

ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (EÉSZ) MÓDOSÍTÁSA 2025



MEGALAPOZÓ 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 Főépítész	

TERVEZŐ

OBELISZK STÚDIÓ KFT.

Településtervezés		
Máyer Andrea	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1 É 01-1521	

Budapest, 2025. július hó.



Előzmények

ELŐZMÉNYEK

Erzsébetváros Építési szabályzata 2018-ban készült el, amelynek generáltervezője a Mű-Hely Zrt. volt. A munkában részt vett az Obelisk Stúdió Kft. - településtervezés, a Pro Urbe Kft. – helyi építési szabályzatot megalapozó közlekedési vizsgálatok, a Vár-Kert Kft. – zöldfelületek, környezetvédelem, fafelmérés tekintetében.

Az EÉSZ rendeletét Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az elmúlt években többször módosította, egységes szerkezetbe szerkesztette.

A FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK

Az ETKR módosítása során az alábbi jogszabályok kerültek felhasználásra:

1. a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény,
2. a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)
3. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK)
4. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet
5. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), továbbá
6. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 13/2021.(III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ).
7. Erzsébetváros Építési Szabályzatáról (EÉSZ) szóló rendelet 25/2018. (XII.21.) sz. ö. rendelet
8. Erzsébetváros Településképvédelmi Rendelete 25/2017. (X.09.)

A VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA:

Erzsébetváros teljes területe.

AZ ELJÁRÁSRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK:

Az EÉSZ módosítására a következők szerint vált szükségessé:

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

Az egyeztetési eljárás típusa a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárás.



Környezeti értékelés

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS JOGSZABÁLYI HÁTTERE

A 2/2005 (I.11.) kormányrendelet alapján KÉ készítése szükséges az 1.§. (3) a) pontja értelmében a település egészére készülő szerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti vizsgálat keretében kötelező módon.

A külön területekre készített építési szabályzat esetében a kidolgoztató dönti el, hogy szükséges vagy nem a KÉ kidolgozása, mely esetben kikéri a környezet védelméért a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét.

A környezeti vizsgálat tartalmának és részletezettségének megállapítása tárgyában a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét kell kikérni (Kr. 7. § (1) bekezdése):

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

Szervezet neve	Nyilatkozatok beérkezése	Szükségesség
BFKH Állami Főépítész	+	Nem tartja szükségesnek
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	+	Nem tartja szükségesnek
PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi és Vízügyi Osztály,	+	Kifogást nem emel észrevételt nem tesz
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	+	Az eljárásban nem rendelkezik hatáskörrel.
BFKH Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.	-	
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	+	Észrevételt nem tesz
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	+	átadta a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	+	Nem tartja szükségesnek

Az eljárásba bevont hatóságok, országos hatáskörű környezetvédelmi, természetvédelmi hatóságok nyilatkoztak arról, hogy **KÉ elkészítését nem tartják szükségesnek.**



Megalapozó vizsgálatok

MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOK

A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY

A Magyar Építészettről szóló 2023. évi C törvény (továbbiakban Méptv)

A törvény átmeneti rendelkezési szerint

229. § (3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK

Az OTÉK helyébe 2024-ben a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (továbbiakban TÉKA) lépett.

A TÉKA XII. Fejezete, Záró rendelkezések alapján

135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos II. és III. Fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor

...

b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, ...

kell alkalmazni.

(2) Azon építmények és területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában

a) e rendelet hatálybalépését követően indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,

b) építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység kivitelezési dokumentáció alapján végezhető, és a kivitelezési dokumentáció átadása e rendelet hatálybalépését követően történik meg,

c) a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet e rendelet hatálybalépését követően kezdik meg, vagy

d) az a) –c) pont hatálya alá nem tartozó esetekben a területhasználatot e rendelet hatálybalépését követően kezdik meg,

a 3. § (3) és (4) bekezdését, a 4. §-t, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 13. §-t, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40–43. §-t, a 49–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

(4) Az e rendelet hatálybalépése előtt benyújtott kérelemre kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés vonatkozásában az e rendelet vonatkozó rendelkezéseit alkalmazni kell.

Fentiek alapján az EÉSZ módosítása a Méptv rendelkezéseinek megfelelően, a TÉKA 135.§. (2) alapján történik, figyelembe véve a 136. §. -ban foglaltakat.

Műemlékek

A magyar építészetről 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”.

A műemlékek a Lechner központ adatszolgáltatása alapján kerültek jelölésre.

HRSZ	Cím	NÉV
34508	Síp utca 10	Ház
34508	Síp utca 10	Lakóépület
34580	Síp utca 10	Lakóépület
33127	Rottenbiller utca 17-19	lakóház
33127	Rottenbiller utca 17-19	lakóház
33150	Nefelejcs utca 26	Lakóház
33298	István utca 2	E épület - egykori kór- és épbonctan épülete
33298	István utca 2	D épület - egykori főépület
33298	István utca 2	A épület - egykori "nagyállat-kóróda"
33298	István utca 2	C épület - Élettani és Vegytani Épület
33298	István utca 2	B épület - egykori patkolda és rendelő
33298	István utca 2	O épület - egykori "ragályos lovak kóródája"
33298	István utca 2	R-épület
33298	István utca 2	S épület
33405	Damjanich utca 11-15	Irodaház (ún. Bagolyvár)
33405	Damjanich utca 11-15	üzemcsarnok (trolibuszgarázs)
33405	Damjanich utca 11-15	áramátalakító
33405	Damjanich utca 11-15	üzemcsarnok (trolibuszgarázs)
33414	Rottenbiller utca 33.	Mauthner-irodaház
33414	Rottenbiller utca 33.	Magtár
33447	Damjanich utca 35.	Lakóház
33468	Dózsa György út 74.	Káry-villa
33501	Városligeti fasor 17.	Fasori Evangélikus Templom
33501	Városligeti fasor 17.	Fasori Evangélikus Gimnázium
33505	Városligeti fasor 9-13.	Herczel-szanatórium
33505	Városligeti fasor 9-13.	Grünwald-szanatórium
33563	Rózsák tere 4-5	Hági söröző
33563	Rózsák tere 4-5	Haggenmacher-sörgyár raktárai
33583	Rózsák tere 9-10	Görögkatolikus templom
33584	Rózsák tere 8	Plébániaépület
33588	Rózsák tere 6-7	Óvoda
33591	Alsóerdősor utca 7	Korányi-Kózkórház
33647	Hársfa utca 10/b.	Lakóépület
33669	Erzsébet krt. 9-11.	New York Palota
33671	Erzsébet krt. 13.	Horizont filmszínház
33698	Wesselényi utca 55.	Lakóház
33819	Wesselényi utca 74.	Lakóház

HRSZ	Cím	NÉV
33824	Rottenbiller utca 50.	volt Erzsébet Leányárvaház
33825	Dob utca 109.	Lakóház
33893	Dob utca 75-81	Közlekedési és Postaügyi Minisztérium
34084	Király utca 57.	Ház
34085	Király utca 55.	Ház
34089	Akácfa utca 61.	Lakóház
34101	Király utca 49.	Sarokház
34105	Csányi utca 5.	Lakóház
34112	Csányi utca 8.	Ház
34115	Király utca 47.	Sarokház
34117	Király utca 41.	Bérház
34138	Király utca 29	Ház
34139	Király utca 27	Lakóépület
34140	Király utca 25	épület
34156	Kazinczy utca 47	Lakóház
34156	Kazinczy utca 47	ipari épület
34157	Kazinczy utca 49	Hellmer József bérháza
34158	Kazinczy utca 51	Lakóépület
34164	Király utca 21	Sarokház
34180	Holló utca 15	Ház
34181	Király utca 19	Lakóépület
34184	Király utca 15.	Sarokház
34185	Holló utca 12-14.	Lakóépület
34188	Holló utca 8.	Lakóház
34190	Holló utca 4.	Ház
34191	Dob utca 20.	Lakóépület
34192	Dob utca 18.	Lakóház
34198	Rumbach Sebestyén utca 9.	Ház
34199	Rumbach Sebestyén utca 11-13.	Zsinagóga
34219	Károly körút 5.	Erényi Béla bérháza
34220	Dob utca 4.	Ház
34221	Dob utca 6.	Lakóépület
34222	Rumbach Sebestyén utca 6.	Glückmann Jakab bérháza
34228	Dob utca 3.	Ház
34229	Dob utca 5.	lakóház
34231	Rumbach Sebestyén utca 3.	lakóház
34235	Dob utca 11.	Lakóház
34241	Síp utca 16-18.	Lakóház
34244	Wesselényi utca 18	Schiffer Mór bérháza
34248	Dob utca 21.	Lakóház
34252	Dob utca 29	Lakóépület
34253	Kazinczy utca 34.	Lakóépület
34262	Kazinczy utca 21	Magyar Elektrotechnikai Múzeum
34265	Kazinczy utca 29-31	Lakóház
34265	Kazinczy utca 29-31	Ortodox zsinagóga és hitközségi székház épületegyüttese
34286	Nagy Diófa utca 29	Épület
34297	Klauzál utca 30.	lakóépület
34297	Klauzál utca 30.	Egykori kaszinó
34301	Klauzál tér 7.	Lakóépület
34304	Klauzál tér 13.	Treichlinger József bérháza és üzlete
34316	Akácfa utca 30.	Lakóház
34320	Akácfa utca 38.	Lakóház
34331	Akácfa utca 43	Lakóház
34336	Kertész utca 22	Bérház
34338	Kertész utca 24-28	Cyclop-garázs és irodaház
34413	Klauzál utca 21	Lakóház
34416	Klauzál utca 15	Lakóház

HRSZ	Cím	NÉV
34419	Klauzál utca 9	Lakóház
34425	Dohány utca 46	A Hungária Fürdő Rt. bérháza
34426	Dohány utca 42-44	Hungária Fürdő
34452	Nagydiófa utca 3	Lakóépület
34472	Nagydiófa utca 6	Épület
34473	Dohány utca 36	Höfler József építész bérháza
34477	Kazinczy utca 5	Lakóépület
34482	Wesselényi utca 17	Fővárosi Cipész Ipartestület egykori székháza
34487	Kazinczy utca 36	Fürdőépület (Mikve)
34488	Kazinczy utca 14	lakóház
34494	Dohány utca 28	Deutsch Antal bérháza
34496	Dohány utca 22-24	Lakóház
34500	Síp utca 11	Lakóépület
34503	Síp utca 17	Lakóház
34507	Wesselényi utca7	MAZSIHISZ, Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége
34507	Wesselényi utca7	Pesti Zsidó Hitközség iskolája
34511	Dohány utca20	Jahn József bérháza
34512	Dohány utca16-18	Forgó Miklós bérháza
34513	Dohány utca12-14	Nyomdaépület
34515	Dohány utca6-8	Dohány utcai zsinagóga
34520	Dohány utca2-4	Zsidó múzeum
34520	Dohány utca2-4	Hősök temploma
34522	Károly krt. 3/A	Viktória-ház (Filmszínház)
34524	Károly krt. 1	Magyar Tudományos Akadémia bérháza
34525	Rákóczi út 4	Georgia-bérpalota
34533	Rákóczi út 18	Volt Erzsébetvárosi Takarékpénztár
33489/1	Városligeti fasor 33.	Vidor-villa
33509/1	Városligeti fasor 5.	Református templom
33589/1	Rózsák tere	Árpád-házi Szent Erzsébet-plébániatemplom
34200/3	Király utca 13.	Gozsdu-udvar
34201/3	Király utca 11.	Ház
34202/4	Madách Imre út 10.	Lakóépületek
34202/5	Király utca 9.	palota
34203/1	Madách Imre út 9.	Lakóépület
34203/2	Rumbach Sebestyén utca 15/b.	Lakóépület
34203/3	Rumbach Sebestyén utca 15/A.	Lakóépület
34204/1	Madách Imre út 8.	A Fővárosi Közmunkák Tanácsa bérháza
34212/15	Madách Imre út 2-6.	OTP-lakótömb
34212/16	Rumbach Sebestyén utca 20-22.	OTP-lakótömb
34212/17	Király utca 3.	OTP-lakótömb
34212/3	Madách Imre út 1.	Lakóépület
34212/4	Madách Imre út 3.	Lakóépület
34212/5	Madách Imre út 5.	Lakóépület
34213/17	Madách tér 7.	Lakóház, üzletház, irodaház
34213/6	Asbóth utca 19.	Lakóépület
34236/1	Dob utca 13.	Lakóépület
34247/2	Dob utca 19.	Lakóház
34282/2	Wesselényi utca 26	Lakóépület
34328/1	Akácfa utca 49	Lakóház
34328/2	Akácfa utca 47	Lakóház
34345/2	Kertész utca 36	Fészek Művészklub
34345/3	Dob utca 55	Lakóház

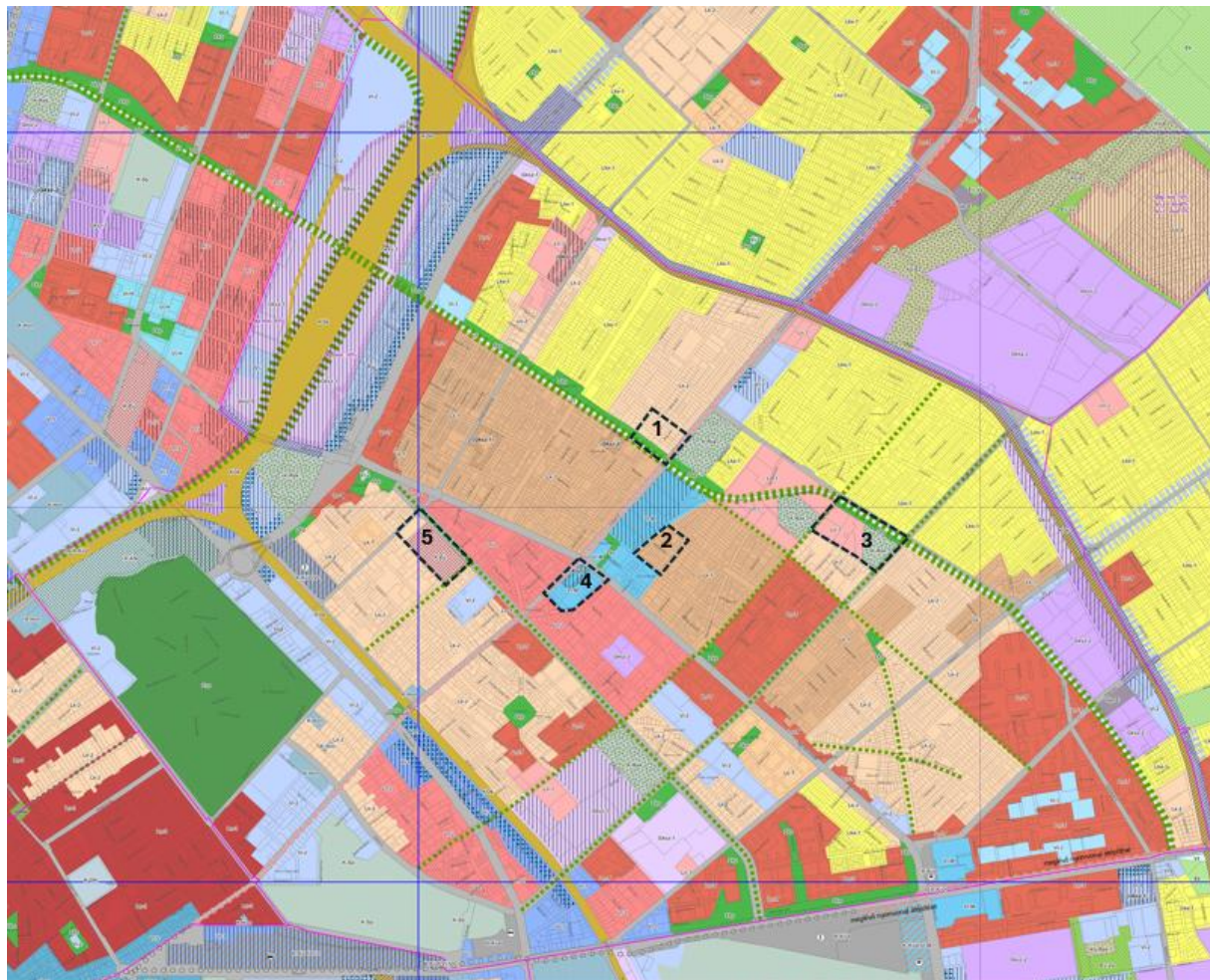
Erzsébetváros területét érinti számos nemzeti emlékek minősülő műemlék.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült és az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2017-ben a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal, 2021-ben a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a Fővárosi Közgyűlés.

Területfelhasználás



BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült és az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2017-ben a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal, 2021-ben a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a Fővárosi Közgyűlés.

LAKÓTERÜLETEK

Ln-1 Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosrú, zártudvaros beépítésű lakóterület

Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

VEGYES TERÜLETEK

Vt-V Városközpont területe

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K-Okt Oktatási központok területe

K-Hon Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

☐ Közúti közlekedési terület (KÖU)

ZÖLDTERÜLETEK

Zkp Közkert, közpark

EGYÉB ELEMEEK

■ ■ ■ Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület

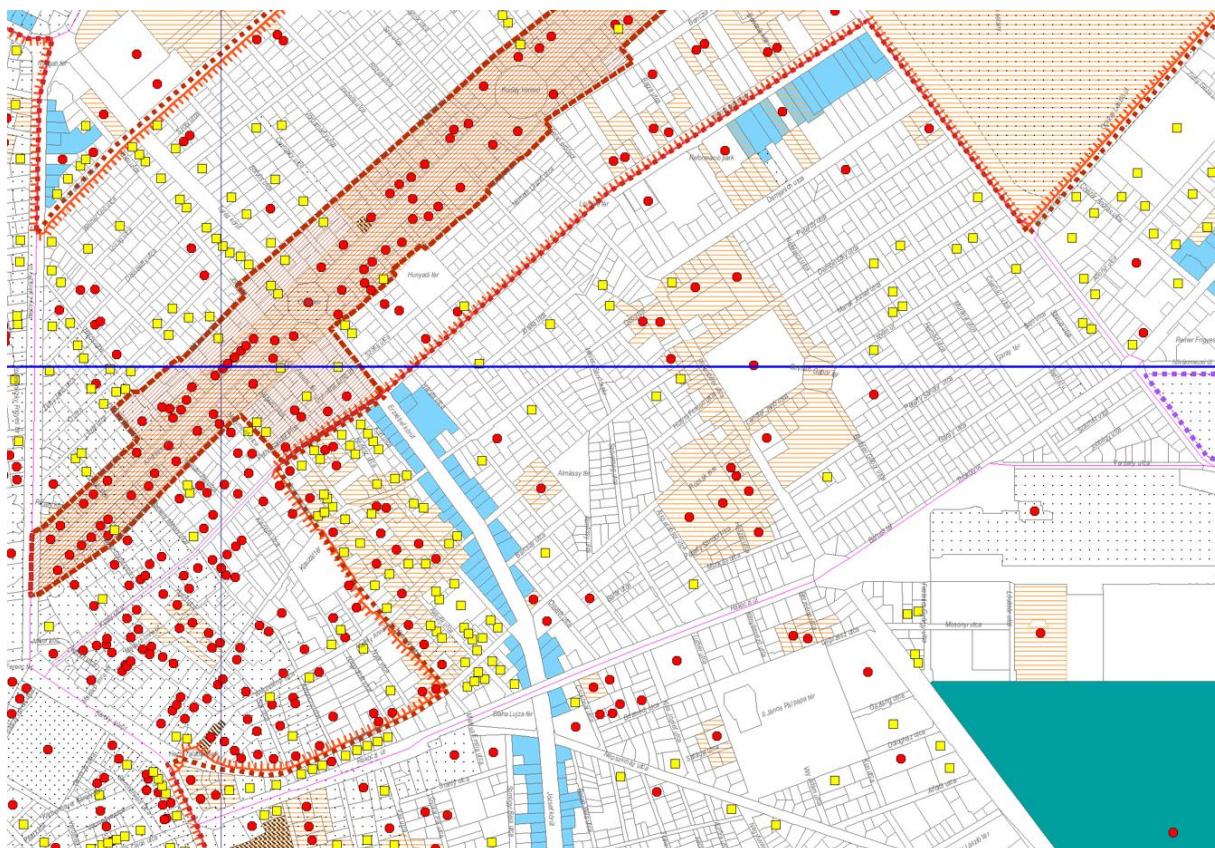
 A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában

☐☐☐ Medlévő orvosvasúti vonal

 Tervezett gyorsvasúti vonal

Budapest TSZT részlete és jelmagyarázata

A TSZT „Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás” című tervlapja szerint rögzített területfelhasználási egységeknek az EÉSZ övezetei megfelelnek.



NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Világörökségi helyszín határa/területe
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
- Világörökségi helyszín védőövezetének határa
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
- Világörökségi várományos helyszín határa/területe
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
- Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
- Műemlék
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
- Műemléki jelentőségű terület határa
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
- Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kije)
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
- Történelmi emlékhely
303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján 2020.06.15.
- Nemzeti emlékhely
2001. évi LXIV. törvény alapján 2020.06.15.
- Kiemelt nemzeti emlékhely
2001. évi LXIV. törvény alapján 2020.06.15.
- Történelmi kert területe
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely területe
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
BFKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

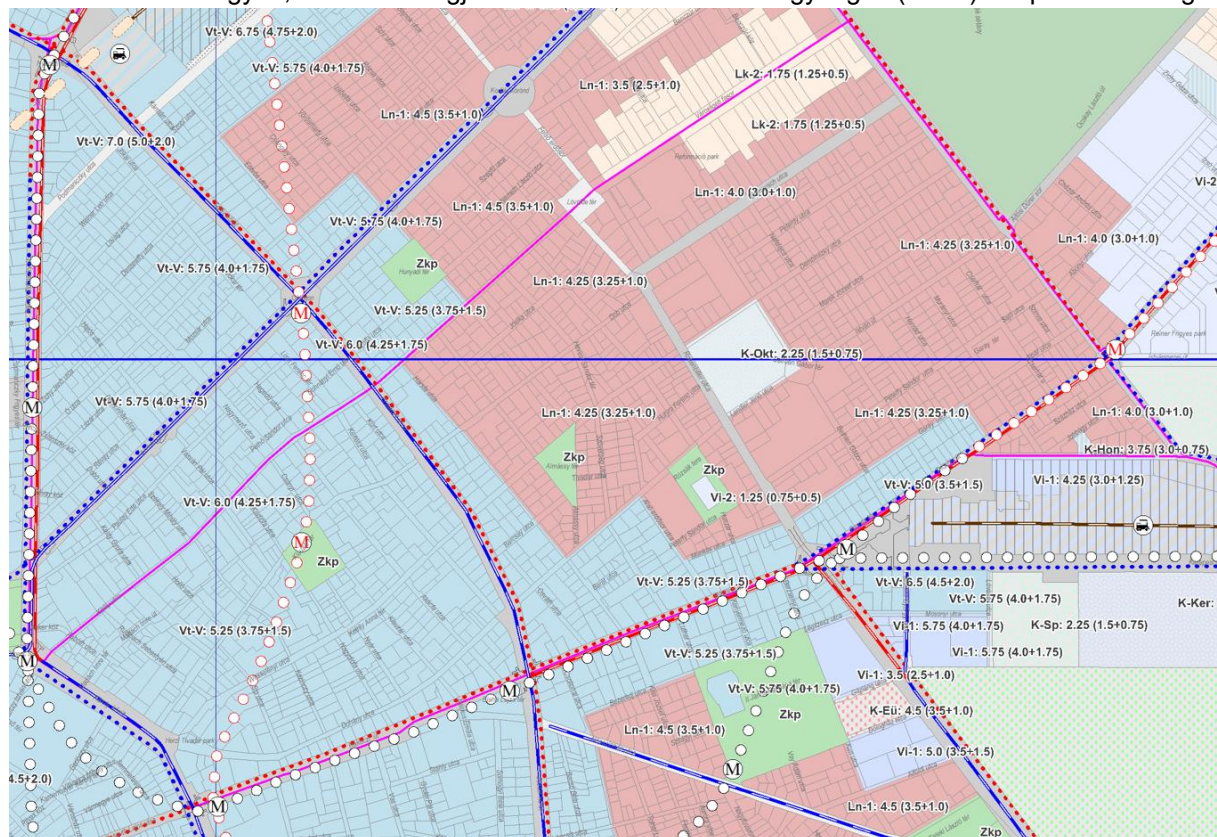
- Fővárosi helyi védettségű építmény
FPH Városépítési Főosztály Építészeti Értékvédelmi Csoport adatszolgáltatása
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
FPH Városépítési Főosztály Építészeti Értékvédelmi Csoport adatszolgáltatása

Budapest TSZT- 03a Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem részlete és jelmagyarázata

Erzsébetváros területét érinti a Világörökségi helyszín védőövezete, műemléki jelentőségű terület, valamint számos nemzeti emlékhelynek minősülő műemlék és fővárosi önkormányzati védettséget élvező helyi emlékek - építmény, épületegyüttes.

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA (FRSZ)

Az FRSZ-2021 1. számú mellékletében - a Településszerkezeti Tervnek megfelelően - meghatározásra kerültek az egyes, lokálisan megjelenő területfelhasználási egységek (foltok) beépítési sűrűségei.



KÖTELEZŐ ELEMOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMOK
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártkörű, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)
- Oktatási központok területe (K-Okt)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSAVAL KAPCSOLATOS ELEMOK

KÖZTÁRSÁGI ELEMOK TERÜLETE ES HÁLÓZATI SZEREPE

- Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
- I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

- Közúti közlekedési terület (KÖU)
- Közkert, közpark (Zkp)

FRSZ-2021. részlete és jelmagyarázata

Az FRSZ-ben rögzített területfelhasználási egységek beépítési sűrűségeinek az EÉSZ övezetei megfelelnek.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

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 jegyzékben a címet és a helyrajzi számot követő adatok (eredeti funkció, tervező, tervezés vagy az építés éve) tájékoztatásul szolgálnak. Az építészeti értékes építmények eredeti funkciójuknak megfelelően kerültek meghatározásra, amennyiben ismert, a tervező nevének és a tervezés vagy az építés évének megjelölésével.*

****** A magyar építészetről 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 védettséget élvező helyi emlékek alkotják. Az országos védelem alatt álló műemlékek megnevezése „nemzeti emlékek minősülő műemlék”.

VII. kerület - 1. Építmények

	CÍM	HRSZ	LEÍRÁS	
7.1.1.	Akácfa utca 13.	34392	lakóépület	Román Miklós és Ernő, 1912.
7.1.2.	Akácfa utca 18.	34405	lakóépület	
7.1.3.	Akácfa utca 20.	34406	lakóépület	
7.1.5.	Alsó erdősor 8.	33603	Steinhardt udvar	Fodor Gyula, 1907 körül
7.1.6.	Barcsay utca 5. = Hársfa utca 20-22.	33683	gimnázium	Bobula János, 1893.
7.1.11.	Dob utca 53.	34342	Schwartz-ház	ifj. Nagy István, 1904-1905.
7.1.14.	Dob utca 85.	33874	elemi iskola	Hegedűs Ármin, 1905-1906.
7.1.17.	Dózsa György út 64.	33343	lakóépület	Fodor Gyula, XX. század eleje
7.1.19.	Hársfa utca 40.	33915	Neumann-ház	Málnai Béla, 1905-1906.
7.1.21.	Hernád utca 42-46. = Dembinszky utca 25-27. = Marek József utca 20.	33323	Székesfővárosi elemi iskola	Kismarty-Lechner Jenő, 1910-1911.
7.1.22.	István utca 18.	33277	lakóépület	Bán Dezső, 1905 körül
7.1.25.	István utca 49.	33229	lakóépület	Körössy Albert Kálmán, 1904.
7.1.26.	Izabella utca 34. = Jósika utca 17.	33946	lakóépület	Löffler Béla és Sándor, 1910.
7.1.27.	Jósika utca 2. = Csengery utca 21.	34022	Bruchsteiner-ház	Sterk Izidor, 1902-1903.
7.1.29.	Jósika utca 25.	33974	Fischer-ház	Mezey Sándor, 1900.
7.1.31.	Károly körút 3/B = Wesselényi utca 2.	34226	lakóépület	
7.1.32.	Károly körút 3/C = Dob utca 1.	34225	lakóépület	
7.1.33.	Kertész utca 27.	34350/2	Hajcsi-ház	Karvaly Gyula, 1905-1906.
7.1.34.	Kertész utca 29.	34351	lakóépület	Löffler Béla és Sándor, 1911 körül
7.1.35.	Kertész utca 33. = Dob utca 56-58.	34076	lakóépület	Körössy Albert Kálmán és Sebestyén Artúr, 1898.
7.1.36.	Kertész utca 38-40. = Dob utca 54.	34078	lakóépület	1904.
7.1.37.	Klauzál tér 11. = Akácfa utca 42-48.	34306/1 34306/2	vásárcsarnok és lakóépület	Kommer József és Klunzinger Pál, 1894-1896.
7.1.41.	Marek József utca 31.	33256	lakóépület	Komor Marcell - Jakab Dezső, 1911.
7.1.42.	Marek József utca 35.	33254	lakóépület	ifj. Nagy István, 1896.
7.1.43.	Murányi utca 38.	33328	lakóépület	
7.1.45.	Nagy Diófa utca 25.	34284	Horváth-ház	Lux Endre, 1907.
7.1.47.	Nyár utca 10.	34449	Bánd-ház	Freund Dezső, 1908 körül

	Cím	HRSZ	LEÍRÁS	
7.1.48.	Nyár utca 22.	34460	Kopits-ház	Kopeczek György, 1909-1910.
7.1.49.	Péterfy Sándor utca 17.	33114	lakóépület	Márkus Géza, 1900 körül
7.1.50.	Rákóczi út 6. = Dohány utca 3.	34526	lakóépület	
7.1.51.	Rákóczi út 14. = Dohány utca 11.	34531	lakóépület	
7.1.52.	Rottenbiller utca 35. = Damjanich utca 1.	33415	lakóépület 1920.	
7.1.54.	Rózsa utca 35.	33963	lakóépület 1898.	
7.1.55.	Síp utca 7.	34498	Goldscheider-ház	Román Miklós és Ernő
7.1.56.	Síp utca 19. = Wesselényi utca 11.	34504	lakóépület	
7.1.59.	Wesselényi utca 15. = Kazinczy utca 15.	34483	klasszicista lakóépület	1860.
7.1.60.	Wesselényi utca 24. = Nagy Diófa utca 22-24.	34280	lakóépület	Román Miklós és Ernő, 1910-1911.
7.1.61.	Wesselényi utca 32. = Klauzál utca 27.	34314	lakóépület.	Ágoston Emil, 1909
7.1.62.	Wesselényi utca 40.	34335	Lung-ház	Mellinger Artúr, 1902.
7.1.63.	Wesselényi utca 69. = Rózsa utca 14.	33798	lakóépület	
7.1.64.	Wesselényi utca 73.	33812	egykori lpartestületi Székház	Makkoldy József, 1929.
7.1.78.	Dózsa György út 36. = Alpár utca 12.	33041	lakóépület	
7.1.79.	Dózsa György út 38.	33043	lakóépület	Löffler Sándor, Löffler Gyula, 1912-1913.
7.1.83.	Király utca 51. = Akácfa utca 64.	34100	lakóépület	Schwarz Jenő, 1910.
7.1.84.	Király utca 53. = Akácfa utca 67.	34086	lakóépület	Bukovics Gyula, 1888.
7.1.85.	Király utca 59/A = Kertész utca 50.	34083	lakóépület	Schomann Antal, 1897.
7.1.86.	Király utca 59/B = Kertész utca 43. = Kürt utca 16.	34067	lakóépület	Schomann Antal, 1896.
7.1.89.	Rákóczi út 8/A-B = Dohány utca 5.	34527	lakóépület	Hubert, Móry, 1880-1881.
7.1.90.	Rákóczi út 10. = Dohány utca 7. = Síp utca 2.	34528	lakóépület	1898.
7.1.91.	Rákóczi út 12/A-B = Dohány utca 9/A-B = Síp utca 1.	34530/2	lakóépület	Wälder Gyula, 1936-1937.
7.1.92.	Rákóczi út 16. = Dohány utca 13.	34532	lakóépület	Málik József, 1937.
7.1.93.	Rákóczi út 20. = Dohány utca 17. = Kazinczy utca 1.	34535	lakóépület	Jahn József, 1895.
7.1.94.	Rákóczi út 22. = Dohány utca 19.	34536	lakóépület	Jahn József, 1911.
7.1.95.	Rákóczi út 24. = Dohány utca 21.	34537	lakóépület	Frey Lajos, Kauser Lipót, 1871-1872.
7.1.96.	Rákóczi út 26. = Dohány utca 23.	34538	lakóépület.	Amon József, 1884
7.1.97.	Rákóczi út 28. = Dohány utca 25. = Nagydíófa utca 2.	34539	lakóépület	Korbl Flóris, Giergl Kálmán, 1898- 1899.
7.1.98.	Rákóczi út 44. = Akácfa utca 1.	34556	lakóépület	1894,

	Cím	HRSZ	LEÍRÁS	
7.1.101.	Akácfa utca 4.	34551	lakóépület	Román Ernő és Román Miklós, 1912 körül
7.1.102.	Akácfa utca 5.	34558	lakóépület	Schubert Ámin, 1893.
7.1.103.	Akácfa utca 6. = Dohány utca 41.	34550	lakóépület	Freund Dezső, 1928.
7.1.104.	Akácfa utca 7. = Dohány utca 43.	34559	lakóépület	Porgesz József, 1914-1915.
7.1.106.	Akácfa utca 9/A = Dohány utca 56.	34398	lakóépület	
7.1.107.	Akácfa utca 9/B	34394	lakóépület	Fekete Elek, 1893.
7.1.108.	Akácfa utca 11.	34393	lakóépület	Beliczay Béla, 1899.
7.1.109.	Akácfa utca 15-23. = Kertész utca 14-16.	34378	eredetileg Beszkárt székház	Wälder Gyula, 1925-1926. és 1934.
7.1.110.	Akácfa utca 16.	34404	lakóépület	Fekete Elek, 1893.
7.1.111.	Akácfa utca 25.	34387	lakóépület	Román Ernő és Román Miklós, 1911.
7.1.112.	Akácfa utca 27-29.	34386	lakóépület	1890.
7.1.113.	Akácfa utca 34.	34318	lakóépület	1894.
7.1.114.	Akácfa utca 37-39.	34333	lakóépület	37.: Révész Sámuel és Kollár József, 1909. 39.: Wezelka Venanto, 1898.
7.1.115.	Akácfa utca 52. = Dob utca 49.	34324	lakóépület	
7.1.116.	Akácfa utca 54. = Dob utca 48.	34095	lakóépület	1878. és 1894.
7.1.117.	Akácfa utca 56.	34096	lakóépület	1899-1900.
7.1.118.	Akácfa utca 58.	34097	lakóépület	1896.
7.1.119.	Akácfa utca 65.	34087	lakóépület	Prinner W. G., 1873-1874.
7.1.121.	Dob utca 46/A = Csányi utca 1.	34107/1	lakóépület	Martsekényi Imre, 1938.
7.1.122.	Dob utca 46/B	34107/2	lakóépület	Antal Dezső, 1939.
7.1.125.	Dob utca 60. = Kürt utca 2.	34075	lakóépület	1863.
7.1.126.	Dohány utca 37.	34548	lakóépület	Bíró Gyula, 1910.
7.1.127.	Dohány utca 39.	34549	lakóépület	Kott Lajos, 1898-1899.
7.1.130.	Dohány utca 54. = Akácfa utca 8.	34400	lakóépület	Porzsolt Ernő, 1890.
7.1.132.	Dohány utca 58.	34397	lakóépület	Rainer Károly, 1914.
7.1.133.	Dohány utca 68. = Kertész utca 2.	34374	lakóépület	Diescher József, 1842.
7.1.135.	Kertész utca 4.	34375	lakóépület	
7.1.137.	Kertész utca 18.	34382	lakóépület	Fekete Elek, 1887-1888.
7.1.138.	Kertész utca 19. lásd: Wesselényi utca 44.			
7.1.139.	Kertész utca 37. = Kürt utca 10.	34070	lakóépület	1896-1897.
7.1.140.	Kertész utca 39. = Kürt utca 12.	34069	lakóépület	
7.1.141.	Kertész utca 41. = Kürt utca 14.	34068	lakóépület	Schomann Antal, 1895.
7.1.142.	Kertész utca 46.	34081	lakóépület	
7.1.143.	Kertész utca 48.	34082	lakóépület	
7.1.144.	Klauzál utca 33.	34311	lakóépület	Ziegler Gyula, 1905-1906.
7.1.149.	Wesselényi utca 44. = Kertész utca 19.	34347	iskolaépület	
7.1.150.	Wesselényi utca 46.	34360	lakóépület	Morovitz József, 1892.
7.1.151.	Erzsébet körút 2. előtti közterület	34058	közcélú terepszint alatti illemhelyek	

	Cím	HRSZ	LEÍRÁS	
7.1.152.	Erzsébet körút 27-29. előtti közterület	34058	közcélú terepszint alatti illemhelyek	
7.1.153.	Bajza utca 10.	33505	eredetileg lakóépület	Fischer József, statika: Pécsi Eszter, 1936.
7.1.154.	Szövetség utca 17.	33615	lakóépület	Vogel Jenő, 1929-1932.
7.1.155.	Dob utca 10. = Rumbach Sebestyén utca 5.	34196	transzformátor-állomás	Léstyán Ernő, 1965-1969.
7.1.156.	Hevesi Sándor tér 4. = Rejtő Jenő utca 1. = Wesselényi utca 62.	33848	egykori Nemzeti Színház, Pesti Magyar Színház	Ázbej Sándor, 1966.
7.1.157.	Péterfy Sándor utca 8-20.	33125	kórház, rendelőintézet	Hülli Dezső, Hidasi Lajos, 1931-1932., 1940-1942.
7.1.161.*	Kazinczy utca 55.	34160	eredetileg kátyafestő műhely, az egykori Wichmann kocsmá épülete	Schusbeck Pál, 1869.
7.1.162.*	Városligeti fasor 39-41.	33486	óvoda-bölcsőde	Kiss E. László, 1959-1961.

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

Épületegyüttesek

	A
7.2.1.	1. Erzsébet körút mindkét oldala, a Rákóczi úttól a Király utcáig, a 33666, 33667, 33668, 33672, 33673, 33685, 33686, 33687, 33906, 33907, 33908, 33909, 33910, 33911, 33912, 34057, 34053, 34051/1, 34050, 34565, 34564, 34563, 34562, 34372, 34371, 34370, 34369, 34368, 34367, 34366, 34365, 34363, 34361, 34359, 34358, 34357, 34356, 34355, 34059, 34060, 34061, 34062, 34063, 34064, 34065 helyrajzi számú ingatlanok.
7.2.2.	2. Városligeti fasor páratlan oldala, a Bajza utcától a Dózsa György útig, a 33500, 33499, 33497, 33490/2, 33488/4, 33488/3, 33488/2, 33487, 33486, 33484, 33482/2, 33482/1, 33481/2 helyrajzi számú ingatlanok.
7.2.3.	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
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.

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

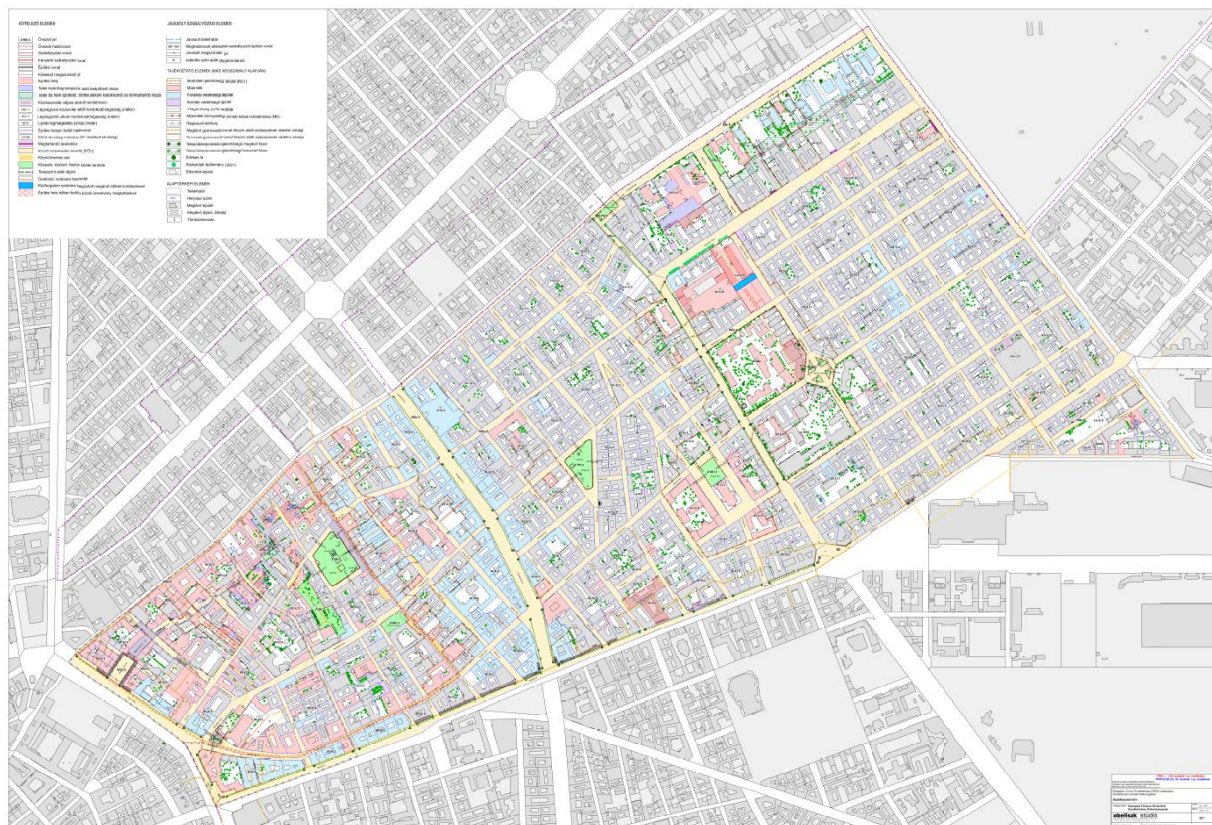
A Főváros Településképi rendeletének 4. mellékletének 7 7.1.161. és 162. és 7.2.4. sorának megfelelően az EÉSZ szabályozási tervlapján a védett épületek megjelenítésének módosítása szükséges.

Az ETKR (Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2017. (X.9.) önkormányzati rendelete módosítása külön eljárásban megtörtént.

ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (EÉSZ)

Erzsébetváros Építési szabályzata 2018-ban készült el és Erzsébetváros képviselő-testülete Erzsébetváros Építési Szabályzatát a 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

Az EÉSZ módosítására az elmúlt években többször sor került, amelyek kisebb pontosítások, a szabályozási vonalak felölvizsgálata és jogharmonizációk miatt voltak szükségesek.



Szabályozási terv egységes szerkezetben (2024.)

A szabályozási tervlapon tájékoztató elemként szerepelnek a védett értékek – műemlékek, fővárosi védett épületek, épületegyüttesek, helyi építészeti értékek.

ERZSÉBETVÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE (ETKR)

Az ETKR (25/2017. (X.09.) Ök rendelet) 1. melléklete tartalmazza a kerületi építészeti értékvédelem alatt álló ingatlanok jegyzékét.

1.1. Kerületi építészeti értékvédelem alatt álló terület

a) Városszerkezet, telekstruktúra:	Erzsébetváros teljes területe
b) utcakép	1.Barát utca
	2.Szövetség utca
c) Város- és tájkarakter elem	Állatorvostudományi Egyetem kertje (Budapest, VII. István u. 2. Hrsz 33298)

1.2. Kerületi építészeti érték

A	B	C	D	
	UTCA NÉV	HSZ.	HRSZ.	MEGJEGYZÉS
1	Nagy Diófa utca	8.	34471	A homlokzat várostörténeti emlék, különös tekintettel az utcai 2párkánymagasságra
2	Damjanich utca (Bethlen Gábor utca 47.)	17.	33422	Kiemelt Városszerkezeti elhelyezkedés, kompakt, harmonikus tömeg
3	Damjanich utca	17.	33422/0/A/6	Az I. emelet 1. szám alatti lakás kiemelten védendő besorolású.
4	Akácfa utca	63.	34088	teljes épület
5	Dembinszky utca	44.	33358	teljes épület
6	Hernád utca	22.	33179	teljes épület
7	Kisdiófa utca	3.	33124	teljes épület
8	Síp utca	6.	34510	teljes épület

Erzsébetváros Önkormányzata a 207/2022.(IX.21.) határozattal helyezte helyi védelem alá az Akácfa utca 63., a Dembinszky utca 44., a Hernád utca 22., a Kisdiófa utca 3. és a Síp utca 6. épületeit.

Az ETKR módosítása külön eljárásban történt.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKOK

Az EÉSZ módosítási szándékait a következő táblázat foglalja össze:

SZÁNDÉK	ELŐÍRÁSOKAT ÉRINTI	SZT-T ÉRINTI
A rendeletben használt fogalmak pontosítása történik, részben a Méptv fogalommagyarázata miatt.	+	-
Szabályozási terv módosítása során a terven egyes helyeken jelzett „G” mélygarázsok jelölése okafogyottá vált, annak törlése szükséges. Ezzel egyidejűleg a 4.§ felülvizsgálata is szükséges.	+	+
Módosult a fővárosi védett épületek listája, ennek összehangolása szükséges a kerületi helyi védelemmel mind az EÉSZ-ben, mind az ETKR-ben. Ellenőrzésre kerül a műemlékek listája is, amennyiben szükséges ezeknek a jelölése is átvezetésre kerül. Új elemként a történelmi emlékhely és történelmi kert jelölésre kerül.	-	+
Pontosításra kerülnek az elhelyezhető rendeltetések körében a szálláshely szolgáltatással kapcsolatos rendelkezések.	+	-
Felülvizsgálatra kerülnek a legnagyobb beépítettség és a meghatározott legnagyobb szintszám kedvezményes értékei.	+	-
Pontosításra kerül terepszint alatti beépítettség meghatározása	+	-
Pontosításra kerül az épületek magasságának szabályozása	+	-
A 12.§ rendelkezésének pontosítása szükséges.	+	-
Pontosításra kerülnek az épületek építményszintjeinek magasságát előíró rendelkezések	+	-
Egyes telkek esetében szükségessé vált a terepszint alatti és földszinti telekhatáron nyílászáró létesítése, az erre vonatkozó előírások a rendelet övezeti előírásai körében kerülnek szabályozásra.	+	-
Pontosításra kerülnek a zöldfelületekre vonatkozó előírások.	+	-
A Csányi utca 6. számú telekre tervezett önkormányzati beruházás miatt a telekre vonatkozó részletszabályok kidolgozása szükséges.	+	-
Pontosításra kerülnek a gépjárművek elhelyezésével kapcsolatos előírások	+	-
Javításra kerül az EÉSZ 2. melléklete	+	-

Tartalom

Előzmények.....	5
A felhasznált jogszabályok	5
A vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a tervezési területek lehatárolása:.....	5
Az eljárásra vonatkozó megállapítások:.....	5
Környezeti értékelés szükségességének megállapítása	8
Környezeti vizsgálat és környezeti értékelés jogszabályi háttere	8
Beérkezett vélemények	8
Megalapozó vizsgálatok	9
Magasabb rendű jogszabályok	10
A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény	10
Településrendezési és építési követelmények	10
Hatályos településrendezési eszközök	14
Budapest Főváros településszerkezeti terve (tszt)	14
Hatályos településrendezési eszközök	15
Budapest Főváros településszerkezeti terve (Tszt)	15
Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (Frsz)	17
Budapest Főváros településképp védelméről szóló rendelete	18
Erzsébetváros építési szabályzata (EÉSZ)	22
Erzsébetváros településképi rendelete (ETKR)	23
Módosítási szándékok	24