

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2022. május 26.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete**

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –  
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület  
(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)  
Kerületi Építési Szabályzatáról\***

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembe vételével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet  
Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, mellékletei**

**1. § (1)** E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) által határolt területére terjed ki (a továbbiakban: Terület).

(2) A Területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTEK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településképi védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

**2. §<sup>1</sup> (1)** E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

---

\* Egységes szerkezetben a módosító 5/2023.(II.23.) ör-rel.

1. melléklet: Szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) M=1:2000,
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei,
3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása,
4. melléklet: Az egyes rendeltetési egységek esetén elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása,
5. melléklet: Magyarázó ábrák,
6. melléklet: Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 3. § E rendelet alkalmazásában:

1. átmeneti hasznosítás: beépítésre szánt, még beépítetlen telek legfeljebb 5 év időtartamra vonatkozó, építési engedélyezési eljárással nem járó ideiglenes funkcióváltása;
2. eredeti tetőidom: a történetileg kialakult, az építéskori vagy az eredeti terveken igazoltan szereplő, de nem megvalósult magastető egyszerű vagy összetett tetőidommal, tetőfelépítményekkel (így különösen saroktorony, kupola, kiemelt oromfal), vagy manzárd tető, melynek jellemző tetőhajlásszöge 35° feletti;
3. épületdész: az épület utcai homlokzatán lévő dekorációs elem, amely meghatározza az épület karakterét (így különösen ablakkeretezés, párkány, franciaerkély lemeze, oszlop, pillér, figurális ábrázolás);
4. épületkiugrás: az épület homlokzati síkjából a közterület vagy a telek belső udvara fölé nyúló, minden irányból zárt épületrész;
5. épületköz: a közterület felé eső zárt térfalat megszakító, a szabad átlátás vagy átjárás biztosítása céljából terepszint felett nem, de a terepszint alatt beépíthető terület;
6. fasor: a településképi rendeletben meghatározott fajú, egy sorban ültetett fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák időskorában várható koronaátmérőjének kétszeresénél;
7. fitnesztér: jellemzően közparkban vagy közkertben kialakított, felnőttek számára szolgáló szabadtéri edző- és tornapálya, amely zöldfelületben elhelyezett vagy öntött gumi burkolattal ellátott;
8. kiosk: a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendeletben meghatározott önálló építmény, létesítmény;
9. közcélú beruházás: olyan tevékenység, amely állami vagy önkormányzati közfeladatot ellátó intézmény által közfeladatot ellátó intézmény megvalósítását szolgálja;
10. közhasználat céljára átadott terület: a magántulajdonú telek - Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (továbbiakban: Önkormányzat) kötött szerződés szerint - közhasználatra megnyitott része, melyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek;
11. közműmentes élettér: a fa törzsének tengelye és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen;
12. közösségi kert: olyan üres építési telken létrehozott élő zöldfelület, amelyet a környék lakossága egy közösen elfogadott házirend szerint, kizárólag dísz- és haszonnövények termesztése céljából üzemeltet;
13. lapostető: az épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10%-ot nem haladja meg;

---

<sup>1</sup> Módosította a 5/2023. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. február 24-től.

- 14.mélygarázs: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló építmény. Épület alatti mélygarázs földemének alsó síkja legfeljebb 60 cm-rel lehet magasabban az utcai járda vagy az eredeti terepszint síkjánál;
- 15.nyitott sarok: zárt sorú beépítési mód esetén, sarokteleknél a közterület felé eső térfalban az épülethomlokzat a közterületi sarokponttól mindkét utca arányából teresedést képezve, hátrébb helyezkedik el;
- 16.nyitott udvar: zárt sorú beépítés esetén az épület utcai homlokzatának az építési vonalhoz (jellemzően a közterületi határvonalhoz) képest hátrébb elhelyezkedő szakasza által képzett, három oldalról homlokzattal határolt udvar;
- 17.rehabilitációs felújítás: az egész épületre kiterjedő szerkezeti, gépészeti és homlokzati felújítás, amely szociális városrehabilitációhoz is kapcsolódhat;
- 18.saroktelek: az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb kialakítható telekméret ötszörösét és 5000 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó méretű, legalább két csatlakozó oldalán közterületekkel határolt telek;
- 19.sorgarázs: kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépkocsi tároló;
- 20.szintterületi mutató (szm): az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók - a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze ( $szm = szmá + szmp$ );
- 21.tetőemelet: az épület az adott homlokzati falszakasza külső felületének felső élétől az épület irányába emelkedő 45°-os sík elé legfeljebb az építménymagasság előírásainak betartásával - 5. melléklet 4. ábra - nyúló épületszint;
- 22.tetőkert: lapostető földémszerkezetén termőréteg takarással kialakított, legalább kétszintes növényzettel beültetett építményrész, amely az OTÉK előírásai szerint, a termőréteg vastagsága szerinti mértékben számítható be a telek előírt legkisebb zöldfelületébe;
- 23.tetőterasz: lapostető földémszerkezetén járható burkolattal kialakított felület;
- 24.útsorfa: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa;
25. vendéglátó terasz: közterület-használati engedéllyel a burkolt felületen önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőjéhez kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodó tér;
- 25.zárterkély: az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású épületkiugrás, melynek belső tere közvetlenül csatlakozik a mögötte lévő helyiséghez;
- 26.zártudvaros épület/beépítés: a közterületi telekhatár és legalább másik két telekhatár felől épületszárnnyal határolt udvarral rendelkező épület;
- 27.zöldsáv: közúthálózati elemek mentén kialakított egyoldali vagy kétoldali, fasor és cserjesáv telepítésére szolgáló zöldfelület;
- 28.zöldtető: épület tetőföldemén létrehozott, vízvezetés, vízszigetelés, termőföldvastagság szempontjából megfelelő rétegrenddel megépített vízszintes vagy legfeljebb 35°-os hajlásszögű zöldfelület.

## II. Fejezet

### A közterület alakítására vonatkozó előírások

#### 3. A közterületekre vonatkozó előírások

4. § (1) A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) Közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha az a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak teljesítésével a közlekedés, gépjárműtárolás terepszint alatti létesítményeinek akadálymentes megközelítését biztosító lift minden közterületen és közhasználatra átadott területen létesíthető abban az esetben is, ha a 26. § (5) és (6) bekezdés szerinti építési helyet az SZT nem tartalmazza.

(4) A közterület fölé nyúló építmény(rész) - így különösen erkély, zárterkély, épületkiugrás - olyan módon létesíthető, hogy

- a) a konzolos kinyúlása nem haladhatja meg az érintett közterület szélességének 5%-át, de legfeljebb 1,5 métert,
- b) a szélessége legfeljebb a telek utcai homlokvonalára hosszának 2/3-a lehet,
- c) előtető legfeljebb a homlokzat 1/3-án létesülhet a közúti úrszelvény figyelembevételével.

(5) Az épület közterület felőli homlokzatán az épületdíz kiugrása legfeljebb 30cm lehet.

(6) Az SZT-n „közterületi építési hely terepszint felett” helyként jelölt területen a közterület (földszint) felett gyalogos átvezetés, gyalogos híd, üvegtető, letámasztást igénylő előtető és ipar- és képzőművészeti alkotás létesíthető az alábbiak szerint:

- a) közterületen való letámasztást igénylő építményt az előírt közúti úrszelvény figyelembevételével kell kialakítani, egyenként legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup>-es felületű letámasztással,
- b) a támasztószerkezet a közúti és gyalogosforgalmat, a környező épületek, a földszinti és alagsori lakások rendeltetésű használatát nem zavarhatja.

5. § (1) Lakó- és pihenőövezetekben a gyalogos- és célforgalmi területeken a gyalogosfelületeket, a gépjármű-közlekedésre és a parkolásra kijelölt felületeket elkülönített burkolattal kell megvalósítani.

(2) Közterületen, közhasználat céljára megnyitott vagy átadott területen

- a) sátor, valamint kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó rendeltetésű lakókocsi, utánfutó és egyéb mobil szerkezet vagy építmény kizárólag rendezvény időtartamára, közterület használati hozzájárulás vagy a közhasználat céljára átadó szerződésben foglaltak,
- b) kiosk a hatályos jogszabályoknak megfelelő tartalmú közterület alakítási terv alapján helyezhető el.

(3) A **KÖu** övezetbe sorolt újonnan kialakításra vagy átépítésre kerülő közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített biztonságos gyalogosfelület szélessége a közterület egyéb célú használata során - kivéve, ha ezt a meglévő szabályozási szélesség nem teszi lehetővé -

- a) a József körúton
  - aa) legalább 3,0 méter és
  - ab) nem kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi kiosk elhelyezése esetén,

b) a József körúton kívüli területeken

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a kiosk elhelyezése esetén.

(4) A **KÖu** övezetbe nem sorolt közterületek esetén a gyalogossáv szélessége nem lehet kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi kiosk elhelyezése esetén, de legalább 1,5 m.

(5) Nem létesíthető vendéglátó terasz, amennyiben az a rendeltetési egység, amelyhez létesül, nem rendelkezik a vendégek számára használható illemhellyel vagy 50 méteren belül WC lehetősége nem biztosítható.

(6) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb gyalogos járdafelülettel rendelkező közterületen nem létesíthető.

#### **4. A közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások**

**6. §** (1) Az SZT-ben „*telepítendő fasor*”-ként jelölt szakaszokon a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák közműmentes életterének biztosítása mellett fasort kell telepíteni. A közműmentes életter felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.

(2) A 16 m szélességet elérő új közúthálózati elemek mentén legalább egyoldali, a 20 méter szélességet meghaladó közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor és cserjesáv telepítendő, a fák életterének biztosításával.

(3) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél a településképi rendeletben meghatározott minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

(4) Azoknak a közúthálózati elemeknek a mentén, ahol az előírt zöldsáv biztosítása műszaki okok - jellemzően meglévő közművek miatt - más módon nem oldható meg, az ültetőgödrös (faveremrácsos) vagy planténeres növényeket kell telepíteni.

(5) Közterületen és a közhasználat céljára átadott magánterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb befogadóképességű gépjármű-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, 4 várakozó-parkoló helyenként 1 db útsorfa elhelyezésével.

### **III. Fejezet**

#### **A természeti környezet és a környezeti elemek védelmére vonatkozó előírások**

#### **5. A természeti környezet védelme**

**7. §** (1) Az 1. mellékletben jelölt „*településképvédelmi jelentőségű fasor*” és „*értékes fasor/ facsoport*”

a) csak élet-, egészség- és balesetvédelmi okból vágható ki;

b) ültetési szélességében – az érintett közterület felújítása/átépítése esetén, amennyiben a 1,5 méteres minimális gyalogos felület megtartható – fasoros zöldsávot kell kialakítani.

(2) Új közművezeték létesítésekor vagy meglévő felújításakor az 1. mellékletben jelölt „*településképvédelmi jelentőségű fasor*” és „*értékes fasor/ facsoport*” közműmentes életterének védelmét biztosítani kell.

## 6. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

8. § (1) Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mutató szerinti zöldfelület nem burkolható le, és tárolási célra nem használható.

(2) Az 1. mellékletben „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területeken

- a) épület – ideértve a 26. § (3) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítést is - és burkolt felület nem helyezhető el,
- b) a vízáteresztő burkolt felületek aránya
  - ba) közhasználatú rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 20%;
  - bb) magánhasználatú rendeltetés esetén legfeljebb 10%;
- c) minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> után egy darab fát kell ültetni.

(3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db közepes vagy nagy lombozatot növelő fa telepítésével kell biztosítani, fánként minimum 1 m<sup>3</sup> termőföld biztosításával.

(4) Az övezeti határértékben előírt legkisebb zöldfelületi arány a teljesértékű (alá nem épített) zöldfelület mellett tetőkerttel is biztosítható, mely esetben

- a) a termőréteg vastagságát, a tetőkert méretének figyelembevételét az OTÉK alapján kell számítani,
- b) a zöldfelület számítása során nem vehető figyelembe az 1 négyzetméter területnél kisebb zöldfelület.

(5) A telek zöldfelületének előírt mértékét nem kell biztosítani zártudvar üvegtetős lefedése esetén.

(6) Az (5) bekezdés szerinti esetben, amennyiben az épület lapostetős kialakítású, azon a gépészettel nem érintett rész legalább 80%-án zöldtetőt kell kialakítani.

## IV. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

#### 7. Telekalakítással kapcsolatos előírások

9. § (1) Nyúlványos (nyeles) telek csak tömbbelsőben, önálló helyrajzi számon nyilvántartott oktatási- sport-, szociális-, egészségügyi építmény, mélygarázs és zöldterület céljára alakítható ki.

(2) Ha egy telek több építési övezetbe esik, az egyes övezetekhez tartozó építési paraméterek nem vonhatók össze és nem átlagolhatók. Az övezethatárt ilyen esetben a szabályozási paraméterek szempontjából telekhatárként kell figyelembe venni.

(3) Az **Ln-T** jelű építési övezetekben telekcsoportot újraosztani, telket felosztani – a KÉSZ egyéb rendelkezése hiányában - csak műszakilag megosztható, önálló szerkezetű épületek jogi elkülönítéséhez szabad.

(4) A közmű műtárgyak, a közösségi közlekedés megállói és ehhez kapcsolódó egyéb építmények (így különösen az akadálymentesítést szolgáló liftek) elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetén az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(5) Közterületek telke szakaszosan is kialakítható.

## **8. Beépítési kötelezettség**

**10. § (1)** A Területen beépítési kötelezettség sajátos jogintézmény állapítható meg önkormányzati hatósági döntéssel

- a) a rendelet hatályba lépésekor már üres építési telkek esetén a rendelet hatályba lépésétől számított 5 éven belül,
- b) a rendelet hatályba lépését követően az épületek elbontásával kialakuló üres építési telkek esetén a bontástól számított 5 éven belül, amely

legalább a közterületek mentén kialakított épület, épületrész megvalósításával teljesíthető.

(2) Beépítésre kötelezhető építési teleknek kell tekinteni azt az építési telket, melyen a meglévő épület bontásának eredményeként legfeljebb az előírt legkisebb építménymagasságot el nem érő épület, épületrész alakul ki vagy a telek építési helyének közterület felőli legalább 15 méter széles sávja beépítetlen, a telek terepszint feletti beépítettsége legfeljebb 10%.

**11. § (1)** Beépítésre szánt, még beépítetlen telkek átmenetileg hasznosíthatók az alábbiak szerint:

- a) átmeneti jelleggel elhelyezhető a telken vendéglátó létesítmény, helyi piac, közösségi kert, játszótér, fitnesszter, parkoló, valamint az övezeti előírásban megengedett rendeltetés;
- b) az átmeneti jelleggel elhelyezett építmények magassága a 4,0 m-t nem haladhatja meg;
- c) játszótér, fitnesszter kialakítása esetén a telek legalább 20%-án zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy a telek legalább 30%-án árnyékolt felület legyen;
- d) parkoló létesítése esetén az üzemeltetésből származó talajszennyezést meg kell akadályozni.

(2) Átmeneti hasznosítás esetén az építési övezeti előírások figyelmen kívül hagyhatók, de a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírt szabályokat be kell tartani.

(3) Az átmeneti hasznosításból eredő környezeti határértékek a telek övezeti besorolása szerinti határértékeket nem haladhatják meg.

## **V. Fejezet Közművek előírásai**

### **9. Általános előírások**

**12. § (1)** A Területen minden övezetben és építési övezetben teljes közműellátást kell biztosítani.

(2) Minden építési övezet és övezet területén elhelyezhető

- a) vízmű-gépház,
- b) szennyvízátemelő,
- c) energia-átalakító,
- d) gáznyomás szabályozó.

(3) Közterületen új trafóház csak terepszint alatt létesíthető. Telken belül újonnan létesülő transzformátort épületen belül kell elhelyezni.

(4) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.

(5) A feleslegessé vált közmű műtárgyait úgy kell bontani, hogy a bontási munkálatok ne veszélyeztessék a meglévő értékes faállományt.

(6) Útpálya bontása után legalább a fél útpályát, járdabontás után a teljes járdaszélességet helyre kell állítani.

## **10. Víziközművek**

**13. § (1)** A Területen új egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(2) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(3) Útrekonstrukció esetén az érintett közművek egyidejű rekonstrukciójának és az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítésének a lehetőségét is vizsgálni szükséges.

(4) Az átépülő közművezeték - az utcafásítás érdekében - a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyén maradó közmű mellé.

(5) A zártudvaros beépítési módú telkek kivételével a jelenlegi beépített szintterület meghaladó új beépítés esetén a többlet csapadékvizek elvezetésére – a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. eltérő előírása hiányában – helyi záportározót kell létesíteni minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> burkolt felület – burkolt tető, tetőterasz vagy térburkolat – után min. 1 m<sup>3</sup> térfogattal és ennek túlfolyójából kell a csapadékvizet késleltetve a közterületi felszíni vízvezetőrendszerbe vezetni.

## **11. Egyéb közművek**

**14. § (1)** A közép-, a kiefeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a táv- és hírközlési hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú alépítmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.

(2) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükséges eseteket.

## **VI. Fejezet**

### **A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések**

#### **12. Személygépjármű tárolására vonatkozó előírások**

**15. § (1)** Új építmény, önálló rendeltetési egység, terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjárműelhelyezési kötelezettséget a 3. melléklet tartalmazza, mely előírásokat a (2) - (7) bekezdések figyelembevételével kell teljesíteni.

(2) Az új épület létesítése esetén keletkező személygépjárműelhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, amennyiben e rendelet vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik.



(3) Az **Ln-1**, a **Ln-2** és a **Vt-V** jelű építési övezetek területén új épület létesítése esetén – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a személygépjárműtárolást elsősorban az épületen belül kell megoldani, más megoldás csak támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.

(4) Meglévő épület bővítése, átalakítása, valamint önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása és az épületben a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén keletkező gépjárműelhelyezési kötelezettség teljesíthető az épület közterületi telekhatárától légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül lévő saját tulajdonú parkolóhelyen vagy pénzben történő megváltással a külön jogszabályban foglaltak alapján.

(5) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)

- a) alkalmazása esetén kizárólag az önálló (egymástól független) gépjármű használatot biztosító rendszer telepíthető,
- b) felszínen nem telepíthető, csak épületben vagy terepszint alatti építményben helyezhető el, ahol a tervezett parkoló-gép elhelyezéséhez szükséges belmagasság biztosítandó,
- c) a használatba vételi engedély kiadása előtt telepítendő.

(6) Földszinten gépjárműtárolásra szolgáló helyiség utcai homlokzattal nem létesíthető a be- és kijáratot kivéve.

(7) Személygépjármű várakozóhely céljára kizárólag burkolt felület létesíthető.

### **13. Autóbusz tárolására vonatkozó előírások**

**16. §** (1) Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhely után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

- a) az 50 vendégszobát meghaladó szállásjellegű rendeltetési egységnél,
- b) a 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egységnél,
- c) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(2) Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

(3) A autóbusz-tárolóhely létesítési kötelezettség az ingatlannal határos közútszakaszon is teljesíthető

- a) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén, amennyiben az építési telekre az autóbuszbehajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges, vagy
- b) amennyiben az építési telken az SZT-n „*értékes fasor/ facsoport*” jellel jelölt fa, illetve növényállomány megőrzése miatt az építési telken belül autóbusz-tárolóhely nem helyezhető el.

### **14. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

**17. §** (1) Új építmény rendeltetésszerű használatához a szükséges rakodási lehetőséget, tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget épületen belül kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Tehergépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

## 15. Kerékpár tárolására vonatkozó előírások

**18. § (1)** Minden újonnan létesülő építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani.

(2) Tetőtérbeépítés, meglévő épület bővítése, átalakítása, valamint önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása és az épületben a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén keletkező kerékpár elhelyezési kötelezettség teljesíthető pénzben történő megváltással a külön jogszabályban foglaltak alapján.

(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az a közös használatú helyiségből – földszinten, magasszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(4) A (3) bekezdés szerinti helység alapterülete

a) 5-15 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m<sup>2</sup>,

b) 15-30 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 20 m<sup>2</sup>, továbbá

c) minden megkezdett 30 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 20 m<sup>2</sup>.

## 16. Magánútra vonatkozó előírások

**19. § (1)** Beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik, már kialakított közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő

a) magánút telkének

aa) lakó- és kiszolgáló út esetén legalább 12 méter,

ab) gyalogút esetén legalább 4 méter szélességet kell elérnie;

b) új lakó vagy kiszolgáló úton 16 méter szélességig egyoldali, e felett kétoldali fasor létesítését legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell,

c) magánút felületén gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(6) Magánút területén épület nem helyezhető el.

## **17. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások**

**20. §** (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú bejárattal és kijáráttal kell biztosítani az egyéb jogszabályoknak való megfelelés esetén, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén ötszáz parkoló férőhely kapacitásig egy közös bejárat és kijárat,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára külön ki- és bejárat létesítendő.

(2) A **KÖu-2**, a **KÖu-3**, a **KÖu-4** és a **Kt-Kgy** övezetekkel határos építési telek vagy magánút esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárművel való kiszolgálását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani, amennyiben a közútkezelő ezzel ellentétesen nem rendelkezik.

(3) Szociális, egészségügyi és gyermekintézmények bejárata közelében a megállás és kiszállás lehetőségét biztosítani kell.

## **18. A légi közlekedésre vonatkozó előírások**

**21. §<sup>2</sup>** Helikopter leszállóhely kizárólag az egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, és államigazgatási rendeltetés esetén létesíthető.

## **VII. Fejezet**

### **Az építés általános szabályai**

## **19. Közhasználatra átadott terület**

**22. §** (1) Az SZT-n jelölt közhasználatra javasolt telekrész, vagy a gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása nem kötelező, és közhasználatra átadott terület kialakítható akkor is, ha azt az SZT nem jelöli.

(2) A közhasználatra átadott

- a) területnek közvetlenül a közterülethez kell csatlakoznia,
- b) területen a közlekedési rendeltetések közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
- c) terület kiterjedése legalább 50 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 3,0 m, szabad belmagassága legalább 3,5 m,
- d) terület az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető, és a
- e) terület az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható.

(3) Közhasználatra átadott terület kialakítása esetén

- a) szintterületi mutató kedvezmény adható a 23. § rendelkezései alapján,
- b) a közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

---

<sup>2</sup> Módosította a 5/2023. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2023. február 24-től.

(4) A közhasználatra – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott területekre, árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

## 20. A szintterületi mutató alkalmazása és kedvezmények

**23. § (1)** Új építmény létesítése és meglévő épület bővítése, rendeltetés-változtatása során - kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatót és a megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatót kell figyelembe venni, azzal, hogy

- a) parkolási célú szintterület az általános célú szintterület terhére is létesíthető, valamint
- b) a funkciókhoz tartozó, pinceszinten létesülő tárolókat magában foglaló épületrész területe az általános és a parkolási szintterületbe is beszámítható.

(2) A telken létesíthető szintterületet az általános és parkolási célú szintterületi mutató és az egyéb övezeti előírások (beépítési mérték, magasság) együttes figyelembevételével kell meghatározni.

(3) Nem kell alkalmazni az általános szintterületi mutatót a kialakult beépítéssel rendelkező **Ln-1, Ln-2, Vt-V** és **Ln-T** területfelhasználási egységhez tartozó egyes építési övezet területén, az azokra vonatkozó előírásokban meghatározott esetekben.

(4) Szintterületi mutató kedvezmény adható településrendezési szerződés alapján, ha

- a) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területének egy része telekmegosztással véglegesen az önkormányzat tulajdonába átadásra kerül,
- b) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területe vagy ennek egy része, az építmény földszinti területe vagy ennek egy része közhasználat céljára átadásra kerül,
- c) olyan településfejlesztési feladat – lakossági igényt kiszolgáló intézmény vagy infrastruktúra-fejlesztés - átvállalása esetén, amelynek megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(5) A kedvezmény mértéke

- a) az (4) bekezdés a) pontja szerinti esetben
  - aa) az építhető többlet szintterület a telekrész átadása előtti mértékkel megegyező lehet, és
  - ab) az I. és II. párkánymagassági kategória területén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az érintett szakaszon – kivéve, ha ennek utcával párhuzamos hossza nem éri el a 20 m-t - az új utcaszélesség alapján lehet számítani, de nem lehet több a Fővárosi rendezési szabályzat 6. mellékletében meghatározott legnagyobb értékénél;
- b) a (4) bekezdés b) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – a közhasználat céljára átadott telekterület vagy épületszintterület nagysága függvényében -, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb kedvezményes szintterületi mutató 20 %-kal növelt értékénél,
- c) a (4) bekezdés c) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – az átvállalt lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés függvényében -, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb kedvezményes szintterületi mutató 20 %-kal növelt értékénél.

(6) Az (5) bekezdés szerinti kedvezményekből egyidejűleg csak egy vehető igénybe.

## 21. Épület, építmény elhelyezésének szabályai

**24. § (1)** A telken ténylegesen elhelyezhető építmény méreteit a rendelet, az SZT és a hatályos jogszabályi előírások együttes alkalmazásával kell megállapítani.

(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése esetén lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel határos épületraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke

a) a **KÖu-2** és a **KÖu-3** övezetbe sorolt közterületek és a Népszínház utca mentén 4,8 m,

b) a **KÖu-4** és a **Kt-Kgy** övezetek mentén 3,8 m,

kivéve, ha az előkert legalább 5,0 m és kerítéssel határolt.

(3) A telek és a telken álló főépítmény(ek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű melléképítmények közül minden övezetben és építési övezetben

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) szabadonálló építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop helyezhető el, kivéve, ha az építési övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(4) Építési telken épülettől független felszín alatti beépítés kizárólag gépjármű tároló és transzformátor elhelyezése céljából hozható létre.

(5) Csapadékvíz-, szürkevíz-, tűzivíz-, illetve sprinklervíz-tározó minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető azzal, hogy új épület létesítése esetén épületen belül, meglévő épület esetén telken belül felszín alatt kell kialakítani.

(6) Hajléktalan személyeket ellátó intézmény nem helyezhető el bölcsőde, óvoda, általános iskola, játszótér főbejáratától mért 300m-es sugarú körön belül.

## 22. Épületek, építmények kialakítása

**25. §** (1) A közterülettel határos földszinti helyiséget a **KÖu-2** és a **KÖu-3** övezetű utak és a Népszínház utca mentén legalább 4,5 m, egyéb közterületek mentén legalább 3,50 méteres belmagassággal kell kialakítani.

(2) Magastetős épület tetőterében, illetve tetőemeletként csak egy épületszint megengedett.

(3) Tetőterasz, tetőkert létesíthető.

(4) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs nem helyezhető el.

(5) Az épület személy- és gépjármű bejáratát elkülönítetten kell kialakítani. Az épületen belül a lépcsőház megközelítését a gépjárművek által használt felületektől elkülönítetten kell biztosítani.

(6) Közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázskapu hossza – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30%-a, vagy legfeljebb 7,5 m lehet, kivéve a teherforgalom számára kialakított garázskaput.

(7) Lakás rendeltetési egység

a) többalakásos épület esetén közvetlenül az utcáról nem nyílhat,

b) nettó alapterülete nem lehet kisebb 30 m<sup>2</sup>-nél és az egy épületben kialakított lakás rendeltetési egységek átlagos alapterülete nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-nél,

c) padlószintje nem kerülhet az épület körüli járda szintjétől 1,0 méternél lejjebb.

(8) Meglévő épületben működő közhasználatú rendeltetés utólagos akadálymentesítése során az építési övezet szabályozási paramétereitől – kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig – el lehet térni.

### 23. A terepszint alatti beépítés szabályai

**26. §** (1) Önálló terepszint alatti építmény az építési hely határvonalain belül létesíthető, kivéve, ha az SZT a terepszint alatt beépíthető építési helyet egyedileg határozza meg.

(2) A telek terepszint alatt beépíthető területét úgy kell kialakítani, hogy

- a) az előkertben csak az épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el és
- b) kötelező hátsókert esetén a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon,

kivéve az 1000 m<sup>2</sup>-t el nem érő telket, amely 100%-ban beépíthető terepszint alatt a (3) bekezdés szerinti eset kivételével.

(3) Terepszint alatti beépítés az SZT-én „Telek zöldfelületként fenntartandó része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.

(4) Meglévő közterületi parkoló és burkolt köztér alatt közforgalmú mélygarázs létesíthető az önkormányzattal kötött megállapodás alapján.

(5) Az SZT-én közterületi építési helyként meghatározott területen a terepszint alatti építési hely kizárólag a közlekedés, a gyalogos köztér, gyalogos aluljáró, tömegközlekedés végállomása és várakozóhelye (metrómegálló, végállomás), valamint az azokhoz szorosan kapcsolódó létesítmény terepszint alatt elhelyezésére, valamint a sajátos területi előírásokban meghatározott feltételekkel megvalósítható mélyparkoló kialakítására szolgál.

(6) Az SZT-én terepszint alatti építési helyként jelölt területen, a közterület alatt út-, gyalogút-átvezetés, rámpa, mélygarázs és az ezekkel kapcsolatos műtárgy, valamint a gyalogos átvezetést kísérő kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

### 24. Az építési hely meghatározása

**27. §** (1) Az építési helyen belül terepszint feletti és terepszint alatti építmények is elhelyezhetők.

(2) Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén csak terepszint alatti, vagy a beépítésbe nem beszámító épületrész létesíthető, a levezető rámpát, lépcsőt is beleértve.

(3) Az építési helyen kívül épület, épületrész az elő-, oldal- és hátsókertben - az OTÉK-ban megengedett eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső, lejtő és támfal, továbbá a (4)-(7) bekezdésekben foglaltakon kívül - nem létesíthető.

(4) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak bővítése kizárólag az építési helyen belül történhet az egyéb beépítési határértékek keretei között, a telken lévő valamennyi építmény figyelembevételével.

(5) A legalább 5,0 méteres előkert méretébe nyúlhat a legfeljebb 1,5 méteres benyúlással erkély, zárterkély, árnyékolószerkezet és előtető.

(6) A legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe nyúlhat legfeljebb 1,0 méteres benyúlással az erkély, az árnyékolószerkezet, az előlépcső és az előtető.

(7) A legalább 6,0 méteres oldal- vagy hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,5 méterig az erkély, árnyékolószerkezet, előlépcső és előtető.

**28. § (1)** A szabadonálló beépítési mód építési helyét – ha a rendelet övezeti előírásai és az SZT másképpen nem határozza meg – az alábbi méretek határozzák meg:

- a) az előkert mérete kialakult, új beépítésnél 5,0 méter,
- b) az oldalkert mérete az épület oldalkertre néző homlokzata legnagyobb párkánymagasságának felével megegyező, de legalább 3 m,
- c) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző homlokzata legnagyobb párkánymagasságával azonos méretű, de legalább 6,0 m.

(2) A zárt sorú beépítési mód szerinti építési hely (a továbbiakban: zárt sorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonalaival, kivéve, ha

- a) az SZT építési helyet, előkertet, építési határvonalat, vagy a telek zöldfelületként fenntartandó részét rögzíti, vagy
- b) az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások ettől eltérően rendelkeznek.

## **25. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások**

**29. § (1)** Zárt sorú beépítési módú építési övezetben az építmény beépített alapterületét a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. A telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része abban az esetben vehető igénybe, ha

- a) a telken az SZT-én nincs kijelölt zöldfelületként fenntartandó rész és a beépítés megtartandó értékes fát, facsoportot nem veszélyeztet,
- b) a megoldás a főépítési konzultáció során támogatott.

(2) Az utcai térfal meghatározására az építési vonal szolgál, amely, ha nem kerül külön feltüntetésre az SZT-én, akkor

- a) megegyezik
  - aa) a közterület felőli telekhatárral, vagy
  - ab) az SZT-én feltüntetett előkert esetén az előkerti építési határvonallal;
- b) az épület közterületi telekhatár felőli homlokzati síkjának legalább 50%-ban az építési vonalra állított függőleges síkra kell illeszkednie.

(3) A (2) bekezdés szerint meghatározott építési vonal figyelmen kívül hagyható

- a) épületek köz vagy épülethézag létesítése,
- b) épület hátra léptetése,
- c) nyitott udvar kialakítása vagy nyitott sarok kialakítása esetén.

(4) Zárt sorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás, egyéb szálláshely, magánszálláshely rendeltetési egység, illetve új szállás jellegű önálló rendeltetési egység szobája nem létesíthető.

(5) Az épületek udvari épületszárnyai és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok között, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, legalább az egymással szemközti alacsonyabb homlokzat magasságának felével megegyező, de legalább 10,0 m – közcélú egészségügyi létesítmény esetén legalább 8,5 m - távolságot kell biztosítani, amelybe épületrész nem nyúlhat, kivéve a (9) bekezdés alapján utólagosan létesített liftet és hozzávezető folyosót.

(6) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzat telekhatártól való távolságának – a benyúló épületrész nélkül – az 5 métert el kell érnie.

(7) Amennyiben oldalsó és hátsó telekhatáron elhelyezkedő meglévő épület(rész)ek tűzfalában lévő légaknára huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílik, akkor az újonnan beépítésre kerülő telken a légaknát alapterületében légudvar méretűre kell kiegészíteni. Ez esetben az (5) bekezdés előírása figyelmen kívül hagyható.

(8) A beépített oldal- és a hátsókerti telekhatár mentén lévő légakna vagy légudvar lehatárolására kerítés legfeljebb a határoló telek csatlakozó beépítésének tetőfödéme felett 2,0 m magasságig létesíthető.

(9) Meglévő épület alapterülete bővíthető lift hozzáépítésével, mely esetben az építési telek megengedett legnagyobb beépítési mértékébe a lift és a közvetlen hozzávezető folyosószakasz alapterülete legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-ig nem számít bele, az (5) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

### 30. § (1) Az épületköz

- a) legkisebb szélességét az SZT, vagy az egyes építési övezetekre vonatkozó előírás határozza meg, ezek hiányában
    - aa) az épületköz nem lehet kisebb 10 m-nél,
    - ab) amennyiben területe két telekre esik, akkor abból egy-egy telken legalább 5 méter széles sávot kell kialakítani,
    - ac) az épületközre néző homlokzat nem lehet nyílás nélküli, tűzfalás, a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartása mellett;
  - b) abban az esetben, ha zártorú beépítési mód esetében az SZT-én meghatározott építési hely határa nem azonos az oldalsó telekhatárral, az épületköz előírásait is alkalmazni kell,
  - c) az emeleti szinten is kialakítható úgy, hogy az épületköz területén legfeljebb a földszint és az alsó emeleti szintek kerülnek beépítésre a földszinti gyalogos átjárás biztosítása mellett,
  - d) területe közhasználatú területként kialakítható.
- (2) Az épület hátraléptetés (hátrahúzás) vagy nyitott udvar kialakításának szabályai:
- a) *nyitott udvar* a legalább 25 m utcai homlokzatszélességet elérő épületeken létesíthető,
  - b) a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrész közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 3,0 méternél, kivéve, ha meglévő vagy egyidejűleg megvalósuló hátraléptetéshez csatlakozik az új épület,
  - c) a hátrahúzott homlokzatszakasz szélessége nem lehet kisebb 6 méternél,
  - d) a hátrahúzás mélysége legfeljebb a szélességével megegyező mértékű lehet,
  - e) a nyitott udvar két telket érintően is kialakítható, mely esetben az egy telekre eső udvar szélessége legalább 5 méter legyen,
  - f) kettő vagy több szomszédos telek egyidejű beépítése esetén a homlokzatsík hátraléptetésére vonatkozó előírásokat az egyidejűleg beépítendő telkek összes szélességére lehet vonatkoztatni, de az e) pont előírásait – a homlokzatok összehangolása esetén – a telkek közös határvonalaira nem kell alkalmazni,
  - g) a nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is,
  - h) megfelel a nyitott udvar felsorolt követelményeinek, ha a b)-d) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az I. emeleti szinten az udvar beépül és a nyitott udvari rész az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.
  - i) az épület hátraléptetésére és a nyitott udvar méretére vonatkozó előírásoknak a benyúló épületrészt - így különösen erkély, loggia - is figyelembe véve kell megfelelni.
- (3) A *nyitott sarok* kialakításának szabályai:
- a) saroktelek esetében a két szomszédos telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrész közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8 méternél,
  - b) az épületet egységes homlokzattal kell megépíteni,
  - c) a nyitott sarok felé függőfolyosó nem létesíthető,
  - d) a nyitott sarok méretére vonatkozó előírásoknak a benyúló épületrészeket is figyelembe véve kell megfelelni,



- e) megfelel a nyitott sarok felsorolt követelményeinek, ha az a)-d) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az I. emeleten a nyitott sarokrész beépül és nyitott sarok az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.

## **26. A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások**

**31. § (1)** Az egyes építési övezetekben megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság (a továbbiakban: Pm) értékét az 1. melléklet tartalmazza, az I. és II. párkánymagassági kategória területeit - Budapest főváros rendezési szabályzatában meghatározottak szerint - az 1. függelék tartalmazza.

(2) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utca az irányadó.

(3) Az I. és II. párkánymagassági kategória építési övezetben

a) az épület építményrésze nem nyúlhat túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól,

aa) az I. párkánymagassági kategória építési övezetben a telek irányába emelkedő legfeljebb 45 fokos, a II. párkánymagassági kategória építési övezetben legfeljebb 60 fokos ferde síkon, és

ab) e metszésvonal felett 5,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon;

b) az a) pont szerinti magassági sík fölé emelkedő épületrész esetében

ba) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

bb) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb egyharmadán alkalmazható, kivéve az épület eredeti állapotának helyreállítása esetén, amennyiben az tervtári dokumentációval alátámasztott,

bc) a bb) pont szerinti építmény az I. és II. kategóriájú területen a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége eléri a 15,0 métert.

(4) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól az (5) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(5) A (4) bekezdés teljesülése esetén az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (4) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

(6) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen az épület párkánymagassága az 1. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál.

(7) A II. párkánymagassági kategóriájú területen az 1. mellékletben meghatározott párkánymagassági értéktől eltérni akkor lehet, ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.

(8) A (3) bekezdés szerinti magassági sík figyelmen kívül hagyható a következő esetekben:

a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása,

- b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
  - c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.
- (9) Az utcai párkánymagasságot az utcai homlokzat előtti rendezett terepszinttől kell számítani, amelynek számítása során
- a) az utcavonalon álló beépítés párkánymagassága a közterületi járdavonal szintjétől számítandó,
  - b) előkertes beépítés vagy épület hátraléptetése esetén a rendezett terepszint az épülethomlokzat előtti járda szintjétől számítandó, de ez legfeljebb 60 cm-rel haladhatja meg az utcai járdaszint magasságát.

## **VIII. Fejezet**

### **Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

#### **27. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai**

**32. §** (1) Új üzemanyagtöltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autómosó a **KÖu** övezet területén önálló közterületi mélygarázsban, vagy építési tömbön belül parkolóházban, mélygarázsban és önálló rendeltetési egységként létesíthető, kivéve, ha az építési övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(2) Meglévő közterületi üzemanyagtöltő állomás lakóépület közterület felőli homlokzatától mért 20m-es távolságon belül nem bővíthető.

(3) Meglévő közterületi üzemanyagtöltő állomás megszűnése esetén

- a) a talajt rekultiválni kell,
- b) a helyén zöldfelületet kell létrehozni, melyben fásított parkoló elhelyezhető.

#### **28. Önálló parkolóház, teremgarázs és mélygarázs elhelyezésének általános szabályai**

**33. §** (1) Parkolóház és mélygarázs minden építési övezetben, önálló mélygarázs minden közterületen létesíthető, ahol az övezet előírásai nem tiltják.

(2) Önálló parkolóház létesítése esetén a zártosított beépítési módú építési övezetben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100%-ot, de a hátsóker és a telek zöldfelületként fenntartandó része nem építhető be, és a parkolóház tetőfödémén legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani a gépészettel igénybe nem vett terület legalább 80%-án.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott parkolóház esetén az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatót nem kell alkalmazni.

(4) Parkolóházban egyéb rendeltetésű helyiség vagy más önálló rendeltetési egység is létesíthető, de a más rendeltetési egységgel kombinált parkolóházban az egyéb rendeltetések aránya a teljes szintterület legfeljebb 15%-a lehet.

## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

### IX. fejezet Nagyvárosias lakóterület

#### 29. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

**34. § (1)** Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközponthoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros kialakítású, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tárolóépület és fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6m<sup>2</sup> beépített területű hulladéktárolót.

**35. § (1)** Új építés esetén zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert.

(2) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek

- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
  - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
  - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;
- b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével - elérheti a 100%-ot a 26.§ előírásainak figyelembevételével.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

- (4) A hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában -
- 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
  - 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
  - 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
  - 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.
- (5) A felső szint beépítési mértéke - a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- (6) Az építési övezetek területén
- új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb  $1,0 \text{ m}^2/\text{telekm}^2$  lehet,
  - önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.
- (7) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be.
- (8) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (9) Az **Ln-1** és az **Ln-2** jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.
- (10) Kialakult állapot esetén - az épület átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
  - a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
  - a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközők kivételével,
  - felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb  $10 \text{ m}^2$ -rel,
  - a pinceszintek parkolás céljából összeköthetőek a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

### 30. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

**36. §** (1) Az **Ln-T** jelű építési övezet a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, melyek a lakótelep ellátását szolgáló intézmények elhelyezését is lehetővé teszik.

- (2) Az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépület
- földszinti (fogadószinti) gépjármű és gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be, de a gyalogos átjárók időbeli korlátozással lezárhatók,
  - az úszótelkes épület telke nem keríthető le, közhasználat számára megnyitottként tartandó fenn még abban az esetben is, ha a telek vagy ennek egy része lekeríthető lenne,
  - a telken áthaladó meglévő közművek átvezetésének lehetőségét abban az esetben is biztosítani szükséges, ha ez az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve.
- (3) Új gépjárműtároló önállóan csak terepszint alatt létesíthető.

- (4) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
  - c) utcaszakaszonként egységes hulladékártató
- helyezhető el.

## **X. fejezet**

### **Településközpont terület**

#### **31. Városközpont területe (Vt-V)**

**37. §** (1) A területfelhasználási egységhez a történelmi városmag és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó területek vegyes felhasználású, jellemzően zártosított, zártudvaros beépítésű építési övezetei tartoznak, amelyek lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A **Vt-V** jelű építési övezetben az épület és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egység tekintetében az alábbi rendeltetések köre létesíthető, kivéve, ha az egyes építési övezetre vonatkozó előírás másként rendelkezik:

- a) lakás,
  - b) igazgatási, irodai rendeltetés,
  - c) kereskedelem, szolgáltatás,
  - d) szállásjellegű, munkásszállás,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - g) sportolási célú,
  - h) vendéglátó,
  - i) kutatás-fejlesztés nem üzemi létesítményei,
  - j) önálló parkolóház, mélygarázs,
  - k) a lakosság ellátását szolgáló egyéb rendeltetés,
- melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

- (3) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
- helyezhető el.

(4)<sup>3</sup>

(5)<sup>4</sup>

(6)<sup>5</sup>

(7)<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 5/2023. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 5. §-a, hatálytalan 2023. február 24-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 5/2023. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 5. §-a, hatálytalan 2023. február 24-től.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 5/2023. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 5. §-a, hatálytalan 2023. február 24-től.

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 5/2023. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 5. §-a, hatálytalan 2023. február 24-től.

## **31/A. A városközpont területének egyéb előírásai<sup>7</sup>**

- 37/A. § (1)** Zártudvaros beépítés esetén - eltérő építési övezeti előírás kivételével - az épület
- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
    - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása,
    - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése;
  - b) terepszint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén elérheti a 100%-ot a 26. § előírásainak figyelembevételével.
- (2) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.
- (3) Kialakult állapot esetén - az épületek átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
  - b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz megtartása vagy visszaépítése,
  - c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,
  - d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-rel,
  - e) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzvédelmi előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.
- (4) Új építés esetén
- a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert,
  - b) a hátsókert mélysége - az SZT egyéb előírásának hiányában - legalább
    - ba) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
    - bb) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
    - bc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
    - bd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.

## **XI. fejezet Intézményterület**

### **32. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)**

- 38. § (1)** A **Vi-1** jelű építési övezetbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonal mentén lévő vegyes rendeltetésű intézményterületek tartoznak.
- (2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület
- a) igazgatási,
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) hitéleti,
  - d) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
  - e) szállás jellegű, munkásszállás,
  - f) irodai,
  - g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,

---

<sup>7</sup> Beiktatta a 5/2023. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2023. február 24-től.

- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Lakás rendeltetési egység csak abban az esetben létesíthető, ha az építési övezetre vonatkozó sajátos előírások ezt lehetővé teszik.

- (4) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény
- helyezhető el.

### **33. Intézményi, helyi lakosság ellátását biztosító terület (Vi-3)**

**39. § (1)** A **Vi-3** jelű építési övezet kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló piac számára biztosít helyet.

- (2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen
- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egység, valamint
  - b) szolgálati lakás
- helyezhető el.

(3) Az építési övezet telkein a megengedett rendeltetésű építményeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló építmény nem helyezhető el.

## **XII. fejezet Különleges területek**

### **34. Oktatási központok területe (K-Okt)**

**40. § (1)** A **K-Okt** jelű építési övezetbe a Nemzeti Közszolgálati Egyetem Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-park területe tartozik.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület az oktatási rendeltetésen kívül

- a) igazgatási,
- b) nevelési, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) diákszálló,
- f) irodai,
- g) a létesítményt kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás és
- k) az alaprendeltetéshez kapcsolódó, kiegészítő és kiszolgáló

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

- (3) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény  
helyezhető el.

### 35. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

**41. § (1)** A **K-Eü** jelű építési övezet az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények elhelyezését szolgálja, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják.

(2) Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) az egészségügy, egészségügyi oktatás létesítményei,
- b) a kutatás és fejlesztés létesítményei,
- c) a K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
- d) a szociális ellátás körébe tartozó építmények,
- e) a területet használók számára legfeljebb 200 m<sup>2</sup> szintterületű, kereskedelmi és vendéglátási létesítmény,
- f) a terület ellátását szolgáló mélygarázs, parkolóház és
- g) a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések.

(3) A telken belüli épületek közötti fedett és/vagy zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosókat a beépítettség számításánál nem kell figyelembe venni.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy és
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.

### 36. Különleges, növénykert területe (K-ÁN)

**42. § (1)** A **K-ÁN** jelű terület a Fűvészkert építési övezete.

(2) Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) a kutatás és fejlesztés nem üzemi technológiájú létesítménye,
- b) az oktatás és ismeretterjesztés létesítménye,
- c) a területet használók számára legfeljebb 500 m<sup>2</sup> szintterületű, kereskedelmi létesítmény,
- d) növényház,
- e) a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetés és
- f) szolgálati lakás.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy és
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.



## **HARMADIK RÉSZ** **A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI**

### **XIII. Fejezet** **Közlekedési területek**

#### **37. Általános előírások**

**43. § (1)** A **KÖu-3** és a **KÖu-4** övezetek területén

- a) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető,
- b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető, és
- c) az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(2) A **KÖu** övezetek mentén telkenként egy darab, átmenő telkek esetén mindkét közterületre egy-egy darab személygépjármű-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.

(3) Azokban az övezetekben, ahol épület is elhelyezhető, a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület – a szálláshely szolgáltatás kivételével –, kioszk, nyilvános WC és az akadálymentes közlekedést biztosító lift számára szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A **KÖu** jelű övezetekre vonatkozó szabályozási hatértékeket az 2. melléklet tartalmazza.

#### **38. II. rendű főutak területe (KÖu-3)**

**44. § (1)** Az övezet elsősorban a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, pavilonok létesíthetők.

(3) Az övezet területén új szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

#### **39. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)**

**45. § (1)** Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló elsősorban úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

#### **40. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)**

**46. § (1)** Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, kerületi jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A kerületi gyűjtőutakat az 1. melléklet tünteti fel.

#### **41. Lakó és kiszolgáló utak övezete**

**47. § (1)** A lakó és kiszolgáló utak övezete elsősorban az ezek rendeltetéséhez szükséges műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszer, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakó és kiszolgáló utak vegyes használatú vagy gyalogos elsőbbségű utakká alakíthatók, forgalomtechnikai és kertépítészeti eszközök együttes alkalmazásával.

(3) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

(4) A lakó és kiszolgáló utakat, a meglévő és kialakítandó vegyes használatú és gyalogos elsőbbségi utakat, közlekedési felületeket az 1. melléklet tünteti fel.

#### **42. Közösségi közlekedés megállója, végállomása (Kt-M)**

**48. § (1)** Az övezet a közösségi közlekedés megállójának, végállomásainak, ezek épületeinek, műtárgyainak és csapadékvíz elvezető rendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben csak a főrendeltetést és az utasok ellátását szolgáló – vendéglátó, és kereskedelmi – rendeltetésű építmény létesíthető.

### **XIV. Fejezet Zöldterületek**

#### **43. Általános rendelkezések**

**49. § (1)** A zöldterületi övezetek területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel lekeríthetők, azonban csak az éjszakai időszakra zárhatók be.

(2) A területen a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok, korlátok és a fő rendeltetést kiszolgáló építmények helyezhetők el.

#### **44. Közparkok területe (Zkp)**

**50. § (1)** A **Zkp** övezetekbe az önálló területfelhasználási egységbe tartozó, jellemzően 1 ha-nál nagyobb méretű rekreációs zöldterületek tartoznak, melyek a rendeltetésük szerint

- a) **Zkp** jelű közpark,
- b) **Zkp-Kk** jelű közkert és
- c) **Zkp-Fk** jelű fásított köztér

övezetek lehetnek.

- (2) A **Zkp** jelű közpark övezetben - ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek -
- a) sport- és játszókert, pihenőkert és kutyafuttató,
  - b) kioszk, nyilvános WC,
  - c) a pihenést, a testedzést, az ismeretterjesztést szolgáló építmény,
  - d) mélygarázs csak meglévő, burkolt gyalogos tér és parkoló alatt vagy tetőkerttel létesíthető.
- (3) A **Zkp-Kk** jelű közkert övezetben - ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek -
- a) játszókert és pihenőkert alakítható ki,
  - b) nyilvános WC létesíthető,
  - c) mélygarázs nem építhető.
- (4) A **Zkp-Fk** jelű fásított köztér övezetben - ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek -
- a) építményként:
    - aa) a közlekedés terepszint alatti építménye,
    - ab) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
    - ac) közterületi kioszk,
    - ad) terepszint alatti nyilvános WC létesíthető.
  - b) Az övezet telkei csak mélygarázs létesítése céljából oszthatók meg, ahol ezt az övezeti előírások lehetővé teszik.
- (5) A terület fenntartását szolgáló építmény minden **Zkp** övezetben létesíthető.
- (6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

#### 45. A közterületek zöldfelületi övezetei

- 51. §** (1) Az övezetekbe a más területfelhasználási egységben lévő vagy tervezett rekreációs és kondicionáló közterületi zöldfelületek tartoznak, amely rendeltetésük szerint lehet
- a) **Kt-Kk** jelű közkert,
  - b) **Kt-Fk** jelű fásított köztér és
  - c) **Kt-Ez** jelű egyéb, kondicionáló zöldfelület.
- (2) Az övezetekben – sajátos övezeti előírás hiányában - csak az alábbi, a területet fenntartásához és a használók kiszolgálására szolgáló alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- a) a közlekedés terepszint alatti építménye,
  - b) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
  - c) közterületi kioszk,
  - d) nyilvános WC,
  - e) a terület fenntartását szolgáló építmény.
- (3) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza, kivéve, ha a sajátos övezeti előírás másképpen rendelkezik.

## NEGYEDIK RÉSZ AZ EGYES VÁROSRÉSZEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

### 46. Csarnok negyed (Cs)

**52. §** (1) Az előírások hatálya József körút - Népszínház utca - Nagy Fuvaros utca - Mátyás tér nyugati oldala - Koszorú utca - Baross utca - Horváth Mihály tér északi oldala - Baross utca által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 1. pont alpontjai tartalmazzák.

**53. §** (1) Az **Ln-1/Cs-1** és az **Ln-1/Cs-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(2) Az **Ln-1/Cs-3** jelű építési övezet az Egészségügyi Központ építési övezete, ahol a zárt sorú építési helyen belül az épület és esetleges bővítése bárhol állhat, de épületbővítés zárt sorúan csak a Nagyfuvaros utca mentén létesíthető, az Auróra utca mentén épületközt kell biztosítani.

(3) Az **Ln-1/Cs-Kk** jelű övezet a lakóterület egyes építési telkein kialakított közkertek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. Az övezet közterületi határán kerítést kell létesíteni.

**54. §** (1) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközponthoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Vt-V/Cs-1** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén

a) új építés esetén, 40 m-nél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll.

b) épületköz a József körút, a Baross utca, a Rákóczi tér és a Népszínház utca mentén nem létesíthető.

(3) A **Vt-V/Cs-2** és a **Vt-V/Cs-3** jelű építési övezetekben kizárólag a meglévő, kialakult rendeltetéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb rendeltetések helyezhetők el.

**55. §** (1) A Rákóczi térre vonatkozó előírások:

a) A területen felszín felett a metróállomás és kapcsolódó létesítményei, valamint kertépítészeti létesítmények, a felszín alatt a metróállomás és műtárgyai, a mélygarázs megközelítést és üzemeltetést szolgáló létesítmények helyezhetők el.

b) A felszín felett a beépíthető terület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet.

c) A **Kt-Fk-R** jelű övezet a Rákóczi tér fásított köztérként kialakított részének övezete, ahol

ca) közforgalom elől elzárt terület nem alakítható ki,

cb) a fásított köztér zöldfelületként kialakított területének legalább 50%-át játszó- és pihenőkertként kell fenntartani,

cc) a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m<sup>2</sup> zöldfelületenként.

(2) A Horváth Mihály tér **Kt-Fk-H** jelű övezetbe sorolt része a templom környezetében lévő fásított köztér övezete.

(3) A Mindszenty József tér **Kt-Fk-M** jelű övezetben

a) a gépjárműközlekedésre és parkolásra szolgáló részt a határoló épületek kiszolgálásához feltétlenül szükséges legkisebb területen kell megvalósítani,

b) a fásított pihenőkertet a gépjármű közlekedéssel érintett résztől le kell határolni.

## 47. Corvin negyed (C)

**56. §** (1) Az előírások hatálya a József körút – Baross utca - Horváth Mihály tér északi oldala - Baross utca - Leonardo da Vinci utca - Práter utca - Szigony utca - Üllői út által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 2. pont alpontjai tartalmazzák.

**57. §** (1) Az **Ln-1/C-1**, az **Ln-1/C-2** és az **Ln-1/C-3** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítési zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(2) Az **Ln-1/C-4** jelű építési övezet a kialakult úszótelkes F+10 szintes sávház építési övezete, ahol

- a) az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő rehabilitációs felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető;
- b) az épület körüli **Ln-1/C-Kt** jelű tömbtelkek az épület és a közterülettel határos egyéb épületek megközelítését, parkolását és környezetének zöldfelületét szolgálja.

**58. §** (1) Az **Ln-2/C-1** jelű építési övezet a jelentős átalakulással érintett területek építési övezete, amely zártudvaros beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be.

(2) Az **Ln-2/C-2** jelű építési övezet jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésű, ahol új építés esetén épületköz az Üllői úton nem létesíthető.

(3) Az **Ln-2/C-Eü** építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) az építési hely az egész telekre kiterjed a telek zöldfelületként fenntartandó része kivételével, amelyen belül az épületek bárhol elhelyezhetők az egyéb előírások keretei között,
- b) a szomszédos telkek csatlakozó zártudvaros beépítésű tűzfalát a környezetükben előírányzott új beépítés esetén takarni szükséges.

(4) A **Kt-Fk-G** jelű övezet a „GRUND” elnevezésű közösségi tér övezete, ahol

- a) a környező lakóterületek számára szolgáló játszókert, pihenőkert, közösségi programok, szórakoztatás és vendéglátás célját szolgáló, elsősorban szabadtéri létesítmények alakíthatók ki;
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 5%, a legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 6,5 m lehet,
- c) az övezet utcai telekhatárán kerítést kell létesíteni.

**59. §** (1) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpont-hoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zártudvaros elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Vt-V/C-1** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén

- a) új építés esetén, 40 m-nél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókeretet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll.
- b) épületköz az Üllői út, József körút és a Baross utca mentén nem létesíthető;

(3) A **Vt-V/C-2** jelű építési övezet a Corvin Pláza és közvetlen környezetének építési övezete, amelynek területén

- a) új építés esetén, 40 m-nél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókeretet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll.

- b) a Kisfaludy utca és Futó utca közötti passzázs nem szüntethető meg,
- (4) A **Vt-V/C-3** jelű építési övezet a Corvin mozi kialakult beépítésű építési övezete, ahol
- az épület és a környezetében lévő közterület telkét a kialakult állapot szerint, az úszótelekre vonatkozó szabályok szerint szükséges rendezni,
  - a telek nem beépített, közhasználatra megnyitott részén az 5.§ (2) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (5) A Corvin köz **Kt-Gy** jelű övezetbe sorolt közterülete – a történelmi emlékhely és a közterületet határoló épületek építési jogának sérelme nélkül – szint alatt beépíthető.
- (6) A **K-Eü/C-1** jelű építési övezet zárt sorú beépítésű, ahol az 1. mellékleten a telekhatár mentén kijelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen kívül a teljes telekterület építési hely, amely a zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be, azzal, hogy az építési övezetben az utcai párkánymagasság a Szigony utca mentén álló meglévő magasabb épületszárny párkánymagasságát elérheti, de nem haladhatja meg.
- 60. §** (1) A **Zkp/C-Fk** és a **Zkp/C-Kk** jelű övezetek a Corvin sétány és a Horváth Mihály téren kialakult fásított köztér és közkert övezetei, ahol
- a **Zkp/C-Fk** övezet területén díszburkolatos gyalogos közteret kell létesíteni.
  - a **Zkp/C-Kk** övezet területén játszókertet, pihenőkertet kell létesíteni.
- (2) Az övezetek területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.
- (3) A **Zkp/C-Kk** övezet területe kerítéssel lekeríthető, azonban csak az éjszakai időszakra zárható be.

#### 48. Magdolna negyed (M)

- 61. §** (1) Az előírások hatálya a Koszorú utca - Mátyás tér nyugati oldala - Nagy Fuvaros utca - Népszínház utca - Teleki László tér északnyugati oldala - Fiumei út - Baross utca - Kálvária tér keleti, déli és nyugati oldala - Baross utca által határolt területre terjed ki.
- (2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. pont alpontjai tartalmazzák.
- 62. §** (1) Az **Ln-1/M-1** és az **Ln-1/M-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.
- (2) Az **Ln-1/M-3** jelű építési övezet jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésű.
- (3) Az **Ln-1/M-Kk** jelű övezet a lakóterület egyes telkein kialakított közkertek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. Az övezet közterület határán kerítést kell létesíteni.
- 63. §** (1) A **Vi-1/M-1** jelű építési övezet – jelenleg a Baross utcai villamos remíz – területén
- a jelenlegi használat fennmaradásáig építési tevékenység a működés fenntartásához szükséges mértékben végezhető,
  - a telephely funkcióváltásánál, új beépítésénél a helyi védett épületeket figyelembe kell venni,
    - telkenként legfeljebb 3.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egységet lehet létesíteni, a külön jogszabály keretei között,
    - üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (2) A **Vi-3/M-1** jelű építési övezet - Teleki téri piac - területén

- a) lakóépület és lakás rendeltetési egység – az üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el,
  - b) a telkeken közhasználat céljára legalább időbeni korlátozással átadott terület kialakítható, amely egységes tetővel lefedhető,
  - c) a telkek beépítéséhez az előírt számú parkolót mélygarázsban, felszíni parkolóban és az önkormányzattal kötött megállapodás szerint közterületi parkolóban kell elhelyezni,
  - d) a területet átszelő főgyűjtő csatorna feletti légtér az előírt ürszelvény megtartásával lefedhető.
- (3) A **Zkp/M-1** jelű övezet – Teleki László tér – közpark területén
- a) sport- és játszókertet, pihenőkertet, kutyafuttatót lehet létesíteni,
  - b) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület vagy ennek egy része áttört kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be.

#### **49. Orczy negyed (O)**

**64. § (1)** Az előírások hatálya a Kálvária tér déli és keleti oldala – a Baross utca – az Orczy tér északi oldala – Orczy út – Üllői út - – Korányi Sándor utca – Illés utca – Kálvária tér nyugati oldala által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pont alpontjai tartalmazzák.

**65. § (1)** Az **Ln-1/O-1** és az **Ln-1/O-2** jelű építési övezetek

- a) jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek,
- b) az Orczy út 11-23., (36015 hrsz-ú ingatlan) kialakult 11 szintes paneles tömbházas beépítése mellett, annak fennmaradásáig a telken csak szint alatti mélygarázs létesíthető.

(2) Az **Ln-1/O-3** és az **Ln-1/O-4** jelű építési övezetek jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésűek. Ahol az SZT építési helyet jelöl, építési tevékenység csak a kijelölt építési helyen belül történhet.

(3) Az **Ln-1/O-5** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Az építési helyen belül – kivéve a kötelező építési hellyel meghatározott utcavonalakat - a beépítés szabadon alakítható ki.

**66. § (1)** A **K-Okt/O** jelű építési övezet – NKE Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-kert környezete - területén

- a) az SZT-én lehatárolt építési helyen a **K-/Okt** építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseken kívül
  - aa) terepszint alatti lőtér,
  - ab) diákotthon, kollégium épület,
  - ac) tudományos és oktatási létesítmény vendégháza,
  - ad) épületenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, összességében legfeljebb 1.500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
  - ae) lovarda,
  - af) lóistálló,
  - ag) az övezetben létesíthető rendeltetéseket kiszolgáló és kiegészítő rendeltetésű épület - amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézmény-területekre vonatkozó külön jogszabályban előírt határértékeket - helyezhető el, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
- b) az építési övezet „*történeti kert*”-ként lehatárolt részén az alábbi építmények helyezhetők el:

- ba) kiosk, esővédő tető,
- bb) egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű vendéglátó építmény a kert látogatói részére, valamint egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel a park fenntartásához szükséges építmény,
- bc) erdei futópálya, tornaszerek, játszótér,
- bd) öltöző, mosdó épület egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel, továbbá nyilvános WC,
- be) ismeretterjesztés létesítményei egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel,
- bf) a szabadidő eltöltéséhez és a park rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel.

(2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:

- a) nem a fő rendeltetést szolgáló raktár,
- b) gépjárműtelep.

(3) A területen belül a különböző rendeltetések, sportpályák lehatárolására kerítés a szükséges funkcionális követelményeknek megfelelően létesíthető.

(4) „Az *Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része*”-ként jelölt területen

- a) időbeli korlátozással, közhasználat céljára történő átadásra alkalmas zöldfelületet kell kialakítani,
- b) a zárhatóság és a megfelelő közterületi kapcsolatok kialakításának lehetőségét biztosítani kell,
- c) az (1) bekezdés b) pont alatti építmények a terület legfeljebb 3%-án létesíthetők és az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,5 métert, kivéve a meghatározott időre, de legfeljebb 180 napra létesített építményeket.

(5) Az építési övezet területén az *„Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része”*-hez csatlakozó, az *„építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén”* új épület csak a történeti kertrekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el.

(6) A Diószegi Sámuel utca építési övezet mentén lévő közterületén az SZT-én kijelölt a *„közterületi építési hely terepszint felett”* jelű területen belül a közúti úrszelvény megtartásával, legfeljebb 12 méter szélességben létesíthető építmény a közterület felett.

(7) A metró terepszint alatti műtárgya feletti területen gépjármű parkoló kialakítható.

(8) Az övezetben létesített építmények, önálló rendeltetési egységek használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik elhelyezését a vonatkozó kormányrendelet szerint kell biztosítani.

**67. § (1) A Zkp/O-1 jelű övezet - Ludovika tér – közpark területén**

- a) pihenőkertet, játszókertet és sportkertet lehet létesíteni,
- b) a játszókert és pihenőkert körül kerítés létesíthető,
- c) a gyalogutak felülete az akadálymentes közlekedés szabályainak figyelembevételével legfeljebb 40 %-ban lehet szilárd (aszfalt, beton) burkolatú,
- d) az övezet területén – a meglévő növényzet védelme mellett - terepszint alatti beépítés létesíthető legalább 2,5 méter talajtakarással.

(2) A **Zkp/O-2** jelű övezet - Kálvária tér - közpark területén

- a) játszókertet, pihenőkertet lehet létesíteni,
- b) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület vagy ennek egy része kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be,



c) mélygarázs nem építhető.

## 50. Losonczi negyed (L)

**68. § (1)** Az előírások hatálya a Baross utca - Leonardo da Vinci utca - Práter utca - Szigony utca - Üllői út - Korányi Sándor utca - Kálvária tér nyugati oldala - Illés utca által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pont alpontjai tartalmazzák.

**69. § (1)** Az **Ln-1/L-1** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(2) Az **Ln-2/L-1**, **Ln-2/L-2** és **Ln-2/L-4** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-2/L-3** jelű építési övezet kialakult szabadonálló beépítésű, ahol

a) új épület utcavonalon állóan vagy legalább 5,0 m előkerttel is létesíthető, de

b) utcavonalon álló beépítés esetén az épület utcai párkánymagassága nem haladhatja meg a határoló utcákra előírt legnagyobb párkánymagasság értékét.

**70. § (1)** Az **Ln-T/L-1** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület magasházazas – fogadószint+11-16 szintes - lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(2) Az **Ln-T/L-2** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület középmagas - jellemzően fogadószint+8-10 lakószintes - épületekkel beépült úszótelkes területe. Az övezetben az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető;

(3) Az **Ln-T/L-3** jelű építési övezet a telepszerű lakóterület kialakult telkes, zártudvaros beépítésű területének építési övezete, ahol az épületek utca vagy közterületek felé néző homlokzatának magassága nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét.

(4) Az **Ln-T/L-A1** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

a) lakás rendeltetési egység – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető, de

b) idősek otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(5) Az **Ln-T/L-A2** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési, egészségügyi és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe. Az övezetben lévő létesítmények a csatlakozó **Ln-T/L-2** jelű építési övezetű lakóépületek földszintjével összenyithatók és egy rendeltetési egységként alakíthatók ki.

(6) Az **Ln-T/L-Int** jelű építési övezet a lakótelep úszótelkes oktatási-nevelési és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló része, ahol

a) lakás rendeltetési egység – szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető,

b) az intézmény parkolási igénye – az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján - közterületen biztosítható.

(7) Az **Ln-T/L-KSZ** – úszótelkes, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátási létesítmény elhelyezésére szolgáló építési övezet, ahol a meglévő és tervezett rendeltetési egységekhez előírt személygépjármű-parkoló – az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján – közterületen biztosítható.

- (8) Az **Ln-T/L-P** jelű építési övezet elsősorban a lakótelep parkolási céljait szolgálja, ahol
- a) önálló parkolóház vagy mélygarázs is létesíthető,
  - b) az épület földszinti és I. emeleti részén a lakosság ellátását szolgáló közhasználatú létesítmények is elhelyezhetők, amelyek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a teljes bruttó alapterület 20 %-át,
  - c) az épület tetőfödémje – legalább a gépészeti berendezésekkel nem érintett terület 80%-án - zöldtetőként alakítandó ki,
  - d) az önálló mélygarázs tetőfödémén fásított közhasználatú terület létesítendő.
- (9) Az **Ln-T/L-K** jelű építési övezet közmű létesítmények elhelyezését szolgálja. Az övezet területe és a közműépítmény telke a rendeltetéshez szükséges méretben alakítható ki és igény esetén megnövelhető az SZT módosítása nélkül.
- (10) Az **Ln-T/L-Kt** jelű övezet a nagyvárosias telepszerű lakótelep közterülete, amely
- a) az épületek és építmények megközelítését szolgáló utak, járdák,
  - b) az úszótelteken álló épületek rendeltetéséhez szükséges parkolók,
  - c) a lakótelepen élők számára szolgáló közterületek (játszó-, pihenő- és sportkertek) és
  - d) az itt élők ellátását kisegítő, közterületen elhelyezhető építmények - így különösen kioszk a településképi rendelet szerint, kerti építmények - elhelyezésére szolgál;
  - e) a területen kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű épület nem létesíthető,
  - f) szint alatti beépítéssel kizárólag közműépítmény és mélygarázs létesíthető.
- 71. § (1) A K-Eü/L-1** jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol
- a) a meglévő épületek bővítése, átalakítása, új épületek létesítése az építészeti védettség szempontjaira tekintettel történhet, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is,
  - b) az egyes gyógyászati egységek épületei zárt, fedett folyosóval összeköthetők, amelyeket a telek beépítettségének számításánál nem kell figyelembe venni;
  - c) a szabadon álló beépítési módú területen
    - ca) az előkert mérete a kialakult állapothoz illeszkedő, de legalább 5,0 m,
    - cb) az oldalkert az oda néző homlokzat magasságának a fele, de legalább 3,0 m.
    - cc) hátsókertnél az oldalkertre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni,
  - d) utcavonalon álló meglévő épületek bontása esetén az intézmény egységes megjelenésű kerítését vissza kell építeni.
- (2) A **K-Eü/L-2** jelű egészségügyi létesítmény céljára szolgáló építési övezet, ahol az építési helyet az SZT határozza meg.
- (3) A **K-ÁN/L-1** jelű építési övezet területén
- a) a szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyet, az épület épületmagasságát és a beépítés további feltételeit a műemlék- és természetvédelem szempontjai szerint kell meghatározni az övezeti előírások keretei között,
  - b) meglévő épület – a védett épület kivételével – korlátozás nélkül bontható, átalakítható.

## **ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**72. §** (1) E rendelet 2022. július 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2022. május 26.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Pikó András**  
polgármester

**1. melléklet a 17/2022. (V.26.) önkormányzati rendelethez<sup>8</sup>**

---

<sup>8</sup> Módosította a 5/2023. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2023. február 24-től.

**2. melléklet a 17/2022. (V.26.) önkormányzati rendelethez<sup>9</sup>**

---

<sup>9</sup> Módosította a 5/2023. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2023. február 24-től.

## INDOKOLÁS

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyváradi tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelethez**

### Általános indokolás

A jelenleg hatályos Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának a tervezése 2017. évben indult a jelen tervezéssel érintett I. ütem területére, amely több városrészt foglal magában. A tervnek megtörtént a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 37. és 38. §-ai szerinti véleményezési eljárása, de a partnerségi véleményezés után nem került jóváhagyásra és a tervezés félbemaradt (a JÓKÉSZ II. ütemeként a kerület további részeire készült építési szabályzatokat az Önkormányzat 2019. év októberében elfogadta).

Jelen rendelet-tervezet a 2017-19. között készült egyeztetési dokumentáció aktualizálása, felülvizsgálata, amelynek partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. 38. §-a szerinti véleményezési eljárás megismétlésével folytatódott.

A KÉSZ rendelete, megalapozó és alátámasztó munkarészei (továbbiakban: R) *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az *Országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Trk. tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembevételével készült és egyeztetése a Trk. 36. §-a szerinti teljes eljárásban történt.

### Részletes indokolás

#### *A R. ELSŐ RÉSZÉHEZ*

##### *Az 1. - 2. §-hoz*

A KÉSZ hatálya alá tartozó területet rögzíti és a rendelet mellékleteit és függelékeit sorolja fel.

##### *A 3.§-hoz*

A rendeletben használt megnevezések és fogalmak magyarázatát tartalmazza, amelyeket más építészeti vagy településrendezési jogszabályok nem rögzítenek.

##### *A 4.- 6. §-hoz*

A kerület területén található közterületekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza részben az OTÉK, részben az FRSZ és részben a kerületi sajátosságok alapján.

*A 7.- 8. §-hoz*

A zöldfelületekére és a fasorokra, az értékes fákra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*A 9.-11. §-hoz*

Az Étv-ben meghatározott egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó kerületi előírásokat tartalmazza.

*A 12.-14. §-hoz*

A közművesítésre és a közművekre vonatkozó sajátos előírásokat rögzíti.

*A 15.-21. §-hoz*

A járművek elhelyezésére, a magánutakra, az ingatlanok gépjárművel való kiszolgálására és a légitözlekedésre vonatkozó előírásokat tartalmazza részben az FRSZ előírásaira alapozva.

*A 22.-23. §-hoz*

A közhasználatra átadott területekkel kapcsolatos rendelkezéseket, az erre tekintettel adható többlet szintterületi mutató kedvezményeket, valamint a szintterületi mutató alkalmazásával és néhány estere vonatkozó kedvezménnyel kapcsolatos helyi szabályokat rögzít.

*A 24.-28. §-hoz*

Az épületek, építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó sajátos előírásokat rögzíti részben az OTÉK felhatalmazása, részben a helyi sajátosságok alapján.

*A 29.-31. §-hoz*

A Területen a zárt sorú beépítés a jellemző, ezért a KÉSZ is ezzel foglalkozik részletesen. A Fővárosi Rendezési Szabályzat elveivel összhangban célja az utcai légtérarányok növelése, kisebb teresedések kialakításának elősegítése. Ennek szabályait fogalmazza meg 30.§. Az FRSZ által bevezetett utcai légtér arányon alapuló magasság szabályozás előírásai részben az FRSZ-en alapulnak, részben a helyi sajátosságokon, fejlesztési elveken. Az FRSZ-hez képest szigorítás, hogy a párkánymagasság felett nem 7,0 m, hanem 5,0 méter építhető még be a magassági síkok figyelembevételével.

*A 32.-33. §-hoz*

Az egyes sajátos építményfajták (üzemanyagtöltők, parkolóházak, mélygarázsok) elhelyezésének szabályait rögzíti általánosan.

*A R. MÁSODIK RÉSZÉHEZ*

*A 34.-41. §-hoz*

A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási kategóriáira vonatkozó általános előírásokat rögzíti, főként az OTÉK előírásaira és a Fővárosi Településszerkezeti terv leírásában rögzített elvekre alapozva.

## *A R. HARMADIK RÉSZÉHEZ*

### *A 42.-48. §-hoz*

A beépítésre nem szánt területek közül a különböző besorolású utakra vonatkozó előírásokat rögzíti az FRSZ előírásaira alapozva.

### *A 49.-51. §-hoz*

A zöldterületekre (közparkok, közkertek, fásított közkertek) vonatkozó előírásokat tartalmazza és ezen kívül az egyéb közterületeken lévő zöldfelületi övezetek előírásait is rögzíti.

## *A R. NEGYEDIK RÉSZ-HEZ*

Az egyes városrészek (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy-negyed, Losonczi negyed, építési övezeteinek és övezeteinek sajátos előírásait rögzíti.

## *A R. ÖTÖDIK RÉSZ-HEZ*

Záró és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

### *A R. 1. mellékletéhez*

A Szabályozási tervet tartalmazza a földhivatali nyilvántartási alaptérképen M=1:2000 léptékben.

### *A R. 2. mellékletéhez*

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit rögzíti városrészenként táblázatos formában, amely a Jszt. alapján mellékletként csatolható.

### *A R. 3. mellékletéhez*

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapításához szükséges normatív előírásokat rögzíti táblázatos formában. Az OTÉK felhatalmazása alapján lehetőség van ezt a helyi építési szabályban az adottságokhoz igazodóan meghatározni.

### *A R. 4. mellékletéhez*

Az OTÉK felhatalmazása alapján az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számát határozza meg táblázatos formában.

### *A R. 5. mellékletéhez*

Az FRSZ-re alapozott utca-légtérarányú magassági szabályozás előírásait mutatja be ábrákon a jobb értelmezés érdekében.

### *A R. 6. mellékletéhez*

Azokat a Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett ingatlanokat rögzíti, amelyek az önkormányzati feladatok ellátásához és a rendezett területfejlesztéshez szükségesek.



*A R. 1. függelékéhez*

A Fővárosi Rendezési szabályzat alapján térképen mutatja be az I. és II. párkánymagassági kategória területeit.

*A R. 2. függelékéhez*

A kerület közterület-alakítási terv (KAT) sajátos jogintézményével érintett területeket mutatja be térképes ábrán.