

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**

**66/2007.(XII.12.) rendelete**

**Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) \***

**(kivonat)**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ).

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya**

**1.§**

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) hatálya, a 39.§ (2) bekezdésben meghatározott területek kivételével Budapest VIII. kerület, Józsefváros közigazgatási területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

**Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása**

**2.§**

(1) A JÓKÉSZ részei az alábbiak:

a) a szabályzat

b)<sup>1</sup> a mellékletek:

1. melléklet: értelmező rendelkezések
2. melléklet: magyarázó ábrák
3. melléklet: Józsefváros Kerületi Szabályozási Terve  
(a továbbiakban: a szabályozási terv)
- 4.<sup>2</sup> melléklet: Övezeti terv
- 5.<sup>3,4</sup>

---

\* Egységes szerkezetben a 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel,

**MÓDOSÍTOTTA ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA A 35/2008.(VI.18.) ÖNK. RENDELET**

Egységes szerkezetben a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XII.21.) rendelettel, a 36/2010.(IX.10.) rendelettel, az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelettel, a 40/2012.(VII.26.) rendelettel, a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelettel, a 68/2012.(XII.07.) önk. rendelettel, a 27/2013. (VI.13.) számú rendelettel, a 38/2013. (VII. 25.) sz. önk rendelettel, továbbá az 50/2013. (XII. 05.) számú rendelettel, hatályos 2013. december 5-től, továbbá a 18/2014. (VI.12.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. június 12-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.13.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelettel, hatályos 2014. december 5-től, a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 43/2015.(X.22.) önk. rendelettel, az 55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 5/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 29/2016. (XI.17.) ör-tel, a 23/2017. (VI.09.) ör.-rel, a 32/2017. (IX.07.) ör.-rel, a 35/2017. (IX.14.) ör-rel,

<sup>1</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>2</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 1.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 38/2013. (VII. 25.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. augusztus 25-től.

- (2) Józsefváros közigazgatási területén az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FSZKT rendelet), valamint a 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) előírásait, az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Építési munkát végezni az Étv.18.§ (1) bekezdése alapján az e rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (4)<sup>5</sup>
- (5)<sup>6</sup> Más jogszabályban előírt szabályozási elemek változását a JÓKÉSZ és a JKSZT módosítása nélkül át kell vezetni.

### **Közterületrendezési Terv (KÖRT)<sup>7</sup>**

#### **3.§**

#### **Telekalakítás helyi szabályai**

#### **4.§**

- (1) A kerület közigazgatási területén nyúlványos (nyeles) telek
  - a) csak tömbbelsőben kialakítandó önálló helyrajzi számon nyilvántartott oktatási-, szociális-, egészségügyi építmény, mélygarázs, vagy zöldterület céljára alakítható ki,
  - b) a teleknyúlvány legkisebb szélessége legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.
- (2) L7 építési övezetekben *telekcsoportot újraosztani, telket felosztani, telekhatár-rendezést végrehajtani* csak műszakilag megosztható, önálló szerkezetű épületek ingatlan-nyilvántartási elkülönítéséhez szabad.
- (3)<sup>8</sup> Telekegyesítés esetén a megszűnő telekhatárhoz rendelt utcai építmény magasságváltást az eredeti telekosztásnak megfelelően kell értelmezni.

#### **Közművek, mérnöki létesítmények, üzemanyagtöltő állomás**

#### **5.§**

- (1) A kerület közigazgatási területén épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak teljes közművesítettség mellett szabad.
- (2) Minden építési övezet, illetve övezet területén elhelyezhetők:
  - a) a vízmű-gépházak,
  - b) a szennyvízátemelők,
  - c) az energia-átalakítók,
  - d) a gáznyomás szabályozók.
- (3)<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Törölte a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

<sup>6</sup> Beépítette az 50/2013. (XII. 05.) sz. önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. december 5-től

<sup>7</sup> Törölte a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

<sup>8</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 1. §, hatályos 2014. december 5-től. Majd módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 1. §, hatályos 2015. április 3-tól.

(4)<sup>10</sup>

(5)<sup>11</sup> Új üzemanyag-töltő állomás, önálló közterületi mélygarázsban, vagy építési tömbön belül parkolóházban, vagy mélygarázsban helyezhető el, az övezeti előírások keretei között, kivételt képeznek az M-VIII jelű építési övezetek területei.”

## **II. FEJEZET**

### **A VÁROSKÉP ALAKÍTÁSA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME**

**Az épületek közterületről látható homlokzatainak kialakítására, felújítására, színezésére vonatkozó általános rendelkezések**

**6.§<sup>12</sup>**

**Cégérek, hirdetések, reklámok, díszvilágítás**

**7.§<sup>13</sup>**

**Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások**

**8.§**

(1)<sup>14</sup> Amennyiben az ingatlan tulajdonosa (állami tulajdon esetében annak kezelője) megállapodik az önkormányzattal a terepszinten közvetlenül csatlakozó területek, illetve a földszinti területek vagy az épület egy részének közhasználatcéljára történő átadásáról, akkor a megállapodás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséről gondoskodni kell.

a) <sup>15</sup>A közhasználat céljára átadásra tervezett területekről az építető nyilatkozik.

b) Az a) bekezdés megvalósulásával a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén az övezetben meghatározott szintterületi mutató mértéke 0,5-tel növelhető, legfeljebb a megengedett engedményes keretövezeti határérték mértékéig, amennyiben azt a keretövezet és az építési övezet előírásai megengedik.

c)<sup>16</sup>

(2)<sup>17</sup>

---

<sup>9</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 2. §, hatályos 2014. december 5-től. Majd módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 2. §, hatályos 2015. április 3-tól. Majd hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ör. 1. § 2017. október 1-től.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ör. 1. § 2017. október 1-től.

<sup>11</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 2.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ör. 1. § 2017. október 1-től.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

<sup>14</sup> Módosította az 50/2013. (XII. 05.) számú rendelet 2. §-a, hatályos 2013. december 5-től.

<sup>15</sup> Módosította a 29/2016. (XI.17.) ör. 2. §, hatályos 2016. december 10-től, rendelkezéseit a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

- (3) A közhasználat céljára átengedett területre vonatkozó, jogszabályban meghatározott engedmények csak akkor érvényesíthetők, ha:
- a) a közhasználat céljára átengedett területre vonatkozó megállapodás rögzíti a közhasználatra átadott terület jellemzőit,
  - b) szélessége legalább 3,0 méter és
  - c) szabad belmagassága legalább 3,50 méter.
- (4) <sup>18</sup>

### **Közterületekre vonatkozó előírások**

#### **9.§**

- (1) Közterület feletti átépítéshez az érintett ingatlanok tulajdonosának (tulajdonosainak), önkormányzattal ellenjegyzett megállapodása szükséges, a megállapodásnak tartalmaznia kell a közterület feletti épületrész hovatartozását.
- (2) A közterület fölé nyúló építmény(rész) méreteit a szabályozási terv rendelkezése hiányában az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) konzolos kinyúlása legfeljebb az érintett közterület szélességének 10%-a, de legfeljebb 1,5 m,
  - b) szélessége legfeljebb az utcai homlokzat hosszának 2/3-a lehet.
  - c) A közterület fölé nyúló építmény(rész) a térfigyelő rendszer működését nem korlátozhatja, illetve annak megfelelő áthelyezéséről az érintett építmény(rész) tulajdonosa kell, hogy gondoskodjék.
- (3) A szabályozási terven terepszint feletti építési helyként jelölt területen a közterület (földszint) felett gyalogos átvezetés, gyalogos híd, üvegtető, letámasztást igénylő előtető, ipar- és képzőművészeti alkotás illetve reklámhordozó szerkezet építhető 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 illetve a gyalogosforgalmat, illetve a környező épületek, földszinti és alagsori lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja,
  - c) a földszinten az átjárót lehatároló – szükség esetén megnyitható, illetve eltávolítható – épületszerkezet elhelyezhető,
  - d) gépjárműforgalom esetén gondoskodni kell a légtér megfelelő szellőzéséről
- (4)<sup>19</sup> Letámasztást igénylő előtető közterület fölé történő benyúlásának mértékét az övezeti előírások vagy a szabályozási terv rögzítik.
- (5) Vegyes használatú utak lakó- és pihenőövezetekben történő kialakítása
- a) A gyalogos- és célforgalmi területeken a gyalogosfelületeket, a gépkocsi-közlekedésre, illetőleg parkolásra kijelölt felületeket elkülönített burkolattal kell megvalósítani.
  - b)<sup>20</sup> A közterületek felújítása vagy átépítése esetén közterület-alakítási tervet kell készíteni.

---

<sup>18</sup> Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet. Majd hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ö. 1. § 2017. október 1-től.

<sup>19</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 5.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>20</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

(6) <sup>21</sup>

## SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (7)<sup>22</sup> A gyalogos közlekedés részére fenntartott területet a Kisfaludy és a Vajdahunyad, valamint a Vajdahunyad és a Futó utcák között legalább 8 méteres, a Bókay és a Szigony utcák között legalább 6 méteres közlekedési sávot közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani.
- (8)<sup>23</sup> A alábbi útszakaszokon alakítandó ki forgalomcsillapított, vegyes használatú közterület:
- a) Bacsó Béla utca
  - b) Bókay János utca
  - c) Bródy Sándor utca
  - d) Blaha Lujza tér déli oldala (36406 hrsz közterületi földrészlet)
  - e) Csobánc utca
  - f) Bauer Sándor utca (35109 hrsz. közterületi földrészlet)
  - g) Futó utca
  - h) Gyulai Pál utca
  - i) Horánszky utca
  - j) Kisfaludy utca (Práter utca és a Corvin köz déli határa között)
  - k) Kőfaragó utca
  - l) Leonardo da Vinci utca
  - m) Mária utca
  - n) Mátyás tér
  - o) Múzeum utca
  - p) Nagytemplom utca
  - q) Tavaszmező utca
  - r) Vajdahunyad utca.
- (9) A Rákóczi tér északi és déli oldalán, a felszíni térrendezéssel egyidőben az utcaszakaszokat forgalom-csillapított útként, a keleti oldalon – a vásárcsarnok és a park közötti területet – gyalogos felületként kell kialakítani.
- (10) A Corvin-sétányon átvezető Vajdahunyad, Kisfaludy utcák gépkocsi-forgalma közlekedési hatás-tanulmány eredményei alapján korlátozható, illetve kizárható.
- (11) A Blaha Lujza tér keretövezetbe nem sorolt közterülete:
- a) A tér déli oldalán, a felszíni térrendezéssel egyidőben, az utcaszakaszokat forgalom-csillapított útként, vagy – az épületek funkcióinak megfelelően - kizárólag célforgalom számára megnyitott vegyes használatú felületként kell kialakítani.
  - b) A tér déli oldalán a volt Corvin áruház épületének letámasztást igénylő előtető szerkezete a közterület fölé nyúlhat.
  - c) A közterületen a szabályozási tervben meghatározott helyen és módon el szabad helyezni.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet. Majd hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ör. 1. § 2017. október 1-től.

<sup>22</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>23</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 4. § (3) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

- ca)<sup>25</sup> terepszint alatti építményt: melyben a metróállomáshoz kapcsolódóan gyalogos aluljáró, mélyparkoló, a gyalogos aluljáró felől megközelíthető kereskedelmi és vendéglátási rendeltetési egységek, nyilvános WC, valamint ezek megközelítését biztosító lépcsők, rámpák, mozgólépcsők alakíthatók ki.
- cb)<sup>26</sup> terepszint feletti építményt: melyben a metróállomás és mélyparkoló felszíni gyalogos kapcsolatainak (felvonó és lépcső) fogadóépülete, a gyalogos aluljáró lépcsői és a mélyparkoló rámpái, továbbá a tömegközlekedési átszállási csomópont részben fedett, részben nyitott agóra- és várakozóterei alakíthatók ki.
- d) A 36 405 hrsz közterületen a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m<sup>2</sup>-ként. Újonnan ültetett fa csak a többször iskolázott, 1,20 méter törzsmagasságban mérve legalább 10 cm törzsméretű, közepes, vagy nagy lombkoronájú fa lehet, melyek számára legalább 2,5 m-es földtakarást kell biztosítani.

## **Rendelkezések a közterületeken elhelyezhető pavilonokra, vendéglátó teraszokra és kitelepedésekre**

### **10.§<sup>27</sup>**

## **Zöldfelületek, fasorok**

### **11.§**

- (1) A kerület közterületeinek átépítése során a zöldterületi rendeletben felsorolt fasorfelújítások, illetőleg a közterületeken telepítendő fasorok számára a megfelelő műszaki kialakítást biztosítani kell, azok helyigényével és megfelelő védelmével.
- (2)<sup>28</sup>
- (3) Az utcai burkolatok átépítése során az egyéb jogszabályokban előírt kötelezettségek megtartásán túl, a műszaki adottságok figyelembevételével növényzetet kell telepíteni.
- (4)<sup>29</sup> A kivágott fák pótlásáról a fakivágásról szóló rendeletekben meghatározott helyen és módon kell gondoskodni.
- (5) A növényzet pótlására a helyi rendelet szerinti növényzet kihelyezésével kell gondoskodni.
- (6) A zöldfelület előírt mértékét nem kell biztosítani:
- a) mélygarázs terepszint alatti 100%-os beépítése,
  - b) földszint, I. emelet 100%-os beépítése,
  - c) az udvar üvegtetős lefedése,
  - d) parkolóház létesítése esetén,
- amennyiben azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik.
- (7)<sup>30</sup> A (6) bekezdés a) és b) esetekben a zárófödém felépítménnyel nem beépített részén, az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell

<sup>24</sup> Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

<sup>25</sup> Módosította a 68/2012. (XII.07.) önk. rendelet 2.§ a) bekezdése, hatályba lép 2012.12.07-én

<sup>26</sup> Módosította a 68/2012. (XII.07.) önk. rendelet 2.§ a) bekezdése, hatályba lép 2012.12.07-én

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ör. 1. § 2017. október 1-től.

<sup>28</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet. Majd hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ör. 1. § 2017. október 1-től.

<sup>29</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 6. §, hatályos 2014. december 5-től.

kialakítani. A (6) bekezdés d) esetében a zárófödemen az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani.

#### SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (8) Rákóczi tér
- A Rákóczi téren növényzetet telepíteni csak a teljes zöldfelületet ellátó, automatikus öntözőrendszer egyidejű kiépítésével lehet.
  - A Rákóczi téren a felszín alatti létesítmények szellőzőinek növényzettel való takarását biztosítani kell.
- (9) <sup>31</sup>

#### A környezet védelme

##### 12.§

- A kerület egész területe „B”, azaz érzékeny szennyeződés-érzékenységi besorolású.
- Hulladékudvar csak M és KL övezetben létesíthető.
- Szelektív hulladékgyűjtő sziget a környezethez illeszkedve helyezhető el.<sup>32</sup>
- Az építési terület előkészítése során az ott lerakott hulladékot, a földmunkák során a szennyezett talajt el kell távolítani.
- <sup>33</sup>
- <sup>34</sup> A zaj- és rezgés- elleni, valamint a levegőtisztaság védelemről a vonatkozó jogszabályok, és az önkormányzat rendelete szerint kell gondoskodni.
- A nagyforgalmú utak mentén akusztikai védelmet kell biztosítani új épület elhelyezésénél, illetőleg meglévő épület átépítéssel egybekötött felújításánál, átépítésénél az épület rendeltetésének megváltoztatása, kapacitásának növelése esetén, amennyiben a zajterhelés a megengedett határértéket meghaladná.
- <sup>35</sup>

### III. FEJEZET

#### A BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### A beépítési módokra vonatkozó előírások

##### 13.§

#### ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD

- A VK jelű építési övezetek, zárt sorú beépítési módú területein, továbbá a KL-KT övezetek mentén fekvő I, L1 és L2 jelű övezetekbe tartozó telkeken
  - az épületek földszintjének közterület felőli szakaszait, a tartószerkezettel összehangoltan közcélú használatra alkalmas módon kell kialakítani (üzlet, portál),
  - <sup>36</sup> az épületek földszintjének a) pontban említett, közcélú hasznosításra (üzlet, portál) alkalmas, a tartószerkezettel összehangolt kialakításának lehetőségét abban az

---

<sup>30</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 4. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelet 6.§-a, hatálytalan 2012.11.23-tól

<sup>32</sup> Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>34</sup> Módosította a 68/2012. (XII.07.) önk. rendelet 2.§ b) bekezdése, hatályba lép 2012.12.07-én

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ör. 1. § 2017. október 1-től.

esetben is biztosítani kell, ha az épületek földszintjének végleges kialakítására több ütemben kerül sor.

- (2) Az (1) bekezdésben nem említett építési övezetek területén az övezetekben megengedett rendeltetési egységek helyezhetők el, az a) pont, a b) pont, a 17.§ (2) és a 24.§ (1) c) pont alattiak figyelembevételével, de az előkert nélküli, zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető telken, a közterületi homlokvonalon álló új épület utcára néző földszinti lakóhelyiségeinek padlószintje legalább az alábbi kell, hogy legyen:
- a) KL-KT keretövezetbe sorolt közterület mentén a járdaszinthez képest legalább 1,5m,
  - b) egyéb közterület mentén, a járdaszinthez képest legalább 3,0 m.<sup>37</sup>
- (3)<sup>38</sup> a 13.§ (1) bekezdésében leírt Zárt sorú beépítési módú területen:
- a) 100%-os földszinti beépítés esetén:
    1. lakóépületben az előírt legkisebb zöldfelület tetőkert kialakításával is biztosítható, ha a tetőkert legalább 50%-a játszó- vagy pihenőkertként kerül kialakításra,
    2. egyéb rendeltetésű épületben az előírt zöldfelület teljes nagyságának biztosítása helyett elegendő, ha a tető 25%-án tetőkertet alakítanak ki.
  - b) ha a szabályozási terv lehetővé teszi, az udvar lefedhető,
  - c) a szabályozási terven jelölt be nem építhető épületközöket szabadon kell hagyni,
- d) meglévő épülethez épített új felvonó beépítési alapterületével a megengedett beépítettség növelhető, ha az igazolhatóan az épület kontúrjában belül nem helyezhető el,
- (4) Zárt sorú, zárt udvaros beépítési mód esetén üveggel fedett udvar akkor létesíthető, ha huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség ablaka nem nyílik ide, kivéve, ha az udvar szellőzése megfelelően biztosított, továbbá
- a)<sup>39</sup> az udvarhoz közvetlenül kapcsolódó rendeltetési egységek használatát nem zavarja, illetőleg kedvezőtlenül nem befolyásolja, azok továbbra is megfelelnek a hatályos építési előírásoknak,
  - b) az udvaron meglévő, megőrzésre érdemes növényzet nem található, illetőleg annak megfelelő megtartása és védelme biztosítható,
  - c) az épület udvari homlokzati kialakítása azt lehetővé teszi,
  - d) az üveggel lefedett udvarok üvegezésénél a lehulló tárgyak okozta törésekből származó balesetek ellen védett,
  - e) gépjármű beállítások elhelyezése csak akkor engedhető meg, ha a szükséges szellőztetés, füst- és hőelvezetés biztosított.
- (5) Meglévő zárt sorú, zárt udvaros beépítési mód esetén tetőfödémmel fedett udvar csak tetőkert kialakítása esetén és a (4) bekezdés a)-e) pontokban foglalt feltételek teljesülése mellett létesíthető.
- (6)<sup>40</sup>

---

<sup>36</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 7. §, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>37</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>38</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>39</sup> Módosította a 68/2012. (XII./06.) önk. rendelet 2.§ c) bekezdése, hatályba lép 2012.12.07-én

<sup>40</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 18. § b) pontja 2015. április 3-tól.



- (7)<sup>41</sup> A meglévő, zártsorú beépítésben közterületről nyíló rendeltetési egység lakássá nem minősíthető.

### **Az építési helyre vonatkozó előírások a zártsorú beépítési módú területeken**

#### **14.§**

- (1) Az építési hely jogszabályban meghatározott fogalmát a szabályzat szempontjából az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a) az építmények– megengedett legnagyobb beépített alapterületének legalább 75%-át a szabályozási terven meghatározott elsődleges építési helyen kell elhelyezni;
  - b) amennyiben a normatívan meghatározott beépített alapterületű épületek nem helyezhetőek el az elsődleges építési helyen belül, akkor a másodlagos építési hely is igénybe vehető.
  - c)<sup>42</sup>
- (2) Épületköz
- a)<sup>43</sup>
  - b)<sup>44</sup> Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, akkor abból egy-egy teleken legalább 5 méter széles sávot kell kialakítani.
  - c)<sup>45</sup> Az épületeket ilyen esetben az épületközre néző oldalukon a vonatkozó szabályozási előírások betartása mellett, nem tűzfal jellegű homlokzattal kell kialakítani.
  - d)<sup>46</sup> Ahol a beépítendő telekkel szomszédos építési telken lévő kötelező építési vonal nem érinti a telekhatárt, ott az épületköz megengedett, de nyílászáró a vonatkozó szabályozási előírások betartása mellett legalább 5 méternél nagyobb épületköz esetén helyezhető el az oldalhatár felé.
  - e)<sup>47</sup> Abban az esetben, ha zártsorú beépítési mód esetében a szabályozási tervlapon meghatározott építési hely határa nem azonos az oldalsó telekhatárral, az épületköz előírásait is alkalmazni kell.
- (3)<sup>48</sup> Oldalsó és hátsó telekhatár felé, valamint egy telken belül elhelyezkedő épület(rész)ek egymással szemközti homlokzatai között legalább 10 méter távolság biztosítása kötelező, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza.
- (3a)<sup>49</sup> Amennyiben oldalsó és hátsó telekhatáron elhelyezkedő 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 a (3) bekezdés előírása figyelmen kívül hagyható.

---

<sup>41</sup> Beiktatta a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 5. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>42</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 18. § c) pontja 2015. április 3-tól.

<sup>44</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 6. § (1) bek., hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>45</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 6. § (1) bek., hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>46</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 6. § (1) bek., hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>47</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 8.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>48</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 8.§ (2) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én. Majd módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 6. § (2) bek., hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>49</sup> Beiktatta a 23/2017.(VI.08.) önk. rendelet 1. §, hatályos 2017. június 9-től.

- (4) Kerítés a közterületi telekhatáron akkor létesíthető, ha a homlokzat síkja az utcai telekhatártól legalább 2 méterrel beljebb kerül. Ebben az esetben a kerítést a legfeljebb 0,70 méter magas lábazat felett min. 80%-ban áttörten kell kialakítani. Az e mögött telepített növényzet tetszőlegesen sűríthető.<sup>50</sup>
- (5) Az építési vonaltól az alábbi módon szabad eltérni („hátralejtetés”):
- a hátrahúzott homlokzatszakasz építési vonalon mért hossza 6 méternél kisebb nem lehet,
  - a hátrahúzás mélysége legfeljebb a szélességének mértéke lehet,
  - <sup>51</sup> a telek oldalhatártól mért 3,0 méteres sávjában az épület homlokzatát hátralejtetni nem szabad, kivéve, ha meglévő hátralejtetéshez csatlakozik az új épület,
  - d) kettő vagy több szomszédos telek egyidejű beépítése esetén a homlokzatsík hátralejtetésére vonatkozó előírásokat az egyidejűleg beépítendő telkek összes szélességére lehet vonatkoztatni, illetve a c) pont előírásait – a homlokzatok összehangolása esetén – a telkek közös határvonalaira nem kell alkalmazni.
- (6)<sup>52</sup> Az építési hely szabályozási tervben meghatározott tömbbelső felőli határvonalától eltérni legfeljebb  $\pm 3$  méterrel, csak az épület(rész) kedvezőbb elhelyezése, tájolása, kialakítása érdekében és az építési hely terület-méretének (m<sup>2</sup>) megtartásával szabad. Az építési helyből az értékes növényzet megtartása érdekében kizárt terület határát megváltoztatni csak a szabályozási terv előzetes módosításával szabad.

#### SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (7)<sup>53</sup>
- (8)<sup>54</sup> A Práter utca – Nagytemplom utca – Corvin sétány - Futó utca által határolt 116/A. tömb területén kerítés az elsődleges építési helyen kívül nem létesíthető.

#### **Az építmények kialakításának általános szabályai**

##### **15.§**

- (1) A telkeken ténylegesen elhelyezhető épületek méreteit a JÓKÉSZ, a szabályozási terv és az általános érvényű egyéb előírások együttes alkalmazásával kell megállapítani.
- (2)<sup>55</sup>
- (3)<sup>56</sup>
- (4) A területen bármely építményt úgy kell kialakítani, hogy az a térfigyelő rendszer működését ne korlátozza, illetve, amennyiben azt korlátozná, a térfigyelő rendszer átalakításának költségei az építetőt terhelik.
- (5)<sup>57</sup> A tetőkertek az OTÉK 5. melléklete szerint vehetők figyelembe a legkisebb zöldfelületek számítása során.
- (6)<sup>58</sup>

<sup>50</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>51</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 8.§ (3) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>52</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 8.§ (4) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>54</sup> Beiktatta a 43/2015.(X.22.) önk. rendelet 1. §, hatályos a kihirdetést követő 15. naptól, 2015. november 6-tól.

<sup>55</sup> Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>56</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ör. 1. § 2017. október 1-től.

<sup>57</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 9.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>58</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

(7)<sup>59</sup>

## Terepszint alatti beépítés szabályai

### 16.§

- (1) Önálló terepszint alatti építmény a szabályozási terven meghatározott terepszint alatt beépíthető építési hely határvonalain belül helyezhető el.
- (2)<sup>60</sup> A közlekedési célú területeken a szabályozási terven meghatározott építési helyeken a terepszint alatti *építményeket* az alábbiak alapján kell kialakítani:
- a) A terület olyan sajátos építési terület, amely kizárólag a közlekedés, gyalogos köztér, gyalogos aluljáró, tömegközlekedés végállomásai és várakozóhelyei (metrómegálló, végállomás), valamint az azokhoz szorosan, kapcsolódó létesítmények *terezsint alatt* elhelyezésére, valamint a sajátos területi előírásokban meghatározott feltételekkel megvalósítható mélyparkoló kialakítására szolgál.
  - b) A metrólétesítmények – közművek – egyéb közlekedési létesítmények és parkolók elhelyezését a *terezsint alatt* építési helyen összehangoltan kell megvalósítani.
  - c) A területen a metró létesítményei elhelyezhetőségének elsőbbségét biztosítani kell, bármilyen építmény, közműhálózat elhelyezésével szemben.
  - d) Az új létesítményeket úgy kell elhelyezni, hogy a gyalogos közlekedés területét nem korlátozhatják, a gyalogos közlekedés számára kijelölt területeket nem veheti igénybe.
  - e) Az aluljárókhöz és metróhoz kapcsolódó közhasználatú terepszint alatti tereket építészeti egységesen kell kialakítani. Az alkalmazott anyagoknak, az igénybevételnek megfelelőnek, időtállóknak kell lenniük, azonos felújítási ciklus (kopás stb.) figyelembevételével.
  - f) A 2. és a 4. metróvonal állomásai között az adott közlekedési csomópontban a felszín alatti közvetlen gyalogos összeköttetést kell biztosítani.
  - g) A szabályozási tervlapon terepszint alatti építési helyként jelölt területen, a közterület alatt út-, illetve gyalogút-átvezetés, rámpa, mélygarázs és az ezekkel kapcsolatos műtárgyak, valamint a gyalogos átvezetést kísérő kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók helyezhetők el.

## SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (3)<sup>61</sup> A Bethlen Gábor utca - Baross tér - Festetics utca között a terepszint alatt a gyalogos átjárást biztosítani kell.
- (4)<sup>62</sup> A Blaha Lujza téren
- a) a tér alatti mélygarázs építése során a metró aluljáró bővítésével terepszint alatti gyalogos kapcsolat biztosítandó a metró és a mélygarázs között, melyről a két szomszédos déli telek (hrs: 36432 és hrs: 36408) pinceszinti gyalogos megközelítése is kialakítható

---

<sup>59</sup> Beiktatta a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 7. §, hatályos 2015. április 3-tól. Majd hatályon kívül helyezte a 35/2017. (IX.14.) ör. 1. § 2017. október 1-től.

<sup>60</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 8. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>61</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 8. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>62</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 10.§ (3) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

b)<sup>63</sup> a metró aluljáró terepszint alatti bővítése során kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciójú rendeltetési egység csak a szabályzatban rögzített feltételekkel helyezhető el, ha a volt Corvin áruház (hrsz: 36432) épületében legalább az össz szintterület 20%-ában kulturális, művelődési, vagy rendezvényszervezésre alkalmas rendeltetési egység létesül.”

(5)<sup>64</sup>

(6)<sup>65</sup> A Pollack Mihály téren

- a) üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el,
- b) az első pinceszinten (-1. szint) gépjármű-mosó elhelyezhető,
- c) mélygarázs és a terület fenntartását szolgáló egyéb építmények a terepszint alatt elhelyezhetők.

(7)<sup>66</sup> A Rákóczi téren

- a) üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el,
- b) terepszint alatt közműépítmények, metró mélyalagút és a metróállomáshoz kapcsolódó aluljáró műtárgya (a szabályozási terven lehatárolt helyen belül) elhelyezhető,
- c) mélygarázs és a zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények a terepszint alatt elhelyezhetők,
- d) A melléképítmények közül csak mélygarázs gyalogos felszíni kapcsolati építménye, rámpa és előlépcső helyezhető el,
- e) A tér felől raktárak nem nyílhatnak.

8)<sup>67</sup> A Vajdahunyad utca - Kis Stáció utca - Futó utca - Nap utca által határolt 111. tömb területén belül

- a)<sup>68</sup> az "Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része"-n a terepszint alatti építmény zárófödémén legalább 0,5 m-es földtakarással zöldfelület létesítendő oly módon, hogy a földtakarás felső síkja az utcai járdavonal szintjével azonos, vagy attól legfeljebb  $\pm 50$  cm eltérésű lehet,
- b) a "Kötelező zöldfelület" -ként jelölt területen, annak a telekre eső minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után 1db közepes vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő fa telepítendő a konkrét termőhelyi adottságoknak megfelelő fafajokból.

(9)<sup>69</sup> A Práter utca – Nagytemplom utca – Corvin sétány - Futó utca által határolt 116/A. tömb területén belül az "Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén" az aláépítés oly módon alakítandó ki, hogy a tetején kialakított rendezett terepszint az utcai járdavonal szintje fölé legfeljebb 0,90 méterrel emelkedhet.

---

<sup>63</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 8. § (3) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>64</sup> Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>65</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 10.§ (4) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>66</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 10.§ (4) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>67</sup> Beiktatta a 27/2013. (VI.13.) önk. rendelet 1. §, hatályos 2013. július 13-tól

<sup>68</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 8. § (4) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>69</sup> Beiktatta a 43/2015.(X.22.) önk. rendelet 2. §, hatályos a kihirdetést követő 15. naptól, 2015. november 6-tól.

**Padlószint-magasságra,<sup>70</sup> vonatkozó általános rendelkezések a zárt sorú beépítési módú területeken**

**17.§**

- (1) A zárt sorú beépítés esetén, a lakóhelyiségek utcafronti elhelyezésénél 5,0 méternél nagyobb előkert esetén a lakószint padlómagassága nem korlátozott.
- (2) Főútvonalak mentén új épületek elhelyezése esetén, az utcai épületrészben (traktusban) a lakóhelyiségek legkisebb padlószint-magassága a járdaszinthez képest legalább 3,60 méter legyen a:
  - a) Baross utca,
  - b) Fiumei út,
  - c) Hungária körút,
  - d) József körút,
  - e) Kerepesi út,
  - f) Könyves Kálmán körút,
  - g) Múzeum körút,
  - h) Népszínház utca,
  - i) Orczy út,
  - j) Rákóczi út,
  - k) Üllői útmenti épületraktusokban.

**Az építmények magassági kialakítására vonatkozó előírások<sup>71</sup>**

**18.§**

- (1)<sup>72</sup> Az épület utca építménymagasságának (UÉM) megengedett legnagyobb értékét a szabályozási terv állapítja meg.
- (2) A szabályozási terven jelölt kialakult beépítésű területeken:
  - a)<sup>73</sup> Az épület legnagyobb utca építménymagasságát a legkisebb építménymagasságnál magasabb épületek figyelembevételével kell megállapítani, a védett épületek és a beépítetlen telkek figyelmen kívül hagyásával.
  - b)<sup>74</sup> Az épület legnagyobb utca építménymagassága nem lehet nagyobb a tömbben kialakult legnagyobb utcai építménymagasságnál és legfeljebb 3 méterrel lehet nagyobb a csatlakozó, az övezetre előírt legkisebb építmény magasságot elérő épületek építménymagasságának értékénél.
  - c) <sup>75</sup>

---

<sup>70</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 18. § d) pontja 2015. április 3-tól.

<sup>71</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>72</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 11.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én. Majd módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 8. § (1) bek., hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>73</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 8. § (2) bek., hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>74</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 8. § (2) bek., hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>75</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 18. § e) pontja 2015. április 3-tól.

## **A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések**

### **19.§**

- (1)<sup>76</sup>
- (2) Gépi technológiájú parkoló-berendezés csak az épület vízszintes vetületén belül helyezhető el.<sup>77</sup>
- (3) A parkoló-terekben keletkező csurgalékvizeket csak olajfogón keresztül szabad a közcsonnába bevezetni.<sup>78</sup>
- (4) Kiürítési útvonalban parkolóhelyet kialakítani nem szabad.
- (5) Az egyes épületek létesítése során biztosítandó parkolóhelyek számát, a vonatkozó jogszabályok alapján, az önkormányzat parkolási rendelete határozza meg.
- (6) A jogszabályokban előírtnál több parkoló létesítése esetén, amennyiben az parkolási rendeletben meghatározott közparkoló céljára létesül, engedményes szintterületi érték alkalmazható, melynek mértéke legfeljebb +1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de az engedménnyel megnövelt érték legfeljebb a keretövezeti határérték lehet.

### **SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK**

- (7)<sup>79, 80</sup>

## **Parkolóházak, teremgarázsok és mélygarázsok elhelyezésének általános szabályai**

### **20.§**

- (1) Parkolóház és önálló mélygarázs minden építési övezetben, mélygarázs minden közterületen létesíthető, ahol az övezetek előírásai nem tiltják.
- (2)<sup>81</sup> Parkolóház létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, a 11.§ (7) bekezdés betartása mellett.
- (3) Az önálló parkolóházak, mélygarázsok megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója legfeljebb 10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Parkolóházban, illetőleg annak létesítésével együtt, egyéb rendeltetésű helyiségek, vagy más önálló rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (5) Más funkcióval, rendeltetési egységgel kombinált parkolóház esetén az egyéb funkciók aránya a teljes szintterület legfeljebb 30%-a lehet, de ebben az esetben a parkolók céljára legfeljebb 8 szint vehető figyelembe. Az előírás csak a parkolóház fő rendeltetésű épületekre vonatkozik.
- (6) A VK építési övezetek területén, a szabályozási terven jelölt területen, parkolóház esetén a lakódominancia szabálya figyelmen kívül hagyható.
- (7) Új épület elhelyezése során a mélygarázs 100%-os terepszint alatti beépítése esetén a mélygarázs udvari zárófüldőjének legalább 50 %-án tetőkertet kell kialakítani és fenntartani, legalább 0,5 méteres talajvastagság biztosításával. Ez esetben a legkisebb zöldfelületi mérték figyelmen kívül hagyható.

---

<sup>76</sup> Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>77</sup> Javította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>78</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>79</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>80</sup> Hatályon kívül helyezte a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelet 6.§-a, hatálytalan 2012.11.23-tól

<sup>81</sup> [Módosította a 15/2015.\(III.31.\) önk. rendelet 9. §, hatályos 2015. április 3-tól.](#)

- (8) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsi függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

#### SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.
- (11) Baross tér: a tér mentén új beépítés esetén a saját igényeket meghaladó számú gépkocsitároló vagy parkolóház létesíthető.

### IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### I-VIII jelű intézményi rendeltetésű területek általános építési övezeti előírásai

##### 28. §

- (1) Az I-VIII jelű építési övezetek területén
  - a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:
    1. közintézmény épület,
    2. igazgatási épület,
    3. irodaház,
    4. szálláshely-szolgáltató épület,
    5. szolgáltatás épülete,
    6. vendéglátó épület,
    7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
    8. sportépítmény,
    9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
    10. az építési övezetben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
    - 11.<sup>82</sup> lakóépület, - az I-VIII-3 és I-VIII-4 jelű építési övezet kivételével, ahol lakóépület nem helyezhető el,
    12. parkolóház, mélygarázs, felszíni parkoló.
  - b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, kívül önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:
    1. vendéglátási,
    2. kiskereskedelmi,
    3. irodai,

---

<sup>82</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 18.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

4. szolgáltatási,
  5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
  6. szórakoztatási,
  7. egészségügyi, szociális, egyházi,
  8. sportcélú,
  9. nem zavaró hatású kézműipari,
  10. lakás
- rendeltetési egység.

c) Az övezetek területén nem létesíthető:

1. önálló ipari, raktározási épület,
2. ipari tevékenységű önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület – a szolgáltató ipar és kézműipar kivételével,
3. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
4. az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, a terepszint alatti létesíthető önálló járműtárolók kivételével.

d) Üzemanyagtöltő állomás csak a KL-KT-VIII jelű főutak mentén, más fő rendeltetésű épületben létesíthető.<sup>83</sup>

e) A melléképítmények közül elhelyezhető:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. kerti építmény,
3. kerti víz- és fürdőmedence,
4. kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes vetülettel – mely fedett járműtárolóként nem alkalmazható -,
5. kerti szabadlépcső, tereplépcső,
6. zászlótartó oszlop, antenna,
7. hulladéktartály-tároló.

(2) Az **I-VIII-1** jelű építési övezetek területén

a) Az építési övezet területén a telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 7. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,0-ös értéket az alábbi feltételek teljesülése esetén, ha:

- 1.<sup>84</sup> a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul, és
2. közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, és
3. a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti.<sup>85</sup>

b)<sup>86</sup> Amennyiben az ingatlan tulajdonosa megállapodik az önkormányzattal a földszinti területek egy részének közhasználat, illetőleg az épület egy részének

<sup>83</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>84</sup> Módosította a 68/2012. (XII.07.) önk. rendelet 3.§ b) bekezdése, hatályba lép 2012.12.07-én

<sup>85</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>86</sup> [Módosította a 48/2015. \(XII.05.\) önk. rendelet 15. § \(1\) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.](#)



közszolgáltatás céljára történő átadásáról „(a továbbiakban: közhasználat), arról az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéssel gondoskodni kell.

- c) Kereskedelmi célú rendeltetési egység létesíthető a meglévő vagy új épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén, legfeljebb 20.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel, a külön jogszabály keretei között.<sup>87</sup>
- (3) Az **I-VIII-2** jelű építési övezetek területén
- a) telkenként legfeljebb 20.000 m<sup>2</sup> bruttó össz-szintterületű kereskedelmi rendeltetési egységet lehet létesíteni, a külön jogszabály keretei között.<sup>88</sup>
- b) <sup>89</sup>
- (4)<sup>90</sup> Az **I-VIII-3** és **I-VIII-4** jelű építési övezetek (piac, vásárcsarnok) területén lakóépület és lakás rendeltetési egység – az üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.
- (5)<sup>91</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 7. számú táblázat tartalmazza.

7. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	az épület megengedett	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	legkisebb	legnagyobb
<b>I</b>		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>I-VIII-1</b>	Z	4000	18	65 s 70 100 <sup>[1]</sup>	4,00 s 4,50	80 100 <sup>[2]</sup>	35 0 <sup>[2]</sup>	16,0	28,0
<b>I-VIII-2</b>	Z	5000	50	65 s 70 100 <sup>[1]</sup>	4,00 s 4,50	80 100 <sup>[2]</sup>	35 0 <sup>[2]</sup>	16,0	23,0
<b>I-VIII-3</b>	V	3000	30	100 <sup>[3]</sup>	1,50	100 <sup>[2]</sup>	0 <sup>[2]</sup>	4,5	10,5 (15,0 <sup>[4]</sup> )
<b>I-VIII-4</b>	Z	4000	50	100 <sup>[3]</sup>	2,40	100 <sup>[2]</sup>	0 <sup>[2]</sup>	4,5	20,0
<b>I-VIII-5<sup>92</sup></b>	V	600	-	80 100 <sup>[5]</sup>	2,00	80 100 <sup>[5]</sup>	10 0 <sup>[5]</sup>	-	15,0

s saroktelek esetén

<sup>[1]</sup> 28.§ (2) a) esetén

<sup>[2]</sup> mélygarázs létesítése esetén

<sup>[3]</sup> kereskedelmi funkció elhelyezése esetén (BVKSZ 40.§ (9) d) pont alapján <sup>93</sup>

<sup>[4]</sup> Épület legmagasabb pontja (BVKSZ 13. melléklet 132. pontja alapján)

<sup>[5]</sup> 28. § (8) f) esetén

## SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

(6) <sup>94</sup> Az **I-VIII-4** jelű építési övezet területén a tér felől raktárak nem nyílhatnak.

(7) <sup>95</sup> Az **I-VIII-3** jelű építési övezet területén:

<sup>87</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>88</sup> Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>89</sup> Törölte a 46/2008.(IX.12..) sz. önk. rendelet

<sup>90</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 18.§ (2) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>91</sup> [Módosította a 48/2014. \(XII.05.\) önk. rendelet 15. § \(3\) bekezdése, hatályos 2015. december 5-től.](#)

<sup>92</sup> [Beiktatta az 50/2013. \(XII.05.\) önk. rendelet 3. § \(1\) bekezdése, hatályos 2013. december 5-től.](#)

<sup>93</sup> Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>94</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 18.§ (4) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

- a) a telkek között magánút, közhasználat céljára legalább időbeni korlátozással átadott terület kialakítható
- b) a magánút, a közhasználat céljára legalább időbeni korlátozással átadott terület egységes tetővel lefedhető
- c) a vegyes beépítési módú telkek beépítéséhez az előírt számú parkolót, a BVKSZ 6.§ (4), 37.§ (3) b) és 40.§ (10) d) pontjai lapján felszíni parkolóban, a tömbben (a 35123/10 helyrajzi számú telken) és a szabályozási tervben kijelölt közterületi parkolóban kell elhelyezni
- d) a területet átszelő főgyűjtő csatorna feletti légtér az előírt úrszelvény megtartásával lefedhető
- e)<sup>96</sup> A piac átépítésekor, a meglévő kiskereskedelmi tevékenység átmenetileg a szabályozási terven „ideiglenes piac területe” felirattal jelölt helyen (hrsz: 35331, 35332, 35333) helyezhető el, külön megállapodásban meghatározott időtartamra.

(8)<sup>97</sup> Az I-VIII-5 jelű építési övezet vegyes beépítési mód szerint beépíthető területén

- a) műalkotások, művészeti alkotások, térkompozíciók, installációk, installációs szerkezetek, -berendezések legmagasabb pontjának magassága legfeljebb a megengedett legnagyobb építménymagasság értékének kétszerese lehet.
- b) terepszint alatti beépítés kialakítása esetén a 38818/30 hrsz-ú és a 38818/43 hrsz-ú telkek közös telekhatára mentén álló épületek végleges terepcsatlakozását kell a rendezett terepszintnek tekinteni.
- c) támfal, támfalépítmény elhelyezhető, melyek mellvéd nélküli magassága legfeljebb 3,5 méter lehet.
- d) az építményekhez előírt számú parkoló a csatlakozó közterületen, közhasználat céljára időbeli korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással átadott területen a felszínen is elhelyezhető.
- e) épületköz kialakítható.
- f) ha a telken kulturális, oktatási, művelődési rendeltetésű közintézmény kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul, a telek a terepszint alatt és a földszinten 100%-ig beépíthető, de a épített terület a földszint felett legfeljebb a 80% lehet.

(9)<sup>98</sup> A Százados út - Szörény utca - Pazeller Jakab utca - Stróbl Alajos utca által határolt 310. tömb területén alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az épület megengedett legkisebb építménymagasság 7. számú táblázat szerinti értéke figyelmen kívül hagyható.

**Ez a bekezdés alkalmazható a tervezés során a bölcsődére vonatkozóan is, mivel a területi lehatárolást az Önkormányzat ki fogja venni az előírásból.**

<sup>95</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 18.§ (4) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>96</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2015. december 5-től.

<sup>97</sup> Beiktatta az 50/2013. (XII. 05.) önk. rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2013. december 5-től.

<sup>98</sup> Beiktatta a 43/2015.(X.29.) önk. rendelet 3. §, hatályos a kihirdetést követő 15. naptól, 2015. november 6-tól.

## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

**Cégér:** az épület, építmény, helyiség (csoport) rendeltetésére, jellemzésére, tulajdonosára utaló, azt megjelenítő, a homlokzaton síkban vagy konzolosan elhelyezett, közterületről látható feliratos, rajzos vagy figurális épülettartozék, a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logó, piktogram stb.) tartalmazó berendezés (szerkezet).

**Cégfelirat:** a rendeltetési egység megnevezését (nevét), funkcióját, tulajdonosát, az alapítás évét tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintett telken létesített felirat.

**Cégtábla:** lásd: cégfelirat.

**Építési helyből kizárt terület:** grafikusán kijelölt területrészt, ahol az előírt legkisebb zöldfelület összefüggően kell elhelyezni.<sup>99</sup>

**Ideiglenes-jellegű anyag:** a szabályzat alkalmazása szempontjából ~-nak minősül az a meghatározott idejű használatra alkalmas anyag (például ponyva, textil, fólia és más anyag), amely önállóan tartószerkezeti szerepre nem alkalmas.<sup>100</sup>

**Ideiglenes-jellegű szerkezet:** a szabályzat alkalmazása szempontjából ~-nek minősül az oldható kötésekkel, szerelési munkával összeállított, meghatározott idejű – legfeljebb egy éves – használat után szétszerelhető és más helyen ismételten összeállítható, olyan szerkezet, melynek térelhatároló elemeit túlnyomó részben ideiglenes-jellegű anyagok alkotják.<sup>101</sup>

**Installáció:**<sup>102</sup> az 1997. évi LXXVIII. törvény 2.§ 15. pontja szerinti műtárgy fogalomkörbe tartozó térbeli művészeti alkotás, térkompozíció, berendezés, felszerelés, kiállítási tárgyak elrendezése

**Kialakult beépítés:** a szabályozási tervben lehatárolt terület, ahol a célzott hasznosítás jellege, a telkek méretei, a beépítettség mértéke, az építménymagasság, a beépítési mód, az épület elhelyezésének módja, rendeltetése (terület-felhasználása) a tömb beépítése következtében már jellemzően meghatározott.

**Közmű:** víz-, gőz-, villany-, gáz-, hőenergia- termelő- és ellátó rendszer, melyet kiegészít a távközlés, az adat- és információátviteli-, távbeszélő-, távíró-, rádió-, televízió-, telex-kábel üzemeltető rendszer, illetve az energia termelés rendszere

**Közterület-rendezési terv (KÖRT):**<sup>103</sup>

**Külső árusítás:** Olyan használat, amelynél a vevő a helyiségbe, építménybe nem lép be, annak belső terét nem használja.

**Mélyparkoló:** a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a közterületi terepszint alatt kialakított, a bruttó szintterület legalább 80%-ában parkolás céljára kialakított építmény.

**Parkolólemez:** több gépkocsi legalább két, általában terepszint feletti szinten történő elhelyezésére szolgáló, oldalain jellemzően nyitottan kialakított önálló járműtároló-építmény.

**Párkány magassága (utcai):**<sup>104</sup>

**Portál:** a szabályzat alkalmazása szempontjából a külön jogszabályban meghatározottakon túlmenően, rendeltetési egység bejáratával, kirakattal, továbbá céggel, cégfelirattal egységesen kialakított, közterület, közhasználat céljára átengedett terület, magánút felé megnyitott homlokzata.

**Reklám:** reklámberendezés, valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő berendezés, szerkezet, hirdetés.

**Reklámhordozó:** a cégér, cégfelirat, cégtábla, hirdetés, reklám, gyűjtő neve.<sup>105</sup>

<sup>99</sup> Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

<sup>100</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 25.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>101</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 25.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>102</sup> Beiktatta az 50/2013. (XII. 05.) önk. rendelet 5. §-a, hatályos 2013. december 5-től.

<sup>103</sup> Törölte a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

<sup>104</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 18. § f) pontja 2015. április 3-tól.

<sup>105</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

**Tetőemelet:** az épület az adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető felső síkjának metszés- vagy érintővonalára az épület irányába emelkedő 45°-os sík elé legfeljebb az építménymagasság előírásainak megfelelően nyúló emelet. A tetőemelőre egyéb vonatkozásokban – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a tetőtérre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.<sup>106</sup>

<sup>107</sup>**Utcai építmény magasság („UÉM”):** Megegyezik az épületmagassággal (F/L) a közterület felőli homlokzatra értelmezve.

---

<sup>106</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 25.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>107</sup> Beiktatta a 15/2015. (III.31.) önk. rendelet 15. §, hatályos 2015. április 3-tól.