

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
28/2024. (XI.20.) önkormányzati rendelete
a Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.)
rendelet módosításáról

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdésében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében az Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosításáról következőket rendeli el:

1.§

A Budapest, VII. ker. 38. számú tömbre vonatkozóan (Rottenbiller utca – Damjanich utca-Bethlen Gábor utca – Dembinszky utca által határolt terület) (a továbbiakban: tömb) az Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2 §-a a következő 21. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„21. Épületek utcai traktusa: azon épületrész, mely a közterületi telekhatár és a belső udvari homlokzat határvonala között helyezkedik el.”

2.§

Az R. 27 § a) pont aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az egyes övezetek és alövezetek jele a következő:

Lakóterületek:)

„aa) nagyvárosias: Ln-1, alövezetei: Ln-1/1, Ln-1/2, Ln-1/3, Ln-1/4 és Ln-1/E, Ln-1/5, Ln-1/6”

3.§

Az R. a következő 29/B.§-sal egészül ki:

„29/B §

(1) A 33405, 33413 és 33414 helyrajzi számú telkeken, valamint az azokból telekalakítás során létrejövő földrésztelkeken (továbbiakban: fejlesztési terület) nem kell alkalmazni az R. 8.§ (2) bekezdését, 14 §-át, 15 §-át, a 17 § (2) és 18 § (1) bekezdéseit, 22 §-át, 23 §-át, 24 §-át valamint 24/A §-át.

(2) Az Ln-1/5 és Ln-1/6 jelű építési alövezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatás, oktatás
- c) iroda
- d) szálláshely-szolgáltatás
- e) lakás
- f) kollégium, diákotthon, diákszálló
- g) szolgáltatás
- h) vendéglátás
- i) egyéb közösségi szórakoztatás
- j) egészségügyi létesítmény
- k) sportlétesítmény
- l) kiskereskedelem
- m) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

(3) Az Ln-1/5 és Ln-1/6 jelű építési övezet területén a melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1.5 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) napkollektor
 - e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(4) Az Ln-1/5 jelű építési alövezet előírásait az alábbi pontok, valamint az R. 2. melléklete – „Az övezeti előírások - az egyes övezetek, építési övezetek előírásai” táblázat tartalmazza:

- a) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 90 %
- b) legnagyobb szintszám: 5 szint (Dembinszky utcai tűzfal takarására egyedi előírás vonatkozik)

(5) Az Ln-1/6 jelű építési alövezet előírásait az alábbi pont, valamint az R. 2. melléklete – „Az övezeti előírások - az egyes övezetek, építési övezetek előírásai” táblázat tartalmazza. A legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 90 %.

- (6) A fejlesztési területen meglévő épület területe építési helynek minősül.
- (7) A fejlesztési területen a Damjanich utca 9. (hrsz: 33419) szám alatti épület párkánymagasságához nem kell csatlakozni, a csatlakozási ponton a homlokzatmagasság maximum 4,0 méter.
- (8) A Dembinszky utca 10. szám alatti épület tűzfala annak teljes magasságáig beépíthető, annak közterület felől meglévő párkánymagasságához +/- 1.0 méterrel kell csatlakozni.
- (9) A fejlesztési területen az Ln-1/6 jelű építési alövezetben pinceszint zárófödeme felett kialakított udvari terepszint az utcai járdaszint magasságához képest a termőföld takarással együtt sem lehet 1.75 méterrel magasabban.
- (10) A fejlesztési területen új épület létesítése, meglévő épület átépítése, épület, épületrész, és helyiség rendeltetismódosítása esetén lakó- és szállás funkciójú helyiség esetén a padlószint-magasság legkisebb értéke az épületek utcai épülettraktusában a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mérve legalább 1.5 méter, egyéb funkció esetén a 0.2 méter.
- (11) A fejlesztési területen a homlokzati elemek legnagyobb megengedett kinyúlásának mértéke 12.0 métert meghaladó szélességű a közforgalom számára időbeli korlátozással megnyitott magánút fölé 1.5 méter.
- (12) A fejlesztési területen új épület létesítése, meglévő épület átépítése, meglévő épület tetőtér beépítése esetén a tetőtérben két önálló szint kialakítható.
- (13) Lakó rendeltetés önálló rendeltetési egységének alapterülete minimum 30 m² és azok huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei nem alakíthatók ki:
- a) előkert nélküli, közterület felé nézően – magASFöldszintet kivéve - földszinten
 - b) járdaszinthez viszonyítottan terepszint alatt.
- (14) Új épületek létesítése esetén lakófunkció kialakításakor a műszakilag biztosítani kell a kültéri egységek takartan történő elhelyezésének lehetőségét, egyéb funkciók esetében központi klíma helyiség létesítéséről gondoskodni kell.
- (15) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázssá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.
- (16) Amennyiben a fejlesztési területen a telekalakítást követően egy adott telken szükséges parkolóhelyek műszaki okokból nem alakíthatók ki (meglévő épület alápincézése nem lehetséges) a további telkeken kialakított többlet parkolóférőhely az adott telek parkolómérlegébe beszámítható.
- (17) A fejlesztési területen létesítésre kerülő térszín alatti mélygarázsok az egyéb jogszabályok betartása mellett átjárhatók és összenyithatók.

(18) A tömb területén új épület létesítése esetén a csapadékvíz kezeléséről az érintett közműhatóság valamint a hatályos jogszabályok előírásai alapján kell gondoskodni.”

4.§

- (1) Az R. 1 melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) Az R. 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5.§

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



Záradék:

A rendelet kihirdetése 2024. november 20. napján a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

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



Általános indokolás

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben meghatározott rendeletalkotási kötelezettség értelmében került sor a rendeletmódosításra.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Meghatározza a tervezés alá vont területet, az értelmező rendelkezések kiegészítését, az épületek utcai traktusa tekintetében.

2. §-hoz

Kiegészíti a Ln-1 övezetet Ln-1/5 és Ln-1/6 alövezetekkel.

3. §-hoz

A 38. tömbre vonatkozó egyedi előírások meghatározása (1-6. bek. és 8-18. bek.). A rendelet (7) bekezdésének indoklása: a Damjanich utca 9. (hrsz: 33419) szám alatti épület tűzfalához közvetlenül csatlakozik a műemléképület, melynek földszintjén bővítés lehetséges, azonban az épületet jelenlegi formájában kell megőrizni, így annak magassági növelése nem lehetséges.

4. §-hoz

Meghatározza az R. mellékleteinek módosítását.

5. §-hoz

Meghatározza a hatályba lépés idejét.



KÖTELEZŐ ELEMEEK

	Övezeti jel
	Övezeti határvonal
	Szabályozási vonal
	Építési vonal
	Kötelező megszüntető jel
	Építési hely
	Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része
	Közhasználat céljára átadott terület(rész)
	Legnagyobb közterület felőli homlokzatmagasság (méter)
	Legnagyobb udvari homlokzatmagasság (méter)
	Épület legmagasabb pontja (méter)
	Építési helyen belüli határvonal
	Előírt távolság méterben (K= kialakult távolság)
	Megtartandó épületköz
	Közúti közlekedés területe (KÖu)
	Közműmentes sáv
	Közpark, közkert, fásított köztér területe
	Terepszint alatti átjáró
	Gyalogút, gyalogos kapcsolat
	Elővásárlási joggal érintett terület
	Közforgalom számára megnyitott magánút időbeli korlátozással
	Építési hely telken belül a közúti úrszelvény megtartásával

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Javasolt telekhatár
	Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
	Javasolt megszüntető jel
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

	Műemléki jelentőségű terület (MJT)
	Műemlék
	Fővárosi védettségű épület
	Kerületi védettségű épület
	Világörökség puffterülete
	Műemléki környezettel érintett telkek lehatárolása (MK)
	Régészeti lelőhely
	Meglévő gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája
	Tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája
	Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
	Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor
	Meglévő fa
	Értékes fa
	Közterületi faállomány (2016)
	Elbontott épület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Meglévő épület
	Meglévő átjáró, áthajtó
	Tömbszámozás

BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBTVÁROS
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN
(ROTTENBILLER UTCA – DAMJANICH UTCA –
BETHLEN GÁBOR UTCA – DEMBINSZKY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)

SZABÁLYOZÁSI TERV
JELMAGYARÁZAT

JÓVÁHAGYÁSRA

Generál tervező:
Városrendezés: APS Mérnöki Iroda Kft.
H-1112 Budapest, Gyúlánok u. 27B
székhely
ÁLLÁS-TERVEZÉSI SZOLGÁLTATÁS

...../2024.Ör. rendelet 1. melléklete
25/2018 (XII.21.) Ör. rendelet 6. melléklete

Rajzszám: Szt-1
Dátum: 2024.

2.: Övezeti előírások

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

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