

**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-2; 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	parkolási célú		
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	KÖu-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
7.	KÖu-3/1				10	80	20	0,4	0,5		3,5
8.	KÖu-3/2	SZ			5	100	-	0,65	1,35		4,5
9.	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. Fásított köztér (Kt-Fk), Közkert (Kt-Kk), Egyéb zöldfelület (Kt-Ez)**

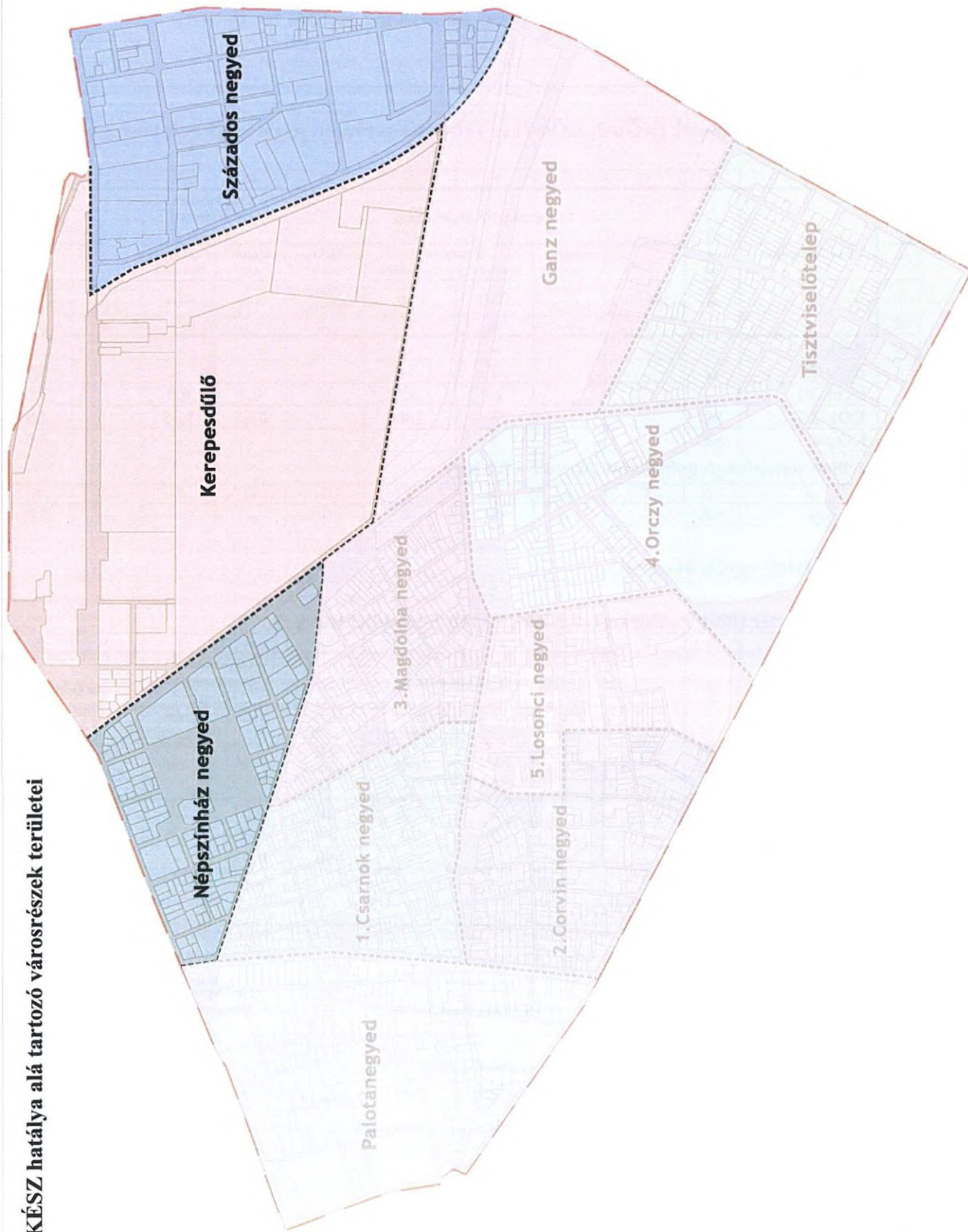
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épületmagasság	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú		
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	Kt-Fk	SZ	-	-	3	100	20	0,03	2,0	-	5,0
5.	Kt-Kk	SZ	-	-	3	70	50	0,03	1,5	-	5,0
6.	Kt-Ez	SZ	-	-	3	-	50	0,03	-	-	5,0

**A vasúti közlekedési terület (KÖk)**

	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	parkolási célú		
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	KÖk	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	7,5



**A KÉSZ hatálya alá tartozó városrészek területei**



**Az egyes városrészekre vonatkozó szabályozási határértékek**

**Népszínház negyed (N)**

**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
3.					felett	alatt				szmá		
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		m		
5.	Ln-1/N-1	Z	500	18	65 s75 F100	85 100 <sup>(1)</sup>	15 <sup>(3)</sup> 0 <sup>(2)</sup>	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		

**2. Városközpont területe (Vt-V)**

6.	Vt-V/N-1	Z	800	18	75 s80 F100	85 100 <sup>(1)</sup>	10 <sup>(3)</sup> 0 <sup>(2)</sup>	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
7.	Vt-V/N-2	SZ	K	K	K	K	K	K	K	K		

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

8.	Vi-1/N-1	Z	800	18	75 s80 F100	85 100 <sup>(1)</sup>	12 <sup>(3)</sup> 0 <sup>(2)</sup>	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
9.	Vi-1/N-2	Z	10000	-	40	50	25	2,4	1,0		-	30,0

**4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)**

10.	K-Eü/N	Z	5000	-	55	80	20	4,0	1,0		-	30,0
-----	--------	---	------	---	----	----	----	-----	-----	--	---	------

**5. Közpark terület (Zkp)**

11.	Zkp/N-1	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		3,0	4,5
12.	Zkp/N-2	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		3,0	4,5
13.	Zkp/N-T	K	K	K	K	K	K	K	K		K	K

14.	SZ	szabadon álló beépítési mód
15.	Z	zárt sorú beépítési mód
16.	s	sarok telek esetén
17.	F	földszint az előírások szerint
18.	K	kialakult
19.	<sup>(1)</sup>	mélygarázs esetén
20.	<sup>(2)</sup>	önálló parkolóház esetén
21.	<sup>(3)</sup>	földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bekezdés. szerint
22.	<sup>(3)</sup>	az övezetre vonatkozó külön előírások szerint

## Kerepesdűlő (K)

### 1. 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	legalább	legfeljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		m		
5.	Vt-V/K-1	Z	800	18	75 s80 F100	85 100 <sup>(1)</sup>	10 <sup>(3)</sup> 0 <sup>(2)</sup>	4,5 s4,5	2,0	1. melléklet szerint		
6.	Vt-V/K-2	Z	800	18	65 s75 F100	80 100 <sup>(1)</sup>	15 <sup>(3)</sup> 0 <sup>(2)</sup>	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		

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

7.	Vi-1/K	Z	500	18	65 s75	85 100 <sup>(1)</sup>	15 <sup>(3)</sup> 0 <sup>(2)</sup>	3,0 s3,5	1,25		6,0	24,0
8.	Vi-1/K-1	Z	500	18	65 s75	85 100 <sup>(1)</sup>	15 <sup>(3)</sup> 0 <sup>(2)</sup>	4,5 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
9.	Vi-1/K-2	Z	4000	18	65 s70	80 100 <sup>(1)</sup>	25 0 <sup>(2)</sup>	4,0	1,75	1. melléklet szerint		

### 3. Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület (Vi-2)

10.	Vi-2/K-1	SZ	10000	-	45	75	25	3,0	1,5		3,0	20,0
11.	Vi-2/K-2	SZ	20000	-	45	40	25	1,0	1,0		3,0	20,0

### 4. Bevásárlóközpont területe (K-Ker)

12.	K-Ker/K	SZ	20000	-	45	50	40 <sup>(4)</sup>	2,5	1,25		-	30,0
-----	---------	----	-------	---	----	----	-------------------	-----	------	--	---	------

### 5. Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

13.	K-Sp/K	SZ	15000	-	35	50	20	1,5	0,75		-	24,0
-----	--------	----	-------	---	----	----	----	-----	------	--	---	------

### 6. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

14.	K-Rek/K	SZ	20000	-	35	50	40	1,0	0,25		-	12,0
-----	---------	----	-------	---	----	----	----	-----	------	--	---	------

### 7. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel (K-Közl/Vi-1)

15.	K-Közl/ Vi-1/K-1	SZ Z	5000	-	30 80 <sup>(5)</sup>	80	5	1,0 2,5 <sup>(5)</sup>	1,0		4,5	30,0
-----	---------------------	---------	------	---	-------------------------	----	---	---------------------------	-----	--	-----	------

### 8. Temető területe (K-T)

16.	K-T/K	Z	5000	-	5	5,5	50	0,25	0,0		3,0	8,0
-----	-------	---	------	---	---	-----	----	------	-----	--	-----	-----

17.	SZ	szabadon álló beépítési mód
18.	Z	zárt sorú beépítési mód
19.	s	sarok telek esetén
20.	F	földszint az előírások szerint
21.	<sup>(1)</sup>	mélygarázs esetén
22.	<sup>(2)</sup>	önálló parkolóház esetén
23.	<sup>(3)</sup>	földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bekezdés. szerint
24.	<sup>(4)</sup>	A 62.§ (1) bekezdés c) pontja szerint
25.	<sup>(5)</sup>	A 62.§ (4) bekezdés c) pontja szerinti esetben

  
25

## Százados negyed (Sz)

### 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		legfeljebb	legalább
3.					felett	alatt				szmá		
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m			
5.	Ln-1/Sz-1	Z	500	18	65 s75	85 100 <sup>(1)</sup>	15 0 <sup>(2)</sup>	3,0 s3,5	1,5		16,0	23,0
6.	Ln-1/Sz-2	SZ Z	5000	40	65 s75	85 100 <sup>(1)</sup>	15 0 <sup>(2)</sup>	2,5 s3,0	1,0		12,5	16,0
7.	Ln-1/Sz-3	Z	800	30	65	85 100 <sup>(1)</sup>	15 0 <sup>(2)</sup>	2,0	1,0		4,0	10,5

### 2. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)

8.	Lk-2/Sz-1	Z	600	16	40 s55	60 s75	40 s30	1,5 s1,6	0,8		4,0	7,5
9.	Lk-2/Sz-2	SZ Z	2000	-	40	40	35	1,5	0,5		12,5	16,0

### 3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

10.	Lke-1/Sz-1	SZ	1200	35	25	35	50	0,6	0,2		3,0	4,5
11.	Lke-1/Sz-2	SZ	1200	35	25	35	50	0,7	0,2		4,0	7,5

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

12.	Vi-1/Sz-1	SZ Z	4000	18	65 s70 F100	80 100 <sup>(1)</sup>	25 <sup>(3)</sup> 0 <sup>(2)</sup>	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint	16,0	28,0
13.	Vi-1/Sz-2	SZ Z	1000	18	65 s70 F100	80 100 <sup>(1)</sup>	25 <sup>(3)</sup> 0 <sup>(2)</sup>	3,0 s3,5	1,5		7,5	16,0

### 5. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

14.	Gksz-2/Sz-1	SZ Z	6000	50	60	80	25	2,0	-		4,5	20,0
15.	Gksz-2/Sz-2	SZ	6000	50	60	80	25 20 <sup>(4)</sup>	2,0 3,0 <sup>(4)</sup>	- 1,0 <sup>(4)</sup>		4,0	20,0

### 6. Nagyterjedésű, sportolási célú terület (K-Sp)

16.	K-Sp/Sz	SZ	30000	-	30	50	30	1,0	0,75		4,0	21,0
-----	---------	----	-------	---	----	----	----	-----	------	--	-----	------

### 7. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

17.	K-Hon/Sz	SZ	4000	18	65	80	25	4,0	1,0		-	28,0
-----	----------	----	------	----	----	----	----	-----	-----	--	---	------

### 8. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

18.	K-Közl/Sz	SZ	5000	-	40	50	5	1,5	-		4,0	21,0
-----	-----------	----	------	---	----	----	---	-----	---	--	-----	------

### 9. Közkert terület (Zkp-Kk)

19.	Zkp/Sz-Kk	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-		-	4,5
20.	Zkp/Sz-Kk-Int	SZ	K	K	K	K	K	K	K		K	K

21.	SZ	szabadon álló beépítési mód
22.	Z	zárt sorú beépítési mód
23.	s	sarok telek esetén
24.	F	földszint az előírások szerint
25.	K	kialakult
26.	<sup>(1)</sup>	mélygarázs esetén
27.	<sup>(2)</sup>	önálló parkolóház esetén
28.	<sup>(3)</sup>	vasútbiztonsági övezettel érintett telek esetén
29.	<sup>(4)</sup>	intézményi felhasználás esetén

 26

## INDOKOLÁS

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ) szóló 35/2019.(VIII.22.) önkormányzat rendelet módosításáról szóló .../2023. (... ...) önkormányzati rendelethez

### Általános indokolás

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével megalkotta a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban: NKSZKÉSZ).

A rendelet módosításról a Képviselő-testület 37/2023. (II. 23.) számú határozatával döntött a Kerepesi út 13-15. ( 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz.) alatti ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv alapján, melyet az érintett ingatlanok jelentős hányadú tulajdonosa nyújtott be, kérelmezve ennek alapján a hatályos NKSZKÉSZ módosítását.

### Részletes indokolás

#### 1.§-hoz

A Fővárosi Településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzat 2021. évi módosítása megváltoztatta az érintett területen a területfelhasználási egységek besorolását, ezért az NKSZKÉSZ kiegészítése vált szükségessé az *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)* jelű építési övezetek általános előírásaival.

#### 2.§-hoz

A módosítással érintett területen kijelölt új építési övezetek sajátos kiegészítő előírásait rögzíti, figyelemmel az MTK Sportpark területén hatályos 150/2019. (VI.25.) Kormányrendeletre.

#### 3.§-hoz

A hatályos rendelet módosítással érintett 1. melléklete szerinti Szabályozási terv helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

A hatályos rendelet „Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei” megnevezésű 2. mellékletének helyébe a jelen rendelet 2. melléklete lép. Ténylegesen a Kerepesdűlő (K) városrészre vonatkozó előírások módosulnak, amelyben a két Vi-2 jelű építési övezet építési határértékei az új elemek és törlésre kerültek a korábbi építési övezetekre vonatkozó sorok, ezért a sorok számozása is módosult.

#### 4.§-hoz

A hatályba lépésről rendelkezik.



## Hatásvizsgálati lap

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez**

### **1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

A rendeletalkotás célja szabályozási előírások pontosítása, kiegészítése, összhangban a telepítési tanulmánytervvel. A rendelet elfogadásának a költségvetésre közvetlen hatása nincs.

### **2. Környezeti és egészségi következményei:**

A rendelet elfogadásának nincsenek környezeti és egészségügyi következményei.

### **3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

A rendelet elfogadása az adminisztratív terheket nem befolyásolja.

### **4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A jogszabály módosításának elmaradása akadályozná a tervezett fejlesztések megvalósítását.

### **5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A feladat ellátáshoz szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak a Polgármesteri Hivatal szervezetén belül.



<p align="center"><b>Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének</b></p> <p><b>35/2019.(VIII.22.) önkormányzat rendelete</b>  <b>a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed)</b></p> <p align="center"><b>Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ)</b></p>	<p align="center"><b>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete</b>  <b>a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed)</b></p> <p align="center"><b>Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ) szóló</b></p> <p align="center"><b>35/2019. (VIII.22.) önkormányzat rendelet módosításáról</b></p>
	<p align="center"><b>32/A. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</b></p> <p><b>39/A.§ (1) A Vi-2 jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű intézményterületek tartoznak.</b></p> <p><b>(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) igazgatási,</li> <li>b) hitéleti,</li> <li>c) kulturális, egyéb közösségi szórakoztató,</li> <li>d) szálláshely,</li> <li>e) irodai,</li> <li>f) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,</li> <li>g) sport,</li> <li>h) önálló parkolóház, mélygarázs</li> <li>i) szolgálati lakás</li> </ul> <p><b>rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.</b></p> <p><b>(3) A melléképitmények közül kizárólag</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,</li> <li>b) épülettől különálló hulladéktartály-tároló,</li> <li>c) kerti építmény</li> </ul> <p><b>helyezhető el.</b></p>
<p><b>61. § (9) A Vi-1/K-3 és a Gksz-2/K jelű építési övezetek telkein a külön övezetbe sorolt telekrészek beépítése az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások, az építési</b></p>	<p><b>61. § (9) A Vi-2/K-1 jelű építési övezetbe sorolt telteken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) építési övezeti határértékeknek megfelelő új beépítés csak az érintett</li> </ul>



<p>határértékek és a külön jogszabály keretei között folytatható és az övezethatárt csak a számítások során kell figyelembe venni.</p>	<p>telkek összevonását követően létesíthető,</p> <p>b) a terepszint alatti építési hely határa a telekhatároktól 5-5 m, kivéve a hátsókertet, ahol a közművezetékek védőterületének határáig terjedhet,</p> <p>c) a Kerepesi út menti homlokzat párkánymagassága nem haladhatja meg a 27,0 métert az épület körüli járda szintjétől mérve és a tervezett épületek legfelső padlószintje sehol nem haladhatja meg a 30,0 métert,</p> <p>d) a Kerepesi úti telekhatáron álló épületszárny megtartása, bővítése esetén a Szabályozási terven jelölt, a Kerepesi úttal párhuzamos „építési hely határvonalát” és a „közhatalatra javasolt telekrész” jelölést nem kell figyelembe venni,</p> <p>e) a Szabályozási terven jelzett előkerti telekrészek nem keríthetők le.</p>
<p>(10) A <b>Vi-1/K-4</b> jelű építési övezetben építési tevékenység az NSZT-en jelölt építési helyen folytatható, de szintterület alatti beépítés esetén az oldalhatár legkisebb mértéke 3,0 m.</p>	<p>(10) A <b>Vi-2/K-2</b> jelű építési övezetbe sorolt telken a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 150/2019. (VI.25.) Korm. rendelet figyelembevételével</p> <p>a) sport és szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel bíró, valamint az ezeket kiszolgáló rendeltetésű épületek létesíthetők, és</p> <p>b) az építési telek határvonalai által körülhatárolt területen az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig az épületek bárhol elhelyezhetők.</p>

