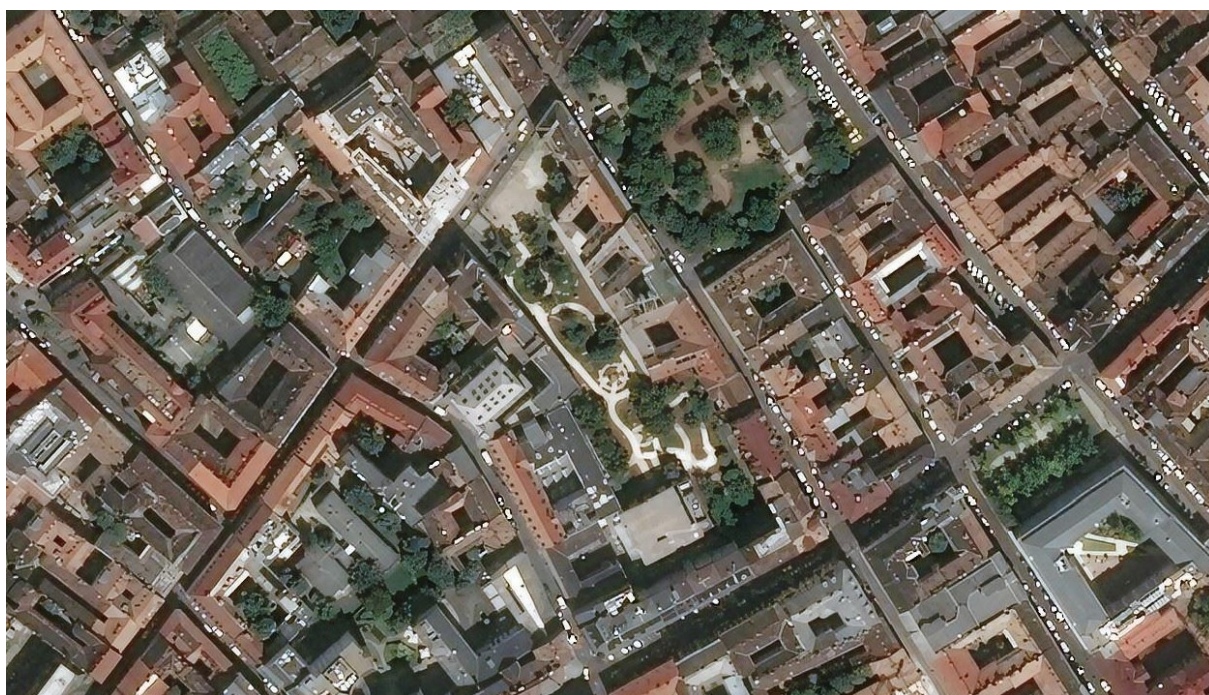


**ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
(EÉSZ) MÓDOSÍTÁSA
Janikovszky park
(Kazinczy utca – Dob utca – Nagy Diófa utca –
Wesselényi utca által határolt tömb) területére**



**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-a
partnerségi véleményezés lezárására**

2021. július hó

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A
FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698
TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756
E-MAIL: office@obelisk.hu

Megrendelő:

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata**

Tervező

Obeliszk Stúdió Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Máyer Andrea
okl. építésmérnök, vezető
településtervező



Obeliszk Stúdió Kft

TT/1 01-1521

Budapest, 2021. július hó

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények	3
Megalapozó Vizsgálat	5
Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok	5
A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	5
Hatályos településrendezési eszközök.....	5
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TszT)	5
Védettségek	8
Fővárosi Rendezési Szabályzat (Frsz)	8
A hatályos Erzsébetvárosi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai	9
Az épített környezet vizsgálata	11
Területfelhasználás	11
Önkormányzati tulajdon.....	11
Városthörténet.....	11
Park területének kialakítása.....	11
Változtatási igények	13
Szabályozási koncepció	14
A szabályozás célja	14
A változtatási szándékok javaslata.....	14
Szabályozási tervet érintő változások	14
A szabályozási javaslat megfelelése a TszT-nek és az Frsz-nek.....	16
Jóváhagyandó munkarészek	17
Szabályozási előírások	17
Terviratok	19
Önkormányzati határozat	19
Főépítész feljegyzése a tartalomról.....	20
Partnerségi véleményezés lezárása	21

ELŐZMÉNYEK

Erzsébetvárosban az elmúlt évben megépült a Janikovszky park a Kazinczy utca – Dob utca – Nagy Diófa utca – Wesselényi utca által határolt tömb, ezért szükségessé vált az EÉSZ módosítása a terület vonatkozásában.



Janikovszky park (forrás: Bing.maps)

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet -a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 32.§ -a alapján az EÉSZ módosítása 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ szerint főépítési eljárásban történik.

6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

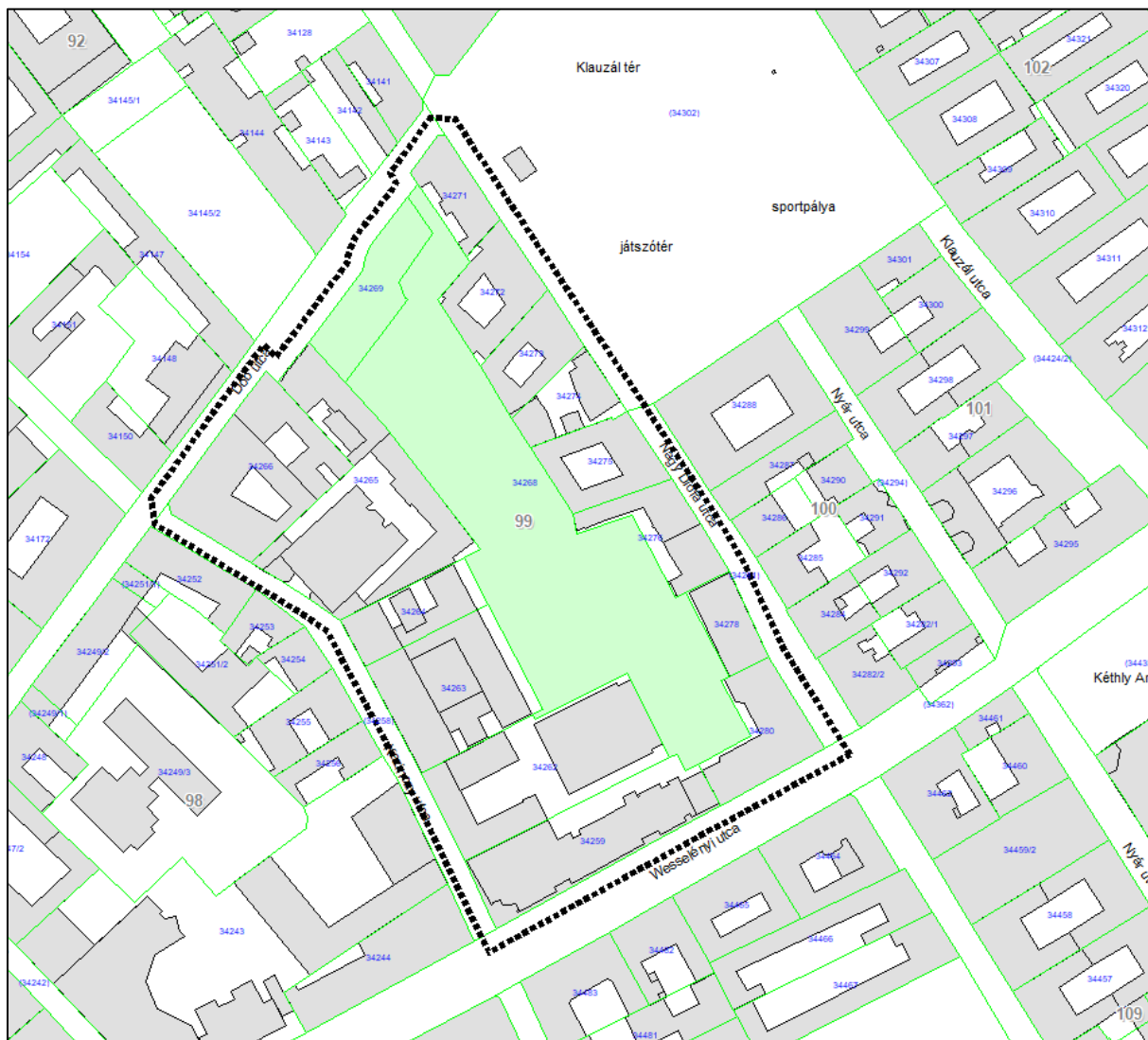
cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik. A helyi építési szabályzat kidolgozása során a 11.§ (6) alapján

A tervezési terület lehatárolása

A szabályozási terv módosítása a Kazinczy utca – Dob utca – Nagy Diófa utca – Wesselényi utca által határolt tömböt érinti.



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A vizsgált terület a Kazinczy utca – Dob utca – Nagy Diófa utca – Wesselényi utca által határolt tömbben a Janikovszky park területe.



A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

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

Az EÉSZ rendeletet 2021-ben az Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete módosította a 31/2021. (V.28.) önkormányzati rendelettel.

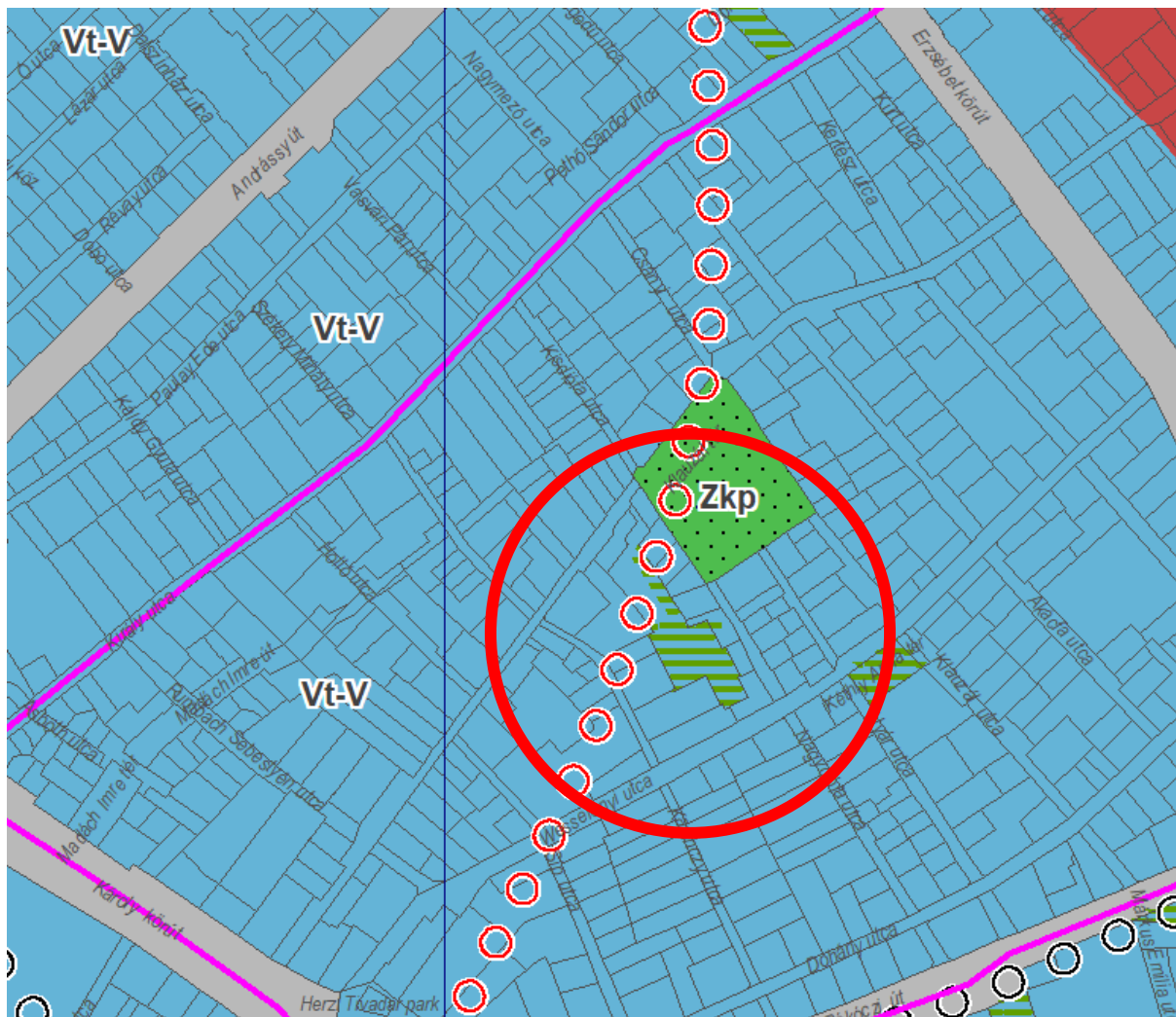
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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.

A TSZT „Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás” című tervlapja szerint a tervezési terület Vt-V Városcsopont területfelhasználási egység területe.

A Janikovszky park területe a „zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában”-nek jelölt.



VEGYES TERÜLETEK

- Vt-V** Városmagterület
- Vt-M** Mellékmagterület
- Vt-H** Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
- Vi-1** Intézményi, jellemzően zártkörű beépítésű terület
- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vi-3** Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

EGYÉB ELEMÉK

- Jelentős változással érintett terület
- Infrastruktúra függvényében ütemezett igénybe vehető, változással érintett terület
- Meglévő erdőterületek és zöldterületek
- Infrastruktúra függvényében ütemezett igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója
- Átmeneti hasznosítás biztosítása
- Kerületi tervszkizben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya
- Távoli területfelhasználás
- Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
- Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
- Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület
- A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában


Hatályos Tiszt részlete, és jelmagyarázata

Városmagterület (Vt-V)

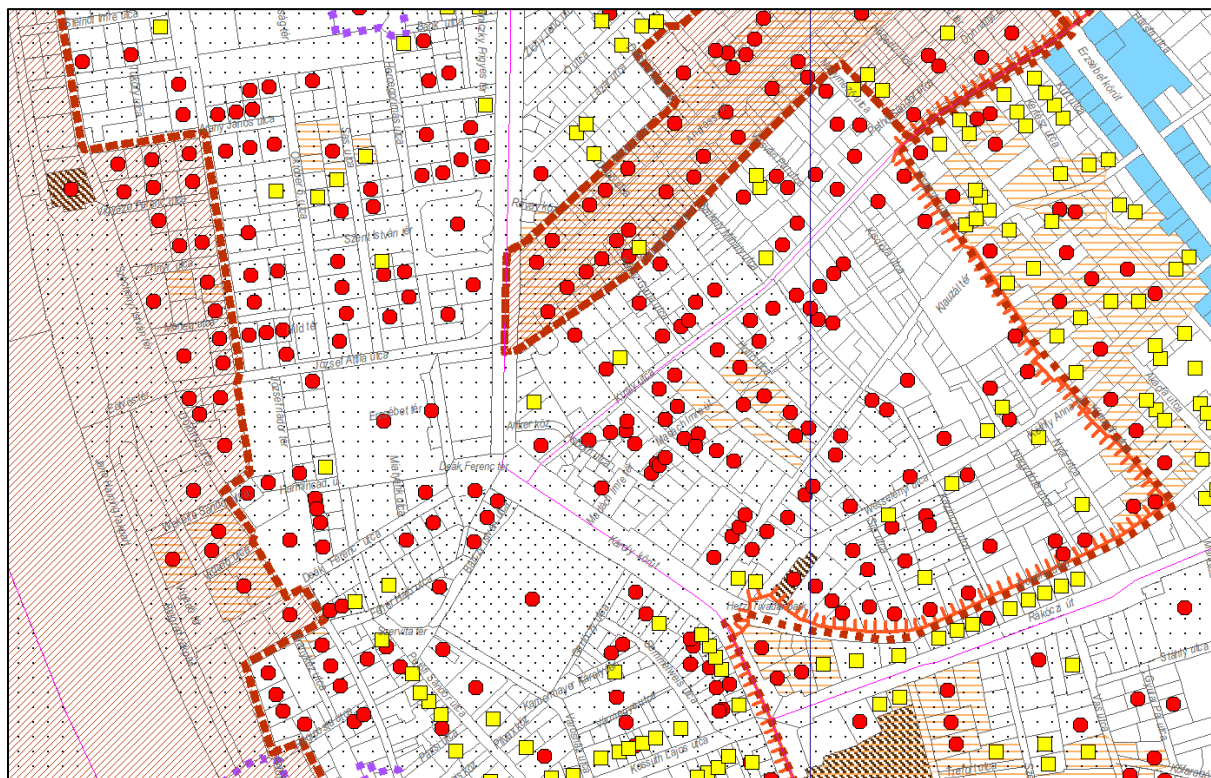
terület

A kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó városmagterület nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városmagterületi jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés

	<p>csomópontjainak környezetében. A városközpont területét a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűség növelését meg kell akadályozni. Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hídig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városközpont nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móricz Zsigmond körtér, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek. A városközpont többszintes, általában zárt sorú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A terv 3,09 – 7,010 közötti beépítési sűrűség értéket határoz meg, mivel növelése – a karakter megtartása, az élhetőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történeti településközpont sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő</p>
Zöldterület	<p>A Településszerkezeti tervben zöldterület területfelhasználási egységként nem jelölt, de szerkezeti szempontból meghatározó közcélú zöldfelületeket az egyéb szerkezeti elemek (szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület, a zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában) jelölik (lásd 1.2.3. fejezet). A meglévő zöldterületek védelme és a megfelelő zöldterületi ellátottság érdekében a hatályos építési szabályzatokban szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága (a fásított közterek és az egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek kivételével) új építési szabályzat készítése során összességében csak azon területek nagyságával csökkenhet, ahol a TSZT • infrastruktúra elemeket, • kertvárosias sziluettérzékeny hegyvidéki lakóterületet (Lke-3), • erdőterületet, • vízgazdálkodási területet, • természetközeli területet, • különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területet, vagy • különleges beépítésre nem szánt, régészeti bemutató területet határoz meg. Ez azt jelenti, hogy a TSZT-ben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak az előzőekben felsorolt esetek miatt lehet kisebb.</p>

 <p>A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában</p>	<p>Lehatárolásra kerültek azon jellemzően fásított közterületek, amelyek a zöldfelületi rendszer részét képezik, ugyanakkor városi térként a Közpark, közkert területfelhasználási kategória jelölése nem indokolt a kialakítható zöldfelületi arány értéke miatt (pl. Vörösmarty tér, Fővám tér, Vigadó tér). A megfelelő kondicionáló hatás érdekében ezeken a területeken a tér funkciójától függően továbbra is biztosítani kell biológiailag aktív felületet (zöldfelület, vízfelület, fásítottság).</p>
<p>A Tsz, az Frsz és az ezek alapján készülő Kerületi Építési Szabályzat összhangja</p>	<p>Az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt városi tereken a tér funkciójával összhangban meg kell határozni a legkisebb zöldfelület mértékét.</p>

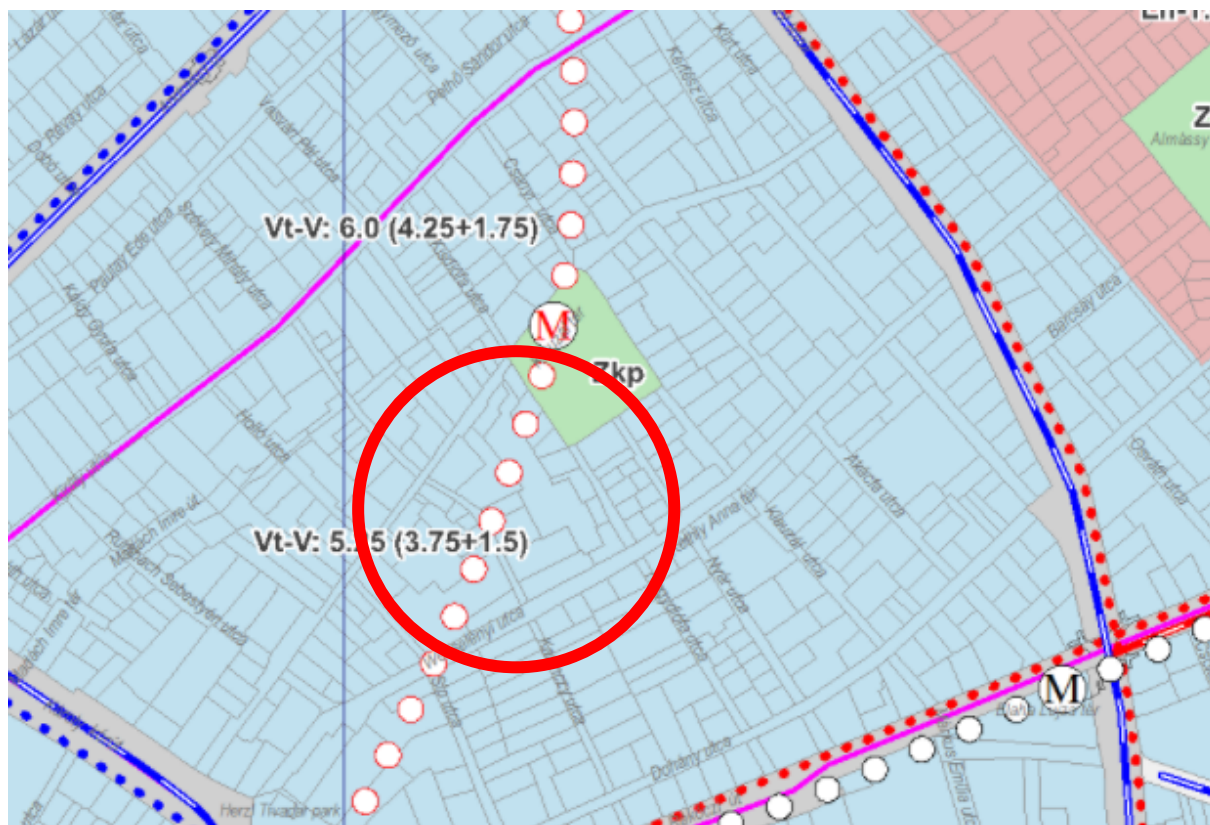
VÉDETTSÉGEK



A tömb a világörökség helyszín védőövezetében található.

FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében – az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), valamint a főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) megfelelően – a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.



FRSZ részlete

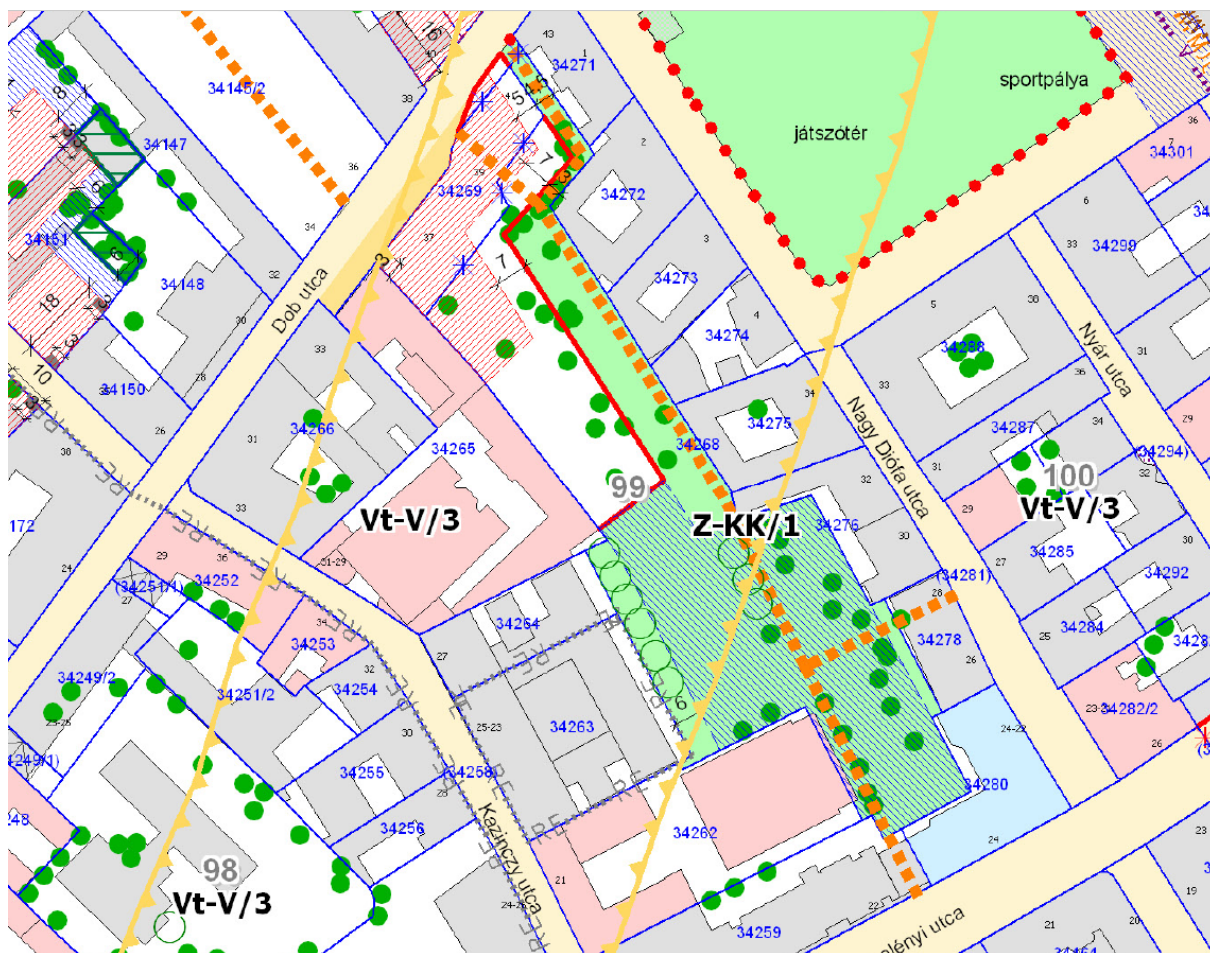
Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen.

Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a „bsá” jelű általános beépítési sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a „bsp” jelű parkolási beépítési sűrűségi érték viszont kizárólag épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A „bsá” és a „bsp” érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

A tervezési területen az FRSZ által meghatározott, a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános beépítési sűrűség (bsá) értéke a területen 3,75, a parkolási sűrűségi (bsp) érték 1,5. Az egyes telkek szintterületi mutató értékét – az FRSZ - ben meghatározott beépítési sűrűség alapján – kerületi építési szabályzatban (KÉSZ) kell meghatározni.

A HATÁLYOS ERZSÉBETVÁROSI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MEGÁLLAPÍTÁSAI

A hatályos szabályozási terv a területet Vt-V/3 építési övezetbe és Z-KK/1 közkert övezetbe sorolja.



Hatályos szabályozási terv, részlet

Övezeti előírásokat az EÉSZ 2.sz. melléklete tartalmazza:

ZÖLDTÉRÜLET	VEGVES TÉRÜLET	TÉRÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET						A TELEK						AZ ÉPÜLET			
		NEVE	JELE	BEÉPÍTÉSI MÓDJA	LEGKISEBB TERÜLETE (M ²)	LEGNAGYOBB TERÜLETE (M ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉGÉNEK ALAPÉRTÉKE (M)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG ENGEDMÉNYES MAXIMUMA (%)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETE (%)	LEGNAGYOBB SZINT-SZÁM ALAPÉRTÉKE (DB)	LEGNAGYOBB SZINT-SZÁM ENGEDMÉNYES MAXIMUMA (DB)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁGA (M)	LEGMAGASABB PONTJA (M)						
	városközpont	Vt-V/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)							
	közkert	Z-KK	-	-	3	-	60	K (1)	K (1)	-	K (5)								

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

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A 34259 és a 34268 hrsz-ú telkek beépítetlen területek. A tömb többi telke beépített kialakult állapotú.

A 34268 hrsz-ú telken a Janikovszky park található, amelyet 2019-ben adtak át.

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON

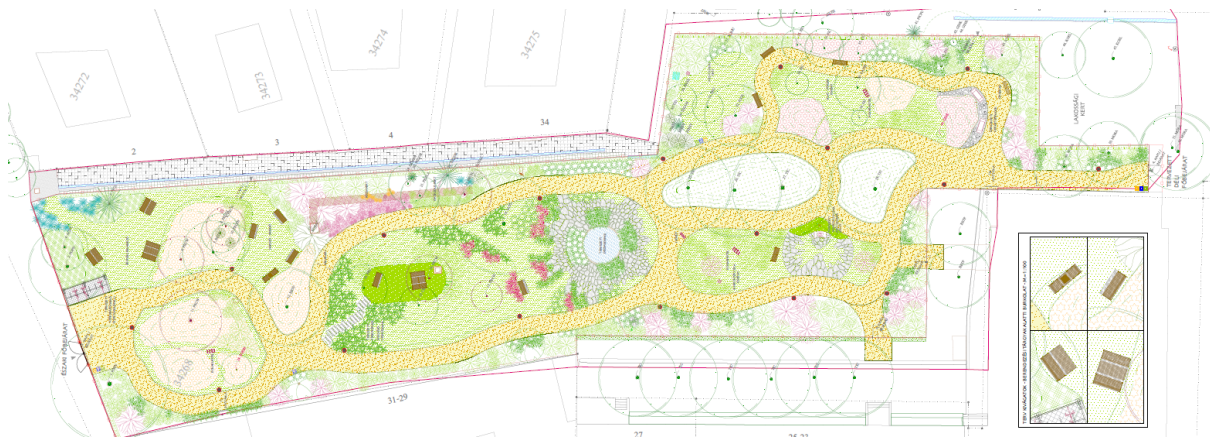
A 34259 és a 34268 hrsz-ú telkek önkormányzati tulajdonban vannak.

VÁROSTÖRTÉNET

A nyolcvanas években történt a terület, a 15. számú tömbjének „tömbrehabilitációs” megújítási próbálkozása is, ahol többnyire a komfort nélküli lakásokat rejtő udvari szárnyak elbontották, az utcai épülettömegek felújításával próbáltak eredményt elérni. A tömbbelsőben közkertet alakítottak ki.

A nem kellő körültekintéssel elvégzett bontásokból azonban az egykori épületek pincéi kimaradtak, így hiába alakítottak ki parkot és sportpályát itt, a terület hamar süllyedni kezdett, és végül a kétezres évek elején végleg lezárták. A terület Dob utca felőli részén parkolókat alakítottak ki.

PARK TERÜLETÉNEK KIALAKÍTÁSA



A Janikovszky park kiviteli terveit 2017-ben készítette a Rolla Bt és Fibonacci Tájépítész Stúdió.

A 4000 négyzetméteres parkot úgy alakították ki, hogy minden korosztály számára kikapcsolódásra alkalmas pihenőhely legyen. A kialakítás során az itt álló fák közül a jó állapotúakat megőrizték.

A park hátsó részében került felállításra, a kerület díszpolgárát, Janikovszky Évát ábrázoló első köztéri szobor, akiről a parkot elnevezték.



A park kialakítása



Park Dob utcai bejárat



Janikovszky szobor

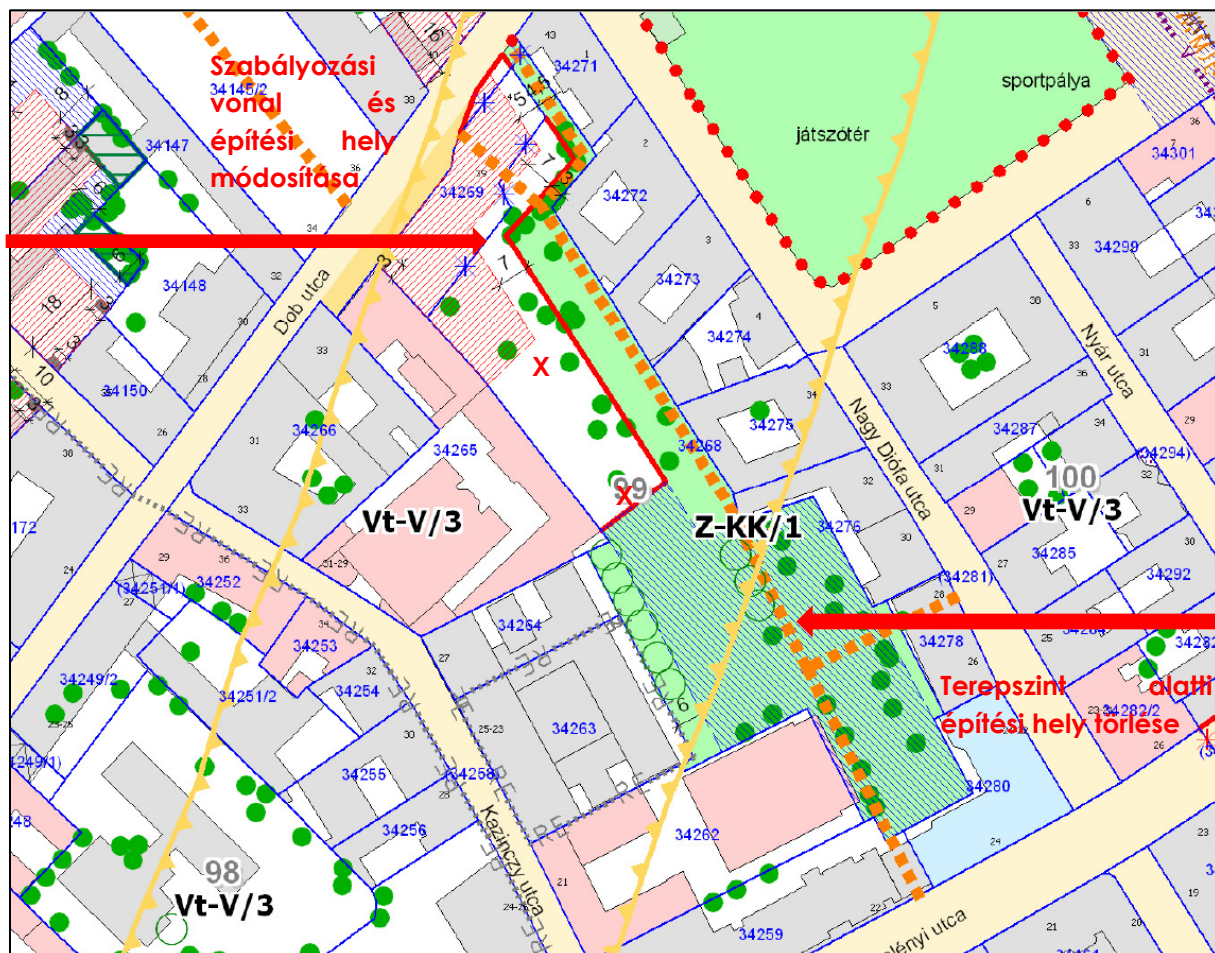


Neopaint legújabb tűzfal festménye

VÁLTOZTATÁSI IGÉNYEK

Az elkészült park miatt törlésre kerül a területre jelölt terepszint alatti beépítés, valamint csökken a 34259 és 34268 hrsz-ú telkek területéből kiszabályozott Vt-V/3 jelű építési övezetbe sorolt telkek területe.

Az EÉSZ hatályos előírásainak megfelelően kerül jelölésre a kialakuló telken az építési hely.



SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

Erzsébetváros Önkormányzatának célja a területen a kiépített park hosszútávú fenntartása és a Dob utcai telek beépíthetőségének biztosítása.

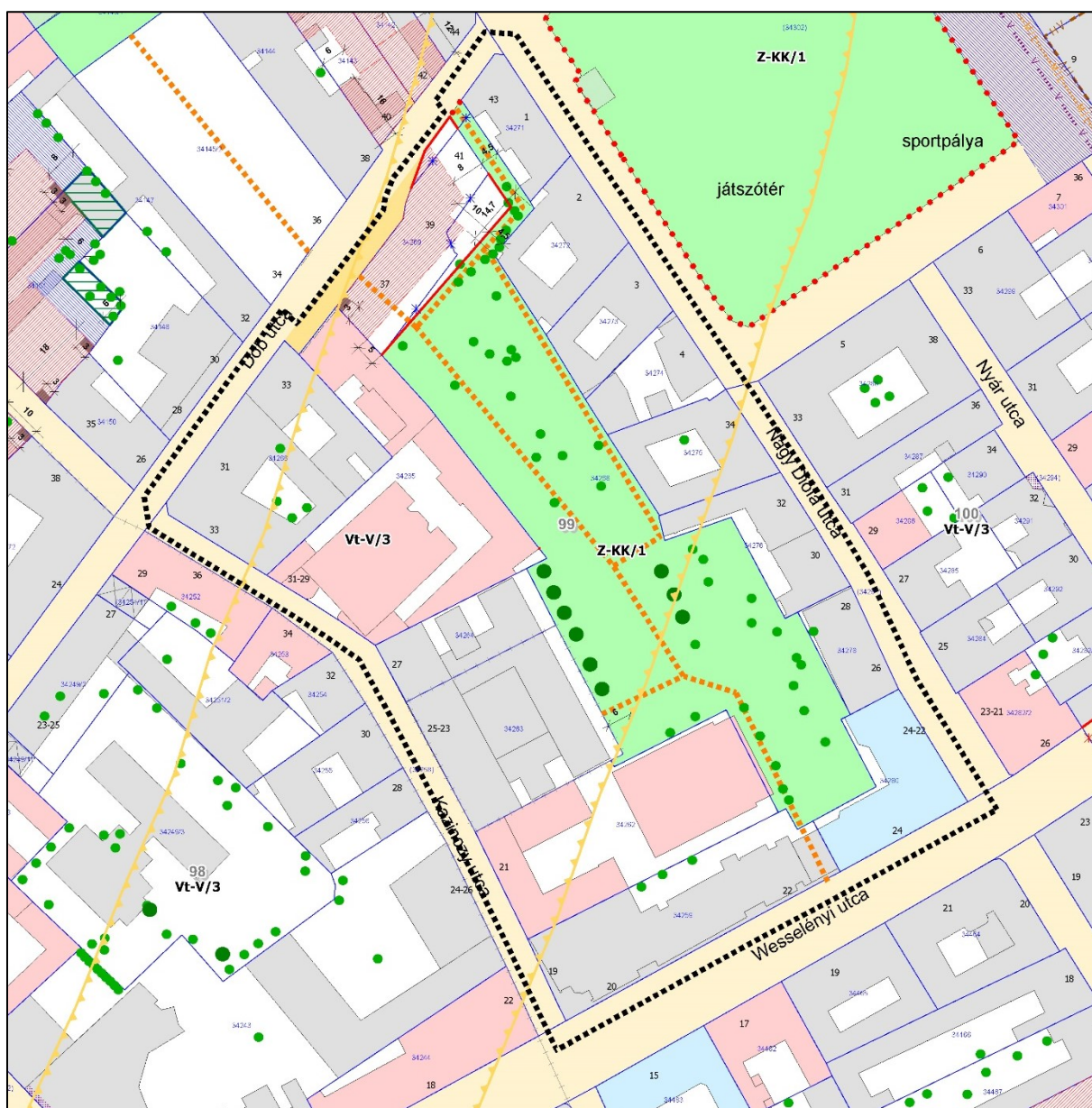
A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA

A Dob utca mentén 951 m² területű Vt-V/3 városközpont építési övezetbe sorolt telek kerül kialakításra, amely az övezeti előírásoknak megfelel.

A park telke mintegy 5640 m² a szabályozási vonal módosításával.

Az övezetek előírásai nem változnak.

SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK



Javaslat a szabályozási terv módosítására

A szabályozási terven a 34268 hrsz-ú telken törlésre kerül a „telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része”. A szabályozási vonal és az építési hely 34265 hrsz-ú telek tűzfala mentén hátranyúló része szintén törlésre kerül.

A szabályozási vonal módosítása során nagyobb területrész kerül Z-KK/1 közkert övezetbe.

A szabályozási terven a Janikovszky park kialakításának megfelelően kerül jelölésre a gyalogos kapcsolat helye a Dob utca felé, és törlésre kerül a park tervezett gyalogos megközelítése a 34278 hrsz-ú telken.

A SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT MEGFELELÉSE A TSZT-NEK ÉS AZ FRSZ-NEK

A TSZT leírása alapján:

„ a TSZT-ben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak az előzőekben felsorolt esetek miatt lehet kisebb.”

A módosítással a zöldterület területe nem csökken, hanem növekszik, tehát az előírásnak az EÉSZ eleget tesz.

Megfelel.

A TSZT, az FRSZ és az EÉSZ összhangja érdekében a „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt városi tereken a tér funkciójával összhangban meg kell határozni a legkisebb zöldfelület mértékét”.

Az EÉSZ az a Z-KK/1 övezet területére 60%-os legkisebb zöldfelület mértéket határoz meg, tehát az előírásnak az EÉSZ eleget tesz.

Megfelel.

A módosítás során az építési övezet előírásai nem változnak, tehát az FRSZ-ben meghatározott bsá és bsp értékekhez való megfelelésük sem.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 1.sz. melléklete a módosítással érintett terület vonatkozásában jelen rendelet 1. sz. melléklete szerint módosul.

2. §

(1) Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Dr. Laza Margit
jegyző

Niedermüller Péter
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetése 2021. 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.

Dr. Laza Margit
jegyző

1. sz. melléklet

TERVIRATOK

ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

FŐÉPÍTÉS FELJEGYZÉSE A TARTALOMRÓL

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉS LEZÁRÁSA