**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének**

**…/2024. (………...) 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. pont](https://njt.hu/jogszabaly/2011-189-00-00#SZ23@BE5@PO6)jában és a magyar építészetről 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 földrészleteken (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:

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 az 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 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 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 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 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) 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.

Tóth János Niedermüller Péter

jegyző polgármester

Záradék:

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

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

Tóth János

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 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.