

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2023. február 23.

dr. Sajtó Csilla
jegyző



**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2023. (II. 23.) 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 szóló
17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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 és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

1. § 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 szóló 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**2. §** E rendeletet a hozzá tartozó alábbi mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

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

2. § A Rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**21. §** Helikopter leszállóhely kizárólag az egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi és államigazgatási rendeltetés esetén létesíthető.”

3. § A Rendelet X. Fejezete a következő 31/A. alcímmel egészül ki:

„31/A. A városközpont területének egyéb előírásai

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 épületközők kivételével,
 - d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m²-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.”

4. § (1) A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5. § Hatályát veszti a Rendelet 37. § (4)-(7) bekezdése.

6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023. február 23.

dr. Sajtó Csilla
jegyző



Pikó András
polgármester

CS

INDOKOLÁS

**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 szóló

17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2023. (II. 23.)

önkormányzati rendelethez

Általános indoklás

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendeletével megalkotta 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 Szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ).

A rendelet módosítása az alkalmazása során felmerült néhány kisebb pontosítási vagy módosítási igény kielégítését szolgálja:

- részben a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelettel összefüggésben történő jogtechnikai módosítás, amely a rendelet tartalmát nem érinti,
- részben a térinformatikai feldolgozás során felmerült, a Szabályozási terv néhány kisebb pontosítását igénylő hiba vagy hiányosság kiigazítására vonatkozik, valamint
- két, a hatályos előírások pontosítására irányuló módosítást tartalmaz.

Részletes indoklás

1. - 3. §-hoz

Jogtechnikai módosítás, a rendelet tartalmát nem érinti.

4. §-hoz

Az 1. melléklet újraszabályozása a KÉSZ Szabályozási tervének a térinformatikai feldolgozása során felmerült pontosítását, hibajavítását célozza az érintett szelvények cseréjével. A 2. melléklet módosításának célja a KÉSZ térinformatikai feldolgozása során felmerült pontosítás és hibajavítás. A KÉSZ 2. mellékletében az Ln-1/Cs-3 jelű építési övezetben „Az építési telek legkisebb területe” érték 5000 m²-ről 1000 m²-re módosul a szakorvosi rendelő előtt, a Déri Miksában tervezett közkert kialakításával összefüggő telekalakítás miatt.

5. §-hoz

A jogtechnikai módosítással összefüggő hatályon kívül helyezés.

6. §-hoz

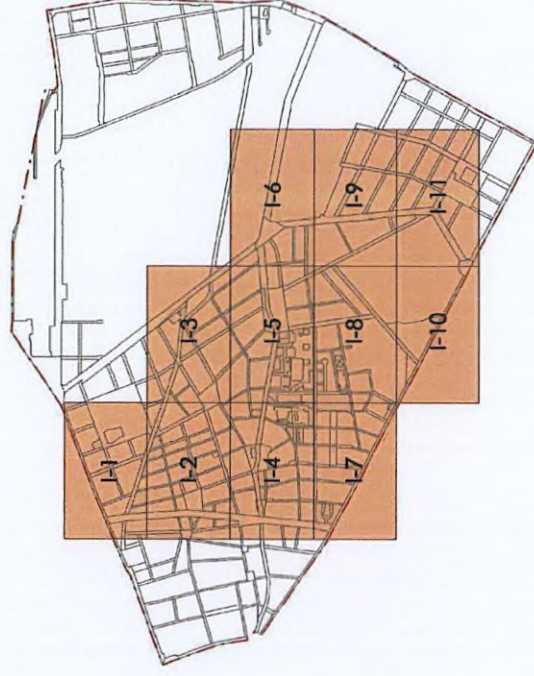
Hatályba léptető rendelkezés.

1. melléklet a 5/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelethez
„1. melléklet a 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelethez”

JELMAGYARAZAT

SZELVÉNYEZÉS ÁTNÉZETI ÁBRÁJA

Kötelező szabályozási elemek	Műemléki jelentőségű terület határa
120 Szabályozási vonal, szabályozási szélesség	Műemléki környezet területle
Építési övezet / övezet határa	Történelmi emlékhely
KÖU-2 Építési övezet / övezet jele	Történelmi kert területle
Kötelező megzúntulás	Nemzeti emlékhely
Építési vonal	Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
Alföldön előirabaktól eltérő építési hely	Nyilvánított régészeti lelőhely / területle
Alföldön előirabaktól eltérő építési hely	Településszerkezeti / jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
Alföldön előirabaktól eltérő építési hely	Vilamos vízgny/nyelvény, meglévő / tervezett (TSZT)
Alt előirabaktól eltérő építési hely / részle	ÖÖÖ Gyorsvasút (Meiró) vonal térszr alatti szakasz, meglévő / tervezett
Alt előirabaktól eltérő építési hely / részle	Gyorsvasút (Meiró) megállóhely
Különszintű övezetelés / megállók (hidépítmény)	(M) Meiró térszr alatti szakaszának védőátjáró, meglévő / tervezett
Különszintű övezetelés / megállók (feljáró)	Vasút védőátjáró (TSZT)
Szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület	Közműellátási érintett ingatlanok (PKKH adatszolgáltatás)
PMc 17.0 Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnyitább párhuzamosság értéke (m) →	Közlekedési alatti veszélyes zsem (TSZT)
Köztérlelti építési hely / részle	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa (TSZT)
Köztérlelti építési hely / részle	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatlama védőátjáróval
Cyrtalagos ajtókapcsolás / bontandó	Javasolt szabályozási elemek
Településkövadási jelentőségű fasor - meglévő / telepítendő	Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész
Értékes fasor, lacsopart - meglévő / telepítendő	Kerületi védelemre javasolt épületek
Megtarandó értékes fa, facsopart telken belül (nem béméri)	Fontosabb telekhatar
Telki / Orczy park zártleltlelténi tenntartandó része	Alaplétképi és tájékoztató elemek
Fővárosi jelentőségű utak számóra	Jogi telekhatar
szagoló kázuhi közlekedési terület (KÖU-2, KÖU-3, KÖU-4)	Helyrajzi szám
Kerületi jelentőségű gyűjtőút (K+Kgy)	Meglévő épület / Geodéziailag nem béméri/építés alatti lévő épület
Lakó- és közlekedő út	Árkád, ajtó
Vegyes használatú út	Nyilvánított, már elbontott épület
Cyrtalagos előbbségű utca / közlekedési felület	112 Kösterület átugras szélessége (főmbóknéni)
Út csőjár tenntartott terület	109 Tömb határa, száma
Közforgalom számára megnyitott magánút	Burkolatzegehy, meglévő / tervezett (Orczy kert úthálózat)
Út csőjár tenntartott terület	Vasúti vágány lengele
Kőpark, kőzetle övezete (K+K)	Törlődolomás
Egyéb közterületi zárlatlelt övezete (K+K, K+E, K+K)	Parkoló - felszín leltleli
Lakólelti közterület övezete	P Eltérő használati módok lakólelti közterületen - Parkolás / Készlet
Más jagsabályozákon alapuló szabályozási elemek	Bévasárlási jggal érintett ingatlanok
Műemlék, épület és telke	
Műemlék: védettség alatt álló építmények és sírhelyek a Fiumei Út Sírkert területén	
Fővárosi rendleltben védett épület / épületegyhelyes telke	
Kerületi egyedi (épület, épületem) védelem alatt álló épületek	
Kerületi terület (településképi, utcaképi) védelemmel érintett telkek	



Megrendelő:	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata	Szervezési szám:	Ónémeti ábra
Munka megnevezése:	Csernok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed Építési szabályzata	Szerződésszám:	
Rajz megnevezése:	Szabályozási Terv	Lépték:	1:2000
Tervező:	Berényi Mária Tervezői Békegy Város	Felőls tervező:	Berényi Mária Tervezői Békegy Város
Tervező:	Beleznai heoldó T/01-072	Ügyvezető:	Berényi Mária Tervezői Békegy Város
Székhely: 1111, Budapest Sioocza, utca 19, IV/3 Tel: 466-2018 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu		Kelt:	2023. február

A tervezési alaptérkép az áltami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS CSARNOK NEGYED, CORVIN NEGYED, MAGDOLNA NEGYED, ORCZY NEGYED ÉS LOSONCI NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

17/2022. (V. 26.) önk. rendelet 1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV Átnézeti ábra, jelmagyarázat

Hatályos: 2023. február ... -tól





szelvény száma:

szelvényezés



1

17/2022. (V. 26.) önk. rendelet

1. melléklet

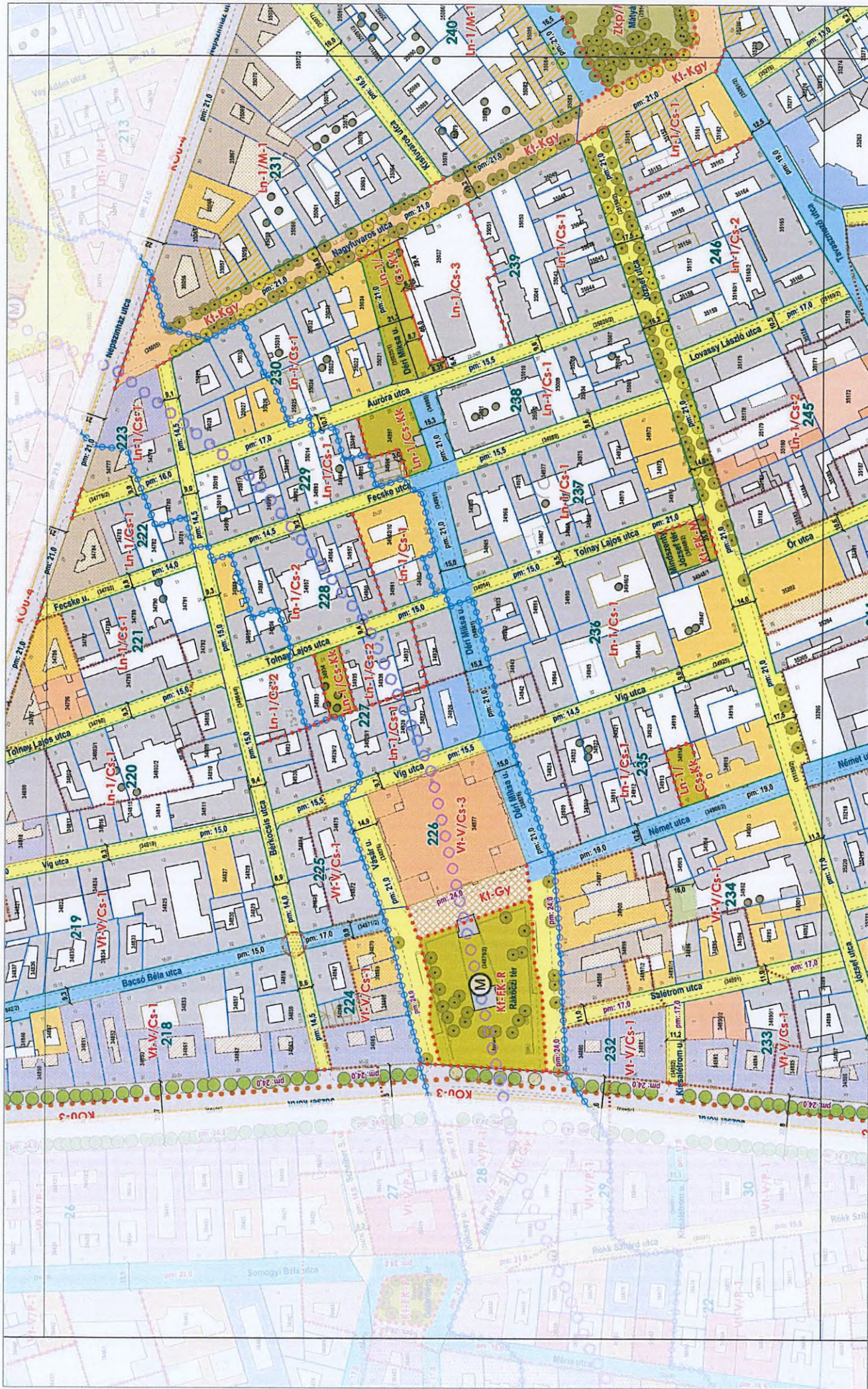
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
 CSARNOK NEGYED, CORVIN NEGYED, MAGDOLNA NEGYED,
 ORCZY NEGYED ÉS LOSONCI NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2022. július 1. napjától





BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
CSARNOK NEGYED, CORVIN NEGYED, MAGDOLNA NEGYED,
ORCZY NEGYED ÉS LOSONCI NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

17/2022. (V. 26.) önk. rendelet
1. melléklet
SBABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000

szeivényezésés
 szelvény száma:

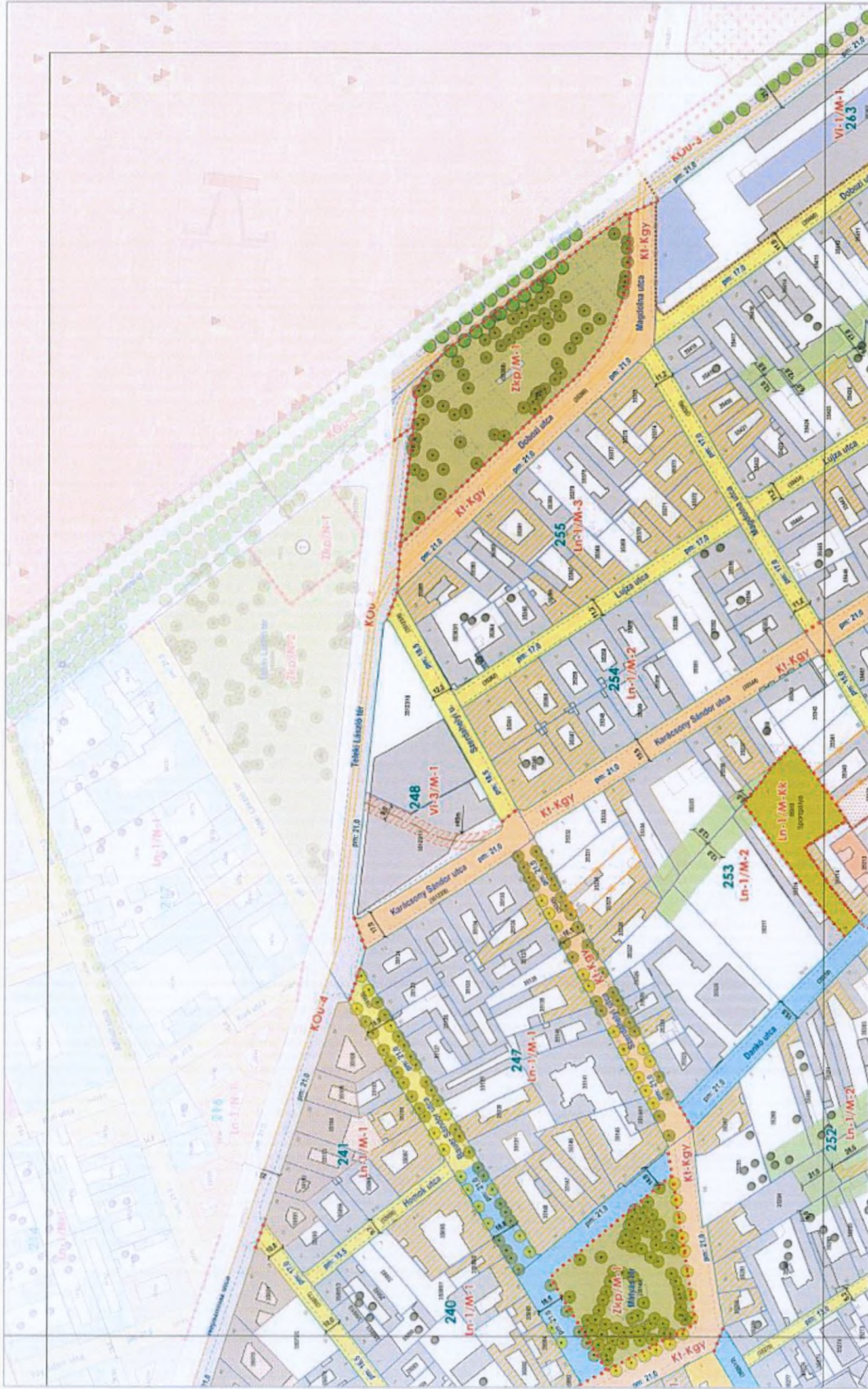


2/m1



Urbánitás Tervező és Tanácsadó Kft.

Hatályos: 2023. február ... -től



szelvény száma:

3

szelvényezés



17/2022. (V. 26.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

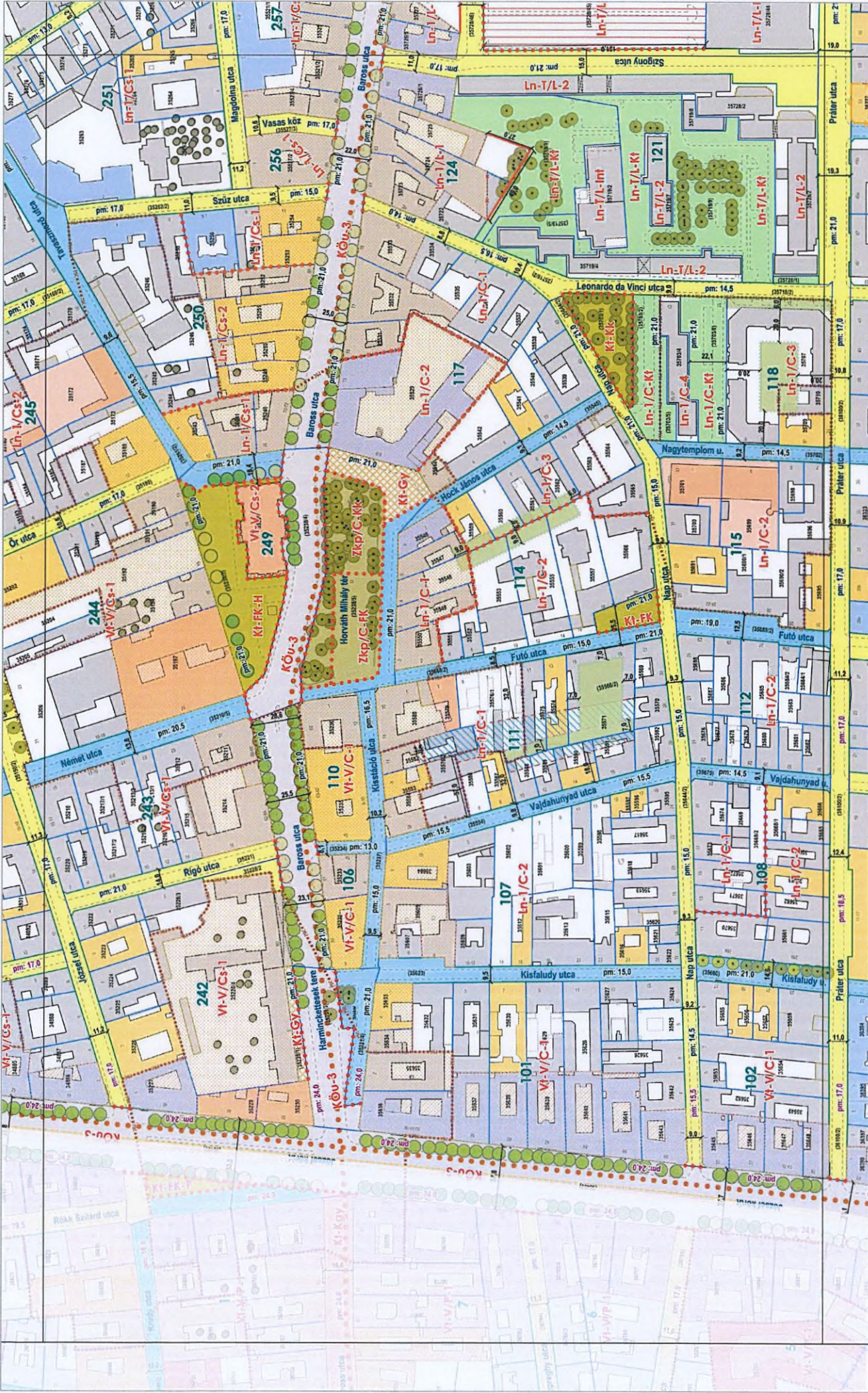
m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
CSARNOK NEGYED, CORVIN NEGYED, MAGDOLNA NEGYED,
ORCZY NEGYED ÉS LOSONCI NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2022. július 1. napjától



Tervező és Tanácsadó Kft.



szelvény száma:

4/m1

szelvényezés



17/2022. (V. 26.) önk. rendelet

1. melléklet

SBÁLYOZÁSI TERV

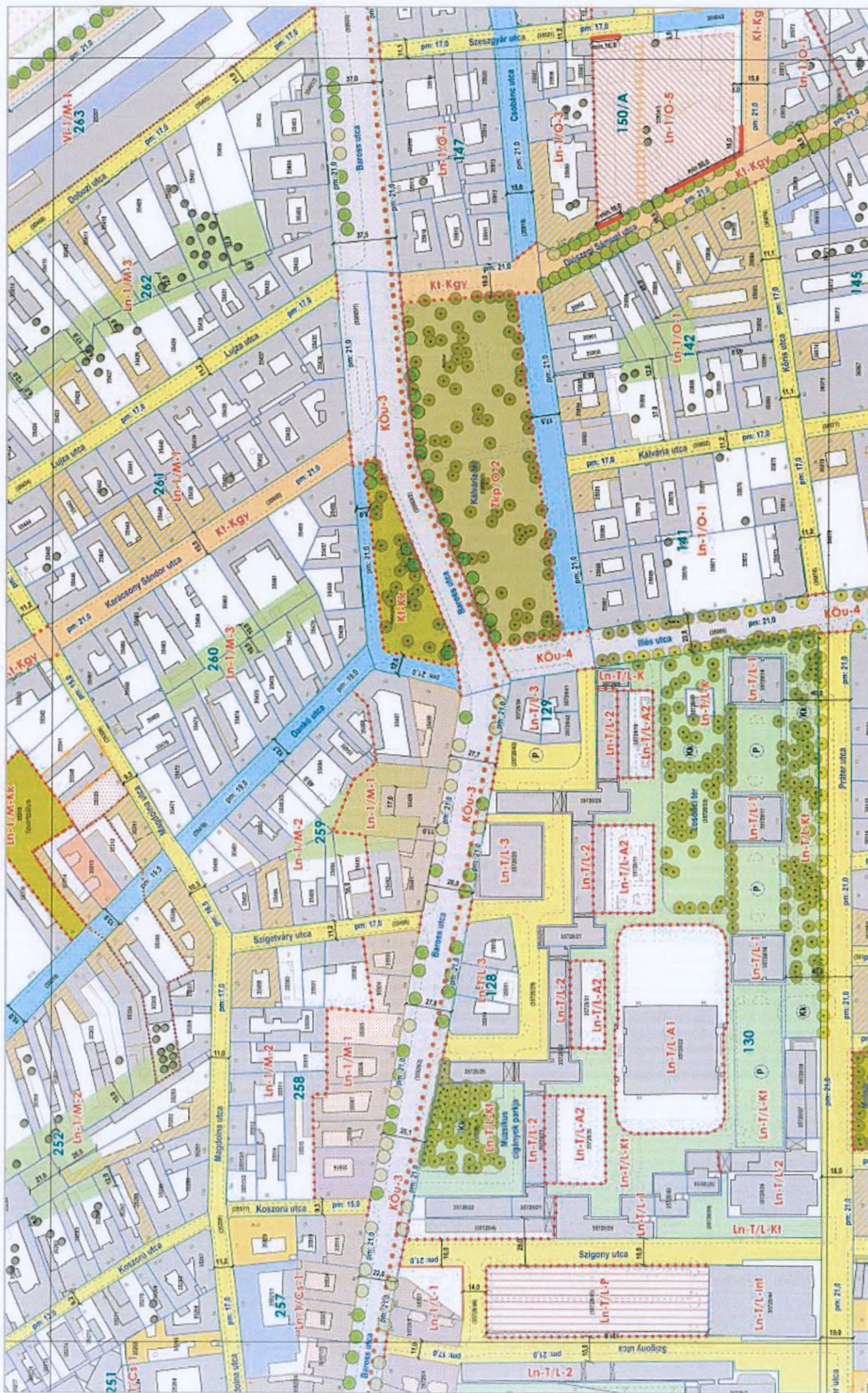
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
 CSARNOK NEGyed, CORVIN NEGyed, MAGDOLNA NEGyed,
 ORCZY NEGyed és LOSONCI NEGyed ÉPÍTÉSI SBÁLYAZATA

Hatályos: 2023. február ... -tól



URBANITAS
 Tervező és Tanácsadó Kft.



szelvény száma:

5



17/2022. (V. 26.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS

CSARNOK NEGyed, CORVIN NEGyed, MAGDOLNA NEGyed,

ORCZY NEGyed és LOSONCI NEGyed ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2022. július 1. napjától





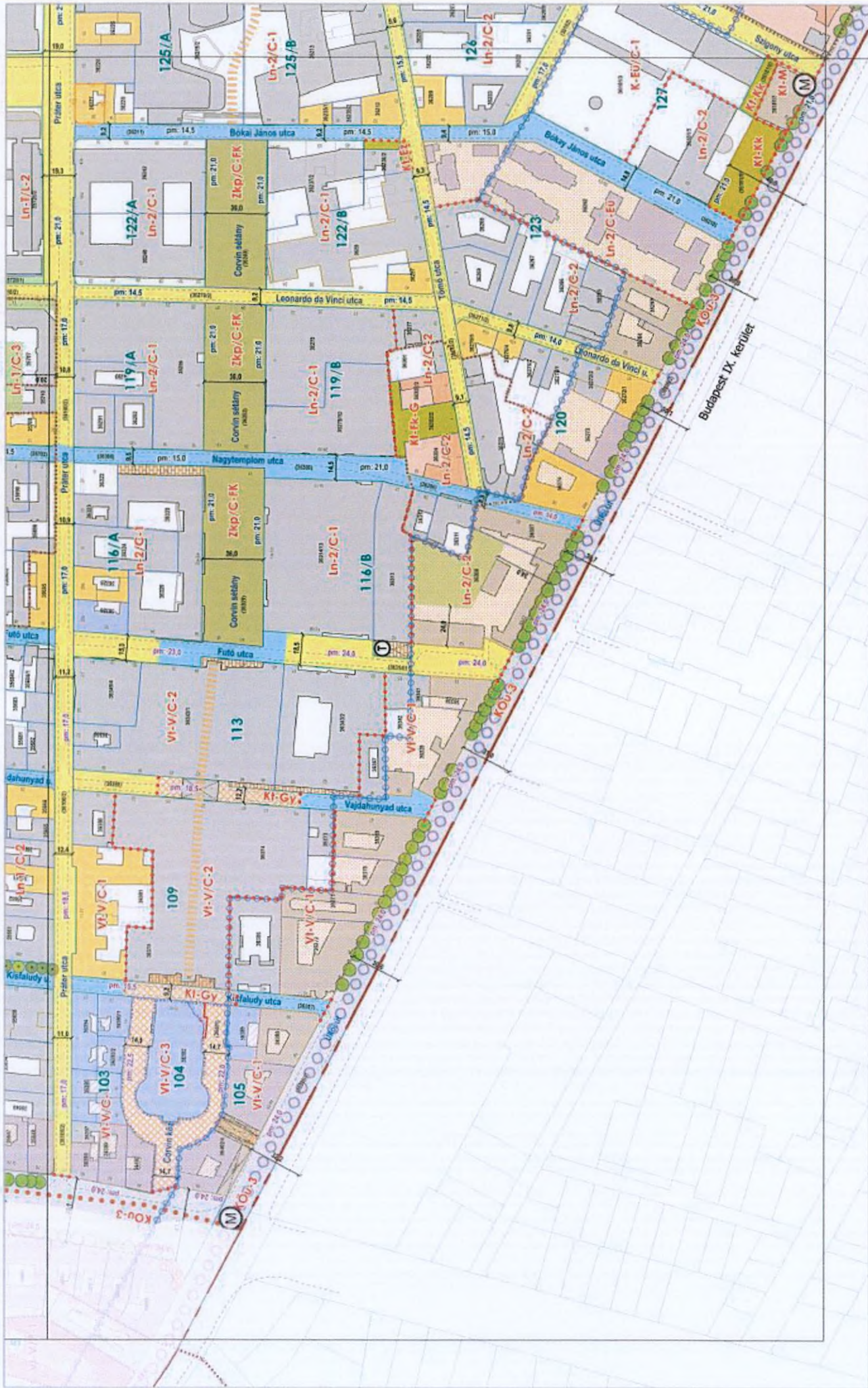
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
CSARNOK NEGYED, CORVIN NEGYED, MAGDOLNA NEGYED,
ORCZY NEGYED ÉS LOSONCI NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
Hatályos: 2022. július 1. napjától

17/2022. (V. 26.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000



szelvényezés
 szelvény száma: **6**





szelvény száma:

7

szelvényezés



17/2022. (V. 26.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

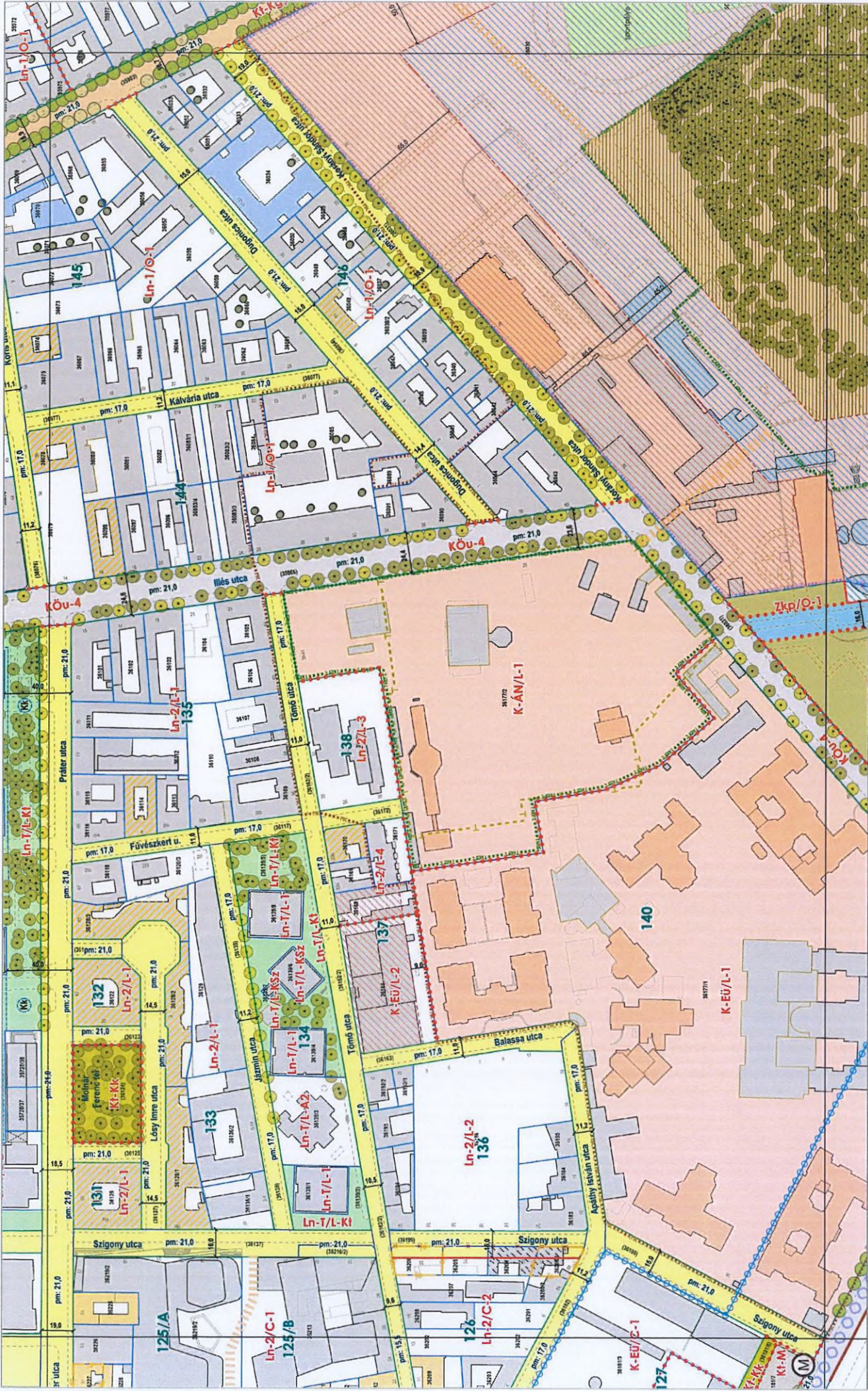
m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
CSARNOK NEGYED, CORVIN NEGYED, MAGDOLNA NEGYED,
ORCZY NEGYED ÉS LOSONCI NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2022. július 1. napjától



Tervező és Tanácsadó Kft.



szelvény száma:



szelvényezés

8/m1

17/2022. (V. 26.) önk. rendelet

1. melléklet

SBÁLYOZÁSI TERV

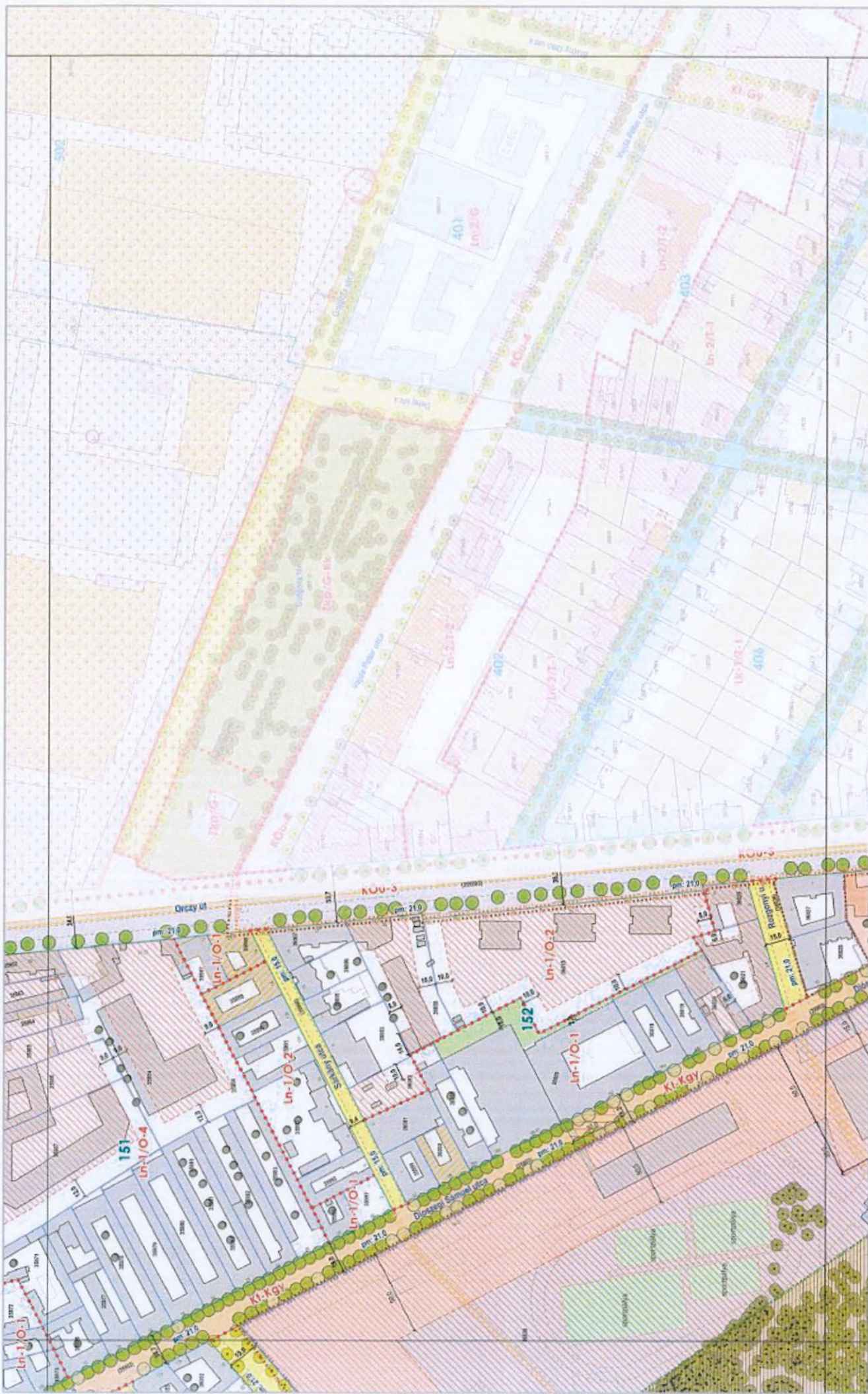
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
 CSARNOK NEGyed, CORVIN NEGyed, MAGDOLNA NEGyed,
 ORCZY NEGyed és LOSONCI NEGyed ÉPÍTÉSI SBÁLYOZÁSA

Hatályos: 2023. február ... -tól



Tervező és Tanácsadó Kft.



szelvény száma:

9

szelvényezés



17/2022. (V. 26.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
CSARNOK NEGYED, CORVIN NEGYED, MAGDOLNA NEGYED,
ORCZY NEGYED ÉS LOSONCI NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2022. július 1. napjától

2. melléklet a 5/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelethez
„2. melléklet a 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelethez”

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

Közlekedési területek övezetei a szabályozás hatálya alá tartozó területen:

A közúti közlekedési terület:

A. II. rendű főutak (KÖu-3) és Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4) övezetei

	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 épületmagasság	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános	parkolási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m
5.											
6.	KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
7.	KÖu-4	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

A közterületek egyéb övezetei:

C. Közkert (Kt-Kk), Fásított köztér (Kt-Fk), Egyéb zöldfelület (Kt-Ez)

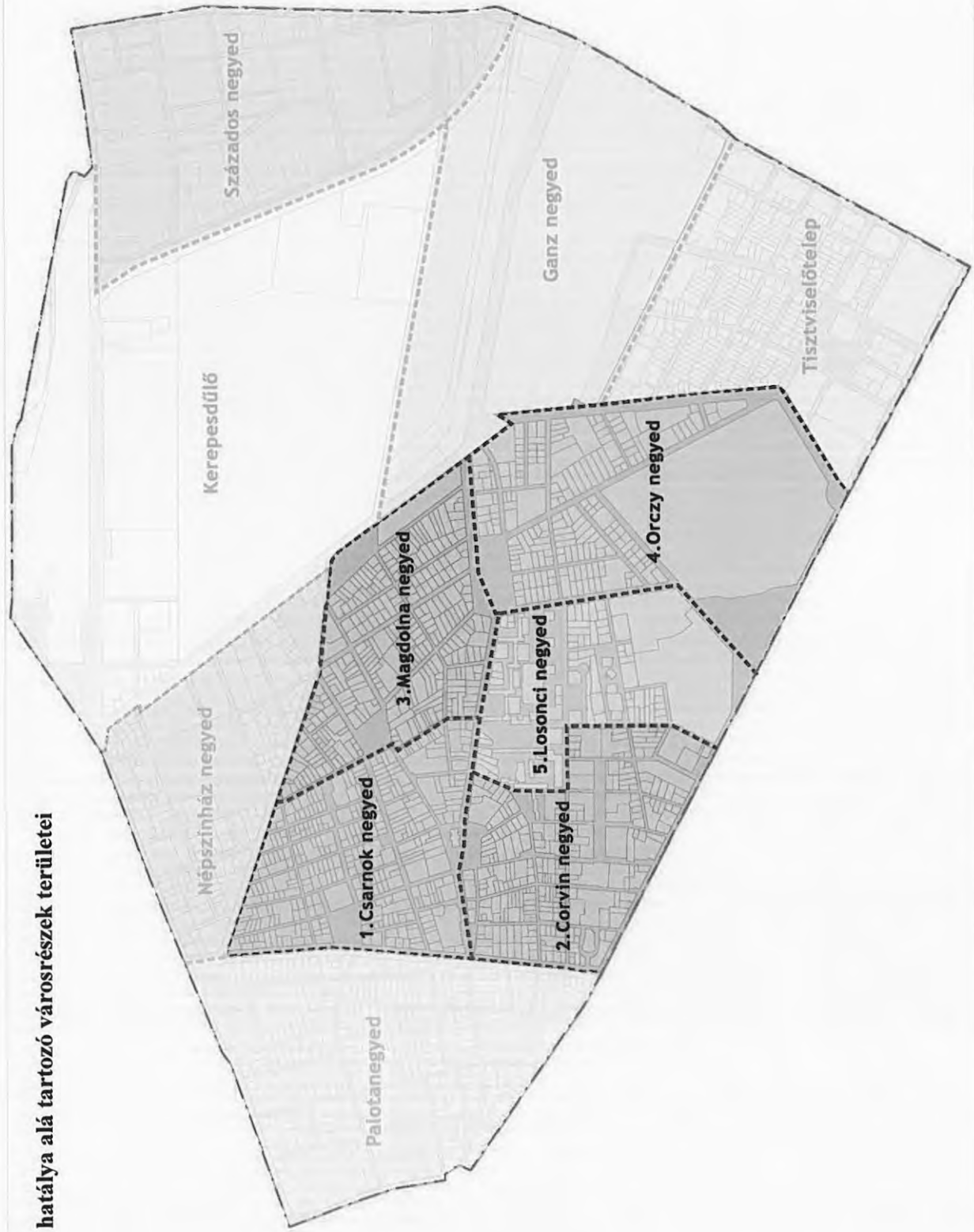
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épületmagasság	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános	parkolási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m
5.	Kt-Kk	SZ	-	-	3	-	50	-	-	-	5,0
6.	Kt-Fk	SZ	-	-	3	-	20	-	-	-	5,0
7.	Kt-Ez	SZ	-	-	3	-	70	-	-	-	5,0

D. Községi közlekedés megállója, végállomása közterületen (Kt-M)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
8.	Kt-M	SZ	-	100*	-	-	0	-	-	-	5,0

* A FKH állami főépítész BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú OTÉK felmentése alapján

A KÉSZ hatálya alá tartozó városrészek területei



Az egyes városrészekre vonatkozó szabályozási határértékek

1. Csarnok negyed (Cs)

1.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt						
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²				
5.	Ln-1/Cs-1	Z	500	18	65 s75	80 s85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/Cs-2	Z	500	18	60 s75	75 s85	15 s10	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/Cs-3	Z	1000	50	60	50	15	3,5	1,0	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/Cs-Kk	SZ	K	K	3	-	40	0,03	-		-	4,5

1.2. Városközpont területe (Vt-V)

9.	Vt-V/Cs-1	Z	800	18	75 s80	80 s85	15 s10	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
10.	Vt-V/Cs-2	K	K	K	K	K	K	K	K	K		
11.	Vt-V/Cs-3	Z	K	K	K	K	K	K	K	K		

1.3. Fásított köztér (Kt-Fk)

12.	Kt-Fk-R	SZ	-	-	5	40	40	0,05	0,5		-	4,5
13.	Kt-Fk-H	SZ	-	-	3	80	15	0,02	0,8		-	4,5
14.	Kt-Fk-M	SZ	-	-	3	5	50	0,07	-		-	4,5
15.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
16.	Z	zárt sorú beépítési mód										
17.	s	sarok telek esetén										
18.	K	kialakult										

2. Corvin negyed (C)

2.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt				szmá	szmp	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m		
5.	Ln-1/C-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/C-2	Z	500	18	60 s75	85	15	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/C-3	Z	500	18	60 s70	80	20	3,4 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/C-4	K	K	K	K	K	K	K	K		K	33,0

2.2. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

9.	Ln-2/C-1	Z	800	18	80	85	10	4,5 s5,0	2,0	1. melléklet szerint		
10.	Ln-2/C-2	Z	500	-	65 s80	85	15	4,5 s5,0	1,8	1. melléklet szerint		
11.	Ln-2/C-Eü	SZ	5000	-	40	50	40	2,00	1,0		4,0	15,0

2.3. Városközpont területe (Vt-V)

12.	Vt-V/C-1	Z	800	18	75 s80	85	10	4,0 s4,5	1,7 5	1. melléklet szerint		
13.	Vt-V/C-2	Z	800	18	80	100	10	5,0 s5,5	2,0	1. melléklet szerint		
14.	Vt-V/C-3	K	K	K	K	K	K	K/ 2,0	K	1. melléklet szerint		

2.4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

15.	K-Eü/C-1	Z	4000	18	65* s70*	80	15*	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
-----	----------	---	------	----	-------------	----	-----	-------------	-----	----------------------	--	--

2.5. Közpark (Zkp)

16.	Zkp/C-Fk	SZ	-	-	3	80	20*	-	-		-	4,5
17.	Zkp/C-Kk	SZ	-	-	3	3	60	-	-		-	4,5

18.	Z	zárt sorú beépítési mód										
19.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
20.	K	kialakult állapot szerint										
21.	s	sarok telek esetén										
22.	*	A FKH állami főépítész BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú OTÉK felmentése alapján										

3. Magdolna negyed (M)

3.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		legfeljebb	legalább b
3.					felett	alatt		szmá	szmp			
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m		
5.	Ln-1/M-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/M-2	Z	500	18	60 s75	85	15	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/M-3	Z	500	18	50 s75	70	20	3,5 s4,0	0,7	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/M-Kk	SZ	K	K	3	-	40	0,03	-		-	4,5

3.2. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

9.	Vi-1/M-1	Z	5000	50	50 s60	60 s70	30 s20	3,75 s4,0	0,8	1. melléklet szerint		
----	----------	---	------	----	-----------	-----------	-----------	--------------	-----	----------------------	--	--

3.3. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

10.	Vi-3/M-1	Z	3000	30	60	80	5	1,5	0,5	1. melléklet szerint		
-----	----------	---	------	----	----	----	---	-----	-----	----------------------	--	--

3.4. Közpark terület (Zkp)

11.	Zkp/M-1	SZ	-	-	3	5	70	0,05	-		3,0	4,5
12.	Z	zárt sorú beépítési mód										
13.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
14.	s	sarok telek esetén										

4. Orczy negyed (O)

4.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		legfeljebb	legalább
3.					felett	alatt				szmá		
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m			
5.	Ln-1/O-1	Z	500	18	65 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/O-2	Z	500	18	60 s75	85	15 s10	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/O-3	Z	500	18	65 s70	80	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/O-4	Z	500	18	50 s75	70	25 s20	3,5 s4,0	0,8	1. melléklet szerint		
9.	Ln-1/O-5	Z	5000	50	60	85	35	3,5	1,0	1. melléklet szerint		

4.2. Oktatási központok területe (K-Okt)

10.	K-Okt/O	SZ	10000	-	16	20	65	0,75	0,5		-	19,0
-----	---------	----	-------	---	----	----	----	------	-----	--	---	------

4.3. Közpark terület (Zkp)

11.	Zkp/O-1	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		-	4,5
12.	Zkp/O-2	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		-	4,5

13.	Z	zárt sorú beépítési mód										
14.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
15.	s	sarok telek esetén										

5. Losonci negyed (L)

5.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt				szmá	szmp	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m		
5.	Ln-1/L-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		

5.2. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

6.	Ln-2/L-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	2,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-2/L-2	Z	500	-	65 s80	85	15	4,5 s5,0	2,0	1. melléklet szerint		
8.	Ln-2/L-3	SZ	2500	-	50	80	15	4,5	1,0		16,0	23,0
9.	Ln-2/L-4	Z	500	-	65 s80	85	15	4,5 s5,0	2,0		12,0	17,0

5.3. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T)

10.	Ln-T/L-1	K	K	K	K	K	K	K	K		K	K (33,0)
11.	Ln-T/L-2	K	K	K	K	K	K	K	K		K	K (33,0)
12.	Ln-T/L-3	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0		16,0	24,0
13.	Ln-T/L-A1	SZ	2000	40	40	60	25	1,2	0,6		4,5	12,5
14.	Ln-T/L-A2	Z	1000	20	40	-	10	0,6	-		3,0	4,5
15.	Ln-T/L-Int	K	K	K	K	K	K	K	K		4,5	18,0
16.	Ln-T/L-KSZ	K	K	K	K	K	K	K	K		3,0	4,5
17.	Ln-T/L-P	SZ	K	K	50	100	25	2,5	2,0		4,5	15,0
18.	Ln-T/L-K	a 65.§ (9) bek. előírásai szerint										
19.	Ln-T/L-Kt	SZ	-	-	2	20	50	-	-		-	4,5

5.4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

20.	K-Eü/L-1	SZ	10000	-	40	50	40	2,5	0,75		8,0	21,0
21.	K-Eü/L-2	Z	2500	-	80*	100	10*	3,0	1,0		8,0	23,0

* OTEK felmentés esetén

5.5. Különleges, állat- és növénykert területe (K-ÁN)

22.	K-ÁN/L-1	SZ	20000	-	35	50	50	1,5	0,5		3,0	10,5
-----	----------	----	-------	---	----	----	----	-----	-----	--	-----	------

23.	Z	zárt sorú beépítési mód
24.	SZ	szabadonálló beépítési mód
25.	s	sarok telek esetén
26.	K	kialakult állapot szerint