

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2023. szeptember 21.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
31/2023. (IX. 21.) 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 Főváros VIII. kerület 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 5. és 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 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érintett partnerek - a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek - 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) 41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Egészségügyi épületek közötti fedett, illetve zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosó, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcső, rámpa, lift létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott építési övezeti határérték a telek legnagyobb beépítettsége esetén 10%-kal, de legfeljebb 90% mértékig, a szintterületi mutató értéke 0,2 m<sup>2</sup>/telem<sup>2</sup> értékkel túlléphető, és a legkisebb zöldfelület mértéke a többlet beépítettség %-ával csökkenthető. A jelen bekezdésben felsorolt építmények az előírt elő-, oldal- és hátsókert területén is elhelyezhetők. A kedvezményes értékek főépítési vagy tervtanácsi jóváhagyás esetén érvényesíthetők.”

**2.§** A Rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**3.§** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023. szeptember 21.

---

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

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Pikó András**  
polgármester

1. melléklet a 31/2023.(IX. 21.) 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., ill. III. 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 zöldfelülete | általános szmá                       | parkolási célú szmp |                   |             |
| 3. |                     |               |                               |                          | felett                             | alatt |                            |                                      |                     | leg-alább         | leg-feljebb |
| 4. |                     |               | m <sup>2</sup>                | m                        | %                                  | %     | %                          | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m                   | m                 |             |
| 5. |                     | -             | -                             | -                        | -                                  | -     | -                          | -                                    | -                   | -                 | -           |
| 6. | <b>KÖu-3</b>        | <b>SZ</b>     | -                             | -                        | <b>2</b>                           | -     | -                          | -                                    | -                   | -                 | <b>5,0</b>  |
| 7. | <b>KÖu-4</b>        | <b>SZ</b>     | -                             | -                        | <b>2</b>                           | -     | -                          | -                                    | -                   | -                 | <b>5,0</b>  |

**B. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak övezete - Kt-Kgy**

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

**A közterületek egyéb övezetei:**

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

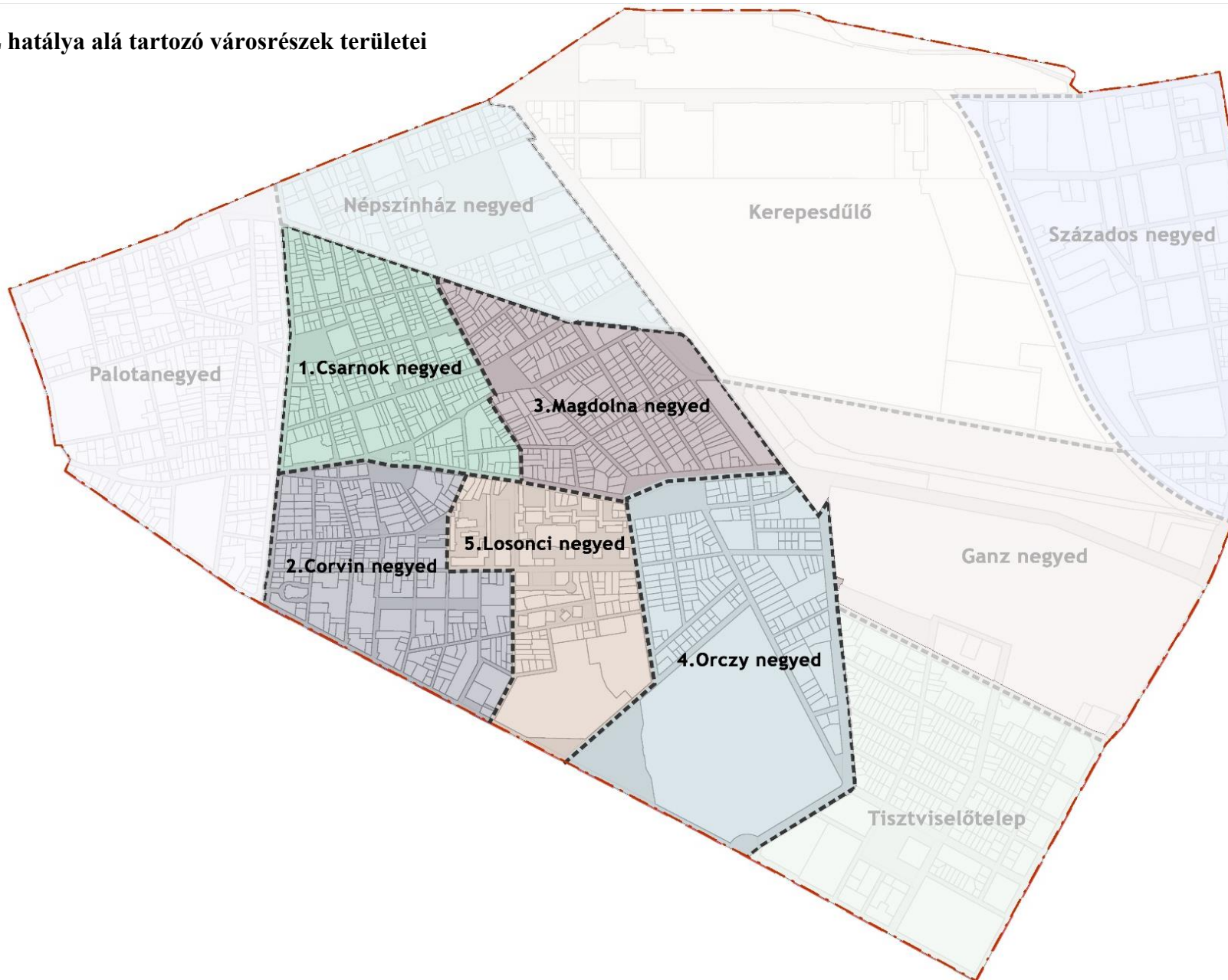
|    | A                   | B             | C                             | D                        | E                                  | F     | G                          | H                                    | I                   | J                 | K           |
|----|---------------------|---------------|-------------------------------|---------------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

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

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

\* A BFKH 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 beépítettség terepszint |           | legkisebb zöldfelülete | általános                            | parkolási célú |                                   |                    |     |
| 3. |                     |               |                               |                      | felett                             | alatt     |                        |                                      |                |                                   |                    |     |
| 4. |                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %         | %                      | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                |                                   |                    |     |
| 5. | <b>Ln-1/Cs-1</b>    | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>s75                          | 80<br>s85 | 15<br>s10              | 4,0<br>s4,5                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |     |
| 6. | <b>Ln-1/Cs-2</b>    | Z             | 500                           | 18                   | 60<br>s75                          | 75<br>s85 | 15<br>s10              | 3,5<br>s4,0                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |     |
| 7. | <b>Ln-1/Cs-3</b>    | Z             | 5000                          | 50                   | 60                                 | 50        | 15                     | 3,5                                  | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |     |
| 8. | <b>Ln-1/Cs-Kk</b>   | SZ            | K                             | K                    | 3                                  | -         | 40                     | 0,03                                 | -              |                                   | -                  | 4,5 |

**1.2. Városközpont területe (Vt-V)**

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

**1.3. Fásított köztér (Kt-Fk)**

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

## 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 <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %     | %                      | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                | m                                 |                    |            |
| 5. | Ln-1/C-1            | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>s75                           | 85    | 15                     | 4,0<br>s4,5                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| 6. | Ln-1/C-2            | Z             | 500                           | 18                   | 60<br>s75                           | 85    | 15                     | 3,5<br>s4,0                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| 7. | Ln-1/C-3            | Z             | 500                           | 18                   | 60<br>s70                           | 80    | 20                     | 3,4<br>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<br>s5,0 | 2,0 | 1. melléklet szerint |     |      |
| 10. | Ln-2/C-2  | Z  | 500  | -  | 65<br>s80 | 85 | 15 | 4,5<br>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<br>s80 | 85  | 10 | 4,0<br>s4,5 | 1,7<br>5 | 1. melléklet szerint |  |  |
| 13. | Vt-V/C-2 | Z | 800 | 18 | 80        | 100 | 10 | 5,0<br>s5,5 | 2,0      | 1. melléklet szerint |  |  |
| 14. | Vt-V/C-3 | K | K   | K  | K         | K   | K  | K/<br>2,0   | K        | 1. melléklet szerint |  |  |

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

|     |          |   |      |    |                       |    |       |                       |     |                      |  |  |
|-----|----------|---|------|----|-----------------------|----|-------|-----------------------|-----|----------------------|--|--|
| 15. | K-Eü/C-1 | Z | 4000 | 18 | 65*/*<br>*<br>s70*/** | 80 | 15*/§ | 4,0/**<br>s4,5/*<br>* | 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 BFKH állami főépítész BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú OTÉK felmentése alapján                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 23. | ** | A BFKH állami főépítész BP/1701/00326-21/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján a 41.§(3) bekezdés szerint |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

### 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 beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelülete | általános                            | parkolási célú |                                   |                    |            |
| 3. |                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                        |                                      |                | szmá                              | szmp               | legfeljebb |
| 4. |                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %     | %                      | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                | m                                 |                    |            |
| 5. | Ln-1/M-1            | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>s75                          | 85    | 15                     | 4,0<br>s4,5                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| 6. | Ln-1/M-2            | Z             | 500                           | 18                   | 60<br>s75                          | 85    | 15                     | 3,5<br>s4,0                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| 7. | Ln-1/M-3            | Z             | 500                           | 18                   | 50<br>s75                          | 70    | 20                     | 3,5<br>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<br>s60 | 60<br>s70 | 30<br>s20 | 3,75<br>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 beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelülete | általános                            | parkolási célú |                                   |                    |            |
| 3. |                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                        |                                      |                | szmá                              | szmp               | legfeljebb |
| 4. |                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %     | %                      | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                | m                                 |                    |            |
| 5. | Ln-1/O-1            | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>s75                          | 85    | 15<br>s10              | 4,0<br>s4,5                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| 6. | Ln-1/O-2            | Z             | 500                           | 18                   | 60<br>s75                          | 85    | 15<br>s10              | 3,5<br>s4,0                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| 7. | Ln-1/O-3            | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>s70                          | 80    | 15<br>s10              | 4,0<br>s4,5                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| 8. | Ln-1/O-4            | Z             | 500                           | 18                   | 50<br>s75                          | 70    | 25<br>s20              | 3,5<br>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 magassága |            |
| 2. |                     |               | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelület | általános                       | parkolási célú |                                   |                     |            |
| 3. |                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                       |                                 |                | szmá                              | szmp                | legfeljebb |
| 4. |                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %     | %                     | m <sup>2</sup> /telek           | m <sup>2</sup> | m                                 |                     |            |
| 5. | Ln-1/L-1            | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>s75                          | 85    | 15                    | 4,0<br>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<br>s75 | 85 | 15 | 4,0<br>s4,5 | 2,0 | 1. melléklet szerint |      |      |
| 7. | Ln-2/L-2 | Z  | 500  | -  | 65<br>s80 | 85 | 15 | 4,5<br>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<br>s80 | 85 | 15 | 4,5<br>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<br>(33,0) |
| 11. | Ln-T/L-2   | K                                     | K    | K  | K         | K   | K  | K           | K   |  | K    | K<br>(33,0) |
| 12. | Ln-T/L-3   | Z                                     | 500  | 18 | 65<br>s75 | 85  | 15 | 4,0<br>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) bekezdés 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/*<br>* | 0,75 |  | 8,0 | 21,0 |
| 21. | K-Eü/L-2 | Z  | 2500  | - | 80/*<br>* | 100 | 10/*<br>* | 3,0/*<br>* | 1,0  |  | 8,0 | 23,0 |

### 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  |
| 27. | *  | A BFKH állami főépítész BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú OTÉK felmentése alapján                             |
| 28. | ** | A BFKH állami főépítész BP/1701/00326-21/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján a 41.§(3) bekezdés szerint |

## **INDOKOLÁS**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
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  
31/2023. (IX. 21.) önkormányzati rendelethez**

### **Általános indokolás**

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.

### **Részletes indoklás**

#### **1. §-hoz**

A KÉSZ Különleges egészségügyi területre (K-Eü) vonatkozó 41.§ (3) bekezdésének pontosítási, kiegészítési igénye merült fel az eredeti szabályozási célokkal összhangban. A rendelkezés a BFKH állami főépítész BP/1701/00326-21/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján készült.

#### **2. §-hoz**

A KÉSZ 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép. Módosultak a K-Eü jelű építési övezeti határértékeket meghatározó táblázatok az 1.§-sal összhangban.

#### **3. §-hoz**

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.