 É 01-1521 |  |

Budapest, 2025. március hó.



Jóváhagyandó munkarészek



**RENDELETTERVEZET****Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete****Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ paragrafusában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 2.§ bekezdése 15. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában)

„15. Tetőemelet: a legfelső teljes építményszint feletti használati szint, melynek homlokzata visszahúzott, vagy a magastető-idomon belül elhelyezett.”

(2) A R. 2.§ bekezdése 20. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„20. A terepszint feletti építményszintek: földszint, magasföldszint, emeleti, tetőemeleti és a beépített tetőtéri használati szintek.”

(3) A R. 2.§-a -a következő 23-26. pontokkal egészül ki:

„23. Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülrzárt – tér, azzal, hogy a beépítés nélküli tetőtér – a padlás – nem minősül építményszintnek.

24. Tetőtér-beépítés: tetőtérben helyiség, helyiségcsoport vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint létrehozása, amely nem jár bővítéssel;

25. Teljes építményszint: Az épület jellemző, általában emeleti és ismétlődő kontúrú használati szintje

26. Teljesértékű zöldfelület: Olyan zöldfelület, amely termett talajjal érintkezik, vagy 100%-os beépítettség esetén a termőközeg legalább 120 cm vastag.”

**2. §**

(1) A R. 6.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Rövidtávú szálláshely szolgáltatás 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 m<sup>2</sup>,
- cb) kétágyas elhelyezés esetén minimum 12 m<sup>2</sup>,
- cc) minden tovább ágytól ágyanként további 4 m<sup>2</sup>-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;"

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

„(7) Lakóépületben 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatások nem helyezhető el.”

### 3. §

A R. 7.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 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.”

### 4. §

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

„(1) 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.”

### 5. §

(1) A R. 9.§ (4) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„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.”

(2) A R. 9.§ (4) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) ha az átlag számítása során figyelembe vett épületek száma kevesebb, mint három, akkor a számított átlag értékeit kell figyelembe venni.”

## 6.§

A R. 11.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 9.§ illeszkedési előírásainak figyelembevételével:

- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb 1 szinttel;
- b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb 2 szinttel”

## 7.§

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

„(1) 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;”

## 7.§

A R. 17. § (2) – (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) 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 tetőkertként is kialakítható,
  - ba) ahol a termőréteg vastagsága minimum 120 cm, és
  - bb) ahol fásszárú növényzet elhelyezését biztosítani kell.

(3) 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.”

## 8.§

A R. 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési telkek előírt teljesértékű zöldfelületének, amennyiben terepszinten, vagy az épület első emeletén kerül kialakításra, minden 15 m<sup>2</sup> alapterülete után legalább egy fa elhelyezendő.”

## 9.§

A R. 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

**10.§**

(1) A R. 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) 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.”

(2) A R. 26. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(3) A R. 26.§-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

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

**11.§**

(1) A R. 28. § (1) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Önálló parkolóház nem helyezhető el, kivéve az Szt.-ben meghatározott helyen és feltételekkel, vagy az ETKR 7. mellékletében meghatározott a fő településképi szempontból kiemelt útvonalakkal határos telkeken.”

(2) A R. 28.§-a (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

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

(3) A R. 28.§-a a következő (3A) bekezdéssel egészül ki:

„(3A) 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.”

**12.§**

(1) A R. 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) 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.”

**13.§**

A R. a következő 29/C. § paragrafussal egészül ki:

„**29/C. §** 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.”

**14.§**

A R. a következő 29/D. § paragrafussal egészül ki:

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

**15.§**

Hatályát veszti a R.

- a) 4.§ a) bekezdése,
- b) 12.§ paragrafusa,
- c) 20. § (2) bekezdése,
- d) 28.§ (1) a) és b) pontja,
- e) 29.§ (9) b) pontja.

**16.§**

(1) Az R. 1. melléklete helyébe az jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az R. 2. melléklete helyébe az jelen rendelet 2. melléklete lép.

**17. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

**Tóth János**

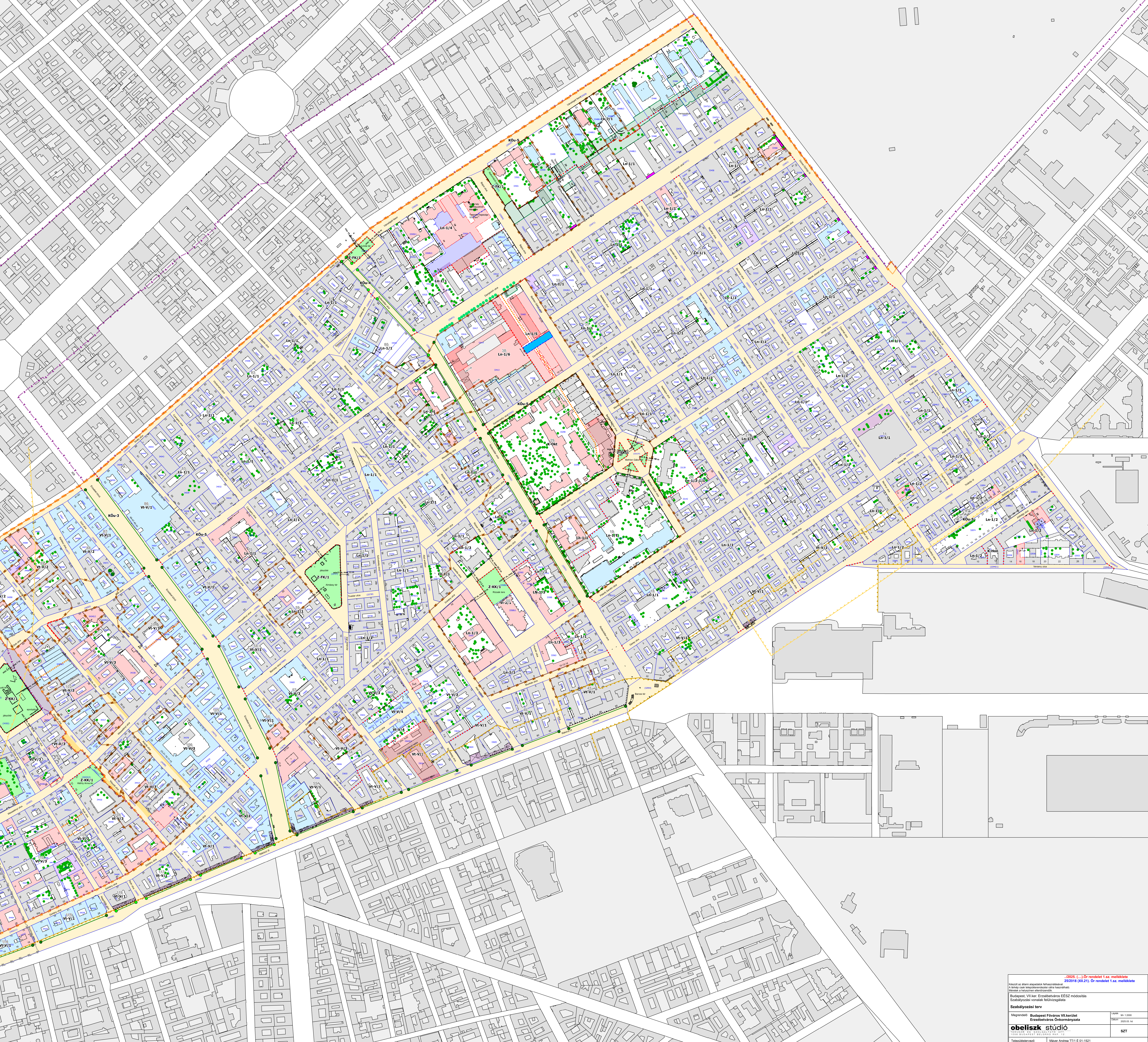
**jegyző**

**Niedermüller Péter**

**polgármester**

1.sz. melléklet a ...../2025. (.....) önkormányzati rendelethez







2.sz. melléklet a ...../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

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  | Építési övezet, övezet          |                                                            |              |                 |                                         |                                          |                                                 |                                                            |                               |                                              |                                                       |                                      |                           |          |
| 3  | Térület-felhasználási<br>egység | neve                                                       | jele         | A telek         |                                         |                                          |                                                 |                                                            |                               | Az épület                                    |                                                       |                                      |                           |          |
| 4  |                                 |                                                            |              | beépítési módja | legkisebb<br>területe (m <sup>2</sup> ) | legnagyobb<br>területe (m <sup>2</sup> ) | legnagyobb<br>beépítettségnek<br>alapértéke (m) | legnagyobb beépí-<br>tettség<br>engedélyes<br>maximuma (%) | legkisebb<br>zöldfelülete (%) | legnagyobb szint-<br>szám alapértéke<br>(db) | legnagyobb szint-<br>szám engedélyes<br>maximuma (db) | legnagyobb<br>épületmagassága<br>(m) | legmagasabb<br>pontja (m) |          |
| 5  | lakóterület                     | nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros<br>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 |                                 | kisvárosias, szabadonálló                                  | Ln-1/E       | O               | 5000                                    | -                                        | K (40)                                          | K (□/60)                                                   | 40                            | K (5)                                        | K (□)                                                 | K (□/22,5)                           | K (□/30)                  |          |
| 12 |                                 |                                                            | Lk-2/1       | SZ              | 1000                                    | 3000                                     | K (30)                                          | K (45)                                                     | 55                            | K (3)                                        | K (□)                                                 | K (□)                                | K (□/25)                  |          |
| 13 |                                 |                                                            | városközpont | Vt-1/1          | Z                                       | 750                                      | 2250                                            | K (70)                                                     | K (□/80)                      | 10                                           | K (6)                                                 | K (□)                                | K (□/22,5)                | K (□/30) |
| 14 |                                 |                                                            |              | Vt-1/2          | Z                                       | 500                                      | 2250                                            | K (70)                                                     | K (□/80)                      | 10                                           | K (6)                                                 | K (□)                                | K (□/24,5)                | K (□/30) |
| 15 |                                 |                                                            |              | Vt-1/3          | Z                                       | 750                                      | 2250                                            | K (60)                                                     | K (□/80)                      | 10                                           | K (5)                                                 | K (□)                                | K (□/22,5)                | K (□/30) |
| 16 |                                 |                                                            |              | Vt-1/4          | Z                                       | 750                                      | 2250                                            | K (60)                                                     | K (□/80)                      | 20                                           | K (5)                                                 | K (□)                                | K (□/20,5)                | K (□/30) |
| 17 | vegyes terület                  | intézmények, szabadonálló                                  | Vt-2/1       | SZ              | 3000                                    | 3000                                     | K                                               | K                                                          | K                             | K (□)                                        | K (□)                                                 | K (□)                                | K (□)                     |          |
| 18 |                                 | 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-Ok         | SZ              | 20000                                   | -                                        | K (40)                                          | K (40)                                                     | 40                            | K (3)                                        | K (□)                                                 | K (□/22,5)                           | K (□/30)                  |          |
| 20 |                                 | közpark                                                    | Z-FK         |                 | -                                       | -                                        | 3                                               | -                                                          | 20                            | K (1)                                        | K (1)                                                 | -                                    | -                         |          |
| 21 |                                 | közkert                                                    | Z-KK         |                 | -                                       | -                                        | 3                                               | -                                                          | 60                            | K (1)                                        | K (1)                                                 | -                                    | K (5)                     |          |

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