Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének

**…/2022. (………...) önkormányzati rendelete**

a Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) rendelet módosításáról

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bekezdés bb) pont, a 32.§ és 42.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

**1.§**

Az Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2 §-a a következő 20. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„20. 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 földrészleteken (továbbiakban: fejlesztési terület) nem kell alkalmazni a R. 8.§ (2) bekezdését, 14 §-át, 15 §-át, 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:

1. közintézmény
2. igazgatás, oktatás
3. iroda
4. szálláshely-szolgáltatás
5. lakás
6. kollégium, diákotthon, diákszálló
7. szolgáltatás
8. vendéglátás
9. egyéb közösségi szórakoztatás
10. egészségügyi létesítmény
11. sportlétesítmény
12. kiskereskedelem
13. 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

1. a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
2. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1.5 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
3. kerti vízmedence,
4. napkollektor
5. kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel
6. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhetők el.

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

1. legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 90 %
2. legnagyobb szintszám: 5 szint (Dembinszky utcai tűzfal takarására egyedi előírás vonatkozik)

(5) Az Ln-1/6 jelű építési alövezet előírásait az alábbi pont. valamint a R. 2. melléklete – „Az övezeti előírások - az egyes övezetek, építési övezetek előírásai” táblázat tartalmazza: 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 zárófödéme 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 rendeltetésmódosítása 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 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 teremgarázzsá 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) A Budapest, VII. ker. 38. számú tömbre vonatkozóan (Rottenbiller utca – Damjanich utca-Bethlen Gábor utca – Dembinszky utca által határolt terület) az R. 1. melléklete – Szabályozási terv (szt.) helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az R. 2. melléklete – Az övezeti előírások - helyébe a 2. melléklet lép.

**5.§**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2022. …………...

…………………………….. …………………………….

Niedermüller Péter Dr. Laza Margit

polgármester jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése 2022. ……….. napján a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a [www.erzsebetvaros.hu](http://www.erzsebetvaros.hu) honlap szerkesztője részére.

…………………………………

Dr. Laza Margit

jegyző

# **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 jelen önkormányzati rendelet megalkotására.

**Részletes indokolás**

**1-2. §-hoz**

Meghatározza a tervezés alá vont területet, az értelmező rendelkezések kiegészítését, valamint a rendelet egyes bekezdéseinek kiegészítését az új alövezetekre vonatkozóan.

**3. §-hoz**

A 38. tömbre vonatkozó egyedi előírások meghatározása.

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.

A rendelet (18) bekezdéséhez szükséges felmentést OTÉK 37.§ (4) pontja alól az Állami Főépítész megadta.

4.§-hoz

Meghatározza a mellékletek változását az új alövezetekre vonatkozóan.

**5. §-hoz**

Meghatározza a kihirdetés napját.