

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

**dr. Sajtos 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**

---

\* [RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 17/2022. \(V. 26.\) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE.](#)

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

**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. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Pikó András**  
polgármester

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

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

## **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 m<sup>2</sup>-ről 1000 m<sup>2</sup>-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.