

ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (EÉSZ) MÓDOSÍTÁSA 2025



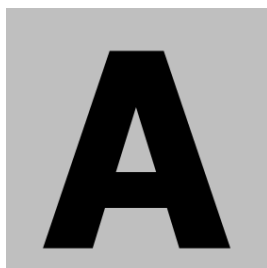
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Budapest, 2025. március hó

OBELISZK Stúdió Kft.

1056 Budapest, Belgrád rakpart 12.

E mail: telepulestervezes@obelisk.hu



Aláírólap

MEGRENDELŐ

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

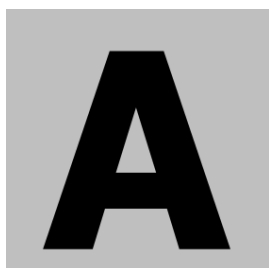
	Niedermüller Péter Polgármester	
	Sólyom Benedek DLA Főépítész	

TERVEZŐ

OBELISZK STÚDIÓ KFT.

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

Budapest, 2025. március hó.



Alátámasztó vizsgálatok

ÖSSZEFOGLALÓ

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

1. A rendeletben használt fogalmak pontosítása történik, részben a Méptv fogalommagyarázata miatt.
2. Szabályozási terv módosítása során a terven egyes helyeken jelzett „G” mélygarázsok jelölése okafogyottá vált, annak törlése szükséges. Ezzel egyidejűleg a 4.§ felülvizsgálata is szükséges.
3. Módosult a fővárosi védett épületek listája, ennek összehangolása szükséges a kerületi helyi emlékekkel, ennek átvezetése történik a szabályozási terven. Ellenőrzésre kerül a műemlékek listája is, amennyiben szükséges ezeknek a jelölése is átvezetésre kerül.
4. Pontosításra kerülnek az elhelyezhető rendeltetések körében a szálláshely szolgáltatással kapcsolatos rendelkezések.
5. Pontosításra kerülnek a legnagyobb beépítettség kedvezményes értékei, a meghatározott legnagyobb szintszám kedvezményes értékei.
6. Pontosításra kerül terepszint alatti beépítettség meghatározása.
7. Egyes telkek esetében szükségessé vált a terepszint alatti és földszinti telekhatáron nyílászáró létesítése, az erre vonatkozó előírások a rendelet övezeti előírásai körében kerülnek szabályozásra.
8. A Csányi utca 6. számú telekre tervezett önkormányzati beruházás miatt a telekre vonatkozó részletszabályok kidolgozása szükséges.
9. Pontosításra kerülnek a zöldfelületekre vonatkozó előírások.
10. A 12.§ rendelkezésének pontosítása szükséges, annak érdekében, hogy az eltérés lehetőségét településrendezési szerződésben szabályozza a kerület.
11. Hevesi Sándor tér rendezése

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKOK

A RENDELETBEN HASZNÁLT FOGALMAK PONTOSÍTÁSA

A rendeletben használt fogalmak pontosításra kerülnek, részben a jobb alkalmazhatóság, részben magasabb rendű jogszabályok miatt.

A „tetőemelet” és „terepszint feletti építményszintek” fogalmak

2. § E rendelet alkalmazásában:

...

15. Tetőemelet: a legfelső teljes építményszint feletti szint, melynek homlokzata visszahúzott. Az épület magasságának meghatározásánál alkalmazott, az épület irányában emelkedő 45°-os sík alatt kialakított tetőemelet(rész)re a magastetőre, illetve tetőtér-beépítésre vonatkozó szabályok alkalmazandók.

...

20. A terepszint feletti építményszintek: földszint, magasföldszint, emeleti és tetőtéri használati szintek.

A **tetőemelet fogalmának** pontosítása szükséges, mert a tetőtér-beépítés fogalmát az Méptv definiálja

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

A fogalom pontosítása történik a magasabb rendű jogszabályban használt fogalom figyelembevételével.

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

A pontosítás miatt új fogalmak bevezetése is szükséges.

Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födém szerkezet 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.

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

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

A **terepszint feletti építményszintek** pontosítása szükséges az előzőek miatt:

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

A fenti fogalmak miatt módosítani szükséges az EÉSZ következő előírásait is:

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

...

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

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

Javasolt módosuló rendelkezések:

A 19.§-ban a „tetőtér-beépítés” kifejezés helyébe a „tetőemelet” kifejezés lép.

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

A 20. §-ban (2) törlésre kerül:

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

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

Teljesértékű zöldfelület

Szükséges a teljesértékű zöldfelület definiálása:

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

MÉLYGARÁZSOK JELÖLÉSÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

Szabályozási terv módosítása során a terven egyes helyeken jelzett „G” mélygarázsok jelölése felülvizsgálata szükséges. A jelölés javasolt szabályozási elem, amely a tervezett „Jelentős szint alatti gépjárműtároló” -t jelölte.

Erzsébetváros területén a szabályozási terven „G” jelölés kizárólag Belső-Erzsébetváros területén jelölt.

A javasolt szabályozási elem törlése javasolt, mert Belső-Erzsébetváros területén nem támogatott forgalom vonzása. A terület jó tömegközlekedési kapcsolatai sem indokolják jelentős szint alatti gépjárműtárolók építését.



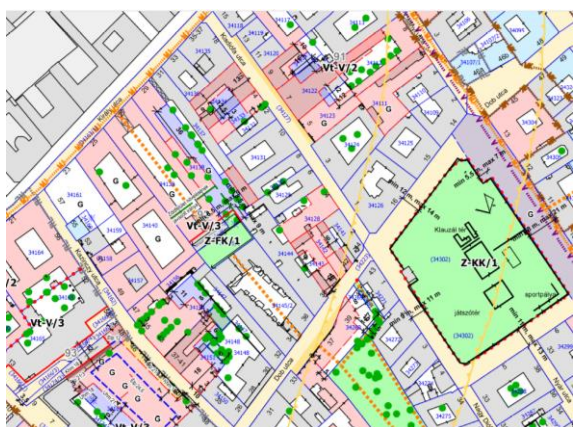
Mélygarázs jelölt a Madách Imre út alatt.

A Madách Imre út területén (hrsz 34212/14) a jelölt szabályozási elem törölhető, mert olyan közterületet érint, amely alatt nem várható mélygarázs megépülése.



Mélygarázs jelölt a Klauzál tér északi oldalán.

A Klauzál tér (hrsz 34302) területén a jelölt szabályozási elem törölhető, mert olyan közterületet érint, amely alatt nem várható mélygarázs megépülése.



Mélygarázs jelölt a Király utca 23, 25, 27, 29 sz. telkein.

A jelölt szabályozási elem törölhető, mert telkek közül

- a Király utca 25-29. sz. (hrsz 34140, 34139, 34138) védett műemlék épületek telkét érinti,
- a Király utca 23. sz. (hrsz 34161) szám alatt a jelenlegi játszótér telkét érinti.



Mélygarázs jelölt a Síp utca 8-10. (hrsz 34509) telkén.

A szabályozási elem törölhető, mert

- folyamatban lévő beruházás telkét érinti,
- ahol készül mélygarázs,
- műemlék telkét érinti.



Mélygarázs jelölt a Kazinczy utca 40-48. (hrsz 34167) telkén.

A szabályozási elem törölhető, mert

- folyamatban lévő beruházás telkét érinti,
- ahol készül mélygarázs.

	Mélygarázs jelölt a Kisdiófa utca 8. (hrsz 34123) és a Csányi utca 6. (hrsz 34111) telkein. A szabályozási elem törölhető, mert • a Kisdiófa utca 8. telkét ○ méreteinél fogva nem alkalmas jelentős méretű terepszint alatti gépjárműtároló kialakítására. • a Csányi utca 6. telke ○ önkormányzati tulajdonban van, ○ jelentős méretű terepszint alatti gépjárműtároló nem tervezett.
	Mélygarázs jelölt a Rumbach S. utca 8. sz. (hrsz 34218/1) alatti beépítetlen telken. A jelölt szabályozási elem törölhető, mert az Önkormányzat forgalomcsillapítási koncepciója alapján nem javasolt.

Fentiekkel összefüggésben a rendelet 4.§ paragrafusának felülvizsgálata is szükséges:

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.*

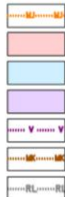
Javasolt módosítás:

A 4.§ a) pontja törlésre kerül.

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

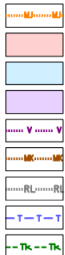
- ~~a) Szt.-en „G” jellel érintett telkek – terepszint alatti gépjárműtároló célú – összevonása esetén,~~
- b) a telekhatárok eredeti történeti állapotának visszaállítása érdekében,
- c) a hitéleti rendeltetésű épületek telkeinek alakítása esetében, vagy
- d) a telket érintő szabályozási kötelezettség végrehajtásakor.

VÉDETT ÉPÜLETEK JELÖLÉSÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

A szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza a védett épületeket.	TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)  Műemléki jelentőségű terület (MJT) Műemlék Fővárosi védeltségű épület Kerületi védeltségű épület Világörökség puffterülete Műemléki környezettel érintett telkek lehatárolása (MK) Régészeti lelőhely
---	---

Az új adatszolgáltatás alapján ellenőrzésre kerültek a műemléki védelemmel érintett ingatlanok.

Új elemként feltüntetésre kerülnek a „történelmi emlékhely” -ként és „történeti kert” -ként megjelölt ingatlanok.

Új jelmagyarázat védeltségeket érintő részlete:	 Műemléki jelentőségű terület (MJT) Műemlék Fővárosi védeltségű épület Kerületi védeltségű épület Világörökség puffterülete Műemléki környezettel érintett telkek lehatárolása (MK) Régészeti lelőhely Történelmi emlékhely Történeti kert
---	--

Történelmi emlékhely

A 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a történelmi emlékhelyeket.

	A	B
1.	TÖRTÉNELMI EMLÉKHELY MEGNEVEZÉSE	CÍM
11.	Budapest VII. kerület, Wesselényi utcai Hősök temploma és Hősök sírkertje	1074 Budapest, Dohány utca 2-4., 34520 hrsz.

Történeti kert

A Lechner központ adatszolgáltatása alapján jelölésre kerül:

TÖRTÉNETI KERT	CÍM
Budapest VII. kerület, Állatorvosi Egyetem kertje	1078 Budapest, István utca 2., 33298 hrsz.

Műemlékek

A műemlékek a Lechner központ adatszolgáltatása alapján kerültek jelölésre:

HRSZ	CÍM	NÉV	VÉDELTSÉG
3458	Síp utca 10	Ház	vm
3458	Síp utca 10	Lakóépület	vm
3458	Síp utca 10	Lakóépület	vm
33127	Rottenbiller utca 17-19	lakóház	vm
33127	Rottenbiller utca 17-19	lakóház	vm
33150	Nefejeics utca 26	Lakóház	vm
33298	István utca 2	E épület - egykori kór- és épbonctan épülete	kvm
33298	István utca 2	D épület - egykori főépület	kvm

Hrsz	Cím	Név	VÉDETTSÉG
33298	István utca 2	A épület - egykori "nagyállat-kóróda"	kvm
33298	István utca 2	C épület - Élettani és Vegytani Épület	kvm
33298	István utca 2	B épület - egykori patkolda és rendelő	kvm
33298	István utca 2	O épület - egykori "ragályos lovak kóródája"	kvm
33298	István utca 2	R-épület	kvm
33298	István utca 2	S épület	kvm
33405	Damjanich utca 11-15	Irodaház (ún. Bagolyvár)	vm
33405	Damjanich utca 11-15	üzemcsarnok (trolibuszgarázs)	vm
33405	Damjanich utca 11-15	áramátalakító	vm
33405	Damjanich utca 11-15	üzemcsarnok (trolibuszgarázs)	vm
33414	Rottenbiller utca 33.	Mauthner-irodaház	kvm
33414	Rottenbiller utca 33.	Magtár	kvm
33447	Damjanich utca 35.	Lakóház	vm
33468	Dózsa György út 74.	Káry-villa	kvm
33501	Városligeti fasor 17.	Fasori Evangélikus Templom	kvm
33501	Városligeti fasor 17.	Fasori Evangélikus Gimnázium	kvm
33505	Városligeti fasor 9-13.	Herczel-szanatórium	vm
33505	Városligeti fasor 9-13.	Grünwald-szanatórium	vm
33563	Rózsák tere 4-5	Hági söröző	vm
33563	Rózsák tere 4-5	Haggenmacher-sörgyár raktárai	vm
33583	Rózsák tere 9-10	Görögkatolikus templom	vm
33584	Rózsák tere 8	Plébániaépület	vm
33588	Rózsák tere 6-7	Óvoda	vm
33591	Alsóerdősor utca 7	Korányi-Közkórház	vm
33647	Hársfa utca 10/b.	Lakóépület	vm
33669	Erzsébet krt. 9-11.	New York Palota	kvm
33671	Erzsébet krt. 13.	Horizont filmszínház	vm
33698	Wesselényi utca 55.	Lakóház	vm
33819	Wesselényi utca 74.	Lakóház	vm
33824	Rottenbiller utca 50.	volt Erzsébet Leányárvaház	vm
33825	Dob utca 109.	Lakóház	vm
33893	Dob utca 75-81	Közlekedési és Postaügyi Minisztérium	vm
34084	Király utca 57.	Ház	vm
34085	Király utca 55.	Ház	vm
34089	Akácfa utca 61.	Lakóház	vm
34101	Király utca 49.	Sarokház	vm
34105	Csányi utca 5.	Lakóház	vm
34112	Csányi utca 8.	Ház	vm
34115	Király utca 47.	Sarokház	vm
34117	Király utca 41.	Bérház	vm
34138	Király utca 29	Ház	vm
34139	Király utca 27	Lakóépület	vm
34140	Király utca 25	épület	vm

Hrsz	Cím	Név	VÉDETTSÉG
34156	Kazinczy utca 47	Lakóház	vm
34156	Kazinczy utca 47	ipari épület	vm
34157	Kazinczy utca 49	Hellmer József bérháza	kvm
34158	Kazinczy utca 51	Lakóépület	vm
34164	Király utca 21	Sarokház	vm
34180	Holló utca 15	Ház	vm
34181	Király utca 19	Lakóépület	vm
34184	Király utca 15.	Sarokház	vm
34185	Holló utca 12-14.	Lakóépület	vm
34188	Holló utca 8.	Lakóház	vm
34190	Holló utca 4.	Ház	vm
34191	Dob utca 20.	Lakóépület	vm
34192	Dob utca 18.	Lakóház	vm
34198	Rumbach Sebestyén utca 9.	Ház	vm
34199	Rumbach Sebestyén utca 11-13.	Zsinagóga	kvm
34219	Károly körút 5.	Erényi Béla bérháza	kvm
34220	Dob utca 4.	Ház	vm
34221	Dob utca 6.	Lakóépület	vm
34222	Rumbach Sebestyén utca 6.	Glückmann Jakab bérháza	kvm
34228	Dob utca 3.	Ház	vm
34229	Dob utca 5.	lakóház	vm
34231	Rumbach Sebestyén utca 3.	lakóház	vm
34235	Dob utca 11.	Lakóház	vm
34241	Síp utca 16-18.	Lakóház	vm
34244	Wesselényi utca 18	Schiffer Mór bérháza	kvm
34248	Dob utca 21.	Lakóház	vm
34252	Dob utca 29	Lakóépület	vm
34253	Kazinczy utca 34.	Lakóépület	vm
34262	Kazinczy utca 21	Magyar Elektrotechnikai Múzeum	vm
34265	Kazinczy utca 29-31	Lakóház	vm
34265	Kazinczy utca 29-31	Ortodox zsinagóga és hitközségi székház épületegyüttese	kvm
34286	Nagy Diófa utca 29	Épület	vm
34297	Klauzál utca 30.	lakóépület	vm
34297	Klauzál utca 30.	Egykori kaszinó	vm
34301	Klauzál tér 7.	Lakóépület	vm
34304	Klauzál tér 13.	Treichlinger József bérháza és üzlete	kvm
34316	Akácfa utca 30.	Lakóház	vm
34320	Akácfa utca 38.	Lakóház	vm
34331	Akácfa utca 43	Lakóház	vm
34336	Kertész utca 22	Bérház	kvm
34338	Kertész utca 24-28	Cyclop-garázs és irodaház	kvm
34413	Klauzál utca 21	Lakóház	vm
34416	Klauzál utca 15	Lakóház	vm

Hrsz	Cím	Név	VÉDETTSÉG
34419	Klauzál utca 9	Lakóház	vm
34425	Dohány utca 46	A Hungária Fürdő Rt. bérháza	kvm
34426	Dohány utca 42-44	Hungária Fürdő	kvm
34452	Nagydiófa utca 3	Lakóépület	vm
34472	Nagydiófa utca 6	Épület	vm
34473	Dohány utca 36	Höfler József építész bérháza	kvm
34477	Kazinczy utca 5	Lakóépület	vm
34482	Wesselényi utca 17	Fővárosi Cipész Ipartestület egykori székháza	vm
34487	Kazinczy utca 36	Fürdőépület (Mikve)	vm
34488	Kazinczy utca 14	lakóház	vm
34494	Dohány utca 28	Deutsch Antal bérháza	kvm
34496	Dohány utca 22-24	Lakóház	vm
34500	Síp utca 11	Lakóépület	vm
34503	Síp utca 17	Lakóház	vm
34507	Wesselényi utca7	MAZSIHISZ, Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége	kvm
34507	Wesselényi utca7	Pesti Zsidó Hitközség iskolája	kvm
34511	Dohány utca20	Jahn József bérháza	kvm
34512	Dohány utca16-18	Forgó Miklós bérháza	kvm
34513	Dohány utca12-14	Nyomdaépület	vm
34515	Dohány utca6-8	Dohány utcai zsinagóga	kvm
34520	Dohány utca2-4	Zsidó múzeum	kvm
34520	Dohány utca2-4	Hősök temploma	kvm
34522	Károly krt. 3/A	Viktória-ház (Filmszínház)	vm
34524	Károly krt. 1	Magyar Tudományos Akadémia bérháza	kvm
34525	Rákóczi út 4	Georgia-bérpalota	kvm
34533	Rákóczi út 18	Volt Erzsébetvárosi Takarékpénztár	vm
33489/1	Városligeti fasor 33.	Vidor-villa	kvm
33509/1	Városligeti fasor 5.	Református templom	kvm
33589/1	Rózsák tere	Árpád-házi Szent Erzsébet-plébániatemplom	vm
34200/3	Király utca 13.	Gozsdu-udvar	vm
34201/3	Király utca 11.	Ház	vm
34202/4	Madách Imre út 10.	Lakóépületek	vm
34202/5	Király utca 9.	palota	vm
34203/1	Madách Imre út 9.	Lakóépület	vm
34203/2	Rumbach Sebestyén utca 15/b.	Lakóépület	vm
34203/3	Rumbach Sebestyén utca 15/A.	Lakóépület	vm
34204/1	Madách Imre út 8.	A Fővárosi Közmunkák Tanácsa bérháza	kvm
34212/15	Madách Imre út 2-6.	OTP-lakótömb	kvm
34212/16	Rumbach Sebestyén utca 20-22.	OTP-lakótömb	kvm
34212/17	Király utca 3.	OTP-lakótömb	kvm
34212/3	Madách Imre út 1.	Lakóépület	vm
34212/4	Madách Imre út 3.	Lakóépület	vm
34212/5	Madách Imre út 5.	Lakóépület	vm

HRSZ	Cím	Név	VÉDETTSÉG
34213/17	Madách tér 7.	Lakóház, üzletház, irodaház	vm
34213/6	Asbóth utca 19.	Lakóépület	vm
34236/1	Dob utca 13.	Lakóépület	vm
34247/2	Dob utca 19.	Lakóház	kvm
34282/2	Wesselényi utca 26	Lakóépület	vm
34328/1	Akácfa utca 49	Lakóház	vm
34328/2	Akácfa utca 47	Lakóház	vm
34345/2	Kertész utca 36	Fészek Művészklub	kvm
34345/3	Dob utca 55	Lakóház	vm

Fővárosi védett épületek, épületgyűttek

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendeletének 4. sz. melléklete a tartalmazza Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékét.

A kerületet érintően 2023-ban módosult a fővárosi védett épületek listája, ennek összehangolása szükséges a kerületi helyi emlékekkel.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 8/2023. (IV. 6.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be a 4. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 7.1.161. és 162. sorát:

	A		B	C
	Cím		HRSZ	LEÍRÁS
7.1.161.*	Kazinczy utca 55.		34160	eredetileg kártyafestő műhely, az egykori Wichmann kocsmá épülete
				Schusbeck Pál, 1869.
7.1.162.*	Városligeti fasor 39-41.		33486	óvoda-bölcsőde
				Kiss E. László, 1959-1961.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 8/2023. (IV. 6.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be a 4. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 7.2.4. sorát:

	A
7.2.4.*	4. Barát utca mindkét oldala a Hársfa utcától a Szövetség utcáig, a 33627/1 33627/2, 33627/3, 33627/4, 33627/5, 33627/6, 33627/7, 33627/8, 33627/9, 33627/10, 33627/11, 33627/12 helyrajzi számú ingatlanok.

Fentiek alapján a KÉSZ 1. melléklete szabályozási tervlapján a más jogszabály által feltüntetett védett épületek jelölésének megváltoztatás szükséges.

Helyi védett épületek

Feltüntetésre kerülnek Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 207/2022. (IX.21.) határozata alapján az ETKR módosításával helyi védelem alá helyezett épületek

- Bp. VII. Akácfa u. 63. hrsz: 34088 (teljes épület)
- Bp. VII. Dembinszky u. 44. hrsz: 33358 (teljes épület)
- Bp. VII. Hernád u. 22. hrsz: 33179 (teljes épület)
- Bp. VII. Kisdiófa u. 3. hrsz: 34124 (teljes épület)

- Bp. VII. Síp u. 6. hrsz: 34510 (teljes épület)

ELHELYEZHETŐ RENDELTETÉSEK FELÜLVIZSGÁLATA

Pontosításra kerülnek az elhelyezhető rendeltetések körében a szálláshely szolgáltatással kapcsolatos rendelkezések.

AZ EÉSZ 9. fejezete tartalmazza az egyes rendeltetésekre vonatkozó követelményeket:

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

(5) 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.

A szálláshely szolgáltatással kapcsolatos előírás pontosításra kerül, mert egyéb megállapodásokra hivatkozik, amelyeket jellemzően nem kér be a hatóság.

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

KEDVEZMÉNYES ÉRTÉKEK - LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG ÉS LEGNAGYOBB MEGHATÁROZOTT SZINTSZÁM - FELÜLVIZSGÁLATA

Pontosításra kerülnek a legnagyobb beépítettség kedvezményes értékei, a meghatározott legnagyobb szintszám kedvezményes értékei.

Az EÉSZ a kedvezményes értékek meghatározására növekvő kedvezményes értékeket vezetett be 2018-ban. Az elmúlt évek tapasztalata alapján a kedvezmények nem érhetőek el, azok felülvizsgálata szükséges.

AZ EÉSZ 7.§ és 11.§-a tartalmazza.

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;*
- d) +25% zöldfelület esetén legfeljebb +20%-kal nagyobb beépítettség lehet.*

és

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.*

A megengedett szintszámok engedményes értére vonatkozó módosuló előírás:

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 **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;
- d) +25% zöldfelület esetén legfeljebb +20%-kal nagyobb beépítettség lehet.**

A megengedett szintszámok engedményes értére vonatkozó módosuló előírás:

(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

c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb 4 szinttel.

PONTOSÍTÁSRA KERÜL TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG MEGHATÁROZÁSA.

A EÉSZ két bekezdésben rendelkezik a terepszint alatt beépíthető terület mértékéről:

8. § (1) bekezdése szerint:

A terepszint alatti beépítettség mértéke – az Szt. eltérő rendelkezése hiányában – nem haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét, kivéve járműtároló rendeltetés érdekében.

17.§ (2) bekezdése szerint

A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fásszerű növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon, amely előírástól eltérni e rendeletben foglaltak alapján lehet.

A szabályozási terv jelenleg nem tartalmaz a 8.§ (1) bekezdésétől eltérő lehetőséget, emiatt a vonatkozó előírás a következőre módosul:

8.§ (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.**

ÉPÜLETEK MAGASSÁGÁNAK SZABÁLYOZÁSA

Pontostásra kerülnek az épület magassággal kapcsolatos szabályok:

9. § (1) 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) 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:

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.

A pontosításra szükség van, mert nem minden felmerülő esetre ad jó számítási megoldást. Abban az esetben, ha az egyik szomszéd épület foghíj, és/vagy földszintes épület, javasolt a tömbben több épületet figyelembe venni.

Javasolt módosítás a 9.§ (4) bekezdését érinti:

(4) 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:

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 **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 értékekét kell figyelembe venni.

A 12.§ RENDELKEZÉSÉNEK PONTOSÍTÁSA

A EÉSZ 12.§ -a az egyedi eltérés lehetőségét városképi konzultációhoz kötötte.

12. § 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.

A 12.§ rendelkezésének törlése történik, az Önkormányzat szándékának megfelelően.

Javasolt változtatás:

~~12.§ 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.~~

A 12/A § RENDELKEZÉSÉNEK PONTOSÍTÁSA

A EÉSZ 12./A § -a tartalmazza az épületek építményszintjeinek magasságát:

12/A. § (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 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.

A magastető alatti tetőemeletek esetében az építményszint meghatározása felesleges megkötést jelent.

Javasolt változtatás:

12/A. § (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;

A szintmagasságok felülvizsgálata az Lk-2 jelű építési övezetben is célszerű:

29. § (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) 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
Új épület létesítése a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de legalább 3 méter legyen.

Javasolt változtatás:

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.

(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, de új épület esetében legalább 3 méter legyen.

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

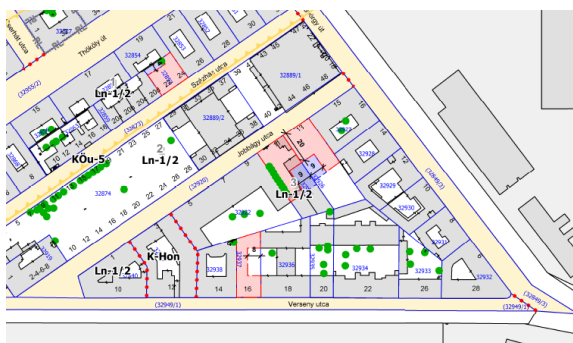
TELEKHATÁRON NYÍLÁSZÁRÓ, ÁTJÁRÓ LÉTESÍTÉSÉNEK SZABÁLYOZÁSA

Egyes telkek esetében szükségessé vált a terepszint alatti és földszinti telekhatáron nyílászáró létesítése, az erre vonatkozó előírások a rendelet övezeti előírásai körében kerülnek szabályozásra.

Az előírások megengedése OTÉK eltérés alapján lehetséges.



A Verseny utca 20. és 22-24. sz. önkormányzati tulajdonban lévő telkein (hrsz 34427 és 34428) a különálló fejlesztések miatt a pincegarázsok megközelítése, és gazdaságossága érdekében javasolt a telekhatáron terepszint alatt nyílászáró létesítésének megengedése.



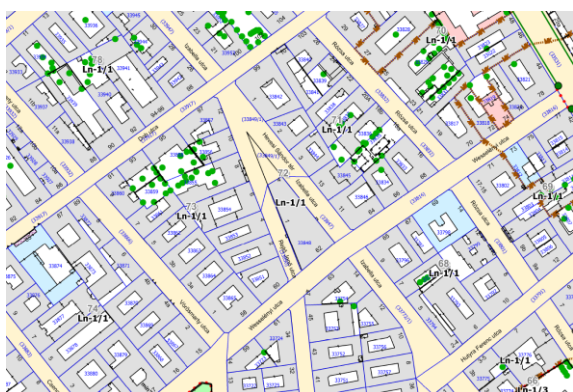
A két telek Ln-1/2 építési övezetbe sorolt.



A Klauzál utca 8.-10. sz. telkein (Hrsz 32934 és 32935) a meglévő épületek bővítése kapcsán a közös üzemeltetés érdekében javasolt a telekhatáron nyílászáró létesítésének megengedése mind a pinceszinten, mind a földszinten.



A telkek Vt-V/3 építési övezetbe soroltak.



Hevesi Sándor téren a Magyar Színház bővítése kapcsán igényként merült fel a téren nagyobb méretű esővédő előtető létesüljön, a színházi előcsarnok szűkössége miatt.

A létesítésre OTÉK eltérés alapján kerülhet sor.

Javasolt módosítás az Ln-1/2 övezetre vonatkozóan:

28. § (1) Ln-1 jelű építési övezetben:

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.**

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

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

(2) 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) 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:

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.

Javasolt módosítás az Vt-V/3 övezetre vonatkozóan:

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.

Javasolt módosítás az Hevesi Sándor térre vonatkozóan:

A 28. § (1) bekezdése új 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.

ZÖLDFELÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Pontosításra kerülnek a zöldfelületekre vonatkozó előírások.

Az EÉSZ 17. és 18.§ tartalmazza a zöldfelületek kialakításával kapcsolatos szabályokat, amely pontosítás és kiegészítésre szorulnak.

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

(2) 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) 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.

Az előírások egyértelműsítése szükséges.

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

(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.

18. § (1) ~~Fák kihelyezése céljából~~ 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.

CSÁNYI UTCA 6.

A Csányi utca 6. számú telekre (hrsz 34111) tervezett önkormányzati beruházás miatt a telekre vonatkozó részletszabályok kidolgozása szükséges.

A telek közel 1000 m²-es területű, de csupán 12 m-es utcafronttal rendelkezik. Az ingatlan belső, zsákszerű része magas tűzfalakkal körülvett, nehezen benapozható terület.

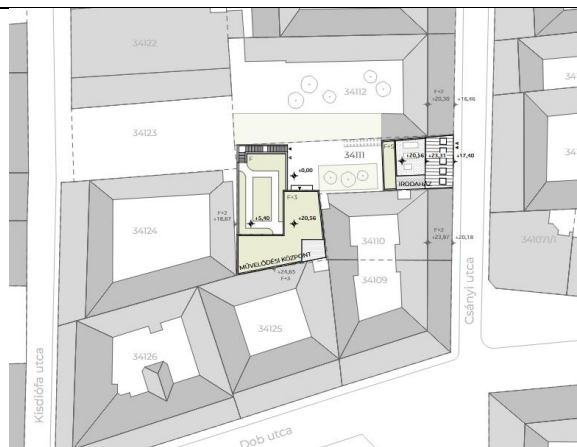
Az önkormányzat az L alakú telek hátsó traktusában önálló épületben művelődési házat kíván kialakítani.

A parkosított belső udvara a művelődési ház közönségének megfelelő teret nyújt.

Az utcafronton a telek zárt sorúan épül be, ahol egy önálló, önkormányzati üzemeltetésű béroda házat terveznek elhelyezni.



Légifotó, forrás Google Earth



Helyszínrajz, forrás önkormányzati adatszolgáltatás



Metszet, forrás önkormányzati adatszolgáltatás



Földszinti alaprajz, forrás önkormányzati adatszolgáltatás



A Csányi utca 6. telke Vt-V/2 építési övezetbe sorolt.

Javasolt módosítás az Vt-V/3 övezetre vonatkozóan:

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

GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

Az EÉSZ 26.§ tartalmazza a gépjárművek elhelyezésével kapcsolatos szabályokat:

26. § (1) Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg.

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

(4) 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)-

(6) 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-villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

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

(9) Csökkenthető az elhelyezendő személygépjárművek száma:

a) településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel, legfeljebb

aa) Belső Erzsébetvárosban lakás esetén 30%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 50 %-kal.

ab) Középső Erzsébetvárosban lakás esetén 20%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 40 %-kal.

ac) Külső Erzsébetvárosban lakás esetén 10%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 30 %-kal.

b) az a 4. melléklet I. 1. pont esetében a főútvonal mentén lévő, meglévő műemlék és műemléki környezetként egyszerre kijelölt ingatlanon épület emelet-ráépítéssel, vagy tetőtér-beépítéssel való bővítéskor, az ETKR-ben meghatározott városképi konzultáció keretében meghatározott – a korszerű városképi meg-jelenésre és építészeti minőségre vonatkozó – feltételekkel.

Rakodóhelyek

Pontosításra kerül a rakodóhelyekre vonatkozó előírás a meglévő épületek bővítése és a rendeltetés módosítások lehetőségének biztosítása érdekében.

A 26.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

26. § (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.

A kivételek szabályozása

A kivételek szabályozásának módosítása szüksége, így az 26.§ (5) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

[(1) Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg.

(2) 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 ha az épületben **újonnan létrejövő**

a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és

b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.]

(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 engedélyes szabályozási jellemzők érdekében kialakított zöldfelület sérelmével lenne kialakítható, vagy

Meglévő műemlék és műemléki környezetként egyszerre kijelölt ingatlanon épület emelet-ráépítéssel, vagy tetőtér-beépítéssel való bővítéskor esetében a 29.§ (9) b) pontja megengedte a városképi konzultáció esetén feltételekkel az az elhelyezendő személygépkocsik számának csökkentését. A b) pont törlésre kerül:

(9) Csökkenthető az elhelyezendő személygépjárművek száma:

a) településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel, legfeljebb

aa) Belső Erzsébetvárosban lakás esetén 30%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 50 %-kal.

ab) Középső Erzsébetvárosban lakás esetén 20%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 40 %-kal.

ac) Külső Erzsébetvárosban lakás esetén 10%-kal, vendéglátó önálló rendeltetés esetén 50%-kal, a 4. melléklet I. 2-3. és 5-12, 14, 15-16. pontokban felsorolt rendeltetések esetén 30 %-kal.

~~b) az a 4. melléklet I. 1. pont esetében a főútvonaltól mentén lévő, meglévő műemlék és műemléki környezetként egyszerre kijelölt ingatlanon épület emelet-ráépítéssel, vagy tetőtér-beépítéssel való bővítéskor, az ETKR-ben meghatározott városképi konzultáció keretében meghatározott – a korszerű városképi megjelenésre és építészeti minőségre vonatkozó – feltételekkel.~~

Parkolóházak

A parkolóházak elhelyezését szabályozni kívánja az Önkormányzat, ezért a rendelet 26.§ új (10) bekezdéssel egészül ki:

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

A fenti módosításokkal összefüggésen a **28. § (1) a) és b) pontja** törlésre kerül:

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

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

38. számú tömbre - Rottenbiller utca – Damjanich utca-Bethlen Gábor utca – Dembinszky utca által határolt terület - vonatkozó EÉSZ módosítást 2024. novemberében a 28/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelettel fogadta el Erzsébetváros képviselő-testülete.

2. melléklet a 28/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelethez; forrás njt.hu

Az EÉSZ 2.sz melléklete cseréje szükséges:

2.: Övezeti előírások

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

Z = zártosított, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron álló, (□/...) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése szerint

Tartalomjegyzék

Összefoglaló	5
Módosítási szándékok	6
A rendeletben használt fogalmak pontosítása	6
Mélygarázsok jelölésének felülvizsgálata	7
Védett épületek jelölésének felülvizsgálata.....	9
Elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálata	15
Kedvezményes értékek - Legnagyobb beépítettség és legnagyobb meghatározott szintszám - felülvizsgálata	16
Pontosításra kerül terepszint alatti beépítettség meghatározása.....	17
Épületek magasságának szabályozása	17
A 12.§ rendelkezésének pontosítása	18
A 12/a § rendelkezésének pontosítása	19
Telekhatáron nyílászáró, átjáró létesítésének szabályozása	20
Zöldfelületek előírásai	22
Csányi utca 6.....	23
Gépjárművek elhelyezése	24
Övezeti Paraméterek táblázata	27