

ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (EÉSZ) MÓDOSÍTÁSA 2025



Jóváhagyásra

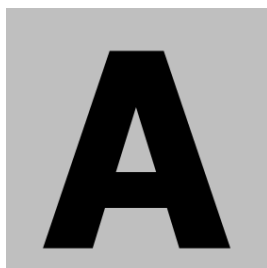
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Budapest, 2025. július 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		
Máyer Andrea	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1 É 01-1521	

Budapest, 2025. július 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 szint feletti **építményszint**, 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.

23. Tetőtér: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) szerinti tetőtér, amely az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér, azzal, hogy a beépítés nélküli tetőtér – a padlás – nem minősül építményszintnek.

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

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

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

A fenti fogalmak miatt módosítani szükséges az EÉSZ következő előírásait is, amelyek a következők

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

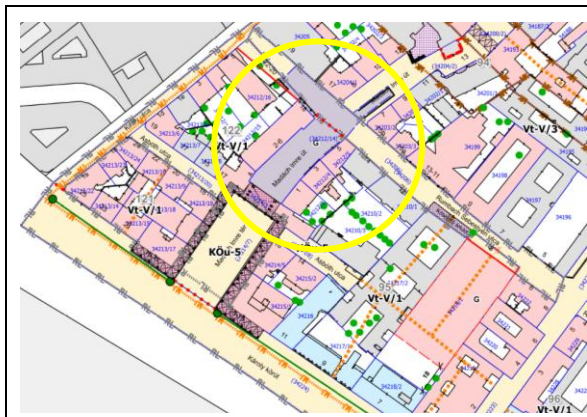
Teljesértékű zöldfelület: Olyan zöldfelület, amely termett talajjal érintkezik, vagy 100%-os beépítettség esetén a termőközeg legalább 120 cm vastag.

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.

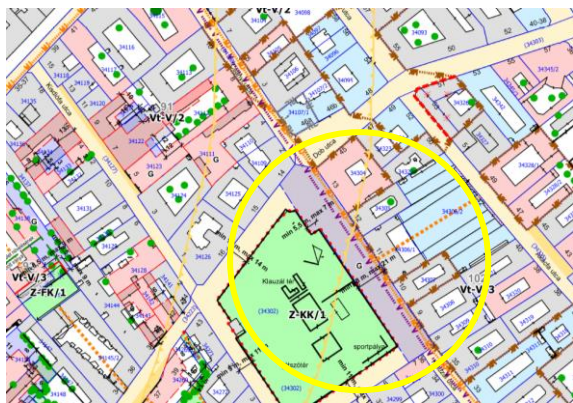
Erzsébetváros területén a szabályozási terven „G” jelölés kizárólag Belső-Erzsébetváros területén jelölt.

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.



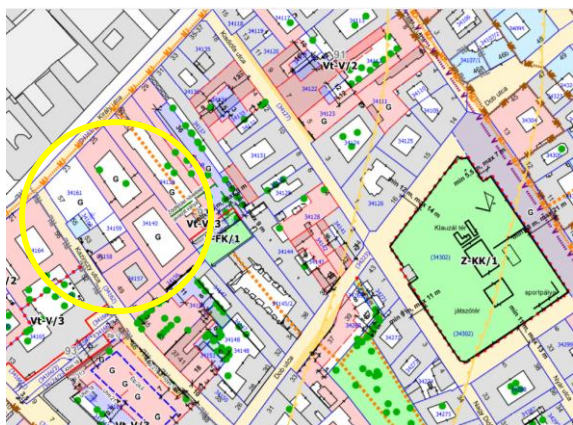
Mélygarázs jelölt a Madách Imre út alatt.

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 34508) telkén.

A szabályozási elem törölhető, mert

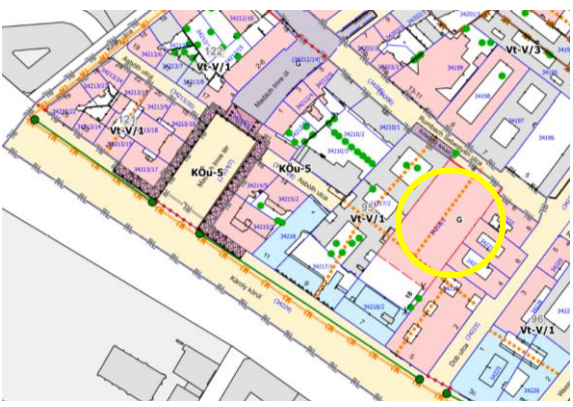
- folyamatban lévő beruházás telkét érinti,
- ahol készül mélygarázs,
- műemlék telkét érinti.



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 Lechner Központ új adatszolgáltatása alapján ellenőrzésre kerültek a műemléki védelemmel érintett ingatlanok.

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

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) hatályba lépésével a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) műemlékekre vonatkozó rendelkezései hatályon kívül helyezésre kerültek. Ezen időponttól kezdődően az örökségvédelmi szakterület műemlékvédelmi szakterületére vonatkozó törvényi szintű szabályozást a Méptv. tartalmazza. A Méptv. a műemlék fogalmát újradefiniálja. A korábbi szabályozás szerinti „kiemelten védett műemlék”, „védett műemlék” fogalom meghatározás helyett a műemlék fogalmát az országosan védett nemzeti emlékek és a helyi önkormányzati védeltséget élvező helyi emlékek alkotják. Az országos védelem alatt álló műemlékek megnevezése „nemzeti emlékek minősülő műemlék”. Új elemként feltüntetésre kerülnek a „történelmi emlékhely” -ként és „történelmi kert” -ként megjelölt ingatlanok a magasabbrendű jogszabályok és a Lechner központ adatszolgáltatása alapján.

Módosul a jelmagyarázat védeltségeket érintő része:	 Műemléki jelentőségű terület (MJT)  Nemzeti emlékek minősülő műemlék  Fővárosi védeltséget élvező helyi emlék  Kerületi védeltséget élvező helyi emlék  Világörökség pufferterülete  Műemléki környezettel érintett telkek lehatárolása (MK)  Régészeti lelőhely  Történelmi emlékhely  Történelmi 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.

Történelmi kert

A Lechner központ adatszolgáltatása alapján jelölésre kerül:

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

Műemlékek

Egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, védettségének módosításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 27/2024. (VIII. 15.) ÉKM rendelete alapján kerülnek feltüntetésre a következő ingatlanok:

HRSZ	Cím	Név
33505	Városligeti fasor 9-13.	Herczel-szanatórium
33505	Városligeti fasor 9-13.	Grünwald-szanatórium

Fővárosi önkormányzati védettséget élvező helyi emlékek

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 jegyzék, 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
7.1.162.	Városligeti fasor 39-41.	33486	óvoda-bölcsőde

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.

Az szt-n hibásan jelölt fővárosi védelem a Károly krt. 7., 9, 11. ingatlanok esetében törlésre kerül.

Az szt-n nem jelölt épületek:

	A	B	C
	Cím	HRSZ	LEÍRÁS
7.1.151.	Erzsébet körút 2. előtti közterület	34058	közcélú terepszint alatti illemhelyek*
7.1.152.	Erzsébet körút 27-29. előtti közterület	34058	közcélú terepszint alatti illemhelyek*
7.1.153.	Bajza utca 10.	33505	eredetileg lakóépület
7.1.154.	Szövetség utca 17.	33615	lakóépület
7.1.155.	Dob utca 10. = Rumbach Sebestyén utca 5.	34196	transzformátor-állomás
7.1.156.	Hevesi Sándor tér 4. = Rejtő Jenő utca 1. = Wesselényi utca 62.	33848	egykori Nemzeti Színház, Pesti Magyar Színház

	A	B	C
	Cím	Hrsz	Leírás
7.1.157.	Péterfy Sándor utca 8-20.	33125	kórház, rendelőintézet
7.1.161.	Kazinczy utca 55.	34160	eredetileg kártyafestő műhely, az egykori Wichmann kocsmá épülete
7.1.162.	Városligeti fasor 39-41.	33486	óvoda-bölcsőde

* A közcélú terepszint alatti illemlhelyek nem kerülnek jelölésre az szt-n azok helyének pontos ismerete hiányában.

Az szt-n nem jelölt épületegyüttes:

	A
7.2.3.	Bajza utca páros oldala a Bajza utca 2-től a Bajza utca 8-ig, a 33512/5, 33512/4, 33512/3, 33512/2 helyrajzi számú ingatlanok

Fentiek alapján a KÉSZ 1. melléklete szabályozási tervlapján a Budapest Főváros településképvédelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet által feltüntetett védett épületek jelölésének megváltoztatás szükséges.

Kerületi védettséget élvező helyi emlékek

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)

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

Egyúttal az 5. melléklet törlése szükséges, mert annak tartalma a szabályozási vonalak 2024. évi felülvizsgálata során beépült az 1. mellékletbe.

Fentiekben említett védettségek jelölése, jelölésének megváltoztatása a külön eljárásban lefolytatott ETKR módosítás során annak mellékletében átvezetésre került.

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 vagy nem kérhet be az engedélyező hatóság.

A pontosítás egyik indoka az is, hogy szükséges a budapesti lakhatási probléma kezelése érdekében az a rövidtávú lakáskiadás szabályozása a lakóépületekben (Meptv 16.§ szerinti 76. lakóépület: olyan épület, amelynek hasznos alapterülete több, mint 50%-ban lakófunkciót tartalmaz)

A Nemzetgazdasági Minisztérium 2024. november 14-i Airbnb szabályozással kapcsolatos nyilatkozata - <https://kormany.hu/hirek/az-airbnb-szabalyozas-szigoritasa-a-budapesti-lakhatasi-problema-megoldasat-szolgalja> - szerint:

Mindenekelőtt fontos hangsúlyozni, hogy a rövidtávú lakáskiadást (STR) a kormány lakhatási kérdésként kezeli, a szigorúbb szabályozás kizárólag Budapest területére vonatkozik, Magyarország vidéki településeit nem érinti.

Budapest jelenlegi lakhatási helyzete kritikussá vált, ugyanis a lakásbérleti díjak aránya elérheti akár a havi jövedelmek 50-60 százalékát is. A fővárosban élő 800 ezer háztartás közel 18 százaléka, 140 ezer háztartás él hosszútávú bérletben, mely nemzetközi összehasonlításban is kimagasló.

Ezt a helyzetet érdemben rontotta, hogy a turisztikai célú rövid távú lakáskiadás (Airbnb) is jelentősen elterjedt az elmúlt években. A Budapesten működő rövidtávú lakáskiadásban érintett magán- és egyéb szálláshelyek száma a 2020 és 2024 között 80 százalékkal emelkedett, így jelenleg közel 26 ezer szobában fogadnak vendégeket a főváros magánszálláshelyein.

Az STR kiadásban érintett magán- és egyéb szálláshelyi szobák száma a fővárosban meghaladja a szállodai szobák számát. A Budapesten regisztrált vendégéjszakák több mint 40 százaléka köthető a rövidtávú lakáskiadásban érintett magán- és egyéb szálláshelyekhez, amely messze a régiós fővárosok 28 százalékos átlaga felett van. Ennek következtében pontosan az olyan méretű lakások kerültek ki a budapesti albérleti piacról, amelyeket a fővárosi bérletet kereső munkavállalók, diákok, fiatal családok keresnek.

Az Airbnb-célú ingatlanbefektetések az albérleti árak felhajtása mellett az ingatlanárak emelkedéséhez is jelentős mértékben hozzájárultak, ellehetetlenítve ezzel a saját otthonot biztosítani kívánók számára a megfizethető lakhatást. A helyi lakosság így fokozatosan kiszorult a belső kerületek bérleti- és ingatlanpiacáról. Mindezt jól mutatja, hogy a lakásárak és a lakbérek Budapesten csak a Covid óta több mint 40 százalékkal emelkedtek. Mindemellett az Airbnb az állandó lakosok háborítatlan magánélethez való jogait is korlátozza, különösen a főváros belső kerületei esetében.

...

Az új szabályok értelmében 2025-től kezdődően a magánszálláshelyek után fizetendő éves átalányadó – amely összegét tekintve 7 éve változatlan – Budapesten a négyszeresére, azaz lakószobánként a jelenlegi rendkívül alacsony 38.400 forintról 150 ezer forintra emelkedik. Emellett két éves moratórium lép életbe az Airbnb típusú lakáskiadásra, azaz 2025-ben és 2026-ban nem lehet új nyilvántartásba vételt kezdeményezni rövid távú lakáskiadás céljából a fővárosban.

...

Fentiek miatt a **lakóépületekben** szükséges a kereskedelmi célú szálláshely szolgáltatás, a turisztikai célú **rövid távú lakás kiadás, illetve a rövid távú lakás kiadás szabályozása.**

A szálláshely szolgáltatással kapcsolatban két hatályos kormányrendelet rendelkezik:

- a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet
- a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet

A 173/2003. (X.28.) Korm. rendelet rendelkezéseket tartalmaz a következő szálláshelyekre

3. § (1)E rendelet alkalmazásában

a) nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely az erre a célra épített vagy átalakított és az ekként minősített, illetve – ahol e rendelet előírja – ekként nyilvántartásba vett üdültetési és ifjúsági turisztikai célú, továbbá hegyi menedék céljára szolgáló szálláshely,

b) nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelynek minősül az ekként minősített, illetve – ahol e rendelet előírja – ekként nyilvántartásba vett,

ba) sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység,

bb) szálláshely-szolgáltatásának időszakában kiegészítő vagy melléktevékenység formájában üzemeltetett hivatali, közfeladatot ellátó intézmény által biztosított és az egyházi jogi személy által nem gazdasági-vállalkozási tevékenysége keretében üzemeltetett intézményi szállás.

(1a) A nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelyek típusait (altípusait) az 1. számú melléklet, az e típusoknak (altípusoknak) minősülő további szálláshelyeket, valamint a szálláshelyek besorolását és minősítési követelményeit a 2. számú melléklet tartalmazza.

...

A 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet rendelkezéseket tartalmaz a következő szálláshelyekre

1. § (1) E rendelet határozza meg Magyarország területén a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeit és a szálláshely-üzemeltetés bejelentésének rendjét.

(2) Nem tartozik e rendelet hatálya alá a nem szálláshely-szolgáltatás rendeltetésű ingatlan tartós tartózkodás céljából történő használatba adása lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet keretében.

2. § E rendelet alkalmazásában:

...

2. egyéb szálláshely: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. § 40. pontjában meghatározott egyéb szálláshely,

2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. § 40.. egyéb szálláshely: nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.

...

5. közösségi szálláshely: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülnek, s ahol az e célra hasznosított szobák száma legalább három, az ágyak száma legalább tizenkettő,

6. magánszálláshely: a Kertv. 2. § 39. pontjában meghatározott magánszálláshely,

Kertv. 2.§ 39. magánszálláshely: az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc darab, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat darab,

...

7. panzió: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben a szálláshely szolgáltatása mellett a reggeli szolgáltatás kötelező, és ahol a hasznosított szobák száma legalább hat, de legfeljebb huszonöt, az ágyak száma legalább tizenegy,

...

11. szálláshely: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. § 22. pontjában meghatározott fogalom,

Kertv. 2§ 22. szálláshely: szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület, valamint szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, bérbeadás keretében hasznosított, a víziközlékedésről szóló 2000. évi XLII. törvény 87. § 29a. pontja szerinti nyaralóhajó,

...

13. szálláshely-szolgáltatás: a Kertv. 2. § 23. pontjában meghatározott fogalom,

Kertv. 2§ 23. szálláshely-szolgáltatás: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása;

Fentiekre tekintettel a következő változtatás javasolt:

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

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

b) az épületek földszintjén;

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

ca) egyágyas elhelyezés esetén minimum 8 m²,

cb) kétágyas elhelyezés esetén minimum 12 m²,

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

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

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

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

A fogalom magyarázat kiegészül:

Rövidtávú lakáskiadás: helyi önkormányzathoz bejelentett tevékenység, amely a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakba SZJA törvény) szerinti fizetővendéglátás, és amely során lakás vagy lakószoba kiadása történik, jellemzően 1-7 napra, legfeljebb 90 napra.

Turisztikai célú rövid távú lakáskiadás: a területileg illetékes kereskedelmi hatóságnak bejelentett és a kereskedelmi hatóság által nyilvántartásba vett minősített szálláshely, amelyet a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központba (továbbiakban NTAK) regisztráltak, regisztrációs számmal rendelkezik.

KEDVEZMÉNYES ÉRTÉKEK - LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG ÉS LEGNAGYOBB MEGHATÁROZOTT SZINTSZÁM – FELÜLVIZSGÁLATA

Pontosításra kerülnek a legnagyobb beépítettség és 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 magasabb kedvezmények nehezen vagy nem érhetőek el, vagy nincs igény rá, így azok felülvizsgálata szükséges.

Az EÉSZ 7.§ tartalmazza a beépítettség növelésének lehetőségét megadó előírásokat

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.§-a tartalmazza a szintszámok növelésének lehetőségét megadó előírásokat

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 kerületi beépítési sajátosságok miatt az előírt zöldfelület legkisebb értékének 20% illetve 25%-os növelése gyakorlatilag nem valósítható meg, vagy olyan feltételekkel, amelyet beruházók, fejlesztők nem kívánnak megvalósítani.

Javasolt módosítás a beépítettség mértéke vonatkozásában:

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.~~

Javasolt módosítás a megengedett szintszámok engedményes értéke vonatkozóan:

11.§ (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 fásszárú 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 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) 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:

(A b) pont jogszabály szerkesztési szabályok miatt változik.)

(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, és legfeljebb 6 m különbségesetén: a két homlokzatmagasság értékének átlagaként;

bc) az alacsonyabb, és 6 m-t meghaladó különbség esetén: a c) pont szerint kell eljárni.

c) 6 m-t meghaladó különbség esetén a kialakult közterületi átlagos homlokzatmagasság számított értékének korrigálásával úgy, hogy ha az átlag számítása során figyelembe vett épületek **száma legalább 3 és a** homlokzatmagasság értékei közül:

ca) csak egy haladja meg az átlagot, akkor a számított átlag 3 méterrel növelt értékeként;

cb) legalább kettő haladja meg az átlagot, akkor a számított átlagot a legkisebb mértékben meghaladó épület homlokzatmagasságának értékeként.

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

A 12.§ RENDELKEZÉSÉNEK PONTOSÍTÁSA

A EÉSZ 12.§ -a az terület által adható kedvezmény 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.

Az Erzsébetváros Önkormányzata nem tartja kívánatosnak, hogy az előírásoktól eltérő megoldásokra a lehetőséget városképi konzultáció keretében adja meg. Az átláthatóság érdekében és a Meptv 92.§-ában

rögzítettek szerint településrendezési szerződés keretében kívánja a jövőben az EÉSZ rendelkezéseitől eltérő megoldások rendezését.

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.

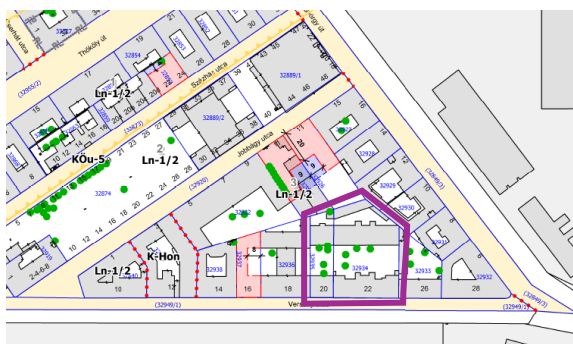
TELEKHATÁRON NYÍLÁSZÁRÓ, ÁTJÁRÓ LÉTESÍTÉSÉNEK SZABÁLYOZÁSA

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 Klausál 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 pincszintjén, 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 – ha ezt terepszint alatt gépjárműtároló kialakítása nem teszi lehetővé - 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.

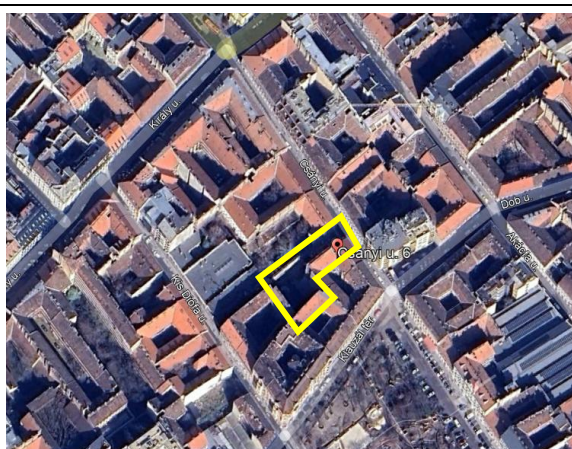
A Csányi utca 6. számú telekre (hrsz 34111) tervezett önkormányzati beruházás miatt a telekre vonatkozó részletszabályok kidolgozása szükséges.

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.

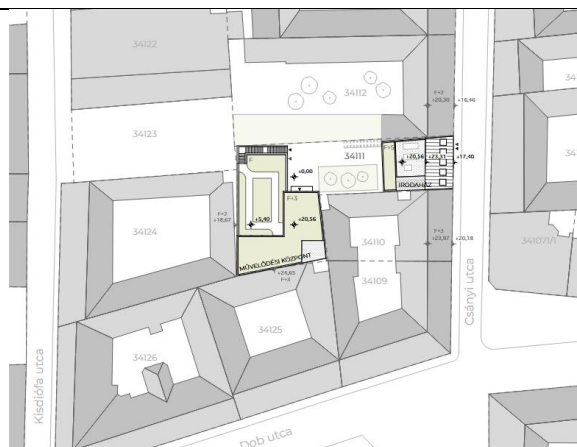
Az önkormányzat az L alakú telek hátsó traktusában önálló épületben művelődési házat kíván kialakítani.

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

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



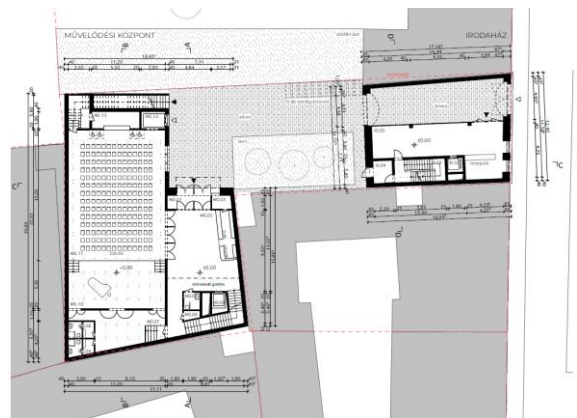
Légifotó, forrás Google Earth



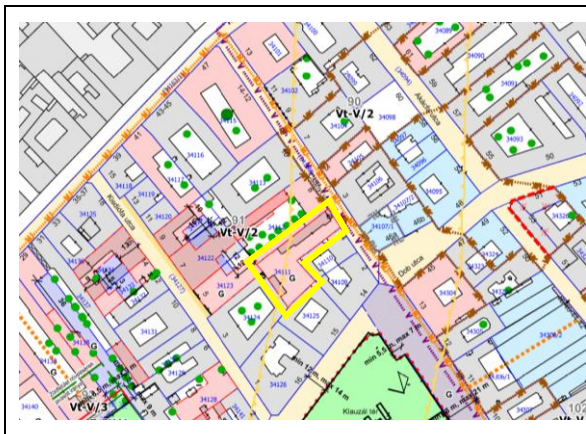
Helyszínrajz, forrás önkormányzati adatszolgáltatás



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-villám-töltővel 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 főút vonal 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:

26.§ (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 a 29.§ (9) b) pontja megengedte a városképi konzultáció esetén feltételekkel az az elhelyezendő személygépkocsik számának csökkentését.

A városképi konzultáción adott eltérési lehetőséget az Önkormányzat nem kívánja megengedni, így 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 főútvonallal 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.~~

Parkolójázak

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

~~(10) Önálló parkolójáz 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 parkolójáz nem helyezhető el, kivéve az Szt.-ben meghatározott helyen és feltételekkel, vagy a főútvonalakkal határos telkeken.~~

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

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

ÖVEZETI PARAMÉTEREK TÁBLÁZATA

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. 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	Építési övezet, övezet												
3	Térület-felhasználási egység	neve	jele	beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	beépítettségnek alapértéke (m)	legnagyobb beépítettség engedményes maximuma (%)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb szint-szám alapértéke (db)	legnagyobb szint-szám engedményes maximuma (db)	legnagyobb épülmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
4													
5													
6													
7													
8													
9*													
10*													
11													
12													
11													
13													
14													
15													
16													
17	kisvárosias, szabadonálló városközpont												
18	intézmények, szabadonálló honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági oktatási központok közpark közkert												
19	Z = zártosított, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakított állapot, (.../.) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése szerint												
20	Z = zártosított, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakított állapot, (.../.) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése szerint												

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

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

Az tárgyi rendelet módosítása során készült új melléklet táblázata hibásan kerül elfogadásra, a módosítással nem érintett Vt-V/1 övezet legmagasabb pontja vonatkozásában a korábbi hatályos állapothoz képest hibásan törlésre került a 30 m-es határérték.

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													
3	Térület-felhasználási egység	A telek												
4		beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (m)	legnagyobb beépí- tettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint- szám alapértéke (db)	legnagyobb szint- szám engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)			
5	Ln-1/1		Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)		
6	Ln-1/2		Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□/30)		
7	Ln-1/3		Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (4)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)		
8	Ln-1/4		SZ	500	2250	K (50)	K (□/70)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)		
9	Ln-1/5		Z/HZ	750	6500	K (70)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)		
10	Ln-1/6		Z/HZ/SZ	750	6500	K (65)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)		
11	Ln-1/E		O	5000	-	K (40)	K (□/60)	40	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)		
12	lakóterület		kisvárosias, szabadonálló	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	vegyes terület			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		intézmények, szabadonálló	Vt-2/1	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)	
18	külföldi	honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági	K-Hon	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)	
19		oktatási központok	K-Okt	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)	
20		közpark	Z-FK		-	-	3	-	20	K (1)	K (1)	-	-	
21	zöld	közkert	Z-KK		-	3	-	60	K (1)	K (1)	-	K (5)		

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

TERVIRATOK

Záró vélemény

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Niedermüller Péter
polgármester
részére

Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata

Iktatószám: BP/1701/00165-32/2025
Ügyintéző: Daróczi Mátyás
Telefonszám: 06-1/896-6169
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros
Építési Szabályzatáról szóló 25/2018.(XII.21.)
önkormányzati rendelet módosítása
Egyszerűsített eljárás, záró vélemény

Publikus E-TÉR azonosító: 26504

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosítására vonatkozó megkeresését, mellyel kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának egyeztetése és elfogadása a 419Kr. 68. § előírásai alapján, általános eljárással történt.

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek

Budapest Főváros VII. kerület Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. május 26-án kezdeményezte a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018.(XII.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: EÉSZ) módosítására vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros VII. Kerületi Önkormányzat 49/2025.(II.19.) képviselő-testületi határozata a EÉSZ módosítási eljárásának megindításáról, valamint a főépítési feljegyzés elfogadásáról, továbbá a 2025. január 30-án kelt főépítési feljegyzés;
- Államigazgatási szervek nyilatkozatai a környezeti vizsgálat szükségességéről, valamint a beérkezett vélemények összegzése;

2 / 3

- Budapest Főváros VII. Kerületi Önkormányzat 108/2025.(IV.16.) képviselő-testületi határozata a EÉSZ módosítás környezeti vizsgálat szükségességéről való döntésről;
- Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017.(VI.22.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályairól;
- Főépítési feljegyzés a partnerségi eljárási szakasz lezárásáról;
- A településrendezési eszköz tervezete (dokumentáció a záró szakasz kezdeményezéséhez).

BP/1701/00165-4/2025. iktatószámon 2025. május 26-án hiánypótlási felhívást adtam ki a véleményezési szakaszt lezáró önkormányzati döntésre vonatkozóan. Budapest Főváros VII. kerület Önkormányzata 2025. június 5-én az E-TÉR rendszerben a hiánypótlást teljesítette.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán sem szóbeli, sem írásos észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetés lezárásáról Budapest Főváros VII. kerület Önkormányzata döntött.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településtervezés esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, a 419Kr. 64.§ előírásait vettem figyelembe:

„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
 - b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy
 - c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A 2025. június 17-én megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

II. A hatáskörömbbe tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim

A 2025. június 17-én megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a javított, végleges dokumentációt Budapest Főváros VII. Kerületi Önkormányzata 2025. július 7-én, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek erre nem adóttak, részemre elektronikus levél útján küldte meg. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A Fővárosi Önkormányzat által kért, a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16) számú önkormányzati rendelete (FRSZ) szerinti szinterület-sűrűségnek való megfelelés igazolása álláspontom szerint azért hagyható el jelen eljárásban, mert a hatályos előírásokhoz képest szigorítás történik. Arra kell majd azonban a VII. Kerületi Önkormányzatnak figyelemmel lennie az engedmények megadása során, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) által meghatározott keretek nem léphetők túl akkor sem, ha azt egyébként ezzel az engedménnyel lehetséggel a terv elélmé.

III. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm.rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdése alapján „A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a

3 / 3

módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el."

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására az alábbiak szerint:

- a Klauzál utca 8-10. között, a 32934 és 32935 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt és földszinten nyílászáró, nyílás létesíthető.
- a Verseny utca 20. és 22-24. között a 34427 és 34428 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt nyílászáró, nyílás létesíthető"
- a Hevesi Sándor tér 4.sz. alatti 33843 hrsz-ú telken előtető a 33849/1 hrsz-ú közterület fölé benyúlóan legfeljebb 7 méteres kinyúlással létesíthető.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK 37. §, valamint 26. § előírásaitól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek."

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére 2025. július 7-én megküldött dokumentációban kérték tekintetében hozzájárulásomat a fentiek szerint megadom.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése a 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. Ezzel kapcsolatban felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 67.§ (10) bekezdés értelmében jelen záró véleményem 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszköz elfogadását követően a 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és a 419Kr. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz nyilvánosságáról a Polgármesternek a 419Kr. 72.§ szerint kell gondoskodnia.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
Digitálisan aláírta:
Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2025.07.09
12:56:27 +02'00'
Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül: 1.) Címzett
2.) Irattár

Tartalomjegyzék

Összefoglaló	5
Módosítási szándékok	6
A rendeletben használt fogalmak pontosítása	6
Mélygarázsok jelölésének felülvizsgálata	7
Védett épületek jelölésének felülvizsgálata.....	10
Elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálata	12
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
Terviratok.....	29