

- 1. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez*
- 1. melléklet a 34/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelethez*

JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek	
	Szabályozási vonal, szabályozási szélesség
	Építési övezet / övezet határa
	Építési övezet / övezet jele
	Kötelező megszüntetés
	Általános előírásoktól eltérő építési hely
	Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Ált. előírásoktól eltérő építési hely úrszelvény felett beépíthető része
	Különszintű átvezetés magántelken (hídépítmény)
	Különszintű közúti átvezetés (felüljáró)
	Szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület
	Pm: 17,0 Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párkánymagasság értéke (m)
	Közterületi építési hely terepszint felett
	Közterületi építési hely terepszint alatt
	Gyalogos átjárhatóság biztosítandó
	Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő telepítendő
	Értékes fasor, facsoport - meglévő telepítendő
	Megtartandó értékes fa, facsoport telken belül (nem bemért)
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Fővárosi jelentőségű utak számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
	Kerületi jelentőségű gyűjtőút (Kt-Kgy)
	Lakó- és kiszolgáló út
	Vegyes használatú út
	Gyalogos elsőbbségű utca / közlekedési felület
	Közforgalom számára megnyitott magánút
	Út céljára fenntartott terület
	Közpark, közkert övezete (Zkp)
	Egyéb közterületi zöldfelület övezete (Kt-Kk, Kt-Ez, Kt-Fk)
	Lakótelepi közterület övezete
Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek	
	Műemlék épület és telke
	Műemléki védettség alatt álló építmények és sírhelyek a Fiumei úti Sírkert területén
	Fővárosi rendeletben védett épület / épüleategyüttes telke
	Kerületi egyedi (épület, épületrész) védelem alatt álló épületek
	Kerületi területi (településképi, utcafépi) védelemmel érintett telkek

	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet területe
	Történelmi emlékhely
	Történelmi kert területe
	Nemzeti emlékhely
	Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
	Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Villamos vágánytengely, meglévő tervezett (TSZT)
	Gyorsvasút (Metró) vonal térszín alatti szakasz, meglévő tervezett
	Gyorsvasút (Metró) megállóhely
	Metró térszín alatti szakaszának védőtávolsága, meglévő tervezett
	Vasút védőtávolsága (TSZT)
	Kármentesítéssel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)
	Küszöbérték alatti veszélyes üzem (TSZT)
	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa (TSZT)
	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna védőtávolsággal
Javasolt szabályozási elemek	
	Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész
	Kerületi védelemre javasolt épületek
	Irányadó telekhatár
Alaptérképi és tájékoztató elemek	
	Jogi telekhatár
	38235 Helyrajzi szám
	Meglévő épület Geodéziailag nem bemért/építés alatt lévő épület
	Árkád, átjáró
	Nyilvántartott, már elbontott épület
	11,2 Közterület átlagos szélessége (tömbönként)
	109 Tömb határa, száma
	Burkolatszegély, meglévő tervezett (Orczy kert úthálózata)
	Vasúti vágány tengelye
	Töltőállomás
	Parkoló - felszín feletti
	Eltérő használati módok lakótelepi közterületen - Parkoló Közkert
	Sajátos jogintézménnyel (sj), ill. elővásárlási joggal (ej) érintett telek

SZELVÉNYEZÉS ÁTNÉZETI ÁBRÁJA



	Megrendelő:	Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata		Szelvénytípus:
	Munka megnevezése:	Budapest VIII. kerület Józsefváros Palotanegyed Építési Szabályzata		átnézeti ábra
	Rajz megnevezése:	Szabályozási Terv		Szerződésszám:
	Tervező:	Beleznai Teodóra	Felelős tervező:	Lépték:
Székhely: 1111, Budapest Stoczek utca 19. IV/3 Tel.: 466-2018 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu		Beleznai Teodóra	Beleznai Teodóra	1:2000
		Beleznai Teodóra	Beleznai Teodóra	Kelt:
		Beleznai Teodóra	Beleznai Teodóra	2019. augusztus
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!				

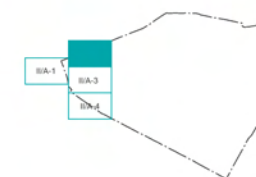
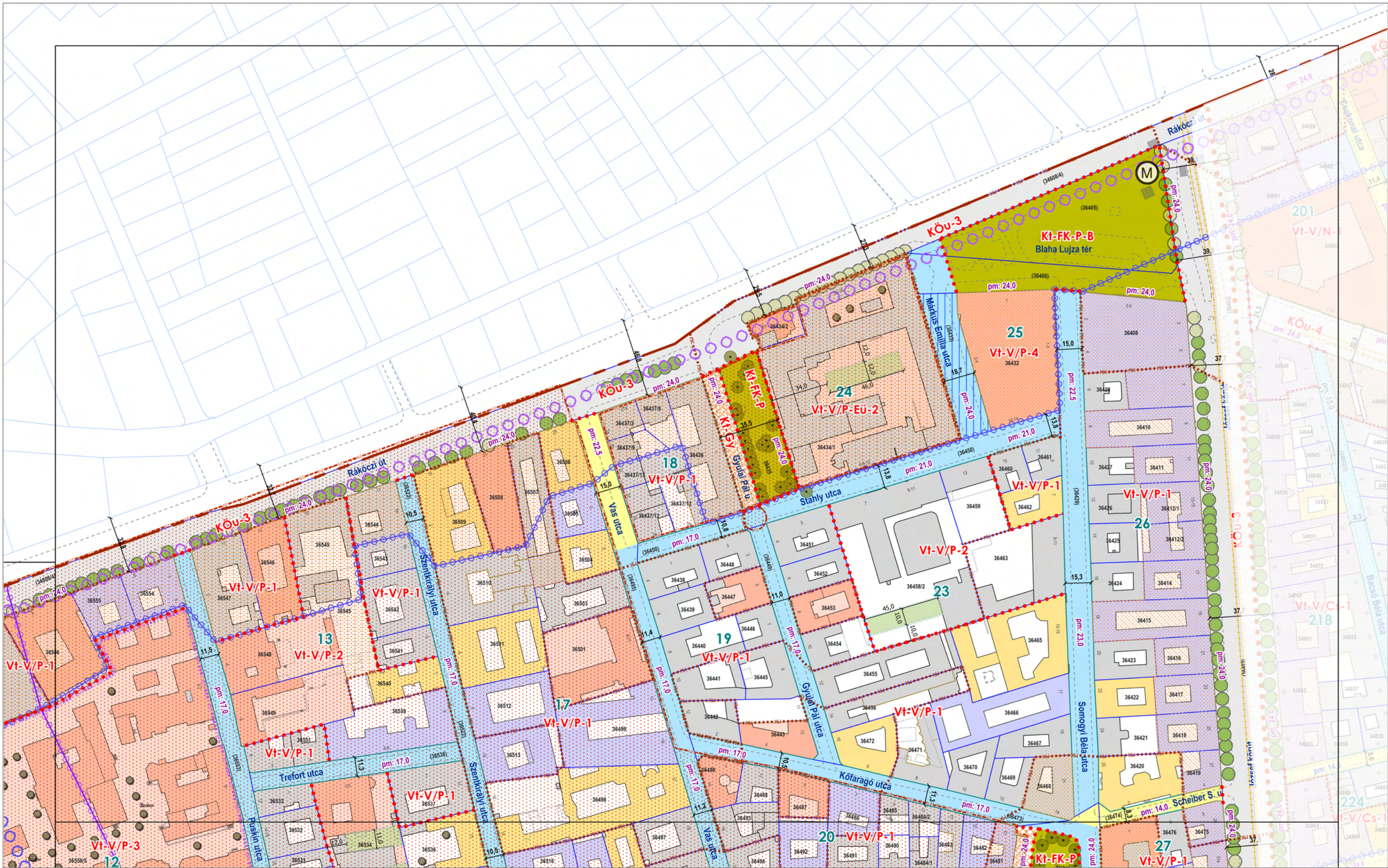


BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
PALOTANEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

34/2019. (VIII.22.) önk rendelet
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV
átnézeti ábra, jelmagyarázat



Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

Palotanegyed (P)

Városközpont területe (Vt-V)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt		szmá	szmp		legfeljebb	legfeljebb
4.					%	%		m ² /telek	m ²		m	
5.	Vt-V/P-1	Z	800	18	75 s80 F100	85 100 ⁽¹⁾	10 ⁽³⁾ 0 ⁽²⁾	4,0 s4,5	1,70	1. melléklet szerint		
6.	Vt-V/P-2	Z	800	18	65 s75 F100	80 100 ⁽¹⁾	15 ⁽³⁾ 0 ⁽²⁾	3,5 s4,0	1,6	1. melléklet szerint		
7.	Vt-V/P-3	Z	800	18	60 s75	70	20	3,0	1,4	1. melléklet szerint		
8.	Vt-V/P-4	Z	3000	40	80 F100	100	0	4,5 6,0 ⁽⁴⁾	2,0	1. melléklet szerint		
9.	Vt-V/P-M	SZ	K	K	35	50	50	2,1	1,0	K		
10.	Vt-V/P-Eü-2	Z	3000	40	70	80	15	4,0	1,6	1. melléklet szerint		
11.	Vt-V/P-Eü-1	SZ	10000	-	50	60	20	3,0	1,5		5,0	27,0
12.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
13.	Z	zárt sorú beépítési mód										
14.	s	sarok telek esetén										
15.	F	földszint az előírások szerint										
16.	K	kialakult										
17.	⁽¹⁾	mélygarázs esetén										
18.	⁽²⁾	önálló parkolóház esetén										
19.	⁽³⁾	földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint										

A közterületek övezetei

A. II. rendű főutak (KÖu-3) övezete

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp		
4.					%	%		m ² /telek	m ²		
6.	KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

B. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak övezete - Kt-Kgy

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
8.	Kt-Kgy	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

C. Fásított köztér (Kt-Fk)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület-magasság	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legalább	legfeljebb
4.			m^2	m	%	%	%	$m^2/telek\ m^2$		m	m
5.	Kt-Fk/P	SZ	-	-	3	40	30	-	-	-	4,5
6.	Kt-Fk/P-B	SZ	-	-	10	100	10	-	-	-	7,5

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani	
1.	minden lakás önálló rendeltetési egység után
2.	kereskedelem, szolgáltatás
2.a.	rendeltetésváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusító terének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20 m ² után
2.b.	rendeltetésváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² feletti árusító terének minden megkezdett 40 m ² után
2.c.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése esetén a rendeltetési egység árusító terének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 15 m ² után
2.d.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése esetén a 100 m ² feletti árusító terének minden megkezdett 30 m ² után
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység
3.a.	szálloda, panzió, apartmanház, stb. minden megkezdett két vendégszobája után
3.b.	egyéb szálláshely minden megkezdett 5 ágya után
3.c.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, közösségi szálláshely minden megkezdett 20 férőhelye után
3.d.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
4.	vendéglátás
4.a.	lakó- és kiszolgáló út melletti építmény rendeltetésváltásával vagy bővítésével létrejövő rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett nettó 20 m ² -e után (bővítés esetén csak a többletterület után)
4.b.	újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett nettó 10 m ² fogyasztótere után, beleértve a terasz és a kerthelyiség területét is
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 50 m ² -e után
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani	
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység
7.a.	színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyerem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb. minden megkezdett 10 férőhelye után
7.b.	ahol a férőhelyszám nem állapítható meg - egyházi közösségi központ, múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. - a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett nettó 100 m ² alapterülete után
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye után
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után,
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 8 betegágya után
11.	kisipari, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó és szerelő helyiségeinek minden megkezdett nettó 200 m ² -e után
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett nettó 1.500 m ² -e után
13.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1000 m ² -e után
Nem keletkezik személygépjármű elhelyezési kötelezettség	
15.	fő- és gyűjtőút melletti építmény rendeltetésváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység létesítése esetén
16.	közösségi személyközlekedés célját szolgáló rendeltetési egységek esetén

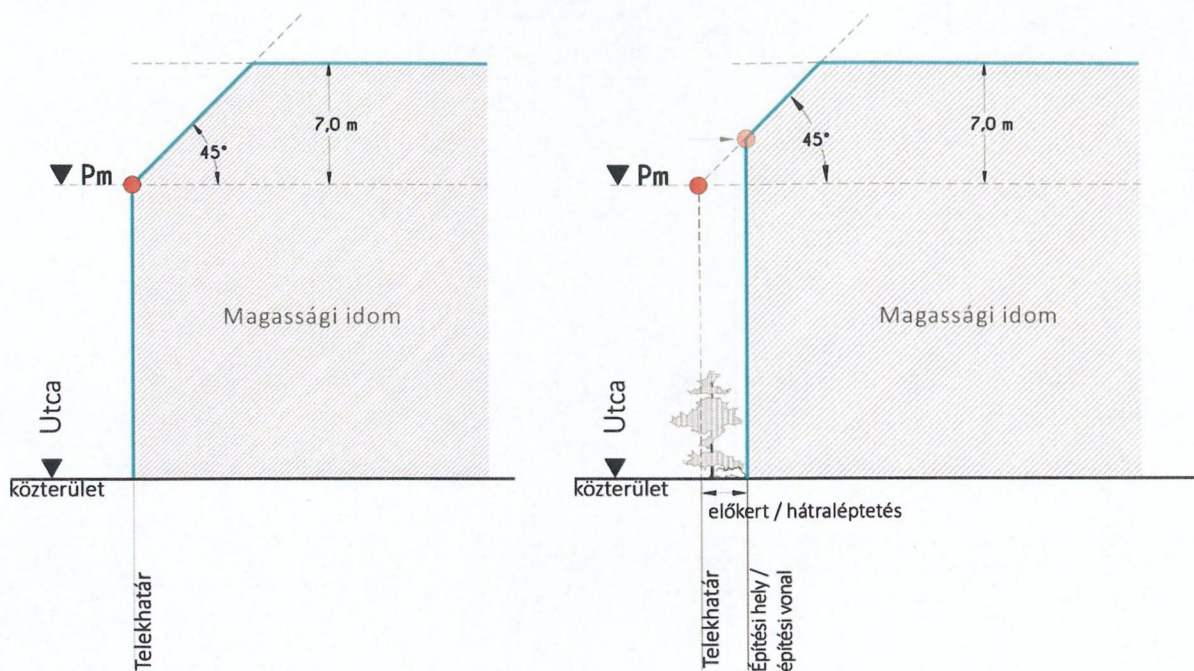
Az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számának előírása

s. sz.	Rendeltetés	A
1.	Lakás	Minden lakás egység után 1 db
2.a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
2.b.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató vagy tanterem 50 m ² alapterülete után 2 db
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db
14.a.	Gyorsvasúti közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
14.b.	Gyorsvasúti közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

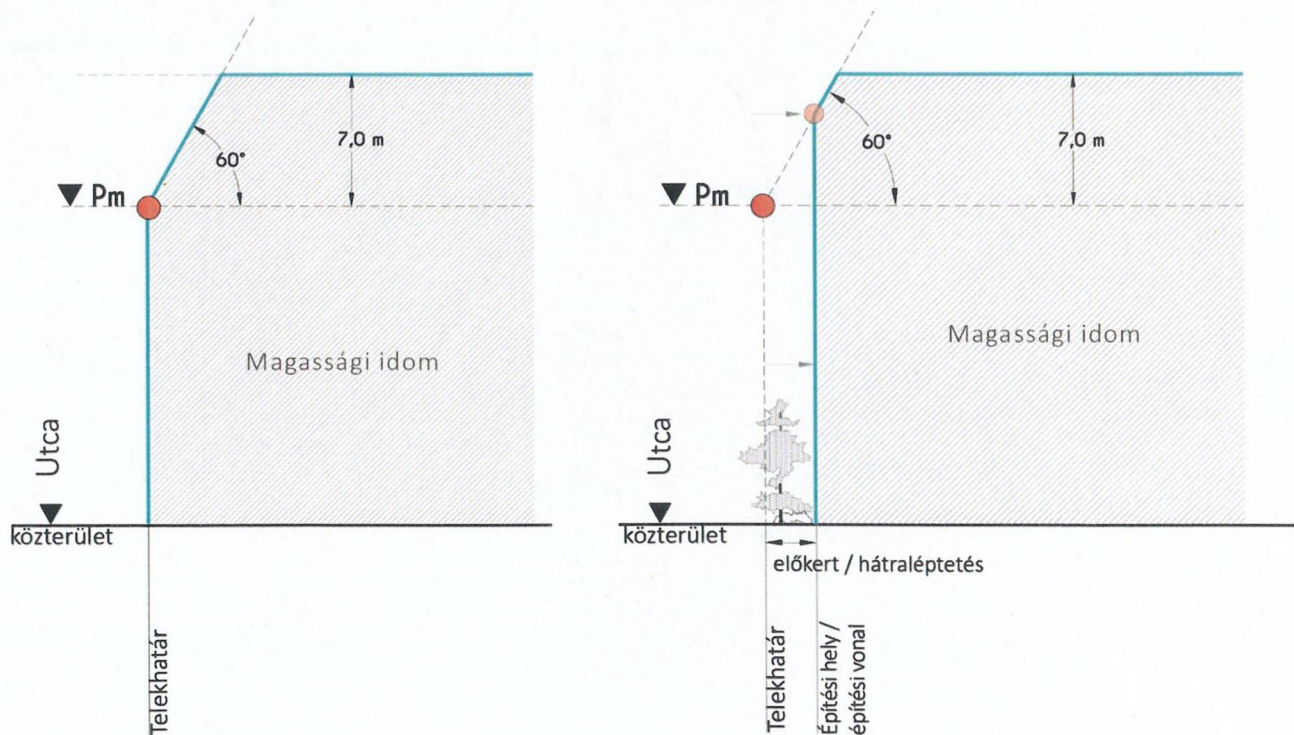
Magyarozó ábrák

1. Az utcai párkánymagasság (P_m) és a magassági idom

I. párkánymagassági kategória (kivéve műemléki épület):

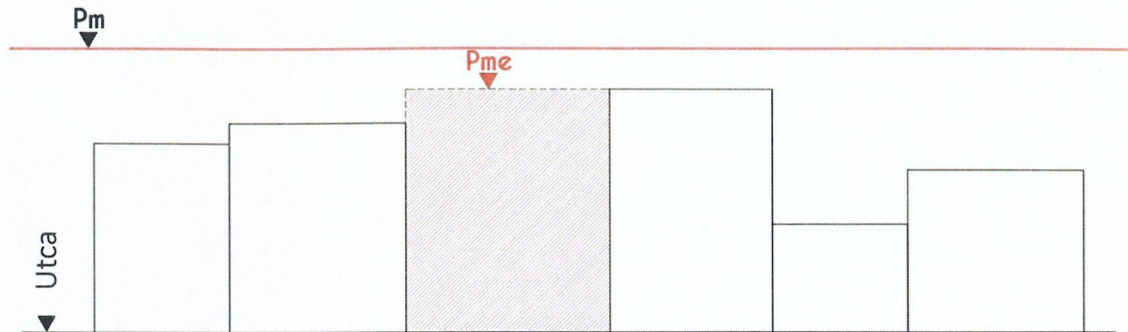


Az I. párkánymagassági kategória területén lévő műemléki épületek:



2. Az utcai párkánymagasságtól való eltérés

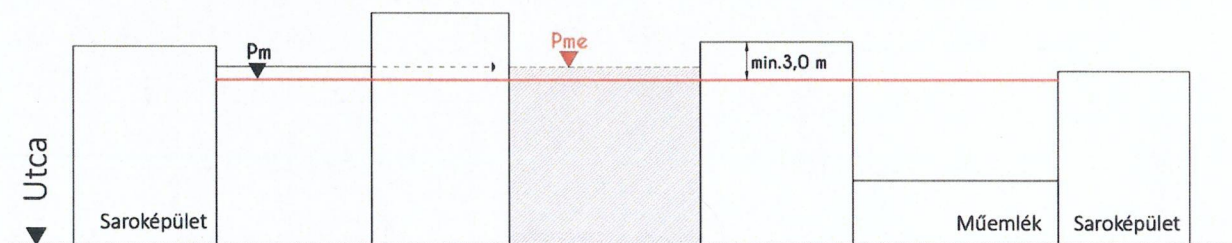
I. párkánymagassági kategória:



P_{me} – nem lehet nagyobb a csatlakozó magasabb épület párkánymagasságánál

3. A számított utcai párkánymagasságot legkisebb mértékben meghaladó értékkel növelt párkánymagasság:

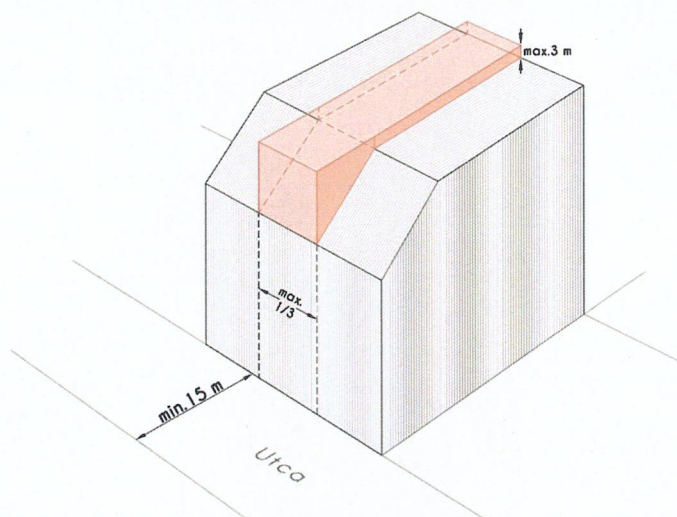
I. párkánymagassági kategória:



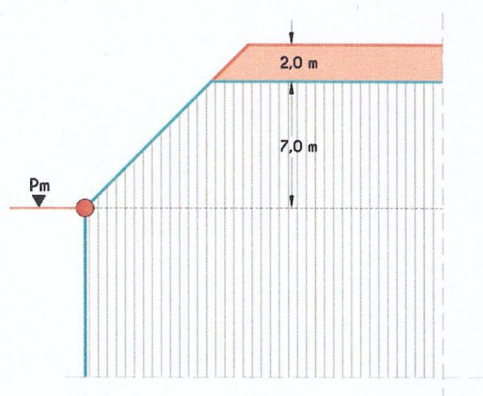
P_m – a JÓKÉSZ-ben meghatározott utcai párkánymagasság

P_{me} – legfeljebb a JÓKÉSZ szerint meghatározott, a P_m értékétől legkisebb mértékben eltérő utcai párkánymagasság

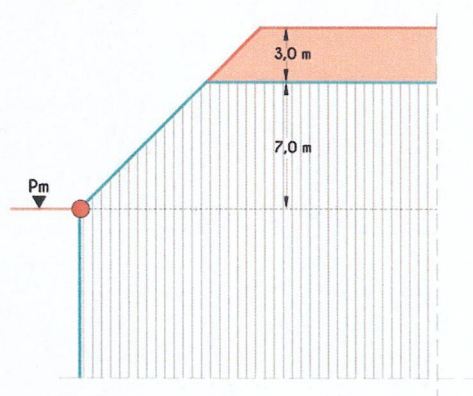
4. A magassági síkok fölé emelkedő épületrészek (a magassági idomon való túlnyúlás)



Torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdís, tetődísz



Nem falazott kémény, szellőző



Tetőfelépítmény