

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének
33/2025. (IX.24.) önkormányzati rendelete**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelete
módosításáról**

[1] Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete gondoskodik Budapest VII. kerülete épített környezetének alakításáról és védelméről, amivel összefüggésben rendszeresen felülvizsgálja az általa korábban hozott építés tárgyú rendelkezéseket, hogy azok megfeleljenek a jogszabályi környezetből fakadó kötelezettségeknek, segítsék a fenntartható és minőségi építészetet, valamint a kerület és a lakosság érdekeit szolgálják.

[2] Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 2.§ bekezdése 15. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában)

„15. Tetőemelet: a legfelső teljes építményszint feletti építményszint, melynek homlokzata visszahúzott, vagy a magastető-idomon belül elhelyezett.”

(2) Az R. 2.§ bekezdése 20. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában)

„20. A terepszint feletti építményszintek: földszint, magasföldszint, emeleti, tetőemeleti és a beépített tetőtéri építményszintek.”

(3) Az R. 2.§-a -a következő 23-28. pontokkal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában)

„23. Tetőtér: *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) szerinti tetőtér, amely az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér, azzal, hogy a beépítés nélküli tetőtér – a padlás – nem minősül építményszintnek.*

24. Tetőtér-beépítés: *TÉKA szerinti tetőtér-beépítés, amely tetőtérben helyiség, helyiségcsoport vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint létrehozása, amely nem jár bővítéssel;*

25. Teljes építményszint: Az épület jellemző, általában emeleti és ismétlődő kontúrú építményszintje

26. Teljesértékű zöldfelület: Olyan zöldfelület, amely termett talajjal érintkezik, vagy 100%-os beépítettség esetén a termőközeg legalább 120 cm vastag.

27. Rövidtávú lakáskiadás: helyi önkormányzathoz bejelentett tevékenység, amely a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakba SZJA törvény) szerinti fizetővendéglátás, és amely során lakás vagy lakószoba kiadása történik, jellemzően 1-7 napra, legfeljebb 90 napra.

28. Turisztikai célú rövid távú lakáskiadás: a területileg illetékes kereskedelmi hatóságnak bejelentett és a kereskedelmi hatóság által nyilvántartásba vett minősített szálláshely, amelyet a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központba (továbbiakban NTAK) regisztráltak, regisztrációs számmal rendelkezik.”

2. §

(1) Az R. 6.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Kereskedelmi célú szálláshely szolgáltatás, beleértve a rövid távú lakás kiadást és a turisztikai célú rövid távú lakáskiadás szolgáltatást, lakóépületben az alábbiak szerint helyezhető el a 24.§ paragrafus előírásainak betartása mellett:

a) legfeljebb az épület lakó rendeltetésű hasznos területének 10%-án;

b) az épületek földszintjén;

c) ahol a minimális szobaméretet az alábbiak szerint kell biztosítani:

ca) egyágyas elhelyezés esetén minimum 8 m²,

cb) kétágyas elhelyezés esetén minimum 12 m²,

cc) minden tovább ágytól ágyanként további 4 m²-t kell biztosítani, és

d) minden szobához közvetlenül kapcsolódó fürdőszobát, amely legalább wc-t, mosdót, tusolót magában foglal, kell biztosítani,

e) panzió legalább 6 szobával, és reggeliző helyiséggel létesíthető;”

(2) Az R. 6.§-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Lakóépületben a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatások nem helyezhetők el.”

3. §

Az R. 7.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A legnagyobb beépítettség övezeti előírásokban meghatározott mértéke engedményes értékkel növelhető – kivéve a 11. § (2) szerinti engedmény érvényesítésének esetében – legfeljebb 80%-ig, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:

- a) +10% zöldfelület esetén az alapértéknél legfeljebb +5%-kal nagyobb beépítettség;
- b) +15% zöldfelület esetén az alapértéknél legfeljebb +7,5%-kal nagyobb beépítettség;
- c) +20% zöldfelület esetén az alapértéknél legfeljebb +10%-kal nagyobb beépítettség.”

4. §

Az R. 8.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A terepszint alatti beépítettség mértéke – az Szt. eltérő rendelkezése hiányában – nem haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét, kivéve járműtároló rendeltetés érdekében, amely esetben elérheti a 100 %-ot a teljesértékű zöldfelület biztosítása mellett, a 17.§ és 18.§ szerint.”

5. §

Az R. 9.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Két szomszéd épülethez való zárt sorú csatlakozás esetén – a két szomszédépület homlokzatmagasság értékei közötti viszonytól függően – mértékadó magasságot kell meghatározni:

- a) két védett, vagy két nem védett épület között:
 - aa) ha legfeljebb 6 m a különbség, akkor a két homlokzatmagasság értékének átlagaként;
 - ab) ha több mint 6 m a különbség, akkor a c) pontban meghatározottak szerint.
- b) egy védett és egy nem védett épület között, ha a védett épület
 - ba) a magasabb, akkor annak homlokzatmagasság értékeként;
 - bb) az alacsonyabb, és legfeljebb 6 m különbségesetén: a két homlokzatmagasság értékének átlagaként;
 - bc) az alacsonyabb, és 6 m-t meghaladó különbség esetén: a c) pont szerint kell eljárni.
- c) 6 m-t meghaladó különbség esetén a kialakult közterületi átlagos homlokzatmagasság számított értékének korrigálásával úgy, hogy ha az átlag számítása során figyelembe vett épületek száma legalább 3 és a homlokzatmagasság értékei közül:
 - ca) csak egy haladja meg az átlagot, akkor a számított átlag 3 méterrel növelt értékeként;
 - cb) legalább kettő haladja meg az átlagot, akkor a számított átlagot a legkisebb mértékben meghaladó épület homlokzatmagasságának értékeként.
- d) ha az átlag számítása során figyelembe vett épületek száma kevesebb, mint három, akkor a számított átlag értékekét kell figyelembe venni.”

6.§

Az R. 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A meghatározott legnagyobb szintszám mértéke engedményes értékkel növelhető – kivéve a 7. § (2) szerinti engedmény érvényesítésének esetében – legfeljebb az épületek magasságára vonatkozó előírások keretein belül, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan, a 9.§ illeszkedési előírásainak figyelembevételével:

- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb 1 szinttel;
- b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb 2 szinttel”

7.§

Az R. 12/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az épületek utcai traktusának magasságait az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) az első emeleti építményszintek padlósintjét a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de új épület esetében legalább 4 méter,
- b) az emeleti építményszintek közötti szintkülönbség legalább 3,30 m legyen, kivéve a magastető alatti tetőemeletet és a parkolóházat.
- c) kivéve, ha ez egyedi övezeti előírások másképp rendelkeznek;”

8.§

Az R. 17. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy a teljes értékű zöldfelület az Ln-1/1, Ln-1/2, Ln-1/3, Ln-1/4, Ln-1/5, Ln-1/6, Ln-1/E és Vi-2/1 építési övezetekben legalább 4,5 %, a Vt Vt-V/1, Vt-V/2, Vt-V/3 és Vt-V/4 építési övezetekben 3 % legyen,

a) ha a hátsó telekhatárra szomszéd homlokzata néz, akkor a teljesértékű zöldfelületet ott kell kialakítani.

b) a teljesértékű zöldfelület – ha ezt terepszint alatt gépjárműtároló kialakítását nem teszi lehetővé -tetőkertként is kialakítható,

ba) ahol a termőréteg vastagsága minimum 120 cm, és

bb) ahol fásszárú növényzet elhelyezését biztosítani kell.

(3) Új épületen, meglévő épület bővítésén lapostető létesítése során a lapostető-felület legalább 60 %-át tetőkertként kell kialakítani és fenntartani, amelybe a napelemek alatti terület nem számítható be.”

9.§

Az R. 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési telkek előírt teljesértékű zöldfelületének, amennyiben terepszinten, vagy az épület első emeletén kerül kialakításra, minden 15 m² alapterülete után legalább egy fa elhelyezendő.”

10.§

Az R. 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Tetőemelet létesítése, emelet-ráépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve a tetőkontúron belül tervezett tetőtér-beépítés eseteit.”

11.§

(1) Az R. 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Új épület építése, meglévő bővítése, vagy rendeltetés-módosítása esetén – szállítás céljára – a rendeltetésekhez a szükséges mennyiségű rakodóhelyet biztosítani kell, de telkenként legalább egyet, kivéve lakóépületek esetén, ha az épületben újonnan létrejövő

a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és

b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.”

(2) Az R. 26. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az (1)-(2) bekezdés szerinti elhelyezést telken belül kell biztosítani kivéve, ha a rakodó-, parkolóhely a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki.”

(3) Az R. 26.§-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Önálló parkolóház nem helyezhető el, kivéve az ETKR 7. mellékletében meghatározott településképi szempontból kiemelt útvonalakkal határos telkeken.”

12.§

(1) Az R. 28.§ (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(Ln-1 jelű építési övezetben:)

„d) A Hevesi Sándor tér 4.sz 33843 hrsz-ú telken előtető legfeljebb 7 méteres kinyúlással létesíthető a 33849/1 hrsz-ú közterület fölé benyúlóan.”

(2) Az R. 28.§-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az Ln-1/2 építési övezetben a Verseny utca 20. és 22-24. között a 34427 és 34428 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt nyílászáró, nyílás létesíthető.”

13.§

Az R. 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Városligeti fasor mentén elhelyezkedő a 33481/2, 33482/1, 33482/2, 33484, 33486, 33487, 33488/2-4, 33489/1, 33490/2, 33497, 33499, 33500, 33501, 33502/1 hrsz.-ú telkeken a földszinti szintmagasságot

- a) új épület létesítése esetén szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni,
- b) meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület szintmagasságának megfelelően kell kialakítani.”

14.§

Az R. a következő 29/C. és 29/D.§ -sal egészül ki:

„29/C. § A Vt-V/3 építési övezetben a Klauzál utca 8-10. között a 32934 és 32935 hrsz.-ú telkek határán terepszint alatt és földszinten nyílászáró, nyílás létesíthető.

29/D. § A Vt-V/2 építési övezetben a Csányi utca 6. 34111 hrsz.-ú telken két fő rendeltetésű épület létesíthető.”

15.§

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

16.§

Hatályát veszti az R.

- a) 4.§ a) pontja,
- b) 12.§-a,
- c) 20. § (2) bekezdése,
- d) 26.§ (9) bekezdés b) pontja,
- e) 28.§ (1) bekezdés a) és b) pontja,
- f) 5. melléklete.

17. §

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



Záradék

A rendelet kihirdetése 2025. szeptember 24. 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.



Általános indoklás

Erzsébetváros Építési szabályzatának (EÉSZ) a (25/2017 (X.09.) sz. ök. rendeletének jogharmonizációja szükséges az időközben megváltozott jogszabályi környezettel, valamint több kisebb pontosítása vált szükségessé a gyakorlati használhatóság érdekében.

Részletes Indoklás

1. §

A rendeletben alkalmazott fogalmak pontosítása szükséges a jogszabály jobb alkalmazhatósága érdekében

2. §

A kereskedelmi célú szálláshely szolgáltatások, -beleértve a rövid távú lakás kiadást és a turisztikai célú rövid távú lakáskiadás szolgáltatást - lakóépületekben történő elhelyezhetőségét szabályozni szükséges.

3. §

A legnagyobb beépítettség zöldfelületi arányokkal összefüggésben történő engedményes értékeinek pontosítása történik.

4. §

A terepszint alatti beépítettség mértékének pontosítása történik.

5. §

Zárt sorú csatlakozású épületek csatlakozó épületmagasságának pontosítása szükséges az illeszkedés érdekében.

6. §

A meghatározott legnagyobb szintszám mértékének engedményes értékkel növelhető értékének módosítása szükséges.

7. §

Az épületek utcai traktusának magasságainak módosítása szükséges az illeszkedés érdekében.

8. §

(1) A rendelet módosítása szükséges, annak érdekében, hogy a telek teljesértékű zöldfelületének szabályozása történik, összhangban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel.

(2) A rendelet módosítása szükséges, annak érdekében, hogy új épületen, meglévő épület bővítésén lapostető létesítése során a lapostető-felület legalább 60 %-át tetőkertet kelljen kialakítani és fenntartani, és amelybe a napelemek alatti terület nem számítható be.”

9. §

A rendelet módosítása szükséges, annak érdekében, hogy a telkeken fa elhelyezésre kerüljön, amennyiben az előírt teljesértékű zöldfelület terepszinten, vagy az épület első emeletén kerül kialakításra.

10. §

A rendelet módosítása szükséges, a tetőtérbeépítés, tetőemelet létesítése, emelet-ráépítés esetében.

11. §

(1) A kialakítandó rakódóhelyek esetében rendelet módosítása szükséges.

(2) A rakodó-, és parkolóhelyek biztosításának előírásának módosítása szükséges, ha a rakodó-, parkolóhely a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki.”

(3) Önálló parkolóház elhelyezhetőségének módosítása szükséges, annak érdekében, hogy a belső területeken legyen elhelyezhető, csak az ETKR 7. mellékletében meghatározott településképi szempontból kiemelt útvonalakkal határos telkeken.”

12.§

(1) Hevesi Sándor tér 4.sz előtt elhelyezhető előtető érdekében egyedi övezeti előírás szükséges – kizárólag az Ln-1 övezettel határos 33849/1 hrsz-ú közterület fölé benyúlóan.

(2) A telkek határán terepszint alatt nyílászáró, nyílás létesítésének megengedése szükséges a Verseny utca 20. és 22-24. közötti Ln-1/2 építési övezetbe sorol - 34427és 34428 hrsz-ú esetében.”

13.§

A Városligeti fasor mentén elhelyezkedő a 33481/2, 33482/1, 33482/2, 33484, 33486, 33487, 33488/2-4, 33489/1, 33490/2, 33497, 33499, 33500, 33501, 33502/1 hrsz.-ú telkek esetében a földszinti szintmagasságot szükséges meghatározni új épület és meglévő épület bővítése esetén a városképi illeszkedés érdekében.

14.§

Egyedi szabályok szükségesek

egyrészt a Klauzál utca 8-10. között a 32934 és 32935 hrsz-ú telkek határán terepszint alatt és földszinten nyílászáró, nyílás létesíthetőségének érdekében és

másrészt a Csányi utca 6. 34111 hrsz-ú telken több rendeltetésű épület létesíthetőségének érdekében

15.§

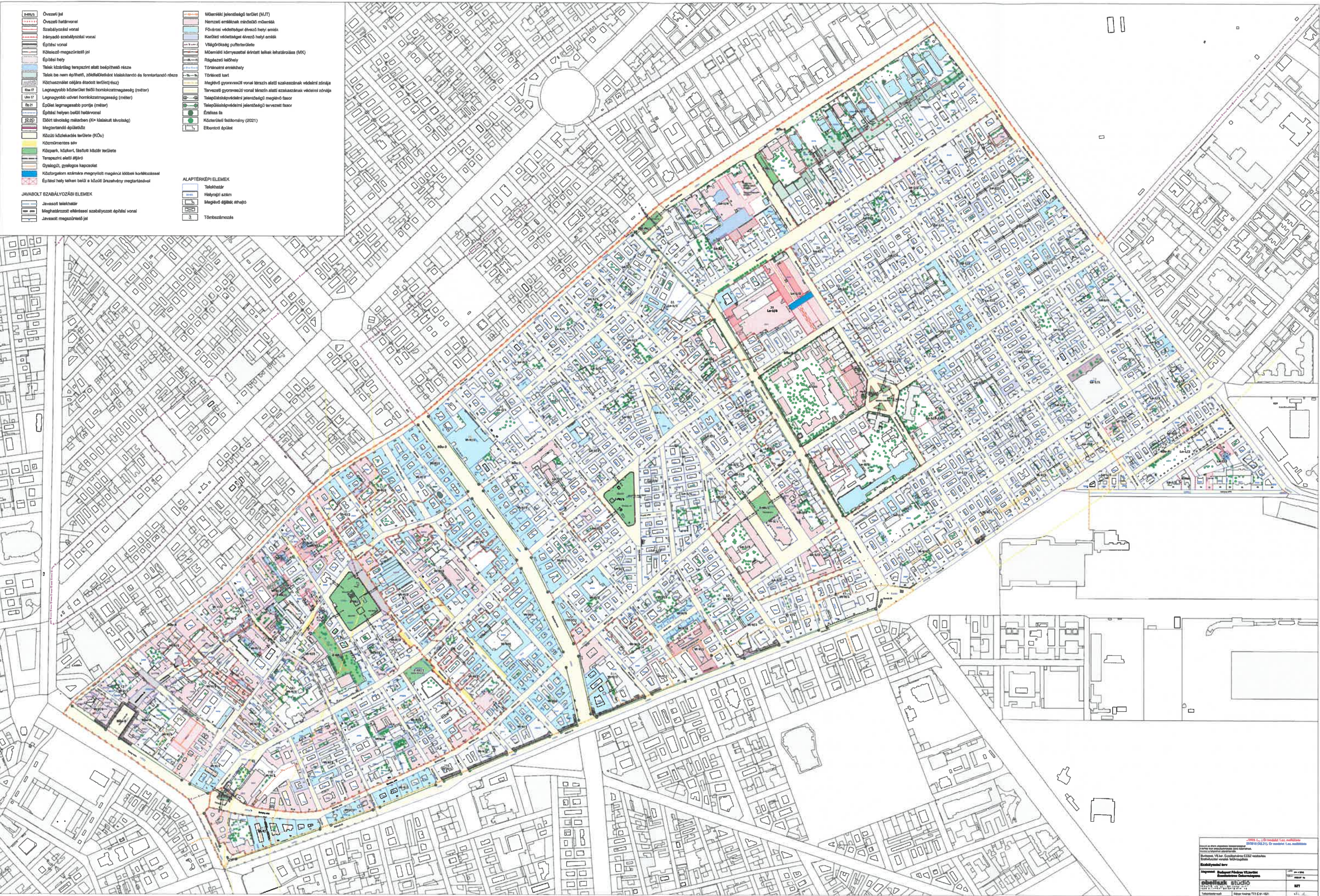
A R. 1. melléklete és 2. melléklete a módosítások miatt módosul, azok cseréje szükséges.

16.§

Hatályát veszítő rendelkezések felsorolása.

17. §

A rendelet hatályba léptető rendelkezése.



2.sz. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
2. sz. melléklet a 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelethez

2.: Övezeti előírások

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
2	Építési övezet, övezet												
3	Térület-felhasználási egység	neve	jele	A telek						Az épület			
4				beépítési módja	legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legnagyobb beépí- tettégek (m)	legnagyobb beépí- tettégek engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint- szám alapteréke (db)	legnagyobb szint- szám engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
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 (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)	
12		Lk-2/1	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□/25)	
13	vegyes terület	városközpont	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
14			Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
15			Vt-V/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
16			Vt-V/4	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
17	külön- leges	intézmények, szabadonálló	Vt-2/1	SZ	3000	3000	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)	
18		honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági	K-Hon	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)
19		oktatási központok	K-Ok	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
20		közpark	Z-FK		-	-	3	-	20	K (1)	K (1)	-	-
21	zöld	közkert	Z-KK		-	3	-	60	K (1)	K (1)	-	K (5)	

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