


PÖTKEZÉSBESÍTELÉS

	<h1>Előterjesztés</h1> 8.					
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára						
Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester						
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. december 14.	.....sz. napirend					
<b>Tárgy: Javaslát a Budapest Főváros VIII. kerület egyesített építési szabályzatának elfogadására</b>						
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a rendelet megalkotásához <b>minősített</b> többség szükséges.						
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA KÉSZÍTETTE: CSUTOR ÁGNES IRODAVEZETŐ-HELYETTES <i>[Signature]</i> PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>[Signature]</i> JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i>						
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal						
<table border="1"><tr><td>Érkezési dátum: 2023 DEC 13.</td><td>Szám: 02/255-36/2023</td></tr><tr><td>Melléklet:</td><td>Ügyintéző: Kelemen F. Z.</td><td>Előzmény: EA-</td></tr></table>		Érkezési dátum: 2023 DEC 13.	Szám: 02/255-36/2023	Melléklet:	Ügyintéző: Kelemen F. Z.	Előzmény: EA-
Érkezési dátum: 2023 DEC 13.	Szám: 02/255-36/2023					
Melléklet:	Ügyintéző: Kelemen F. Z.	Előzmény: EA-				
<b>Költségvetési és Pénzügyi Bizottság</b> véleményezi						
<b>Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság</b> véleményezi						
<b>Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság</b> véleményezi X						
<b>Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság</b> véleményezi -						
<b>Határozati javaslat:</b> A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.						

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) elindította a kerület teljes területére kiterjedő, egységes helyi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) elkészítését annak érdekében, hogy a jelenleg hatályos négy külön rendelet helyett a jövőben egy rendeletben legyenek lefektetve a kerületi építési szabályok.

A Képviselő-testület 38/2023. (II. 23.) számú határozatában döntött a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 66. §-a szerint általános eljárás lefolytatásáról.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Korm. rendelet 65. §-a alapján véleményeztette a KÉSZ-módosítást a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel. A Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés a) pontja szerinti véleményezési határidő 2023. október 29-én lejárt. A határidőig beérkezett véleményekről és a véleményezési szakasz lezárásáról a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.)

ÉRKEZETT 1459

2023 DEC 13. C

önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.12. alpontjának megfelelően a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 778/2023. (XI. 08.) számú határozatában (1. sz. melléklet) döntött.

A véleményezési szakasz lezárása után az állami főépítész záró szakmai véleménye az E-TÉR rendszeren keresztül megkérésre került és a rendszerben beérkezett (2. sz. melléklet). Az állami főépítész javaslatai alapján:

1. kiegészítésre került az alátámasztó munkarész az alábbi indoklással:

„A 31. § (1) bekezdés b) és c) pontja a 2019. évben elfogadott építési szabályzatokban nem szerepelt, a 17/2022. (V. 26.) rendelet azonban már tartalmazta. A korábbi építési szabályzatok alkalmazása során merült fel a kiegészítés szükségessége.”;

2. kiegészítésre került a rendelettervezet (3. sz. melléklet) 79. § (2) bekezdése az alábbival:

„a) lakóépület és lakás rendeltetési egység – az üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.”;

3. kiegészítésre került a rendelettervezet 38.§-a az alábbival:

„(2) Azokban az Ln-T jelű építési övezetekben, ahol a kialakult úszótelkes-tömbtelkes beépítés miatt az építési övezeti határértékek ”K” kialakult jelölést tartalmaznak a 2. mellékletben, új beépítés csak az e rendelet teljes tömbtelekre kiterjedő módosítása után létesíthető.”.

## **II. A beterjesztés indoka**

A beterjesztés indokolt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (9a) bekezdésére hivatkozva, mely szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) alapján készült településrendezési eszköz olyan mértékű módosítása, amely új helyi építési szabályzat megalkotását eredményezi, a településrendezési eszköz elfogadására 2023. december 31-ig van lehetőség. Amennyiben ez nem történik meg, a teljes kerületre kiterjedő egységes helyi építési szabályzat csak településfejlesztési terv elkészítését és elfogadását követően lesz lehetséges.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a Budapest Főváros VIII. kerület egyesített építési szabályzatának, a KÉSZ-nek az Étv.-ben meghatározott határidőn belül történő elfogadása.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontja alapján a kerületi önkormányzatok feladata különösen a helyi településfejlesztés, településrendezés és a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján). Az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontja szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát. Az Mötv. 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

Az Étv. 6. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. Az Étv. 13. § (1) bekezdése szerint az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

Az Étv. 9/A. – 10. §- a szerint:

„9/A. § (1) A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott – a településrendezést elősegítő – településfejlesztési tervet készít.

(2) A településfejlesztési tervben az önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távra rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében

a) meghatározza a település jövőképét,

b) a jövőkép megvalósítása érdekében meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,

c) az egyes integrált stratégiai fejlesztési célokhoz és a feladatokhoz rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz – a település térbeli, fizikai rendszerébe illesztve – az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló egyéb területek meghatározásával együtt,

d) meghatározza az a)–c) pontban foglaltak térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét.

(3) A (2) bekezdés szerinti településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg, amely a település népességszámára tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi követelményeket határoz meg.

(4) A településfejlesztési tervet a települési önkormányzat képviselő-testülete normatív határozattal állapítja meg azzal, hogy egy településre és egy fővárosi kerületre csak egy településfejlesztési terv készülhet.

(5) A településfejlesztési tervben foglaltakat a települési önkormányzat a döntéseiben érvényesíti.

9/B. § A településrendezés feladata, hogy – a településfejlesztéssel összhangban – a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,

c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát,

d) biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

10. § (1) A 7. §-ban, a 8. §-ban és a 9/B. §-ban foglaltakra figyelemmel, a településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében önkormányzati rendeletként

a) a települési önkormányzat képviselő-testülete helyi építési szabályzatot,

b) a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete kerületi építési szabályzat elnevezésű helyi építési szabályzatot,

c) a fővárosi önkormányzat közgyűlése fővárosi rendezési szabályzatot, valamint a helyi építési szabályzatnak minősülő Duna-parti építési szabályzatot és Városligeti építési szabályzatot

[az a)–c) pont alattiak a továbbiakban együtt: településrendezési terv] fogad el.

(2) Településrendezési terv csak a településfejlesztési tervvel összhangban készülhet. A településrendezési terv módosításával egyidejűleg a képviselő testület dönt, hogy a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal fenntartja, vagy a településrendezési tervre tekintettel módosítja.”

Az Étv. 60. § (9a) bekezdése szerint:

„Ha a korábbi R. alapján készült településrendezési eszköz olyan mértékű módosítása válik indokolttá, amely új településszerkezeti terv vagy helyi építési szabályzat elfogadását eredményezi, a (14) bekezdésben meghatározott határidőt követően is van lehetőség 2023. december 31-ig a korábbi R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével településrendezési eszköz elfogadására.”

A Korm. rendelet 7. alcíme állapítja meg a helyi építési szabályzatra vonatkozó követelményeket, a 24. § állapítja meg a kerületi építési szabályzatra vonatkozó különös szabályokat. A Korm. rendelet 66. §-a szerint az egyesített kerületi építési szabályzat elkészítése általános eljárásban történhet.

Az SZMSZ 7. melléklet 3. pont 3.3.6. alpontja szerint a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi a településfejlesztési terv, a településrendezési terv, a közterület-alakítási terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet elkészítésével, módosításával, elfogadásával kapcsolatos döntéseket.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó. A rendeletalkotáshoz az Mötv. 50. §-a és az SZMSZ 6. melléklet 15. pontja alapján minősített többség szükséges.

#### Mellékletek:

1. számú melléklet: A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság döntése és a beérkezett vélemények összefoglaló táblázata
2. számú melléklet: állami főépítész záró szakmai véleménye
3. számú melléklet: rendelettervezet


#### **Rendeletalkotási javaslat!**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a ..../2023. (.....) önkormányzati rendeletét a kerületi építési szabályzatról .

Budapest, 2023. december ...




Pikó András  
polgármester



Rádai Dániel  
alpolgármester

Beterjesztésre alkalmas, törvényességi ellenőrzés:



dr. Lehoczky Balázs  
jegyzői jogkörben eljáró  
aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága**

**J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T**

Készült: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 2023. november 8-án (szerda) 15.00 órai kezdettel a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as termében megtartott 18. rendes üléséről**

**Napirend 1. pontja:** Javaslat az egyesített építési szabályzat dokumentációjával kapcsolatos véleményezési eljárás lezárására

*Előterjesztő: Barta Ferenc főépítész, irodavezető, Városépítészeti Iroda*

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága  
778/2023. (XI. 08.) számú határozata  
(9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

**az egyesített építési szabályzat dokumentációjával kapcsolatos véleményezési eljárásról**

A Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti 5, 18, 19, 23-26, 29, 31-34, 36-41, 43, 45, 48, 50-53, 63-64, 67-70, 77, 87, 93, 95, 97-98, 101-102, 105, 116-117, 120, 122-123, 126-128, 130-132, 134-135 számú véleményt elfogadja a melléklet szerinti, javaslatra adott válasznak megfelelően.
2. az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti 20, 27-28, 47, 124, 133 számú véleményt részben elfogadja a melléklet szerinti, javaslatokra adott válaszoknak megfelelően.
3. az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti 1, 3-4, 6, 8-9, 11, 15, 17, 21, 30, 49, 96, 99, 121, 125 számú véleményt indokolással elutasítja a melléklet szerinti, javaslatokra adott válaszoknak megfelelően.
4. lezárja az egyesített építési szabályzat dokumentációjával kapcsolatos véleményezési szakaszt.
5. a felelős szervek véleményeivel egyetértve az egyesített építési szabályzat dokumentációjához nem szükséges környezeti értékelést lefolytatni.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2023. november 8.

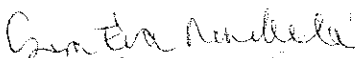
**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda**

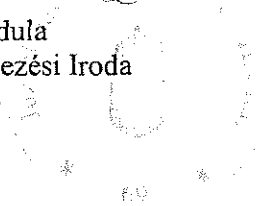
**K.m.f.**

Veres Gábor s.k.  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és  
Közterület-hasznosítási Bizottság  
elnök

Szarvas Koppány Bendegúz s.k.  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és  
Közterület-hasznosítási Bizottság  
alelnök

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.  
Kiadva: 2023. november 9.

  
Czira Éva Mandula  
Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda  
irodavezető



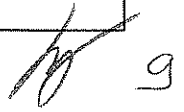
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros egyesített kerületi építési szabályzata  
kapcsán érkezett vélemények összefoglaló táblázata**

Észrevételek, javaslatok		Válaszok	Döntés
<p><b>Kerekes Marianna</b> kermatut@gmail.com</p>			
<p><b>Alfátmasztó munkarész:</b></p> <p><b>4.3.4. Parkolás</b> A lakossági parkolás előnyben részesítésére a főként lakó funkciójú területeken a fizető parkolási rendszer kiterjesztése várható. Az új „foghíj” beépítések esetén a parkolási igényeket általában mélygarázsban elégítik ki, nagy területű intézmények esetében, a külső városrészekben lehetséges a felszínen parkoló építése (pl. Nemzeti Közszolgálati Egyetem, a volt Józsefvárosi pályaudvar területe).</p> <p><b>Javaslat:</b> kizárólag kerületi lakosok részére fenntartott további parkoló kijelölések előírnyozása. (nem csak az esti órákra tekintettel, hanem a teljes időzónában). A lakóutcákba nem kerületi lakos részére dugóajtó ellenében történhet csak behajtás.</p>	<p>A kerületi tulajdonú közterületek parkolási kapacitása szűkös a kialakult városzerkezet miatt. Magántulajdonú területek felvásárlása lakossági parkolás céljára részben meghaladja az Önkormányzat anyagi lehetőségeit és nem elvárható elnyöket biztosítana azokkal szemben, akik újonnan létesülő mélygarázsokban vásárolnak parkolóhelyet. A parkoló megváltás díja biztosítja az Önkormányzatnak azt a lehetőséget, hogy közterületen további parkolókat alakítsanak ki korlátozott lehetőségek között.</p> <p>Fentiekben kívül a fizetős parkolási zónák kijelölése és ezen időszávon kívül a kerületi lakosok kizárólagosságának meghatározása tartozik még az Önkormányzat kompetenciájába. Dugóajtó bevezetésének jelenleg nincs jogszabályi lehetősége.</p> <p>A KESZ kompetenciájába az építési tevékenység szabályozása tartozik csak. Ennek keretében a parkolásházak építését egyedi, kedvezőbb paraméterekkel segíti elő, de az elmúlt évek tapasztalata alapján még így sem látszik megtérülő üzleti befektetésnek, mert nem épülnék egyelőre ilyenek.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján</p>	
<p><b>1.</b></p>	<p><b>Megalapozó vizsgálat:</b> VESZÉLY a kerület – hosszú távon - a fővárosi túrizmus passzív háttérzónává válik <b>Javaslat:</b> intézkedések megfogalmazása, mellyel ez elkerülhetővé válik, ugyanis a lakók lassan kiszorúlnak, teljes mértékben előzönik a turisták a kerületet. A „bulinegyed” elkerülése, ezáltal a közisztóság megtartásának elősegítése.</p>	<p>Az aggály és javaslat érthető, a kerületi vezetés előtt is ismert probléma, azonban erre vonatkozó intézkedések megfogalmazása <b>nem a JÖKESZ kompetenciája</b>. A kerületi építési szabályzat tartalmát jogszabályok határozzák meg, ami nem bővíthető és kizárólag az építési tevékenységgel lehet kapcsolatos.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p>
<p><b>2.</b></p>	<p><b>3. A közterületekre vonatkozó előírások</b> 4. § ... 4) A közterület fölé nyúló építmény(rész) - így különösen erkély, zárterkély, épülethegység - olyan módon létesíthető, hogy a) a konzolos kinyúlása nem haladhatja meg az érintett közterület szélességének 5%-át, de legfeljebb 1,5 métert, b) a szélessége legfeljebb a telek utcai homlokvonalá hosszának</p>	<p>Közterületre kinyúló előtető érinti a közterület tulajdonosát, illetve ennek közükezelőjét és az érintett ingatlan tulajdonosát. Mindektőnek szükséges az előtető létesítéséhez hozzájárulni. A „lakóközösség” jogilag nem értelmezhető, de ez egy társasház esetén gyakorlatilag ugyanarra a körre vonatkozik.</p> <p>Fentiekben kívül a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelete 53.§ 4. pontja alapján településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni „kizárólag az</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján.</p>
<p><b>3.</b></p>			

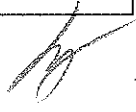
	<p>2/3-a lehet.</p> <p>c) előfűtő legfeljebb a homlokzat 1/3-án létesülhet a közúti úrszelvény figyelembevételével <b>az Önkormányzat és a lakóközösség hozzájárulásával. (javaslat)</b></p>	<p>épület homlokzatához rögzített előfűtő, védőtető, árnyékoló szerkezet építése, elhelyezése." esetén, amelyet a főépítész szakmai véleménye alapján a polgármester vesz tudomásul vagy tilt meg. Így ennek további szabályozására a JÓKÉSZ-ben nincsen szükség.</p>	
<p><b>4.</b></p>	<p><b>56. Lakó és kiszolgáló utak, gyalogos elsősébségű utcák és közlekedési területek övezete (Kt-Ku, Kt-Gy)</b></p> <p><b>62. §</b> (2) A lakó és kiszolgáló utak vegyes használatú vagy gyalogos elsősébségű utcákká alakíthatók, forgalomtechnikai és kertépítészeti eszközök együttes alkalmazásával.</p> <p><b>javaslat: Az átalakításhoz a lakók és a közútkezelő együttes hozzájárulása legyen szükséges.</b></p>	<p>A hatályos jogszabályi környezetben a közútkezelő és közlekedési hatóság hozzájárulása szükséges a lakó és kiszolgáló utak átalakításához. Ennek előzetes társadalmi egyeztetésének kötelező tétele <b>nem a JÓKÉSZ kompetenciája</b> és egyéb jogszabály sem írja elő. Ugyanakkor Józsefváros Önkormányzata minden, a lakosságot érintő kérdésben főrekszik az érintett lakók bevonására, tájékoztatására.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján</p>
<p><b>5.</b></p>	<p><b>73. § (1) A Zkp/C-Fk és a Zkp/C-Kk jelű övezetek a Corvin sétány és a Horváth Mihály téren kialakult fásított köztér és közkert övezetei, ahol</b></p> <p>a) a <b>Zkp/C-Fk</b> övezet területén eliszburkoltas gyalogos közteret kell létesíteni.</p> <p><b>Javasolt a díszburkolatot kihúzni</b>, mivel nem minden esetben előnyös. (Hangos, rendkívül precíz kivitelezést igényel, kevés kivitelező cég alkalmas rá, nem járható a burkolat női/ ill. magassarkú cipőben sem.)</p> <p>b) a <b>Zkp/C-Kk</b> övezet területén játszókeretet, pihenőkeretet kell létesíteni.</p> <p>c) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, azonban a <b>Zkp/C-Kk</b> övezet területe kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be.</p>	<p>Mivel nem a JÓKÉSZ kompetenciája a gyalogos közterek tervei tartalmának meghatározása, a „díszburkolatos” szó az előírásból törölhető.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p><b>6.</b></p>	<p><b>Nem keletkezik személygépjármű elhelyezési kötelezettség</b></p> <p>17. vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén – <b>javasolt ezt a pontot felülvizsgálni</b></p>	<p>Az érintett rész a JÓKÉSZ 3. mellékletében található. Az OTÉK a parkolási igény meghatározását – bizonyos keretek között – az önkormányzatok számára egyedileg meghatározhatóvá teszi.</p> <p>A kerületben csak néhány esetben fordul elő, hogy nem keletkezik parkolási igény.</p> <p>A vendéglátásnál az volt a szempont, hogy helyi igényeket elégít ki és fontos az épületek utcai részén lakossági igények kielégítésére szolgáló létesítmények elhelyezése. Ha régi épület üzlethelyiségeiről van szó, akkor azért, ha új épületről van szó, akkor elkerülendő a földszinti lakások és földszinti parkolók létesítését az utcák mentén. Tapasztalat, hogy ha épületen belül biztosítják is az engedélyezéskor az előírt parkolóhelyet a vendéglátás számára, ezt biztonsági szempontok miatt nem teszik a későbbiekben közforgalom számára megnyitottá.</p> <p>Fentiek alapján az előírás megtartása indokolt.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján</p>
<p><b>Észrevételek, javaslatok</b></p>		<p><b>Válaszok</b></p>	<p><b>Döntés</b></p>
<p><b>Horváth Tamás és Ördög Ágnes</b></p>			
<p>tamas.horvath@gmail.com</p>			



7.	A Tisztviselőtelep szabályozásához javaslatok, gondolatok:	A Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű területként áll műemléki védelem alatt. E mellett vonatkoznak rá az egyéb általános településrendezési jogszabályok is. Az OTÉK 7.§ (1) bekezdése rögzíti, hogy „az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”	Döntést nem igényel
8.	Ha a műemlék jellegű területvédelem szabályai betartása mellett régi házat bontanak és újat építenek, akkor a jelenlegi területén álló helyrajzi számon nagyobb számú társasházi lakás nem hozható létre, mint ami jelenleg is létejtve van.	A fenti elvnek a betartása csak normatív szabályozást tesz lehetővé, a szerzett jogok nem alkalmazhatók. A több- és kislakásos épületek létesítését a lakásszám telekméretre való kötése tudná megakadályozni, pl. ha legfeljebb 200 telekm <sup>2</sup> -ként egy lakás létesítése lenne előírva. Ennek igénye azonban a tervezés során nem merült fel és a jelenlegi egyeztetési szakaszban már nincs mód az ezt megatlopozó vizsgálatok elkészítésére ahhoz, hogy az előirányzott szabályozási mutató a területi adottságokhoz illeszkedjen. Ilyen igény esetén egy következő módosításban lehet csak a kérdéssel foglalkozni.	Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján
9.	A műemlék jellegű területvédelem szabályai betartása mellett sem engedhető meg (már a településképi eljárás keretein belül sem szabad engedélyezni!) újabb épület építése.	Ez így kategorikusan nem illítható meg. A vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok biztosítják a meglévő műemléki érték megmaradását új építés esetén is. A műemléki jelentőségű területen a bontás és építés egyaránt engedélyköteles és ennek engedélyezésében az örökségvédelmi hatóság szakhatóságként vesz részt. Az épületek utcai homlokzatát érintő bármely beavatkozást pedig az örökségvédelmi hatóság bejelentési eljárás keretében való tudomásul vétele mellett történhet. A területen új építés esetén az országos tervtanács véleményét kell kikérni, nem a kerületi településképi eljárás kompetenciájába tartozik.	Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján
10.	Az épületek magassága a jelenlegi, de maximum 1 emelet, + tetőtér. Kivéve, Vajda Péter utca, III. a már meglévő épületek.	A terület nagy részén kijelölt <b>lk-1/1-1</b> jelű építési övezetben a megengedett 7,50 m épületmagasság éppen ezt teszi lehetővé.	Döntést nem igényel
11.	A ház mélysége az utcafront felől nem növelhető, a hátsókerf mélysége nem csökkenthető. Minden esetben kizárólag a mellette lévő épület viszonyait folythatja. Több ingatlan tulajdonosai nem foghatnak össze úgy, hogy egyszerre változtatnak (ismét a jogszabályoktól itt ki kell zárni).	A javaslat ismét nem normatív, így az OTÉK fenti előírása miatt nem alkalmazható.	Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján
12.	A beépítettség maximális mértéke nem használható ki, ha a fenti szabályok sérülnek.	Ez számos esetben előfordul, mivel az előírások együttesen alkalmazandók.	Döntést nem igényel
13.	A Tisztviselőtelep hangulatát, városképét a XIX század vége határozza meg, így a külső homlokzat felújítása csak a korszak jellegzetes elemeinek megtartása mellett végezhető. Új homlokzat is csak így épülhet.	A javaslatot már más jogszabályok tartalmazzák, ezek megisméltése nem szükséges, és nem is lehetséges a JÖKÉSZ-ben: - A 9/2009.(III.6.) OKM rendelet rögzíti, hogy „A műemléki jelentőségű terület kijelölésének célja a 19. század végén kiépült Tisztviselőtelep településképi és egyedi építészeti értékeinek megőrzése.” - A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szól 68/2018.(IV.9) Korm. rendelet 68.§ (3) bekezdése rögzíti, hogy „Műemléki jelentőségű terület esetén a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy a) új építmény építése, vagy meglévő építmény átalakítása nem járhat a műemléki jelentőségű terület történeti összképének feltárulásának műemléki szempontból előnytelen megváltozásával.	Döntést nem igényel



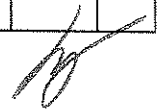
		b) történeti épület, amely építési korát, sfilusát, megjelenését tekintve a védettséget megalapozó történeti karakterbe illeszkedik, megjelenésében megőrzendő."		Döntést nem igényel
14.	Gazdasági hasznosítással rendelkező épületek (pl. irodák) felújítása esetén: nagyobb hasznos négyzetméter nem alakítható ki egyáltalán.	A javaslat általában nem alkalmazható, mivel a műemléki jelentőségű terület a Vajda Péter utcáig és a Könyves Kálmán körülig terjed, ahol indokolt nagyobb léptékű irodaházak létesítése. Az <b>Lk-1</b> jelű építési övezetekben indokolható lenne, de a JÖKÉSZ 38.§ tartalmazza az elhelyezhető rendeltetéseket és ezek között az irodai rendeltetés nem szerepel, legfeljebb abban az esetben lehet, ha besorolható „a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró hatású rendeltetési egység” fogalomkörébe.		Döntést nem igényel
15.	(ez lehet, hogy nem JOKESZ szintű szabály lenne, de lehet relevanciája: ügyfélforgalommal járó új gazdasági tevékenység, irodai tevékenység x létszám felett nem jelenthető be a Tisztviselőtelepen).	A fent hivatkozott JÖKÉSZ előírások erősen korlátozzák az Lk-1 övezetű területen létesíthető rendeltetések körét: „Az övezetben a lakó rendeltetésen kívül a) oktatási, nevelési, b) egészségügyi, szociális, c) hiteleti, d) kulturális, e) szállás jellegű, f) legfeljebb 200 m <sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi vagy szolgáltató és g) a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró hatású rendeltetési egység létesíthető. További szűkítés nehezen indokolható lenne.		Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján
		<b>Budapest Főváros Kormányhivatala, Állami Főépítész</b>		<b>Döntés</b>
16.	A bevezető részben ismereti azokat a jogszabályokat, illetve ezekben a tervezés során figyelembe veendő időállapotát.	Úgy a korábbi KÉSZ-ek, mint a jelenlegi tervezet is, az ismertetett jogszabályokkal összhangban készült. Az állami főépítész nem vette figyelembe az E-TER-re feltöltött indító önkormányzati határozat melléklete szerinti Főépítési feljegyzést, amely készítenő munka Megalapozó és alátámasztó munkarészeinek tartalmát rögzíti a Tervezési szerződéssel megegyezően. Ennek alapján, mivel <b>a hatályos KÉSZ-ekhez már elkészültek a megalapozó és alátámasztó munkarészek, jelen tervezésnek nem volt feladata ezek felülvizsgálata, csak a feladat megoldásához szükséges kiegészítése. összefoglalása.</b> A megalapozó munkarészekben kizárólag a szabályozás szempontjából releváns részek kerültek aktualizálásra. Ennek indoka, hogy - nem felülvizsgálat készült, hanem a hatályos KÉSZ-ek egybedolgozása és kis mértékű módosítása és egy kisebb területen való kiegészítése. - a megalapozó és alátámasztó munkarészek néhány éven belül készültek, és már folyik az új Fővárosi Fejlesztési terv és az új Fővárosi rendezési szabályzat készítése, és a hatályos jogszabályok szerint 2027. végéig mindenképpen szükséges lesz a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendeletnek megfelelő új kerületi építési szabályzat elkészítése is, amelyhez a Kormányrendelet szerinti tartalommal szükséges lesz majd új megalapozó és alátámasztó munkarészeket		Döntést nem igényel
17.	A továbbiakban részletesen véleményezi és további felülvizsgálatát, kiegészítését kéri a Megalapozó munkarészeknek és az Alátámasztó munkarészeknek.			Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján

 10

	elkészíteni.		
18.	MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ A dokumentáció több helyen hivatkozik a „Kisközü”-ra, a „Nagyközü”-ra, a „Hungária gyűrű”-re, azonban ilyen hivataltal utcanevet nem léteznek, kérem az valós elnevezést használni, ez csak szleng. A 15. oldalon térképi lehatárolással is szerepel a Corvin Sétány Program, kérem a lehatárolást a valódi területre kiegészíteni.	Egyik sem új elem a dokumentációban, a korábbi, 2018. és 2021. évi vizsgálatok anyaga, de pontosításra került. A hivatkozott ábra a Budapest 2030 Helyzetértékelés mun- karészből származik, és bár az ebben az anyagban az idézett felirattal szerepel, pontosítottuk mindhárom helyszínt az „... és környéke” kitéllettel, mivel ténylegesen ezt mutatja.	Elfogadásra javasolt
19.	A nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásokkal kapcsolatban jelzem az alábbiakat, melyeket javasolom, hogy a bemutatásnál tüntessenek fel	A megalapozó vizsgálat a vonatkozó kormányrendeletek szabályozási vonatkozású elemeit vizsgálja részletesen, ami a megküldött információikkal kiegészítésre került, így a megvalósult és jogerős építési engedéllyel rendelkező fejlesztések ismertetésével bővítettünk, közte számos olyan adattal, amelyhez nyilvános információ tervező szinten nem szerezhető be, így köszönettel vettük.	Elfogadásra javasolt
20.	A 3.4. – 3.21. pontok a meglévő megalapozó vizsgálatok egyes elemeinek felülvizsgálatát, aktualizálását hiányolják és a kiegészítését kérik, illetve a korábbi vizsgálat néhány elemének korrekcióját, javítását.	A 2. pont szerinti indoklás alapján <b>további vizsgálatok nem készülnek, mert nem volt tervezők feladata.</b> A jelenleg nem szabályozott korábbi Józsefvárosi pályaudvar területére vonatkozó vizsgálat elkészült és tervezők elemezték a jogszabályi változásokat, amit a JÖKÉSZ egységes rendeltetvéseivel figyelembe kellett venni. Ugyanakkor a korábbi megalapozó vizsgálatban a főépítész által most észlelt kisebb hibák, elírások is javításra kerültek a dokumentációban.	Részben javasolt elfogadásra
21.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ Felhívom szíves figyelmét, hogy sem a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, sem a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet nem ismeri a Függelékét, mint a jogszabály részét. Tekintettel arra, hogy a Közterület-alkafási terv a településképi rendeletben szerepel, elég csak utalni erre a tényre az építési szabályzatban, hogy az együtt alkalmazás biztosított legyen.	A megállapítás nem vitatható, azonban JÖKÉSZ tartalmi követelményeit jelenleg meghatározó 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (régí Trk.) 11.§ (7) bekezdés b) pontja rögzíti a helyi építési szabályzat tartalmi követelményeivel kapcsolatban, hogy a HÉSZ „a szabályozási terv értelmezését szolgáló függelékeket tartalmazhat”, megadva a felhatalmazást függelékek csatolására.	Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján
22.	A volt Józsefvárosi pályaudvar területén tervezett funkciók kapcsán utalnak a villamosremiz- áthelyezésre is, a 16. oldal szerint „egyelőre kiállításban”, a dokumentáció többi részében viszont megjelenik, hogy a megvalósult MTK Utánpótlás Központ miatt ez jelenleg lehetetlen. Kérem a szöveget hozzáigazítani a szövegbe.	Véleményünk szerint az „egyelőre kiállításban” és a „jelenleg lehetetlen” kifejezések szinonimák, nincsenek egymással ellentétben. Mivel gyakorlatilag most készült el az Utánpótlás Központ – pontos nevén: Labdarúgó Akadémia – annak nincs realitása, hogy ezt néhány évben belüli kisajfítás és remizt létesítsenek a helyén, de még nincs is rá szándék, csak hosszabb távon. Ugyanakkor hosszútávon muszájilag nem kivitelezhető, hogy a nagy kiterjedésű műfüves, tehát betonlapozatú labdarugópályákat egy nagyméretű remizépület tetején építsék újjá a kétszintes területfelhasználási besorolás alapján.	Döntést nem igényel
23.	A 32. oldalon a beépítési magasság, mint gyűjtőfogalom kapcsán hivatkozik az OTÉK különböző időállapotaira. Kérem pontosítani a leírásban, hogy a váltás a különböző időállapotok alkalmazása között 2021.07.15., nem 2021.07.01. Ezzel összefüggésben felhívom szíves figyelmét, hogy amennyiben a jelen eljárásban az egybedolgozást módosításként kezelik, ahogyan az az Étv. 60.§ (9a) bekezdésre hivatkozással többször is említésre kerül, akkor a rendelet tartalmának az OTÉK 2021.07.15-én hatályos állapotával kell	A dátumot az észrevétel alapján pontosítottuk és az OTÉK felmentésre való utalást is, hogy „ebben a tekintetben”, mivel nem az OTÉK 2. mellékletben meghatározott legnagyobb és legkisebb épületmagasságokra utalt a mondat, az ettől való eltérés esetén természetesen kértünk OTÉK felmentést, ha szükséges volt.	Elfogadásra javasolt

	összhangban lennie, vagyis a magassági meghatározásokra az OTÉK felmentést meg kell kérni.		
<b>24.</b>	Kérem javítani a városrészi besorolásokat a 4.2.1. fejezet a) részének táblázatában, mert sok hiba van benne pl. Mátyás tér nem Palotanegyed, Mikszáth Kálmán tér nem Losonci negyed.	A zöldfelületi szakági 4.2.1. fejezet táblázatait pontosítottuk az észrevétel alapján.	Elfogadásra javasolt
<b>25.</b>	A 99. oldalon a foghíjfeltek elemzését tartalmazó táblázatot kérem aktualizálni az alábbiak ismeretében. Az állami főépítész részben az <a href="http://etar.gov.hu">etar.gov.hu</a> , részben a saját, nagyon alapos kerületi ismeretei alapján javasolja a zöldfelületi szakági munkarész aktualizálását.	Az információkat köszönjük, a 98. és 99. oldali javaslatokat ennek alapján pontosítottuk.	Elfogadásra javasolt
<b>26.</b>	A 101. oldalon utalnak a Magyar Rádió egykori tömbjére a Palotanegyedben, mint ami a Magyar Nemzeti Múzeum bővülését szolgálja majd. Felhívom szíves figyelmét, hogy a 195/2021. (IV.26.) Korm. rendelet alapján a Pázmány Péter Katolikus Egyetem fejlesztése történik a területen, ahogy az a Megalapozó Munkarészben elemzésre is került. Kérem az Alátámasztó munkarész pontosítását.	Az észrevétel alapján az alátámasztó munkarészben is módosítottuk a megalapozó vizsgálatot összhangban.	Elfogadásra javasolt
<b>27.</b>	A zöldfelületekről szóló javaslatba javasolom a jó példákat (fotók) a kerület területéről hoz-zák, de a Duna-partról vagy a XXII. kerületből.	A zöldfelületi munkarészben nem „jó példák”, hanem a fenttartható zöldfelületek bemutatását szolgálták a képek. Az észrevétel alapján általános, helyhez nem kötött képeket illesztettünk be, mivel jelenleg nem rendelkezünk ilyen kerületi képekkel.	Részben elfogadásra javasolt
<b>28.</b>	Álláspontom szerint a Gyorsvasúti hálózat kapcsán a XVII. kerületi H8-9 HÉV szárnyvonal a VIII. kerület vonatkozásában nem releváns. Ugyanebben az alcímben a „Palotaváros” megnevezést kérem Palotanegyedre javítani, ugyanígy a gyalogos közlekedés fejlesztési területei között is.	Válóban nem várható nagy hatása a kerületre a H8-9 HÉV csatlakozása az M2 metróvonalhoz annak ellenére, hogy ez a metróvonal talán a legnagyobb forgalmú közösségi közlekedési viszonylat a kerület határán. A közlekedési szakági tervező megállapítása azonban nem tévedés, így megtartása szakmailag indokolt lehet. A Palotanegyed megnevezést javítottuk.	Részben elfogadásra javasolt
<b>29.</b>	Rendeletervezet 3.§ 1. pontban a „funkcióváltás” helyett szerencsésebb lenne a „rendeltetés-módosítás” kifejezés használata, mert arra van OTÉK fogalom 3.§ 2.pontot javasolom kiegészíteni a “vagy a háborús sérülés miatt elbontott” az Étv. 60/J.§-ban használt kifejezések használatával.	Az észrevétel alapján módosítottuk.	Elfogadásra javasolt

<p>104/2017. (IV.28.) Korm. rend: 1.§ 5. pont: kioszk: a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény 3. § n) pontja szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény; JÓKÉSZ 3.§ 11.</p> <p>kioszk: a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendeletben meghatározott önálló építmény, létesítmény;</p> <p>Véleményünk szerint a két fogalommagyarázat teljesen összehangban van, új fogalommagyarázat nem szükséges, mivel nem a magyar nyelv értelmező szótárával, hanem egymással vannak összefüggésben.</p> <p>Az észrevétel köszönjük, előrébb tettük.</p>	<p>11. pontban használják a "létesítmény" kifejezést. A magyar nyelv értelmező szótára szerint: "Állami, társadalmi, közösségi tevékenység céljaira létesített nagyobb szabású építmény, üzem, intézmény stb" ha nem így értelmezik, kérem a fogalom magyarázatát</p>	<p>Elfogadásra javasolt az indoklás alapján</p>
<p>30.</p>	<p>A "háromszintes növényzet" és a "hidegtető" ABC sorrendben előrébb sorolandó.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p>31.</p>	<p>A 3.§ 16. pontban értelmezett „háromszintes növényzet” gyakorlatilag azonos az OTÉK „többszintes növényállomány” fogalmával, kérem a rendelkezés átgondolását.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p>32.</p>	<p>A 3.§ 19. pontban javasolom csak az "albedó érték"-et magyarázni. A szakmai oldalakon is így szerepel.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p>33.</p>	<p>A 3.§ 22. pont szerinti „nyitott sarok” fogalmát javasolom egyszerűsíteni az alábbiak szerinti: „zártosorú beépítési módú saroktelek esetén a közterület felé eső térfalban az épülethomlokzat a közterületi sarokponttól mindkét utca irányából teresdedést képez.”</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p>34.</p>	<p>A 3.§ 23. pont szerinti „nyitott udvar” a magyarázat alapján a cour d'honneur-t jelentené, viszont szerintem a nyitott udvar nem csak a közterület felé, hanem az egymás felé udvarral kapcsolódó zártosorú beépítéseket is jelentheti. Kérem átgondolni a fogalom elnevezését.</p>	<p>Döntést nem igényel</p>
<p>35.</p>	<p>A 3.§ 26. és 28. pont kapcsán jelzem, hogy az OTÉK 123.§ alapján a jelenleg hatályos OTÉK fogalmat kell alkalmazni. Amennyiben a fogalomból adódó rendelkezések megtartása indokolt, kérem azokat a rendelkező részbe beépíteni.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p>36.</p>	<p>A 3.§ 33.pont tekintetében javasolom pontosítani az épületkiugrás és a zárterkély fogalma közötti különbséget, a jelenlegi megfogalmazásból az zárterkély részben üvegezett jellege nem derül ki.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p>37.</p>	<p>A 4.§ (4) bekezdés a) pontja megengedőbb, mint a vonatkozó OTÉK 35.§ (10) bekezdésében foglalt 1,0m, ezért eltérési igényt jelent.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p>38.</p>	<p>Az 5.§ (1) bekezdés a) pontjának végét javasolom kiegészíteni az alábbiak szerinti: „foglaljak szerint”</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p>39.</p>	<p>Az észrevétel alapján kiegészítettük.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>



40.	A 6.§ (1) bekezdés a) pontjában jelzett fakivágás a helyi környezetvédelmi/fakivágásról szóló rendeletben szabályozandó, nem az építési szabályzatban.	A józsefvárosi természeti környezet védelméről szóló 28/2014. (VII.1.) rendelet tartalmazza a fakivágásra vonatkozó rendelkezéseket, így töröltük tervezetből a fakivágásra vonatkozó részt.	Elfogadásra javasolt
41.	A 7.§ (3) bekezdés felvezető szövegében a „teljesértékű”-ség magyarázata zárójelben szerepel. Amennyiben szükséges a magyarázat, kérem az értelmező rendelkezések között szerepeltessék.	Külön fogalommagyarázatot nem igényel, mivel az OTÉK 1. melléklet 113. pont ezt már rögzíti. Az észrevétel alapján a vonatkozó OTÉK előírásra utaltunk vissza.	Elfogadásra javasolt
42.	A 7.§ (5) bekezdése kapcsán javasolom, hogy a tetőtérjé kedvezőbb alakítása érdekében a lapostetőn a gépészettel érintett részt minimalizálják, írjanak elő gépészeti helyiséget az épületen belül.	A településképi rendelet 32.§ tartalmaz a lapostetőn elhelyezett gépészeti létesítmények kialakítására vonatkozó előírást. Töröltük a bekezdést, mivel a 8.§ (3) bekezdés a lapostető legalább felén zöldtető kialakítását írja elő.	Döntést nem igényel
43.	A 8.§ (2) bekezdésben foglalt rendelkezés gyakorlatilag előrevefíti a lapostetős kialakítás elsőlegességét, ami a kerületben, különösen a történeti városrészekben egyáltalán nem jellemző egyelőre, javasolom átgondolni a hangsúlyokat.	Nem ez volt a szabályozási cél. Az észrevétel alapján töröltük az előírásból az „az együttes, vagy kizárólagos” szövegrészt, mivel magastetőn nem mindegyik elem valósítható meg.	Elfogadásra javasolt
44.	A 9.§ (2) bekezdés kapcsán kérem figyelembe venni a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdésében foglaltakat, mely szerint telekalakítás esetén az övezetihatár kötelező telekhatár.	A 2023.07.01-től hatályos jogszabály összhangban van az előírással. Azt nem tartalmazza ugyanis, hogy az építési tevékenység csak olyan telken folytatható, ahol az övezetihatár mentén szükséges telekalakítást már végrehajtották.	Döntést nem igényel
45.	A 9.§ (4) bekezdés kapcsán javasolom átgondolni az egyéb eseteket is, pl. a szabályozási vonal miatti paramétereknek való nem megfelelés kezelését.	Az észrevételt köszönjük, az előírást kiegészítettük ezzel.	Elfogadásra javasolt
46.	A 9.§ (5) bekezdés kapcsán kérem átgondolni, hogy a szakaszos kialakítás alatt értik-e a magánútként való kialakítás lehetőségét is?	Jelen esetben nem, az előírás szó szerint értendő. A kerületben nem jellemző új közterületek, közutak kiszabályozása, ütemezett megvalósítása. A korábbi GANZ tömbben előírányzott magánutak kialakítására részletes szabályok vannak.	Döntést nem igényel
47.	A 12.§ (2) bekezdésben javasolom szabályozni a megújuló energiaforrással kapcsolatos lehetőségeket (pl: naperőmű stb engedése) is.	Mivel kizárólag építési engedély nélkül létesíthető megújulóenergia-termelő létesítmények jöhetnek szóba, az OTÉK és kerületi településképi rendelet együttesen kezeli. Mivel fokozódó igény várható ilyenek létesítésére, a későbbiekben a JÖKÉSZ és Tkr. együttes módosításával lehetne majd a szabályozást pontosítani, kiegészíteni. Az észrevétel alapján a 8.§ (3) bekezdését kiegészítettük olyan módon, hogy a zöldtető létesítési kötelezettség ne tegye lehetetlenné napenergia termelő létesítmények lapostetőn való elhelyezését.	Részben elfogadásra javasolt.
48.	A 19.§ (3) bekezdésben javasolom a visszaforduló min. méretét is meghatározni.	Az előírás lényegében tartalmazza, mivel ezt a hulladékelszállító autó fordulási sugara határozza meg, de az észrevétel alapján min. 7,8 m külső fordulási sugarat írtunk elő az erre vonatkozó utági szabvány alapján.	Elfogadásra javasolt
49.	A 24.§ (4) bekezdés a szintterületi mutató kedvezményeinek feltételeit sorolja fel. Javasolom a főépítési konzultációt is	Az előírásban rögzített településrendezési szerződés intézménye erősebb, mint a főépítési konzultáció és annak előkészítésében is	Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján

 14

	hozzáfenni a kedvezmény mértékének indoklásához, ugyanis az (5) bek. b) és c) szerinti 20% adott esetben elég nagy eltérési lehetőséget jelent.	közreműködik a főépfész, így kérdéses ennek indokoltsága, értelme.	
50.	A 24.§ (5) bekezdés a) pont ab) alpont a párkánymagassági kedvezményről szól, míg a (4) bekezdés a szintterületi mutató kedvezmény feltételéről. Kérem a párkánymagassági kedvezmény külön bekezdésben szerepeljen.	Az észrevétel alapján külön bekezdésben rögzítettük.	Elfogadásra javasolt
51.	A 27.§ (5) bekezdésben „mélyparkoló” kifejezés szerepel. kérem a „mélygarázs” szó használatát, tekintettel arra, hogy a fogalommagyarozatban is ez került értelmezésre.	Az észrevétel alapján módosítottuk.	Elfogadásra javasolt
52.	A 30.§ (7) bekezdésben foglalt rendelkezést javasolom kiegészíteni azzal, hogy a „légaknát alapterületében legalább léguvadur méretűre kell kiegészíteni”.	Az észrevétel alapján kiegészítettük.	Elfogadásra javasolt
53.	Felhívom szíves figyelmét, hogy az sem a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18.§ alapján a jogszabály tervezetéhez indokolást kell csatolni.	A rendelettervezethez elkészítettük az indoklást.	Elfogadásra javasolt
54.	A rendelettervezetben néhány előírás másként szerepel, mint a jelenleg hatályos építési szabályzatokban, illetve törlésre került vagy újonnan kerül bevezetésre. Kérem ezen módosítások okának bemutatását az Alátámasztó munkarészben (akkor is, ha a módosulást magasabb szintű jogszabályi előírás indokolja). Részletes elemzés tartalmaz a főépfész vélemény a négy hatályos KÉSZ és az új JÖKÉSZ-ben való eltérésekről.	A korábbi KÉSZ-ek összedolgozásának egyik fő indoka volt a négy rendeletben lévő előírás egységesítése az egész kerületben. A külön KÉSZ-eknél is volt erre törekvés, de főként az egyeztetések idején a különböző vélemények (belső szakmai és partnerségi, államigazgatási egyeztetés) során történt korrekciók miatt végül nem sikerült egységesre a szövegezésük, bár az elv öszeségében ma is érvényesül. Az alátámasztó munkarész valóban nem tartalmazza minden apró eltérés és módosítás indoklását. Ezek okának felderítése ma már szinte lehetetlen és az értelme is megkérdőjelezhető. A vélemény alapján azonban ezek indoklásával – amelyik jogszabályi vagy szakmai szempontból értelmezhető volt - kiegészítettük.	Döntést nem igényel
55.	A „közcéli beruházás” fogalma a 35/2019. (VIII.22.) önk. rendeletben szerepel, az egybedolgozott rendelet tervezete nem tartalmazza.	A JÖKÉSZ tervezete továbbra is használja a közcéli (egészségügyi, oktatási, szociális, stb.) létesítmény fogalmát, de nem a beruházáshoz vagy beruházóhoz, hanem a közcéli használat alapján tartalmazza előírásokat.	Döntést nem igényel
56.	A „vendéglátó terasz” fogalma a 34/2019. (VIII.22.) és a 35/2019. (VIII.22.) önk. rendeletben azonos megfogalmazással szerepel, az egybedolgozott rendelet tervezetében átfogalmazásra kerül, és az új fogalom értelme nem ugyanaz, mint a korábbi.	A hatályos Tkr-rel azonos fogalom-meghatározás igénye miatt módosult.	Döntést nem igényel
57.	A 34/2019. (VIII.22.), a 35/2019. (VIII.22.) és a 36/2019. (VIII.22.) önk. rendelet is tartalmazta az alábbi előírást: „Közterület felelő átépítéshez az érintett önkormányzat tulajdonosi hozzájárulása szükséges.” Az egybedolgozott rendelet tervezete nem tartalmazza.	A szakmai egyeztetés alapján egyértelművé vált, hogy a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása mindenképpen szükséges, így okafogyott külön előírni.	Döntést nem igényel
58.	A 34/2019. (VIII.22.), a 35/2019. (VIII.22.) és a 36/2019. (VIII.22.) önk. rendelet is tartalmazta, hogy „közterületi építési hely terepszint	Az új Tkr. szabályozza a reklámok létesítését, így ez nem került bele az új JÖKÉSZ-be.	Döntést nem igényel

 15

	felett" jelölésű területen reklámhordozó szerkezet építhető. Az egybedolgozott rendelet tervezete nem tartalmazza.	Nem volt élelsru a 60%-os zöldfelületi arány az átmeneti hasznosítású telkeken még játszótér és fitnesszter létesítése esetén sem, mivel ezek burkoltak, a használatnak, megfelelő, többnyire gumikeverékes elemekkel, így módosításra került.	Döntést nem igényel
59.	A beépítésre szánt, még beépítetlen telkek átmeneti hasznosításának előírásai között a 34/2019. (VIII.22.), a 35/2019. (VIII.22.) és a 17/2022. (V. 26.) önk. rendelet is azt tartalmazta, hogy „játszótér, fitnesszter kialakítása esetén a telek legalább 60%-án zöldfelületet kell kialakítani”, mely arány az egybedolgozott rendelet tervezetében csak 20%. Kérem a csökkenést indokolni.	A belső szakmai egyeztetések alapján nem látszott indokoltnak, hogy a kizárólag a GTKÉSZ esetén alkalmazott szabály a kerületben általános legyen.	Döntést nem igényel
60.	A parkológépek tekintetében a 36/2019. (VIII.22.) önk. rendelet ezeket csak „legfeljebb a megépített parkolóhelyek 50%-án” engedi. Az egybedolgozott rendelet tervezete ezt a korlátozást nem tartalmazza.	Már a 17/2022. (V.26.) önk. rendelet szerinti KÉSZ szakmai egyeztetésén kikerült a tervezetből, viszont 15.§ (6) bekezdés tartalmazza, hogy „Földszinten gépjárműtárolásra szolgáló helyiség utcai homlokzattal nem létesíthető a be- és kijáratot kivéve”, ami a fő szempont a gépjárműtárolók elhelyezésénél.	Döntést nem igényel
61.	A 34/2019. (VIII.22.) és a 35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet szerinti „Földszinten parkoló-hely csak az első pincészinthen elhelyezhető parkolásménnyiségen feül alakítható ki.” Az egybedolgozott rendelet tervezete ezt a korlátozást nem tartalmazza.	Az egyértelmű alkalmazás indokolta az előírás pontosítását.	Döntést nem igényel
62.	Az autóbuszok tárolására vonatkozóan pontosításra került a rendelkezés, hogy „minden megkezdett 200 férőhely után egy legalább 40 férőhelyes autóbusz telken belül elhelyezését kell biztosítani”. A jelenleg hatályos építési szabályzatokban az autóbusz mérete nem szerepel.	Az észrevétel alapján az előírást visszakerült a JÓKÉSZ tervezetébe.	Elfogadásra javasolt
63.	A tehergépjárművek tárolására vonatkozóan a 34/2019. (VIII.22.), a 35/2019. (VIII.22.) és a 36/2019. (VIII.22.) önk. rendelet is tartalmazta azt a kivételt, hogy a legfeljebb napi egy alkalmas rakodási igényű rendelítési egységnél nem kell épületen belül biztosítani ennek a helyigényét. Az egybedolgozott rendelet tervezete ezt a rendelkezést nem tartalmazza.	A Tkr. 2.0 m széles járdát ír elő, az egészségítés volt a módosítás indoka, de végül a szakmai egyeztetések alapján a 1,5 m széles járda került bele a tervezetbe.	Elfogadásra javasolt
64.	A magánút területén létesítendő járda szélessége a 36/2019. (VIII.22.) önk. rendeletben 1,5m, az egybedolgozott rendelet tervezetében 2,0m.	A belső szakmai egyeztetések alapján került módosításra az azal a korlátozással, hogy csak a pince szinten létesített tárolókra vonatkozik.	Döntést nem igényel
65.	A 34/2019. (VIII.22.), a 35/2019. (VIII.22.) és a 36/2019. (VIII.22.) önk. rendelet is tartalmazta, hogy csak a lakásokhoz tartozó, legfeljebb 4m2 alapterületű tároló esetén lehet dönteni arról, hogy az általános vagy a parkolási szintterületbe kerül beszámításra. Az egybedolgozott rendelet tervezete szerinti általános, bármely funkcióhoz tartozó tároló területe kapcsán választható, hogy melyik szintterületbe számítják bele, méretilkorlát nélkül.	A szakmai egyeztetések alapján ma már általánossá vált ezek alkalmazása, nem indokolt ezért kedvezményes szintterületi mutató alkalmazását lehetővé tenni.	Döntést nem igényel
66.	A szintterületi mutató kedvezményei közül kikerült a környezeti minősítő rendszerekhez tartozás esete, ezeket a 34/2019. (VIII.22.), a 35/2019. (VIII.22.) és a 36/2019. (VIII.22.) önk. rendeletek még tartalmazták.	A III. párkánymagassági kategória területén nincs is igazán értelme, ezért már korrigáltuk csak az I. és II. párkánymagassági besorolású területre.	Döntést nem igényel
67.	A párkánymagassági kedvezmény mindhárom párkánymagassági kategória területére érvényesíthető az egybedolgozott rendelet tervezete szerinti, azonban a jelenleg hatályos építési szabályzatok csak az I. és a II. területre		Elfogadásra javasolt

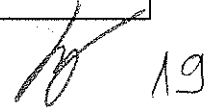


	tartalmazták.		
68.	Az egybedolgozott rendelet tervezete szerinti szintterületi mutató kedvezménye elérheti akár a 20%-os értéket is bizonyos feltételek mellett, azonban a 34/2019.(VIII.22.), a 35/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendelet is csak 10%-os eltérést enged. Kérem a növekedést indokolni.	Ujabb belső szakmai egyeztetés alapján a JÖKÉSZ tervezetbe ismét a 10%-os kedvezmény került be, mivel a tapasztalatok szerint többnyire nem kívánatos a nagyobb mértékű beépítés, mint amit az építési övezeti határértékek, illetve az utcai légtér aránya megenged.	Elfogadásra javasolt
69.	A 34/2019.(VIII.22.), a 35/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletekben a Kőu-3 övezetbe sorolt területek mentén a lakóhelyiség padlósíntje min. 3.6m, az egybedolgozott rendelet tervezete szerint 4.8m, míg a Kt-Kgy övezet mentén 3,0m helyett 3,8m, illetve törlésre került, az egyéb utcák, terek esetén előírt 1,5m-es minimum.	A lakóhelyiségek padlósíntjére vonatkozó magasság annak érdekében növekedett, hogy teljes értékű üzlethelyiség létesülhessen az főutak mentén. Az észrevétel alapján az alábbi előírást visszatarttuk a tervezetbe: c) az egyéb utcák, közterek mentén 1,5 m Az észrevétel alapján újra áttekintettük és az OTÉK figyelembe vételével az alábbiak szerint módosítottuk belső szakmai egyeztetés alapján: „(7) Lakás és egyéb szálláshely ... b) padlósíntje új épület esetén sehol nem kerülhet a csatlakozó terepszint alá, meglévő épület esetén a padlósíntje legfeljebb 20%-ában kerülhet 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó terepszintnél.” Az előírás valamennyi hatályos KÉSZ-ben a tervezettel megegyező, kivéve a GTKÉSZ-t, ahol a Tisztviselőtelepre vonatkozó sajátos előírások miatt van jelenleg eltérés. Ugyanakkor megvizsgáltuk és ez nem volt indokolt, mivel a Tisztviselőtelepen a „telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem lényegesen nagyobb a hátsókert méreténél, ami az OTÉK szerinti 6 m, így ott is alkalmazható.	Elfogadásra javasolt
70.	Lakás és egyéb szálláshely rendeltetés bejárata a 34/2019.(VIII.22.) önk. rendelet szerinti nem lehet terepszint alatt. Ez az egybedolgozott rendelet szerinti átfogalmazásra került, nem egyeztetve az értelemmel („nem kerülhet az épület körüli járda szintjétől 1,0 méternél lejjebb”).	... Az észrevétel helye – hivatkozás hiányában – nem volt azonosítható a rendelettervezetben.	Elfogadásra javasolt
71.	A hátsókerthe vonatkozó faterlepfési előírás kivétel szabálya változott a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletben szereplőhöz képest, szigorúbb lett.	Az eddigi tapasztalatok alapján a területben jellemző keskeny lakóutcák miatt, jól tesz az utca légtér arálynak, ha az utcai homlokzati síkok hátrább vannak, mint az utcavonal, ezért került megváltoztatásra ennek %-os aránya.	Döntést nem igényel
72.	Az építési hely hátsó telekhatár feletti része igénybevételeinek feltételei közé az egy-bedolgozott rendelet tervezetében bekerült további két feltétel, mely a 34/2019.(VIII.22.), a 35/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletekben nem szerepel.	A módosítást az indokolja, hogy a kerületben jelentősen növekszik a szálláshely rendeltetésű létesítmények száma, főként rendeltetés-módosítással. Mivel ezek lakás jellegű rendeltetési egységek, szükséges volt ezt is nevesíteni a rendeletben.	Döntést nem igényel
73.	Zártorú beépítési mód esetén a közterület feletti telekhatár az építési vonal, a homlokzati síknak a 34/2019.(VIII.22.), a 35/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletek szerint legalább 75%-ban ezen kell állnia, míg az egybedolgozott rendelet szerinti ez a mérték csak 50%. Kérem a változást indokolni.	A szakmai belső egyeztetések és tervatáncsi tapasztalatok alapján az vélemény alakult ki, hogy a függőfolyósó kialakítása építészeti eszközökkel településképpileg elfogadható módon is megoldható, így ezt kategorikusan nem indokolt tiltani.	Döntést nem igényel
74.	Zártorú beépítési módú területeken közterület felől nyíló módon a most hatályos építési szabályzatok szerint csak lakás rendeltetési egység nem létesíthető, a rendelet tervezet kiegészül a szálláshely típusú rendeltetésekkel.	Ez már az I. ütem területére jóváhagyott 17./2022.(V.26.) önk. rendeletben is változott 5,0 m-re, mivel az tetőtámad 7,0 m-es magassága lehetővé teszi a kétszintes tetőtérbeépítést, ami tiltva van. Annak érdekében, hogy az egyértelműen elkerülhető legyen, és utólagosan se	Döntést nem igényel
75.	A nyitott udvar szabályai között a 34/2019.(VIII.22.), a 35/2019.(VIII.22.) önk. rendeletekben szerepel a függőfolyósó létesítésének tiltása, ami az egybedolgozott rendelet tervezetéből kikerült. Kérem a változást indokolni, különösen, mivel a rendelkezésnek településképpileg befolyásoló szerepe van.		Döntést nem igényel
76.	A párkánymagassági szabályok között a befoglaló magassági idom felső méretét adó vízszintes sík távolsága a 34/2019.(VIII.22.), a 35/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletekben 7,0m, az egybedolgozott rendelet tervezetében 5,0m. Kérem a		Döntést nem igényel

	szigorítást indokolni.	történhessen meg, tudatosan lett csökkentve a magasság 5,0-re.	
77.	A párkánymagassági szabályok között a tetőfelépítmények magassága a 34/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletekben 2,0m, az egybedolgozott rendelet tervezetében 3,0m. Kérem az enyhítést indokolni.	A megállapítás nem pontos, az FRSZ-szel egyezően nem falazott kémények, szellőzők túlyulása 2,0 m lehet, a tetőfelépítmények, torony, kupola, stb. pedig 3,0 méterrel lehet magasabb és ez nem változott. Az előbbi valami folytán kimaradt a tervezetből, holott a magyarazó ábrák tartalmazták. Ezt most visszatefeltük az FRSZ-szel összhangban.	Elfogadásra javasolt
78.	A 35/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletekben új üzemanyagtöltő állomás a Gksz jelű övezetekben is létesíthető, míg az egybedolgozott rendelet tervezetében csak Kőu övezet területén. Kérem a szigorítást indokolni.	Az előírás igazából nem szigorít, kicsit más a szövegezése, de a 17/2022.(V.26.) önk. rendelettel azonos. A Gksz övezetekben továbbra is megengedett az üzemanyagtöltőállomás létesítése a 45.§ alapján.	Döntést nem igényel
79.	A 34/2019.(VIII.22.) a 35/2019.(VIII.22.) önk. rendeletek az önálló parkolóházak megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatóját 10m2/m2-ben maximalizálták. Az egybedolgozott rendelet tervezetében ez a korlátozás nem szerepel.	Már a 17./2022.(V.26.) önk. rendelet sem tartalmazta a 10m2/m2-es mutatót, mivel attól, hogy az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, az összes többi határértéket és előírást igen és ez maximálja a beépíthető szintterületet.	Döntést nem igényel
80.	A 34/2019.(VIII.22.) önk. rendeletben a más rendeltetési egységgel kombinált parkolóház esetén az egyéb rendeltetés aránya legfeljebb 30% lehet, a 35/2019.(VIII.22.) önk. rendelet szerint ez az arány 15%. Kérem indokolni, hogy mi alapján válaszították a 15%-os mérték alkalmazását az egybedolgozott rendeletben.	A 17./2022.(V.26.) önk. rendelet is 15% egyéb rendeltetést tesz lehetővé, ezzel megegyező a jelenlegi tervezet a szakmai egyeztetések alapján.	Döntést nem igényel
81.	A 34/2019.(VIII.22.) a 35/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletekben a parkolóházak, mélygarázsok egyéb előírásai között az alábbiak is szerepelnek: „(6) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyvizetfelvevő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni. (7) Abban az esetben, ha a gépjárművek függőleges mozgása mellett történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható legfeljebb az érintett homlokzat felületének 30 %-áig. (8) A mélygarázs szellőzését tetőszint felett - a szomszédos épületek tetőmagasságát is figyelembe véve – kell megoldani.” Az egybedolgozott rendelet tervezetében ezek nem találhatóak, kérem indokolni ezek törlését.	A 17./2022.(V.26.) önk. rendelet szakmai egyeztetésén már törlésre kerültek ezek az előírások azon érv alapján, hogy ezeket más jogszabályok előírják, a parkolóház homlokzatára vonatkozó előírás pedig a Tkr-be való. Ezzel megegyező a jelenlegi tervezet.	Döntést nem igényel
82.	Az Ln-1 és az Ln-2 jelű építési övezetekben a 35/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletekhez képest a hátsókerben tiltott építmények köre kiegészül az „egyéb tárolóépület”-tel.	A 17./2022.(V.26.) önk. rendelet már ezt az előírást tartalmazza. Valamennyi, az OTÉK szerinti építhető kiegészítő rendeltetésű épület tiltása volt a cél annak érdekében, hogy a hátsókerter zöldfelület lehessen.	Döntést nem igényel
83.	Szintén az Ln-1 és az Ln-2 jelű építési övezetekben a 35/2019.(VIII.22.) és a 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletekben tiltott az önálló hulladékártály-tároló, míg az egybedolgozott rendelet tervezetében elhelyezhető. Kérem indokolni a változást.	A 17./2022.(V.26.) önk. rendelet szakmai egyeztetésén módosult az előírás, amely most így került bele az egységes tervezetbe. Ennek alapján megengedett önálló hulladékártály létesítése, azzal, hogy (5) önálló hulladékártály-tároló előkerben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6m2 beépített területű hulladékártályt. A módosítást lakossági igény indokolja.	Döntést nem igényel
84.	A 36/2019.(VIII.22.) önk. rendeletben az Ln-2 jelű építési övezetre vonatkozóan a kialakult állapot esetén szabályozásra került az átalakítás és a bővítés feltételei. Ez nem kerül át az egybedolgozott rendelet tervezetében.	Betekerült a 36.§ tartalmazza.	Döntést nem igényel



85.	<p>A 36/2019. (VIII.22.) önk. rendeletben az Lk-1 jelű építési övezetre vonatkozóan a kialakult állapot esetén szabályozásra került a tetőtér-beépítés feltételrendszere. Ez nem kerül át az egybedolgozott rendelet tervezetébe.</p>	<p>Belekerült, a 36.§ tartalmazza.</p>	Döntést nem igényel
86.	<p>A 34/2019. (VIII.22.), a 35/2019. (VIII.22.) és a 36/2019. (VIII.22.) önk. rendeletekben a Köu-2 övezetre, a 17/2022. (V. 26.) önk. rendeletben a Köu-3 és a Köu-4 övezetre vonatkozó előírások között az alábbiak is szerepelnek:          „a) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető,          b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető, és          c) az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.”          Az egybedolgozott rendelet tervezetében ezek nem találhatóak, kérem indokolni ezek törlését.</p>	<p>Nem mindegyik KÉSZ területén található meg minden KÖu övezet, ezért az előírások sem voltak teljesen azonosak. Az egyesített JÓKÉSZ-ben valamennyi KÖk övezet megtalálható, ennek megfelelő szabályozással. Bizonyos elemek azért maradtak el, mert időközben a kerékpárút kijelölés gyakorlata is módosult Budapesten.</p>	Döntést nem igényel
87.	<p>A 34/2019. (VIII.22.) önk. rendelet tartalmaz egyedi előírásokat a Blaha Lujza tér Kf-Fk/P-B jelű övezetére vonatkozóan. Az egybedolgozott rendelet tervezetében ezek nem találhatóak, bár az övezeti besorolás megmaradt és a paraméter táblázatban is ugyanazok az értékek szerepelnek.</p>	<p>A közér mára megvalósult és nem is egészen úgy, ahogy a korábbi szabályozás tartalmazta. Cél azonban, hogy minden övezetről legyen előírás, ezért módosított formában kiegészítettük a tervezetet:          (9) <b>Kf-Fk/P-B</b> – Blaha Lujza tér fásított közér övezete:          a) Az övezetben terepszint alatti beépítés esetén a zárófödém felett kialakított zöldfelülethez legalább 80cm vastagságú földtakarás biztosítandó.          b) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m<sup>2</sup>-ként.          c) Az övezetben 67.§-ban meghatározott létesítményeken kívül információs és kulturális rendezetetésű pavilon is elhelyezhető.</p>	Elfogadásra javasolt
88.	<p>Az egybedolgozott rendelet tervezetében a Vi-1/N-1 jelű építési övezetre a lakó rendeltetéssel kapcsolatos korlátozások kerülnek bevezetésre a 35/2019. (VIII.22.) önk. rendeletben foglaltakhoz képest.</p>	<p>Az övezet tömbje alapvetően intézményi rendeltetésű, egy meglévő lakóépülettel, az előírás nem jelent igazából korlátozást.</p>	Döntést nem igényel
89.	<p>A 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete a Vi-3/M-1 jelű építési övezetben tiltja a lakóépület és a lakás rendeltetési egység elhelyezését a szolgálati lakás kivételével. Az egybedolgozott rendelet tervezetében ez nem szerepel.</p>	<p>Az intézményi területen akkor lehet lakást létesíteni, ha ezt az előírások lehetővé teszik. A Teleki téri piac övezetében ezt így felesleges megtiltani, azért lett törölve.</p>	Döntést nem igényel
90.	<p>A Gksz-2/G jelű építési övezet területén az út céljára fenntartott terület szabályai differenciálódnak a 36/2019. (VIII.22.) önk. rendeletben foglaltakhoz képest a kijelölt mértékhez képest való módosíthatóság tekintetében. Kérem ennek indokának bemutatását.</p>	<p>Nincs módosítás a hatályos rendelkezéshez képest, ami viszont 2021. október 29-től módosult. Lehet, hogy a korábbihoz képest van eltérés.</p>	Döntést nem igényel
91.	<p>A 35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet tartalmaz előírásokat a Vi-1/K-3, a Gksz-2/K és a Vi-1/K-4 jelű építési övezetekre vonatkozóan. Az egybedolgozott rendelet tervezetében ezek nem szerepelnek.</p>	<p>Ezek az építési övezetek törlésre kerültek 35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet közelmúltbeli módosításával a Kerepesi út melletti területen. A Vi-2/K-1 és Vi-2/K-2 építési övezetek lettek beillesztve a területen a TSZT és az FRSZ időközbeni módosítása miatt.</p>	Döntést nem igényel
92.	<p>A 35/2019. (VIII.22.) önk. rendeletben a Köu-3/1 és a Köu-3/2 jelű övezetekben szabályozásra kerültek az alábbiak:          „c) legalább 20 % mértékű összefüggő zöldfelületet kell kialakítani,          d) legalább 30 % mértékű gyolagos területet kell kialakítani, a fennmaradó 50 %-ot parkolás, végállomás, taxi droszl számára kell fenntartani.”</p>	<p>A két övezetre vonatkozó előírást a tervezet 89.§ (6) bekezdése tartalmazza a Baross térre vonatkozóan. A tér megvalósult, az övezeti határterékek és az előírások a hivatkozott részek nélkül is szabályozzák a területet, amelyek még a korábbi JÓKÉSZ-ből lettek átvéve, de okafogyottá váltak.</p>	Döntést nem igényel

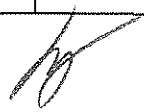


	Az egybedolgozott rendelet tervezetében ezek nem találhatóak, kérem indokolni az előírás törlését.		
<b>93.</b>	<b>Szabályozási terv és mellékletek</b> Javasolom, hogy a szelvényszámolás ne csak a Jelmagyarázatot is tartalmazó fedlapon, hanem a valamennyi tervlapon szereplő kis „bélyegábrán” is legyen követhető.	Az észrevétel alapján kiegészítettük.	Elfogadásra javasolt
<b>94.</b>	A „kerületi védelemre javasolt épületek” tekintetében javasolom minél előbb elkészíteni az értékleltartat az egyes javaslatokhoz, mert addig nincs joghatása a javaslatnak	A Városerősségi Iroda koordinálásban és személyes közreműködésével ez folyamatban van, de az értékvédelmi adatlapok elkészítése idő-, pénz- és munkagényes feladat, így lassan halad.	Döntést nem igényel
<b>95.</b>	Az elmúlt években több, korábban névtelen közterület kapott elnevezést. Kérem ezek szerepeltetését.	Az erre vonatkozó adatokat megkértük és ennek alapján a tervlapokon feltüntetni fogjuk.	Elfogadásra javasolt
<b>96.</b>	A Gyulai Pál utca 36435 hrsz területére folyamatban van egy telekalakítás, önkormányzati kezdeményezésre. Kérem, hozzák összhangba a tervezeteket.	Az SZT a hatályos földhivatali térképen készülhet, kerületi szakmai döntés alapján a folyamatban lévő telekalakításokat a tervlapokon nem szerepeltetjük, mert néhány esetben ez nem válik jogerőssé és félrevezető lenne.	Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján
<b>97.</b>	A 36534 hrsz telek területére vonatkozóan folyamatban van az építési hely módosítása, kérem amennyiben az a módosítás elfogadásra kerül az egybedolgozott rendeletben is kerüjön átvezetésre.	A hatályos KÉSZ módosítása még nincs elfogadva és ennek ideje sem becsülhető, így nem szerepeltethető a JÖKÉSZ Szabályozási tervén.	Elfogadásra javasolt
<b>98.</b>	A 36771/14 hrsz telek (ún. Belső Klinikai tömb) területén jelölt zöldfelületeket javasolom kőfázni vagy szővegesen a rendeletben kijelölni a viszonyítás megkönnyítése érdekében.	Az észrevétel alapján kiegészítettük.	Elfogadásra javasolt
<b>99.</b>	A Déri Miksa utca és a Szakorvosi rendelőintézet telkének telekhatár-rendezése folyamatban van, amennyiben a változás az ingatlan-nyilvántartásban már átvezetésre került, a szabályozási vonal okafogyottá válik.	Az SZT a hatályos földhivatali térképen készülhet, kerületi szakmai döntés alapján a folyamatban lévő telekalakításokat a tervlapokon nem szerepeltetjük, mert néhány esetben ez nem válik jogerőssé és félrevezető lenne.	Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján
<b>100.</b>	A Corvin mozi telkének szabályozási vonala a mozi bejáratánál nem szimmetrikus. Kérem ennek átgondolását.	A szabályozási vonal geodézia felmérés alapján készült, így pontos, ahogy a terven van.	Döntést nem igényel
<b>101.</b>	Felhívom szíves figyelmét, hogy a hatályos építési szabályzatok kapcsán korábban megadott OTÉK felemintéseket újra meg kell kérni, mivel új rendeletként alkotják meg az egybedolgozott rendeletet.	Tudomásul vettük, mivel eddig úgy értelmeztük, hogy változatlan övezeti besorolás mellett ez tovább vihető.	Elfogadásra javasolt
<b>Iktató Szám: DINPI/2247-4/2023.</b>		<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>	
<b>102.</b>	A Budapesti Botanikus Kert Természetvédelmi Területre vonatkozó övezet (K-AN/1.-1. jelű különleges állat- és növényterület építési övezet), az övezetre vonatkozó építési előírásokat igazgatóságunk természetvédelmi szempontból elfogadjuk tartja. Felhívjuk a figyelmét, hogy a Budapesti Botanikus Kert természetvédelmi terület védeltségének fenntartásáról szóló 41/2007. (X. 18.) K.v.M rendelet szerint a védett természet területe a 361772 hrsz-ú ingatlanra terjed ki. A Természetvédelmi Terület kiterjedését a vétené nyilvánító rendelet határozza meg. Kérjük ezért a védett természet terület határát a 41/2007. (X. 18.) K.v.M rendelet szerinti feltüntetni a K.ESZ-ben, azaz a 361772 hrsz-ú ingatlan teljes területére vonatkozóan ábrázolni a behatárolást.	Az észrevétel alapján a Budapesti Botanikus Kert Természetvédelmi terület határát az érintett, 361772 hrsz-ú ingatlan jogi határán jelöltük. (A korábbi, ezzel nem pontosan egyező jelölést a Fővárosi TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapjával megegyezően jelöltük, amely azt is jelezte, hogy a DINPI adatszolgáltatása alapján tüntették fel.)	Elfogadásra javasolt
<b>Iktató szám: 48.105-2/2023/KBKH</b>		<b>Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ</b> Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatóság Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési osztály	
<b>103.</b>	„Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.”	-	Döntést nem igényel

Iktató szám:	Iktató szám:	Döntés
104.	<p><b>BP/FNEF/05932-4/2023</b></p> <p>Budapest VIII. kerületében természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</p>	Döntést nem igényel
105.	<p><b>Ügyiratszám: 006806-0030/2023</b></p> <p>A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet tervezetében az alábbi pontot kérjük a vastaggal kiemelt részzel kiegészíteni:</p> <p>"1. Vízkiözművek és tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedett."</p> <p>13. § (2) Szennyvíz és tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedett."</p> <p>A tervezett módosításokkal kapcsolatban egyéb észrevételünk nincs</p>	Döntés
106.	<p><b>Iktató szám: BP/FNEF/05932-3/2023</b></p> <p>A tervezett módosítások ellen közegészségügyi szempontból nem emel kifogást, de felhívja néhány szempontra a figyelmet.</p>	Döntést nem igényel
107.	<p><b>Iktató szám: PES-4051/2/2023.</b></p> <p>"Igazgatóságunk megvizsgálta a rendelkezésünkre álló tervdokumentációkat és megállapításra került, hogy a jelen Településterv készítése közötti érdeket nem sért, az ellen elvi kifogást nem emelünk."</p>	Döntést nem igényel
108.	<p><b>Iktató Szám: BP/0801/00508-12/2023.</b></p> <p>A véleményében részletesen ismerteti azokat a jogszabályokat és egyéb utúgyi előírásokat, amelyeket a tervezés során figyelembe kell(ett) venni. Összefoglalóan megállapítja, hogy "A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek."</p>	Döntést nem igényel
109.	<p><b>Iktató Szám: 15096-6/2023/h</b></p> <p>A Főosztály a tervvel kapcsolatban észrevételt nem tesz, a korábbi nyilatkozatát fent tartja, amely a tervezés során figyelembe lett véve.</p>	Döntést nem igényel
110.	<p><b>Iktató Szám: 4468-2/2018/h</b></p> <p>"Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, egyeztetési szakterületére vonatkozó, feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket nem állapít meg."</p>	Döntést nem igényel
111.	<p><b>Iktató Szám: EE/1820-2/2023.</b></p> <p>A készülő építési szabályzat tartalma hírközlési érdeket nem sért, elfogadása ellen a Hatóság kifogást nem emel.</p>	Döntést nem igényel
112.	<p><b>Iktató Szám: OAH-2023-00591-0866/2023</b></p> <p>"Budapest VIII. kerület építési szabályzatának jelen módosítása az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó közvetlen biztonsági kérdéseket nem érinti, a dokumentummal"</p>	Döntést nem igényel



	<p>munkarész 174. oldalán lévő térkép helyesen tünteti fel őket. A 234. oldalon látható értékterképen azonban az Üllői út 78. sz. alatti klinikai tömb épületei fővárosi védefttségüként szerepelnek annak ellenére, hogy országos műemléki védelem alá helyezésüket követően fővárosi védefttségük 2022. 04.27-vel megszűnt. Kérem ezt javítani.</p>	<p>helyesen műemlékként tünteti fel. Az észrevétel alapján a tervlapot aktualizáltuk.</p>	
<p><b>121.</b></p>	<p>Az aláfamasztó munkarészre vonatkozóan: A hatályos TSZT és FRSZ-szel való összhang bemutatása körültekintően kidolgozott. A 3.2. A beépítési sűrűség és a zöldfelületi átlagérték igazolása fejezetben (32-86. oldal) igazolt, hogy a területfelhasználási egységen belüli meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet, így megfelelnek az FRSZ 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak. Azonban 2 db Ln-T területfelhasználási egység esetén a kialakult állapot miatt a terület beépítési sűrűsége nagyobb, mint az FRSZ-ben meghatározott érték, amit a terv részletesen be is mutat (48. és 50. oldal). Ezen a két területen több 17 szintes panel lakóépület áll, melyek a környezet kialakult településszerkezetétől, valamint a jellemző beépítési magasságtól igen eltérnek, idegenek. Az FRSZ a nevezett területeken távolabban egy alacsonyabb épületmagassággal/szintterülettel számolt, a környezethez illeszkedő módon. Konceptcionálisan javasolom az Ln-T területeken a „Kialakult” paraméter helyett, a hatályos beépítési sűrűségi értéknek megfelelő szintterületi mutató értékek meghatározását annak érdekében, hogy távolabban az „elftvevadt” beépítési koncepció ne ismételhesse magát.</p>	<p>A telepészerű nagyvárosias lakóterület (Ln-T) építési övezeti határértékénél a „K” kialakult jelölést továbbra is fenntartjuk, mivel ez felel meg a valóságnak, valamint az is tényszerűség, hogy ez nem felelhet meg az FRSZ-ben előírt szintterületi sűrűségnek. A terület átalakulása új beépítés létesítésével csak a JÖKÉSZ módosításával és várhatóan nem a közeljövőben történhet meg.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján</p>
<p><b>122.</b></p>	<p>A fejezet a TSZT-nek megfelelő zöldfelületi átlagérték számítását tartalmaz egy területfelhasználási egység kivételével, amely a Százados negyed Lk-2 területfelhasználási egysége. Emellett a Lk-2/Sz-1, Lk-2/Sz-2 építési övezetek, a legkisebb zöldfelületi mértékük alapján, a zöldfelületi átlagértéknek megfelelnek.</p>	<p>A kimaradt egy számítását és igazolást pótoltuk.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p><b>123.</b></p>	<p>A 4.1.2. Természetvédelmi javaslatok fejezet (95-96. oldal) utal a helyi jelentőségű természetvédelmi értékek védelmére és ezzel összefüggésben több értékes zöldfelületi elemet említ. Azonban a helyi jelentőségű természetvédelmi védelem Budapest esetében a Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe tartozik, ezért a felsorolt zöldfelületi értékek védelme a kerületi településképi rendeletben szerepeltehet.</p>	<p>A hivatkozott részben az észrevételnek megfelelően módosítottuk a helyi (fővárosi) természetvédelemre vonatkozó részt.</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>
<p><b>124.</b></p>	<p>Helyi Építési szabállyzattal kapcsolatban: A rendelettervezet 4. § (4) – (6) bekezdései olyan rendelkezéseket tartalmaznak, amelyek részben ütközésben vannak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény osztott tulajdon létesítési ftalmával az épület alkotórészekre vonatkozóan. A tervezet pontosítását javasolom.</p>	<p>Ha a JÖKÉSZ hivatkozott előírásai ellentételesek a nemzeti vagyonról szóló törvénnyel, akkor az OTÉK 39. és 40.§-sa is ellentétes vele. A JÖKÉSZ építési szabályzat, nem feladata a tulajdonviszonyok szerint szabályozni, a tulajdonosi hozzájárulással ez az érintett tulajdonos felelősége. A tv. szerint állami és önkormányzati tulajdon lehet osztott tulajdonban. A közterületre való kinyúlás nem befolyásolja a tulajdonviszonyokat, nem eredményez osztott tulajdont. Mindazon által az előírt kiegészítetűk azzal, hogy a hivatkozott törvénynek is meg kell feleljen.</p>	<p>Részben javasolt elfogadásra</p>
<p><b>125.</b></p>	<p>Az 5. § (1) a) pontja szerint közterületen sátor, valamint kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó rendeltetésű mobil szerkezet vagy építmény kizárólag rendezvény időtartama közterület használati hozzájárulás vagy a közhasználat céljára átadó szerződésben foglaltak szerint helyezhető el. Az előírás pontosítását, részletezését javasoljuk, mert a Fővárosi Önkormányzat közterület-használati jogát jelentősen</p>	<p>Az előírás gyakorlatilag megegyezik a korábbi szabállyzattal, csupán a b) ponttal egészült ki. Véleményünk szerint nem lehetetleníti el a kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó tevékenységekhez adandó közterület-használatot, de</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján</p>

 20

	korlátozza és alapvetően a kereskedelmi, szolgáltatási, szolgáltató és vendéglátó tevékenységekhez adandó közterület-használatok teljes ellehetlenülését jeleníti.	miní eddig, közterület alakítási terv alapján teszi lehetővé kioszk létesítését.	
<b>126.</b>	Az 5. § (3) a) aa) számít a József körúton és a Palotanegyed területén legalább 1,5 m járda szélességet kell biztosítani egyéb célú használat esetén. Mivel az FRSZ 18. § (1) a) aa) ezt az értéket legalább 3,0 m-ben határozza meg a KÖU területfelhasználási egységbe sorolt közterületeken, egész pontosan a pesti Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő pesti belvárosi területen, a KÉSZ ezen előírása magasabb rendű jogszabályt ellentétes.	Javaslatlalt egyetértünk, módosításra kerül az FRSZ-nek megfelelően a rendelet. A 1,5 m a KÖU övezeten kívüli utak esetében alkalmazandó, így az 5. § (4) bekezdése módosul az alábbiak szerint: " A KÖU övezetbe nem sorolt közterületek esetén a gyalogosság szélessége nem lehet kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi kioszk elhelyezése esetén, de legalább 1,5 m."	Efogatásra javasolt
<b>127.</b>	Az 5. § (3) b) ba) pontban a József körúton kívüli területek esetében szereplő érték a legalább 1,5 m, viszont az FRSZ 18. § (1) b) ba) szerint a KÖU területfelhasználási egységbe sorolt közterületeken, a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken ez az érték legalább 2,0 m, így ez az előírás szintén ellentmond a magasabb rendű jogszabálynak.	Javaslatlalt egyetértünk, módosításra kerül az FRSZ-nek megfelelően a rendelet. A 1,5 m a KÖU övezeten kívüli utak esetében alkalmazandó, így az 5. § (4) bekezdése módosul az alábbiak szerint: " A KÖU övezetbe nem sorolt közterületek esetén a gyalogosság szélessége nem lehet kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi kioszk elhelyezése esetén, de legalább 1,5 m."	Efogatásra javasolt
<b>128.</b>	A rendelettervezet 13. § (2) bekezdését javasolom kiegészíteni az alábbiak szerint: (2) Tiszított és tisztítatlan szennyvíz szikkasztása nem megengedett. Bár az Alátámasztó munkarész 4.4. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS fejezet / Az elvezetendő csapadékvíz okozta hálózati terhelés csökkentése helyi vízszattartással c. fejezetrész foglalkozik azaz, hogy amennyiben a csapadékvíz összegyűjtését vizsgálóalkodási szempontból locsolóvízként tervezett hasznosítani, akkor arra külön medence létesítése szükséges, azonban ennek szabályozását a rendelettervezet nem tartalmazza. Ezért szükséges rendelettervezet kiegészítése.	Módosításra került.	Efogatásra javasolt
<b>129.</b>	A 21. § érinti a közterület-használati hozzájárulással létesíthető és fenntartható taxiállomások, amelyek tekintetében a személytaxival végzett személyszállítási szolgáltatás és a személytaxi-szolgáltatást közvefitő és szervező szolgálat működtetésének feltételeiről, a taxiállomások létesítésének és igénybevételeinek rendjéről és a személytaxi-szolgáltatás hatósági áráról szóló Budapest Főváros Önkormányzatának 31/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelete 9. § (1) bekezdése alapján Budapest főváros közigazgatási területén lévő taxiállomások létesítésével, fenntartásával, működtetésével és megszüntetésével kapcsolatos feladatok ellátására a Budapest Közút Zrt. jogosult. Erre hivatkozással kérem az építési szabályzat tervezetének véleményezésébe a Budapest Közút Zrt.-ét közvetlenül bevonni.	A JÓKÉSZ tervezet 25.§ (5) bekezdése minden övezetben és építési övezetben lehetővé teszi csapadékvízátározó létesítését, függetlenül attól, hogy ezt használják-e locsolóvízként.	Döntést nem igényel
<b>130.</b>	A 21. § érinti a közterület-használati hozzájárulással létesíthető és fenntartható taxiállomások, amelyek tekintetében a személytaxival végzett személyszállítási szolgáltatás és a személytaxi-szolgáltatást közvefitő és szervező szolgálat működtetésének feltételeiről, a taxiállomások létesítésének és igénybevételeinek rendjéről és a személytaxi-szolgáltatás hatósági áráról szóló Budapest Főváros Önkormányzatának 31/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelete 9. § (1) bekezdése alapján Budapest főváros közigazgatási területén lévő taxiállomások létesítésével, fenntartásával, működtetésével és megszüntetésével kapcsolatos feladatok ellátására a Budapest Közút Zrt. jogosult. Erre hivatkozással kérem az építési szabályzat tervezetének véleményezésébe a Budapest Közút Zrt.-ét közvetlenül bevonni.	Köszönjük a tájékoztatást, a rendeletek nem volt célja a Fővárosi önkormányzati rendeleltől eltérő szabályozás, ezért töröltük az előírásnak a taxi-állomásokra vonatkozó kiterjesztését.	Efogatásra javasolt
<b>131.</b>	A 63-64. § övezeti fővárosi önkormányzati tulajdonú, kezelési közterületeket is érintenek, azonban a közterület-használat ellehetetlenítése elkerülendő, ezért az 58-62. §-ig tartó szakaszokhoz hasonlóan az elsősorban kitételei beillesztését javasolom.	A 63.-64.S-ét kiegészítettük az „elsősorban” kitéttel.	Efogatásra javasolt

  
24



132.	<p> szabályozási Tervvel kapcsolatosan:  A Szabályozási terv 4., 5., 6., 7. tervlapjain a József körúton nem szerepel a „Településképvédelmi jelentőségű fasor – meglévő” jelölés, holott a József körúton a TSZT településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort jelöl, ezt pótolni szükséges. Emellett a megalapozó munkarész megemlíti az Ötpacsirta és a Reviczky Gyula utca magas minőségű települési értéket képviselő fasorait, mint védelemre érdemes fasorokat, ennek ellenére a szabályozási terv 2. tervlapja ezeken az utcákon sem tünteti fel a „Településképvédelmi jelentőségű fasor – meglévő” jelölést.</p>	<p> Az észrevétel alapján kiegészítettük.</p>	<p> Elfogadásra javasolt</p>
133.	<p> Kérem figyelembe venni a Fővárosi Önkormányzat tulajdonban lévő Kőbányai út 22. szám alatti ingatlan érintő javaslataimat:  - Szabályozási vonal került meghatározásra a jelenlegi Kőbányai úti földterület határtól 4 m távolságra, mely feltételezi a meglévő építmény előkerijének megszüntetését, a jelenlegi területfelhasználást módosítását. Amennyiben ez egy rendezett zöldfelület kerületi kialakítását feltételezi, akkor álláspontom szerint elfogadható.  - A 87. § (9) bekezdése nem veszi figyelembe a Kőbányai út 22. számú ingatlan területének és építményeinek sokrétű funkcióját, azok felhasználását. Az ingatlanra vonatkozó szabályozás kialakítását meg kellene, hogy előzze egy előzetes egyeztetés az ingatlan használó szervezetekkel.  - Célszerű lenne az ingatlan területének szabályozási szempontból történő leválasztása az egykori Józsefvárosi Pályaudvartól a kerületi építési jogszabályokban, továbbá a fejlesztési koncepciók, szabályok újrafogalmazása az érintett felek, intézmények bevonásával.</p>	<p> A Kőbányai út szélesítése a Főpolgármesteri Hivatal és BFVT tervezőivel való egyeztetés eredményeként lett előirányozva annak érdekében, hogy a villamosvágányok középre helyezése egy későbbi útfelújítás esetén megoldható legyen. Ehhez a BFVT útmintakeresztelvényt is átadott a részünkre, melyet a megalapozó vizsgálat tartalmaz. Fővárosi főút lévén ezt nem kerületi feladat. Az útfelújítás esetén azonban a rendezett zöldfelület is megvalósul minden bizonnyal.  A Kőbányai út 22. alatti, nagyrészen fővárosi önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenlegi használatát a hatályos TSZT és FRSZ nem veszi figyelembe, mivel <b>K-Köz/VI-1</b> jelű keretövezetbe sorolta. A fent hivatkozott egyeztetésen is felmerült, hogy ezt a besorolást indokolt módosítani és az új FRSZ ezt már nem fogja tartalmazni.  Az előirányzott építési előírások a jelenleg hatályos TSZT/FRSZ kereteit vették alapul, mert csak erre van lehetőség, azonban az észrevétel alapján ezt úgy módosítottuk, hogy az ingatlanon a már meglévő rendeltetések további működését a szabályozás ne akadályozza az új FRSZ és az új kerületi szabályozás elfogadásáig.</p>	<p> Részből javasolt elfogadásra</p>
<b>Észrevételek, javaslatok</b>		<b>Válaszok</b>	
<b>Barta Ferenc, főépítész</b>			
134.	<p> Javasolt a gyalogos utcákra történő gépjármű behajtás előírásainak lefektetése a szabályzatban.</p>	<p> A javaslat alapján kiegészül a rendelet.</p>	<p> Elfogadásra javasolt</p>
135.	<p> Javasolt a Városerősségi Iroda időközben elkészült párkánymagasság-felmérése alapján a kerület utcáira vonatkozó maximális párkánymagassági értékeket módosítani a szabályozási tervlapokon.</p>	<p> A javaslat és a felmérés alapján aktualizálásra kerülnek a párkánymagassági értékek.</p>	<p> Elfogadásra javasolt</p>

2023. november 8.

Barta Ferenc főépítész sk.

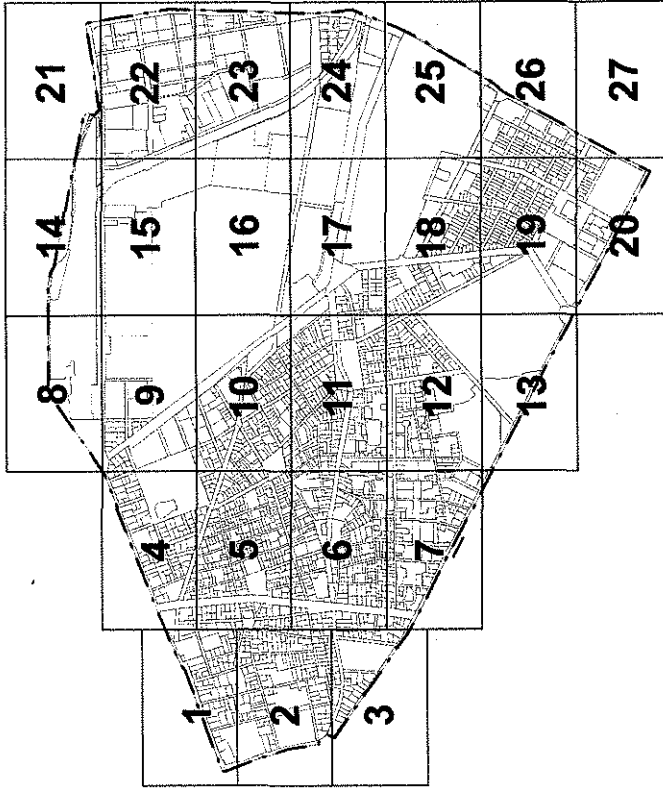
Berényi Mária vezető településrendezési tervező sk.



# JELMAGYARZAT

Kötelező szabályozási elemek	
	109 Szabályozási vonal, szabályozási szélesség
	Építési övezeti / övezeti határa
	KÖU-2 Építési övezeti / övezeti jele
	Köbeterületi megszüntetés
	Építési vonal
	Általános előírásoktól eltérő építési hely
	Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag tervezéskor a terület beépíthető része
	Ált. előírásoktól eltérő építési hely úrszínhány feletti beépíthető része
	Különszabályozási övezetelés magántelken (hidépítelmény)
	Különszabályozási övezetelés (teljesítés)
	Szabályozási végrehajtása érdekében bontandó épület
	PM: 170 Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párhuzamos magasság átlétele (m) →
	Kösterületi építési hely tervezéskor feletti
	Kösterületi építési hely tervezéskor alatti
	Gyalogos átjárhatóság biztosítandó
	Településképzőelemi jelentőségű fasor - meglévő
	Településképzőelemi jelentőségű fasor - telepítendő
	Telkek zöldfelületként fennmaradt része
	Orczy park zöldfelületeként fennmaradt része
	Építési területi jelölésű utak számítás nélküli közlekedési terület (KÖU-2, KÖU-3, KÖU-4)
	Kerületi jelentőségű átvijjáró (Kt-Kgy)
	Lakó- és iskolázási út (Kt-Ku)
	Vegyes használatú lakó- és iskolázási út (Kt-Ku)
	Gyalogos előbőségű útca / közlekedési terület (Kt-Gy)
	Közterületi számtartó megnövelt magasságú új céljára fennmaradt terület
	Közpark, közterület övezete (Zkp)
	Egyéb közterületi zöldfelület övezete (Kt-Kk, Kt-Ez, Kt-Pt)
	Lakótelepi közterületi övezete
Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek	
	Műemléki épület és telke
	Műemléki védelem alatt álló építmények és sírfelületek a Flórián uti sírkert területén
	Fővárosi rendeletben védett épület / építményteljes telke
	Kerületi egyedi (épület, építmény) védelem alatt álló épületek
	Kerületi területi (településképi, utcaképi) védelemmel érintett telkek

# SZELVÉNYEZÉS ÁTNÉZETI ÁBRÁJA



		Megrendelő: Budapest VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzata	Szabályozási: ábrák
Tervező: Szabályozási Tervező és Tanácsadó Kft.		Munka megnevezése: JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA "JÓKÉP"	Ábrák: 1-2000
Székhely: 1094, Budapest Angyal utca 13. IV/3. Tel.: 466-2018 email: urbanitas@urbanitas.hu		Rajz megnevezése: Szabályozási Terv	Kelt: 2023. december
Tervező: Bentini Máté 17160-0454 Békéscsaba	Tervező: Bentini Máté 17160-0454 Békéscsaba	Feladatok: Készítve: 17160-0454 17160-0454 Békéscsaba	

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

# BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
Átnézeti ábra, jelmagyarzat

Hatályos: 2023. .... -tól







szelvény száma:

2

szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-.....-.....-től

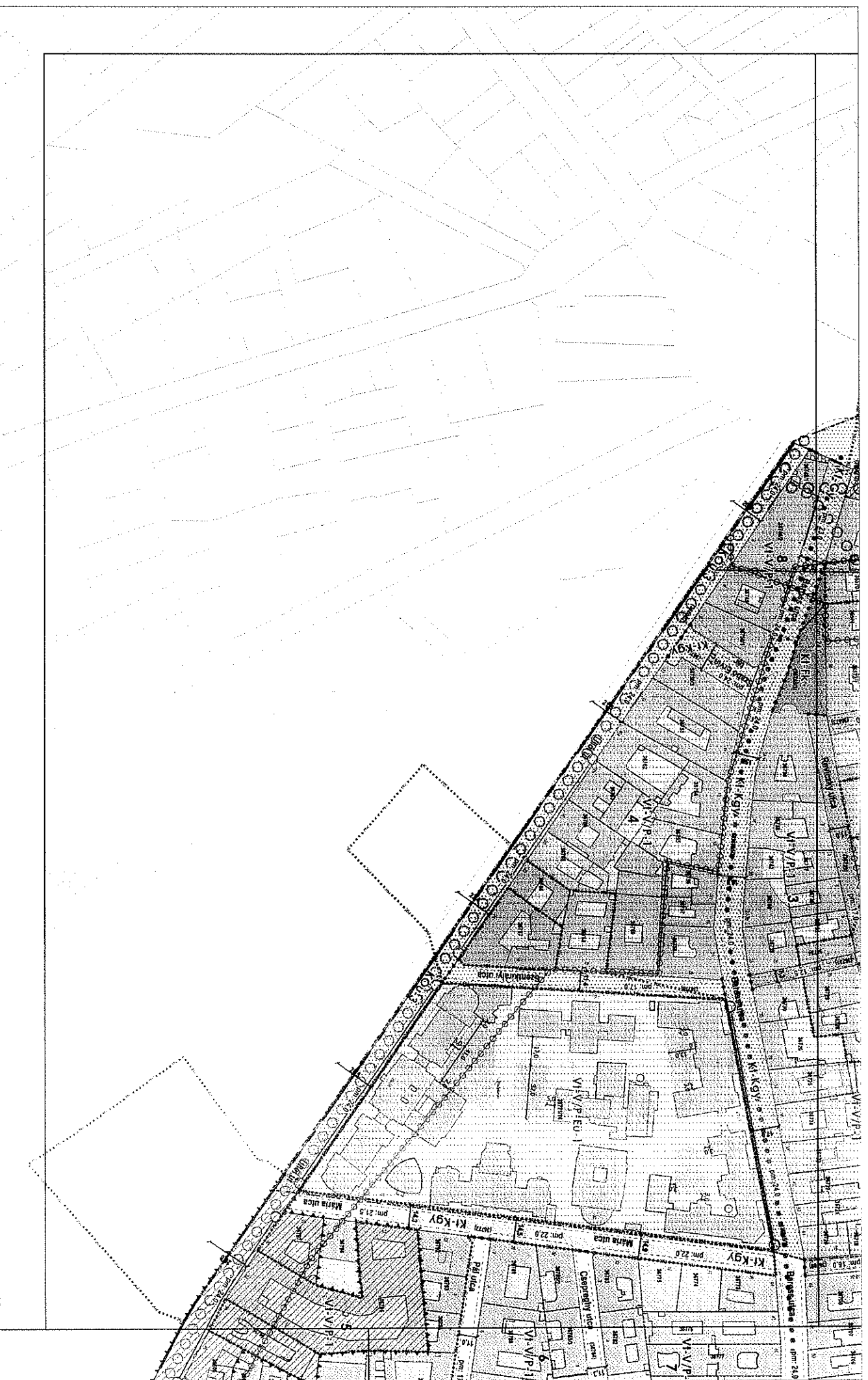


**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hardlyos: 2023. ....-től

**.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet  
SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000



szelvényezés

1	4	8	12	16	20
2	5	9	13	17	21
3	6	10	14	18	22
4	7	11	15	19	23
5	8	12	16	20	24
6	9	13	17	21	25
7	10	14	18	22	26
8	11	15	19	23	27

szelvény száma:

**3**



Szelvény száma:

4

Szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

**szabályozási terv**

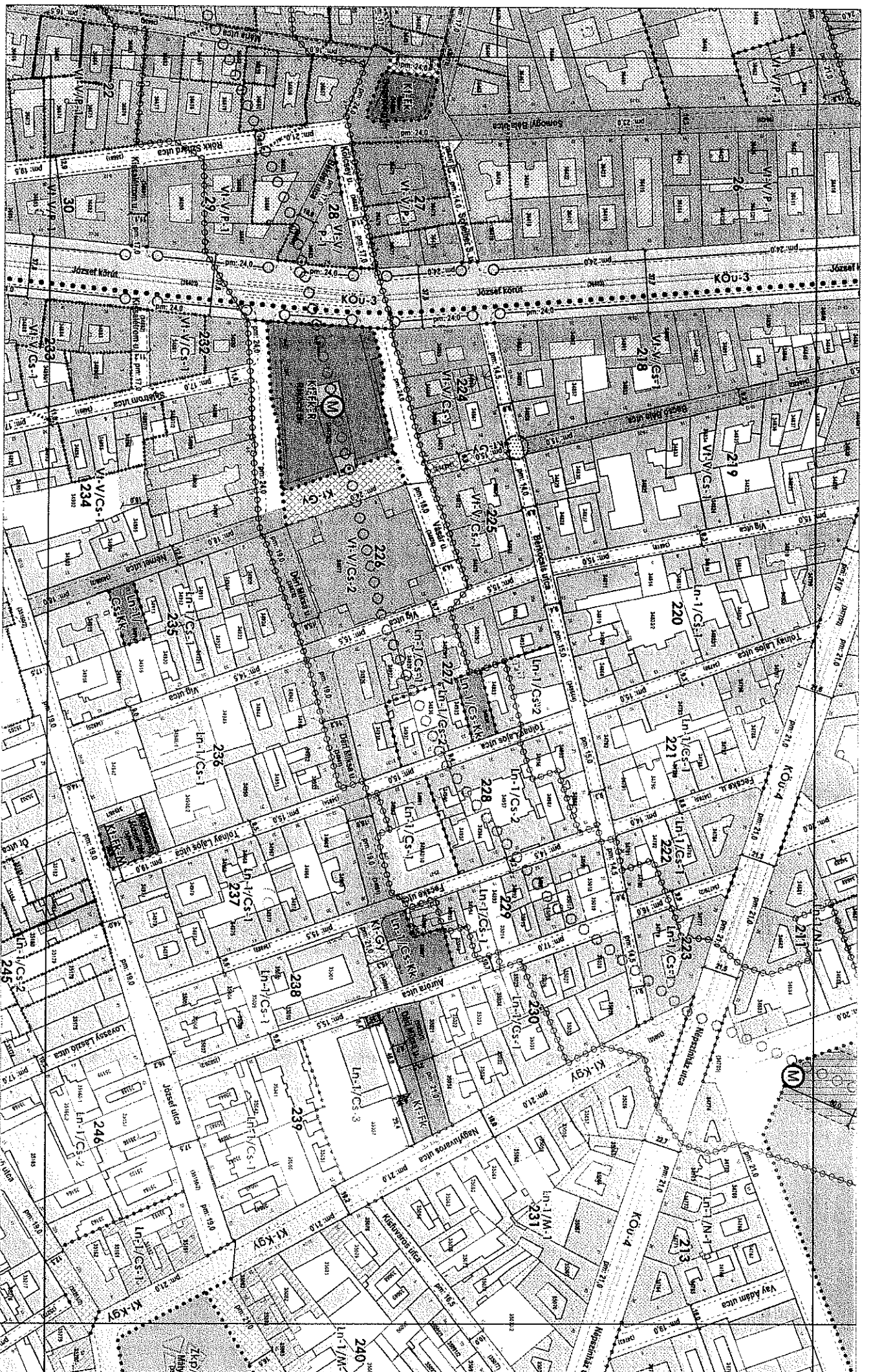
m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-tól



Tervező - Tanácsadó



Tervező: Jandócsődő & K

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-től

**.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet  
SZABÁLYOZÁSI TERV**

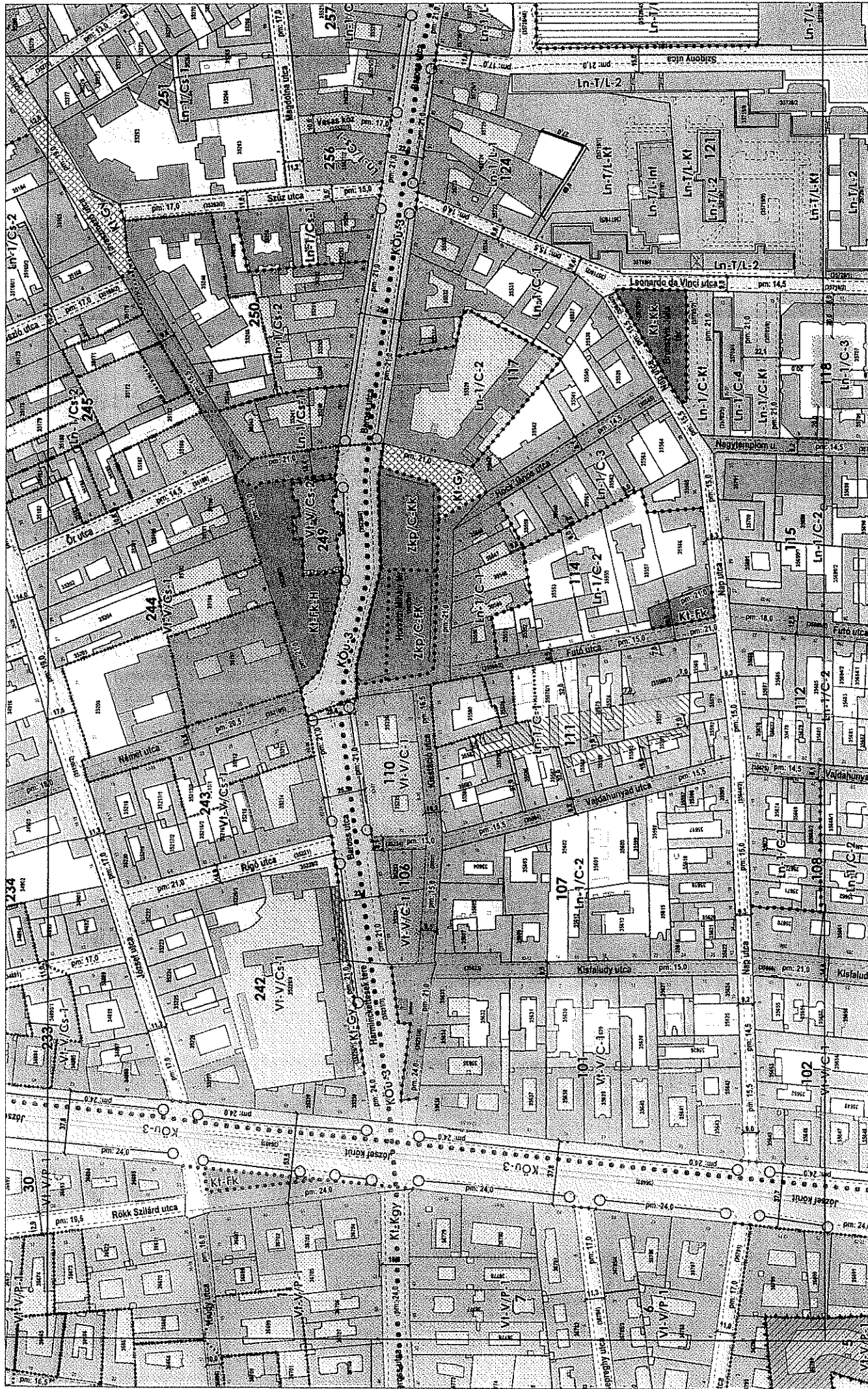
m1:2000

szelevezetés

szelevény száma:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27

**5**



szelvény száma:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

## SBÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

# BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2023. ....-.....-tól



Tervező-Építészeti Kft.

**6**

22

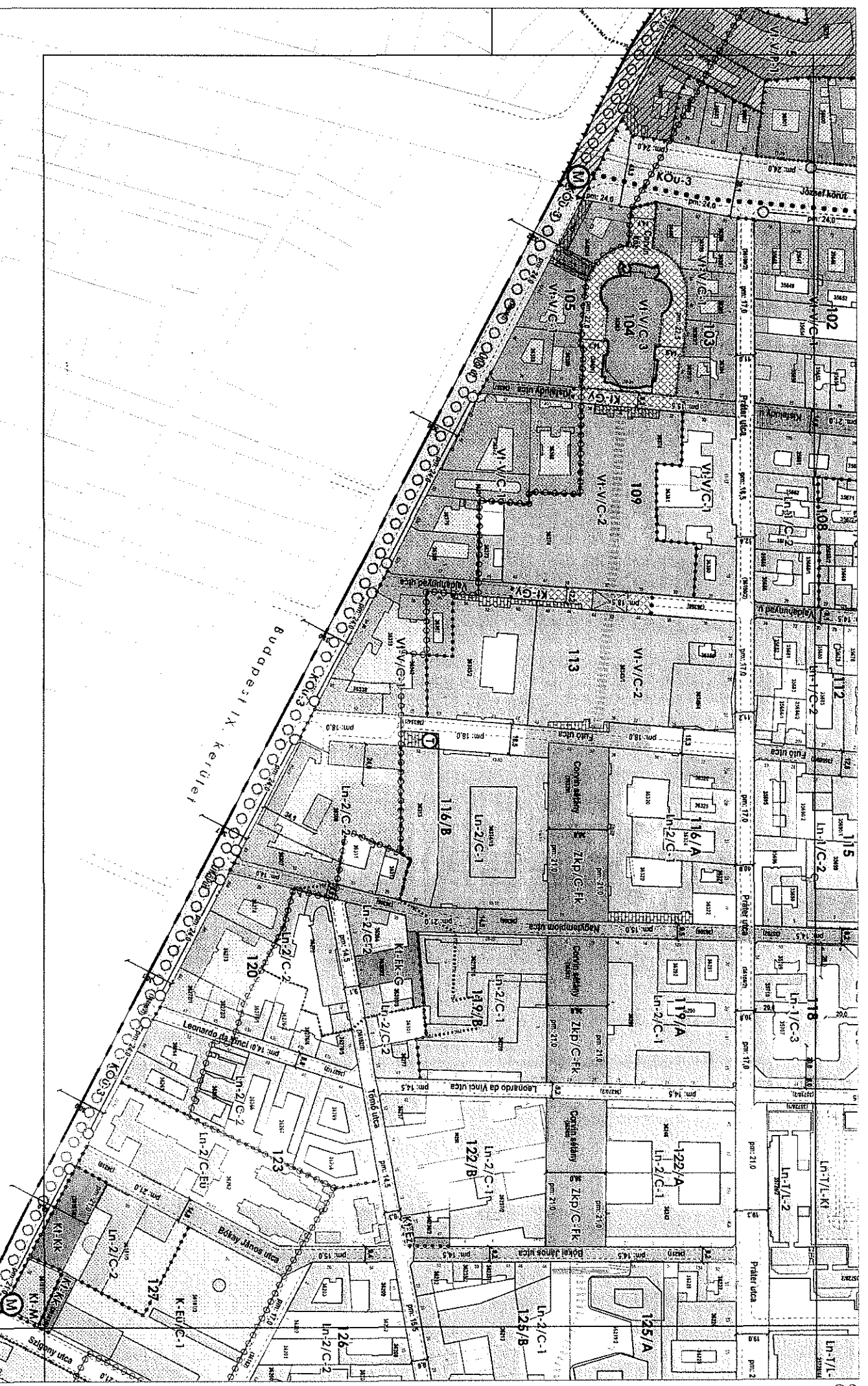


**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-től

**.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet  
SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000

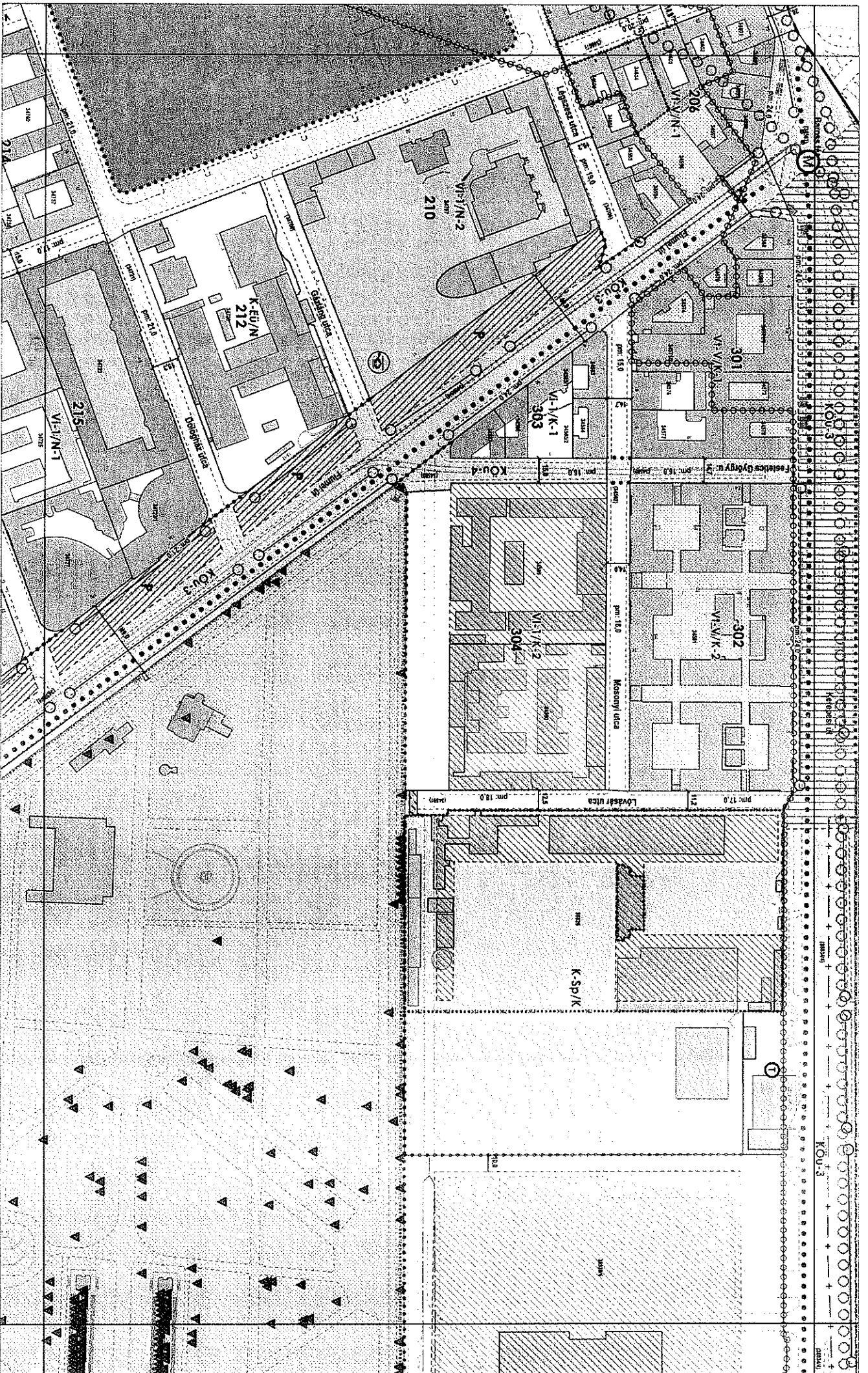


szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

szelvény száma:  
**7**





**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET**  
**JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-tól

**.../2023. (...) önk. rendelet**  
**1. melléklet**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000

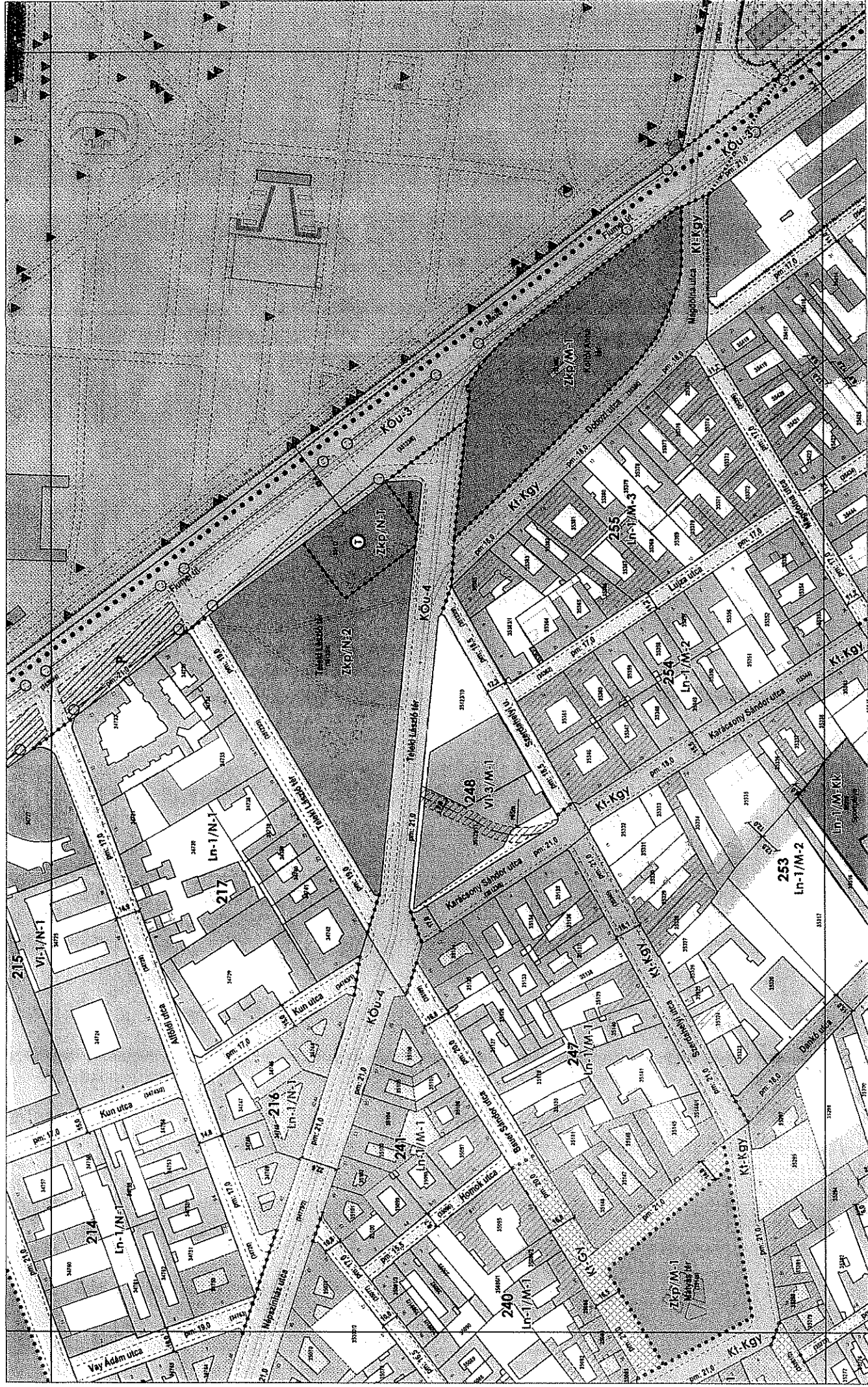
szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

szelvény száma:

**9**

5



szelvény száma:

10

szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

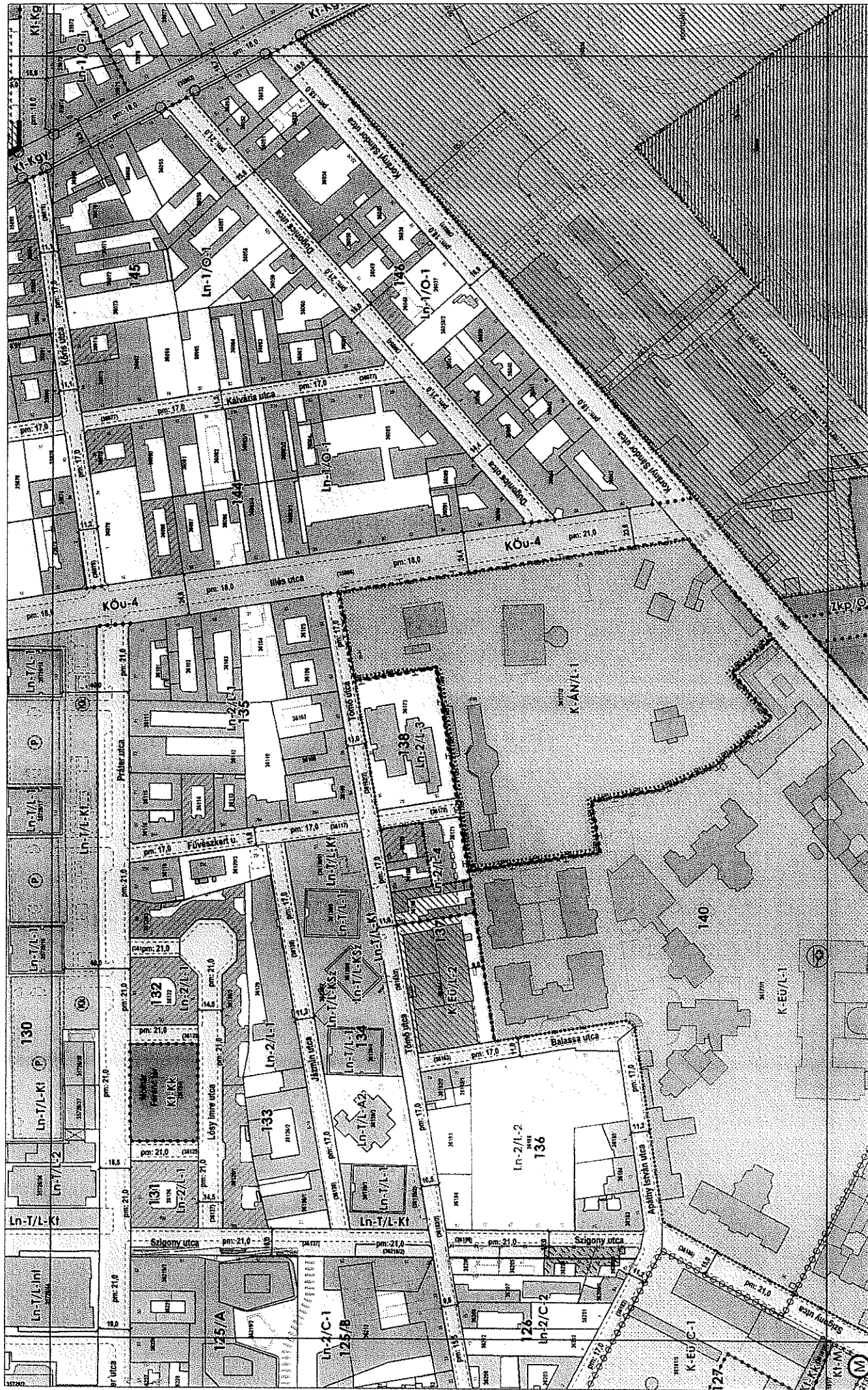
m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-tól







szelvény száma:

12

szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
m:1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-.....-.....-tól



Tervező: Tarnai Csaba

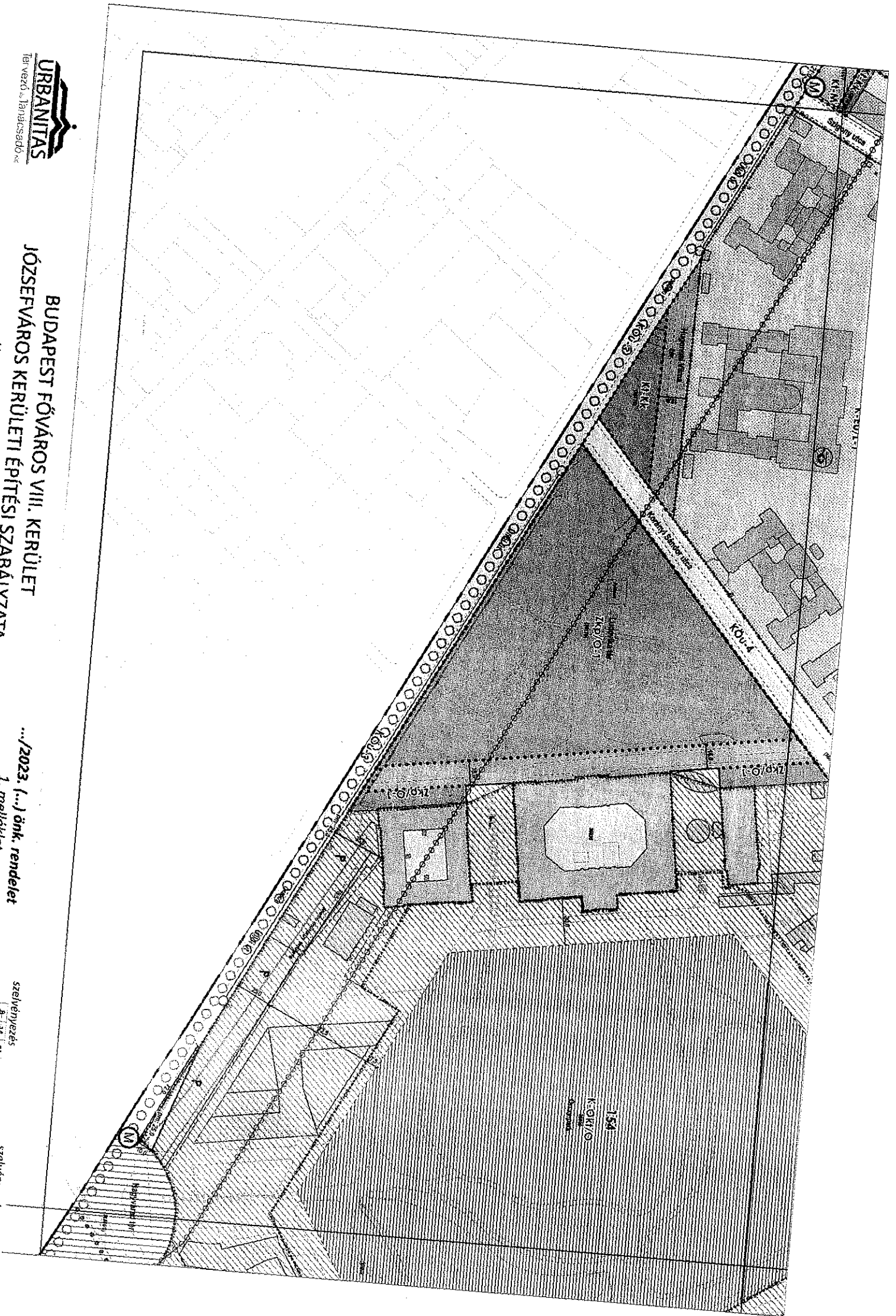
**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET**  
**JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
 Hatályos: 2023. ....-td/

.../2023. (...) önk. rendelet  
 1. melléklet  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
 m1:2000

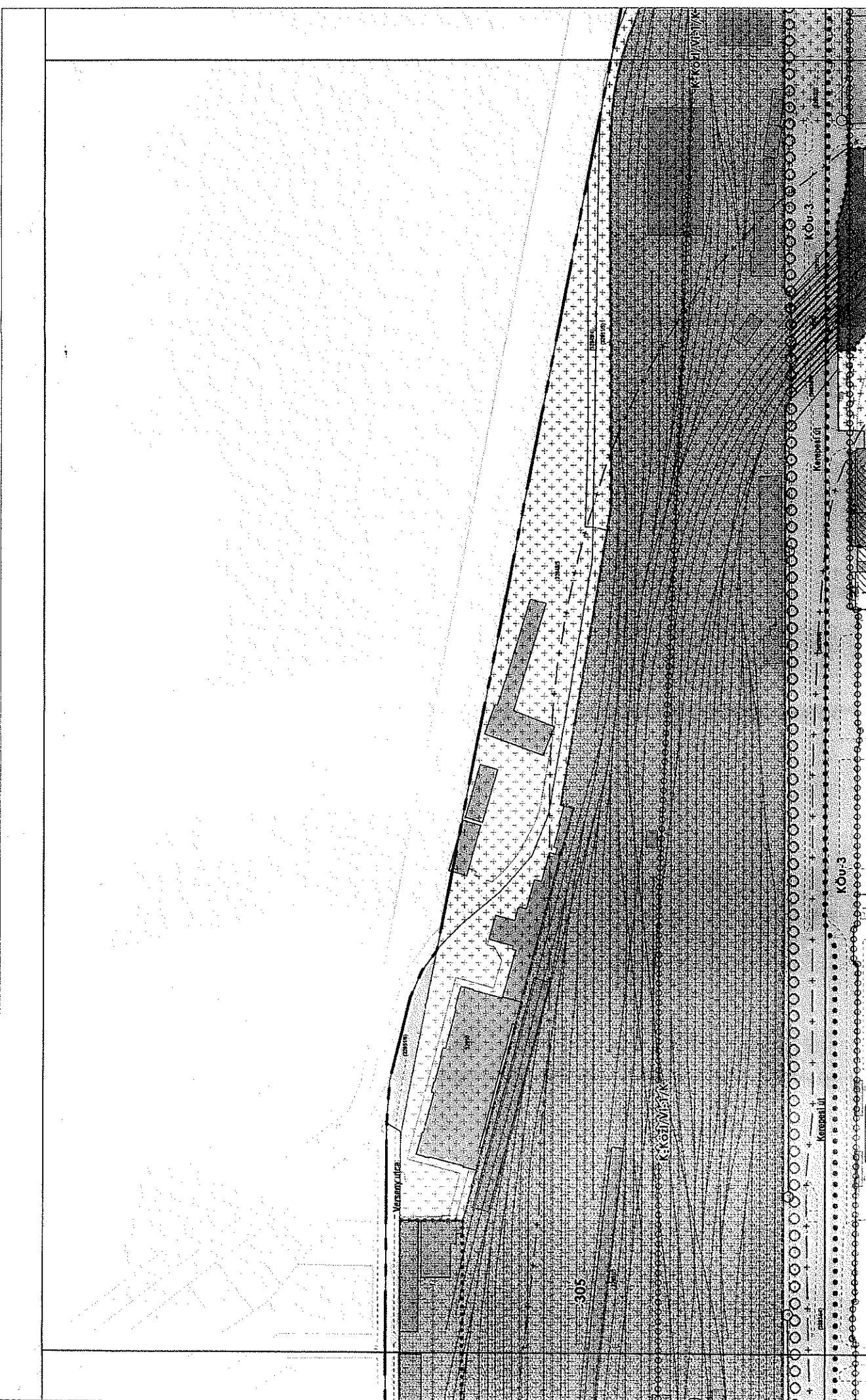
szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

szelvény számnr:  
**13**



5c



szelvény száma:

**14**

8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET**  
**JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
Hatályos: 2023. ....-.....-...-től



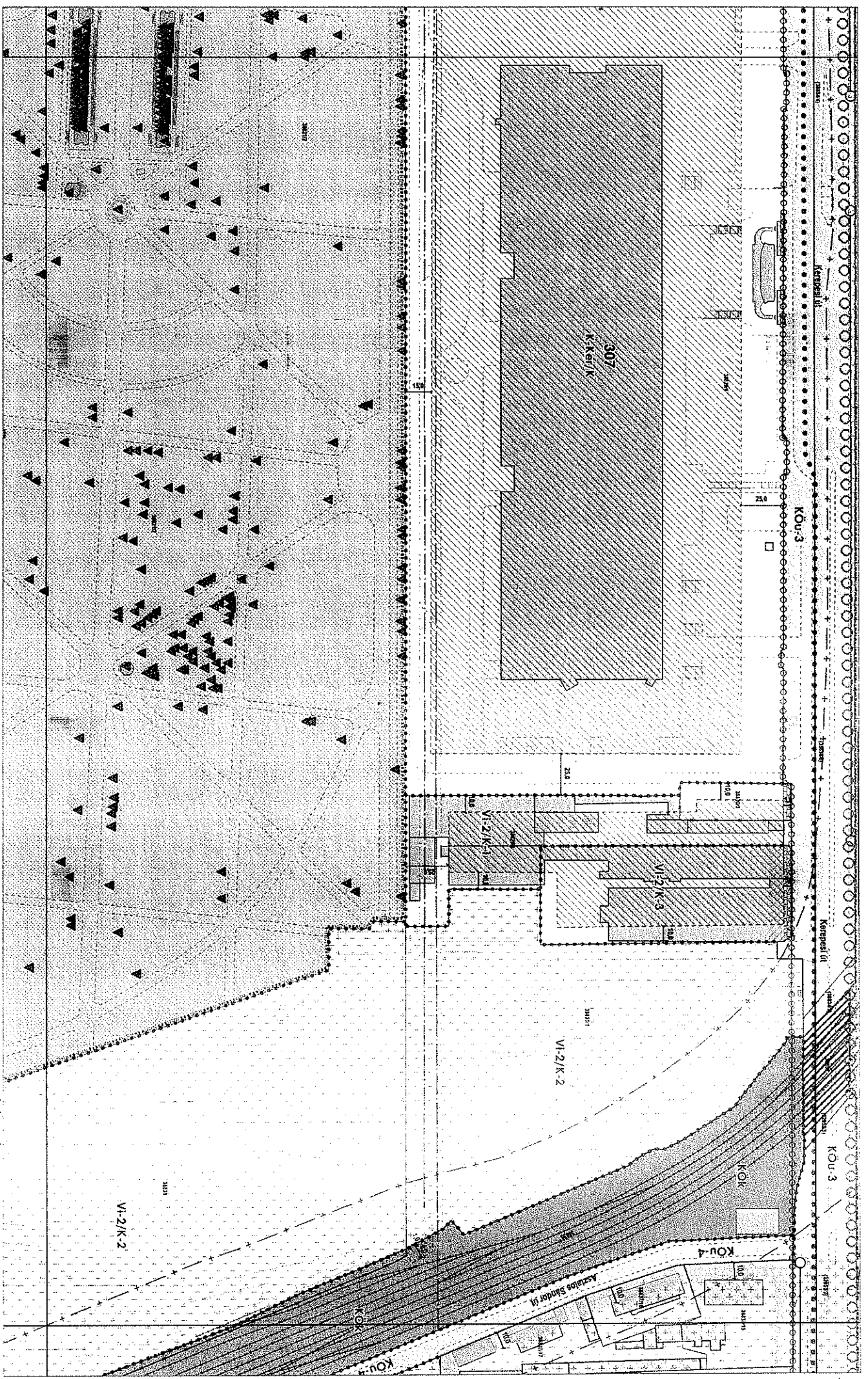


**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
 JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-tól

**.../2023. (...) önk. rendelet  
 1. melléklet  
 SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000

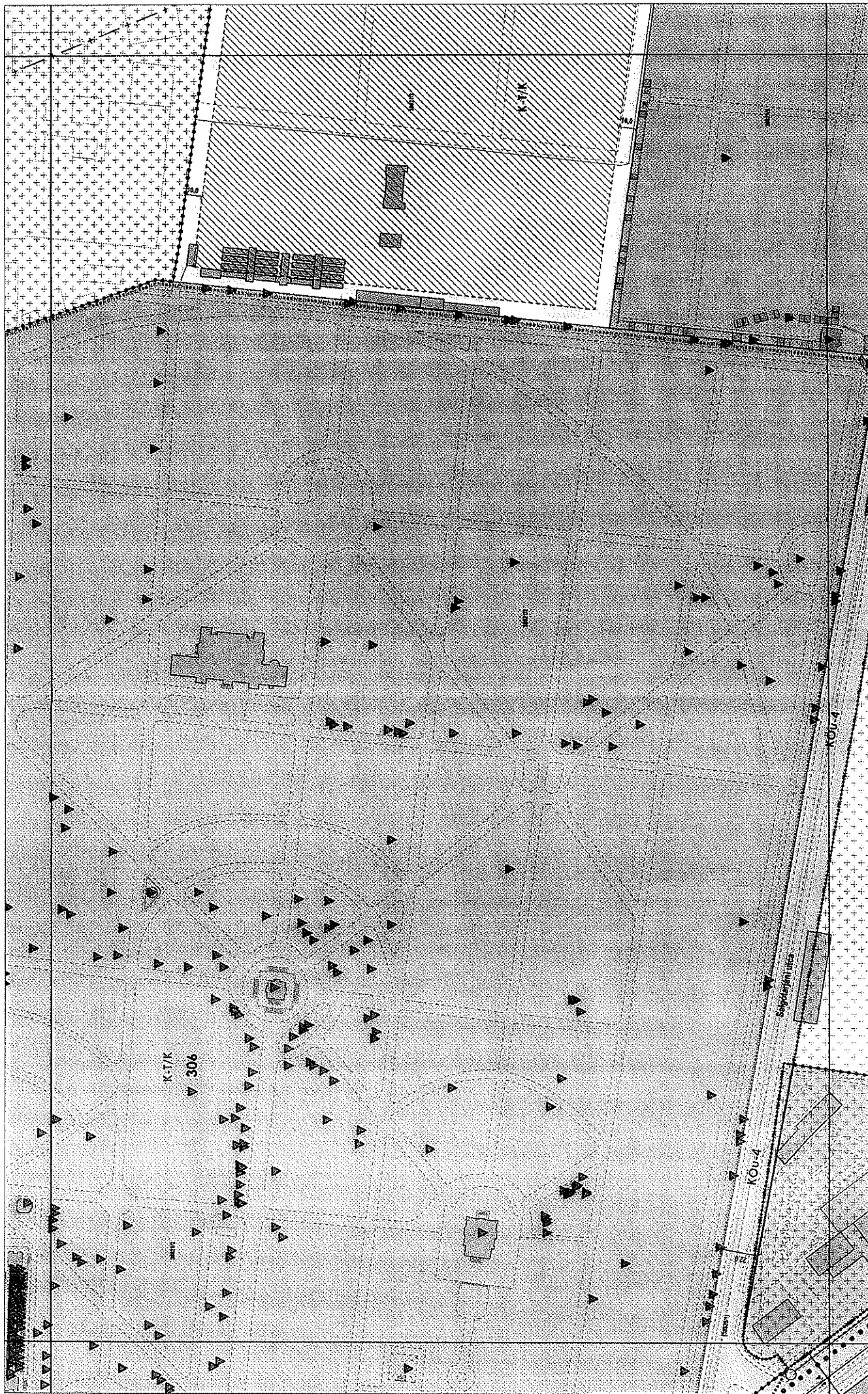


Szelvényezés

1	4	9	14	21
2	5	10	16	22
3	6	11	17	23
7	12	18	24	25
13	19	26	26	27
20				

Szelvény száma:

**15**



szelvény száma:

16

szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-tól



**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET**  
**JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

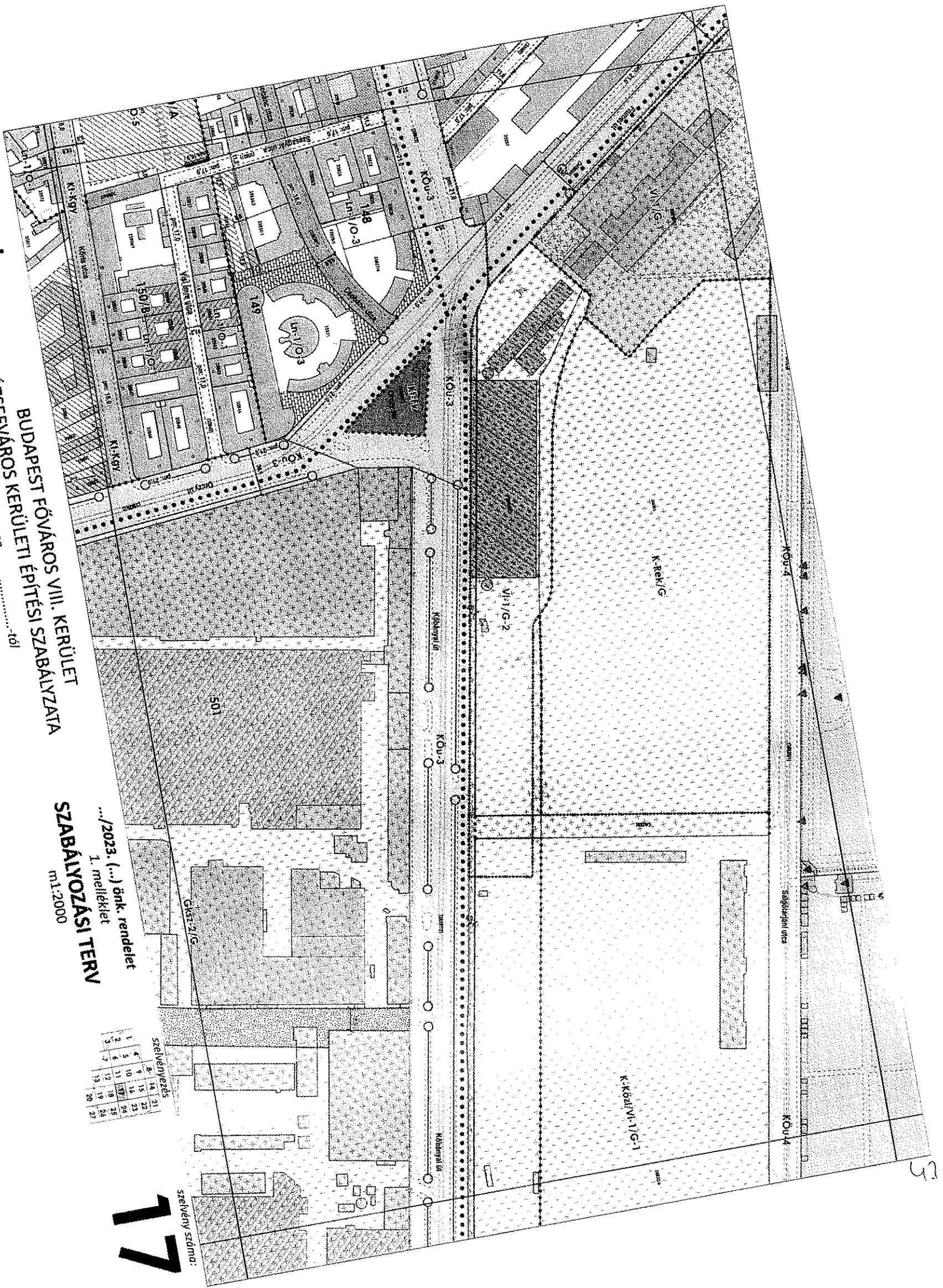
Hatályos: 2023. ....161

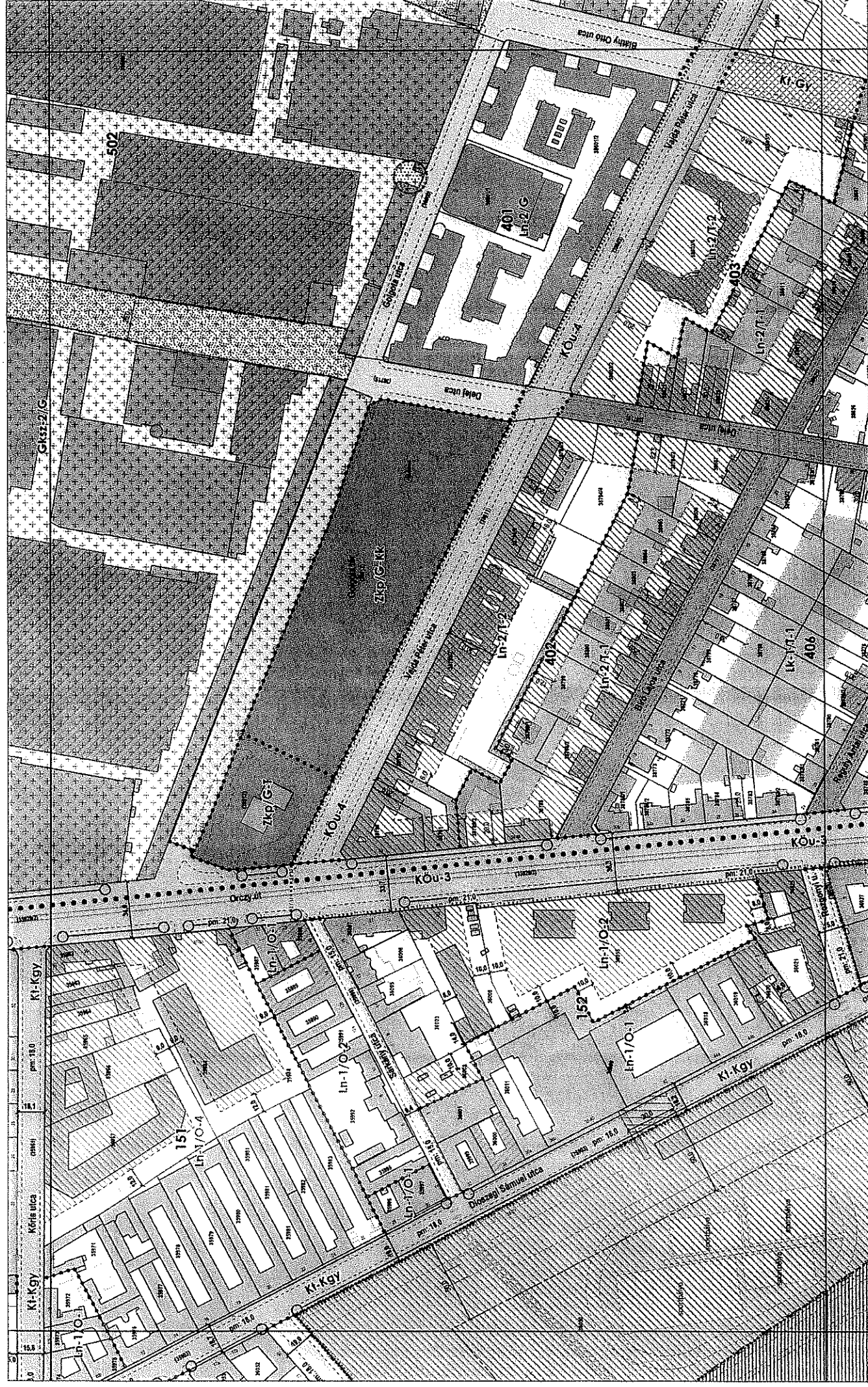
**.../2023. (...) önk. rendelet**  
**1. melléklet**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
m1:2000

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27

**77**

szelevény száma:





szelvény száma:

18

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

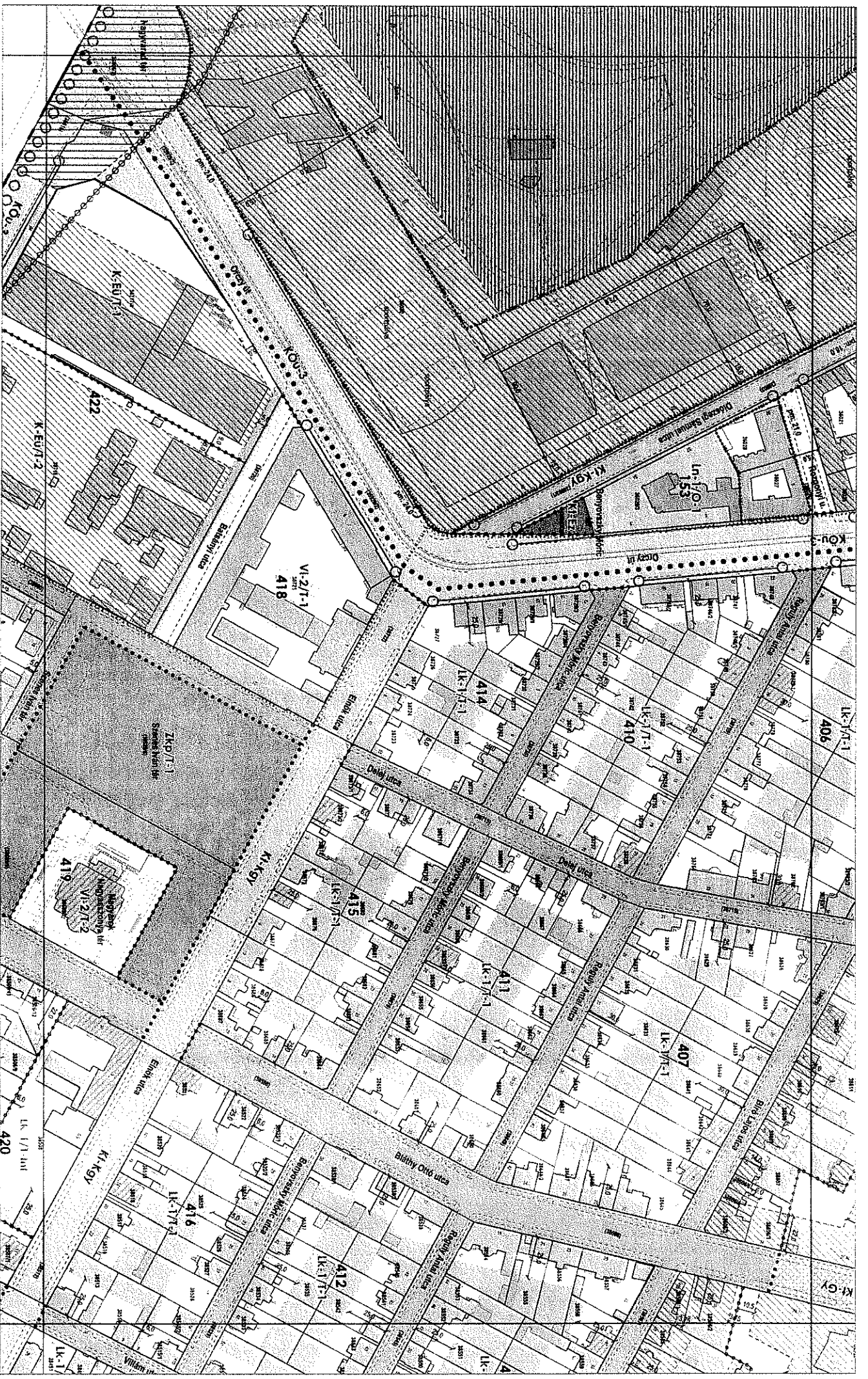
**SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-.....-.....-től



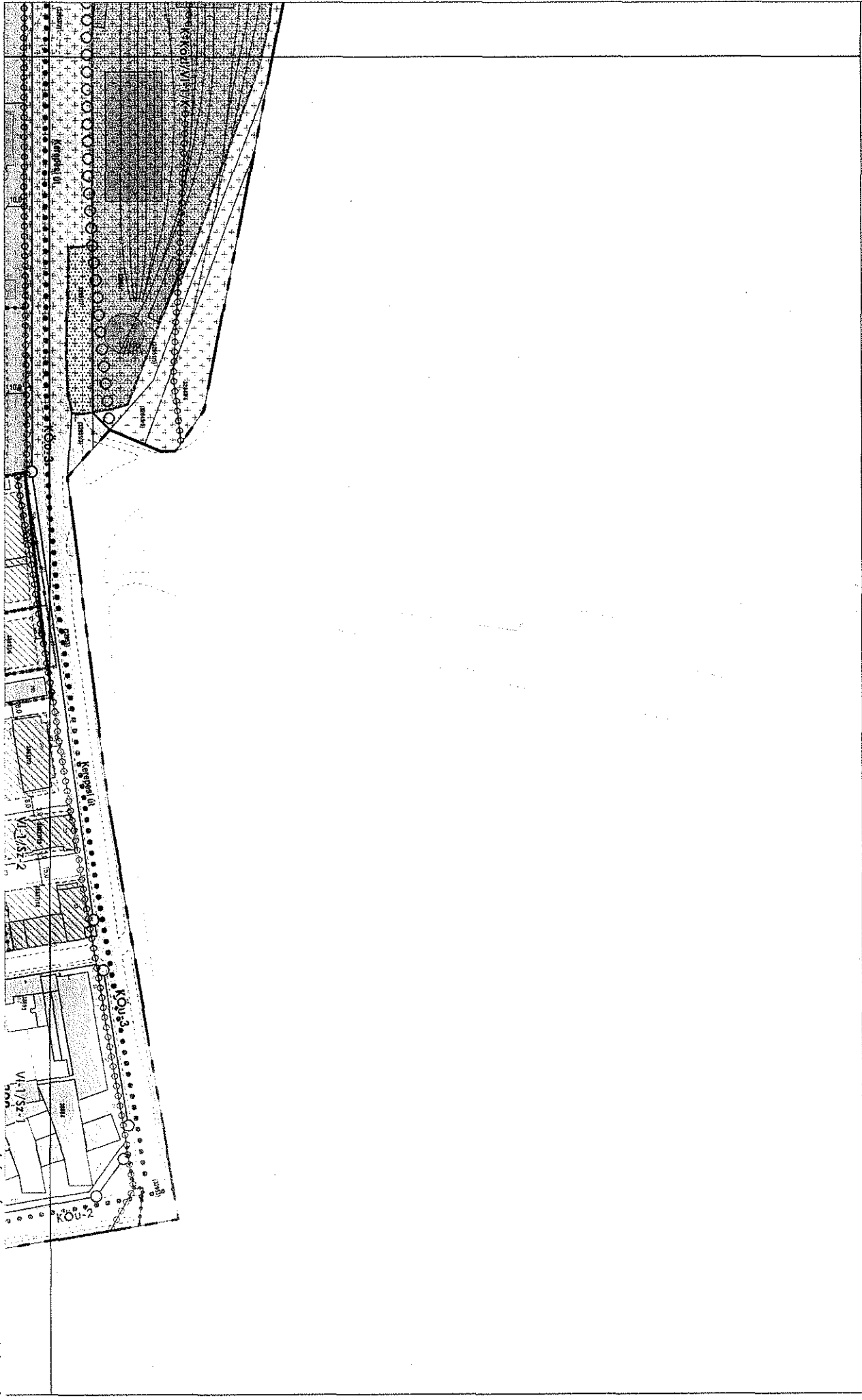


Szelvényezés

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28

45





**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-től

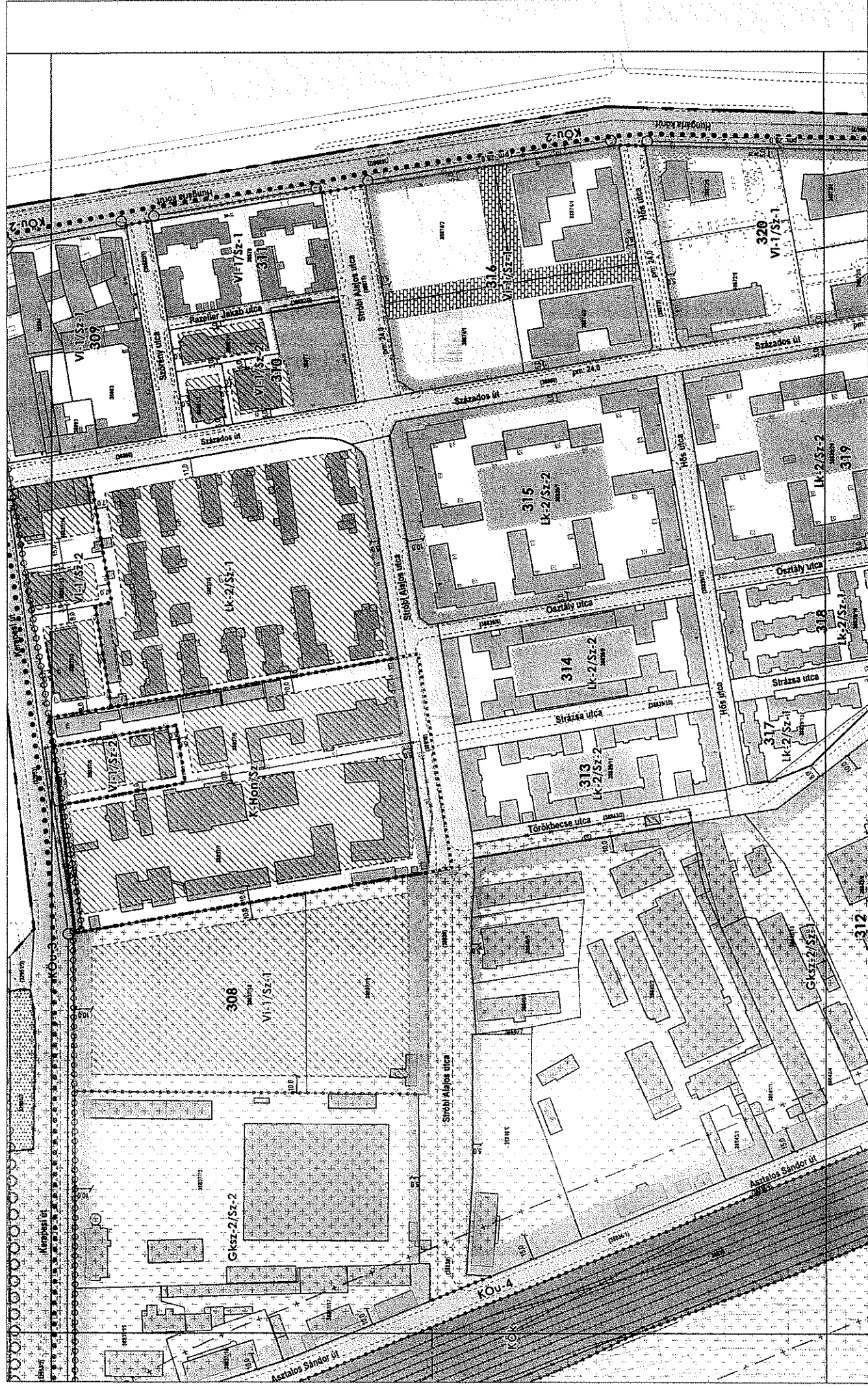
**.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet  
SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000

Szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Szelvény száma:  
**21**



szelvény száma:

# 22

szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

## SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

### BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2023. ....-.....-tól







Tervező: Urbanitas Kft.

# BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

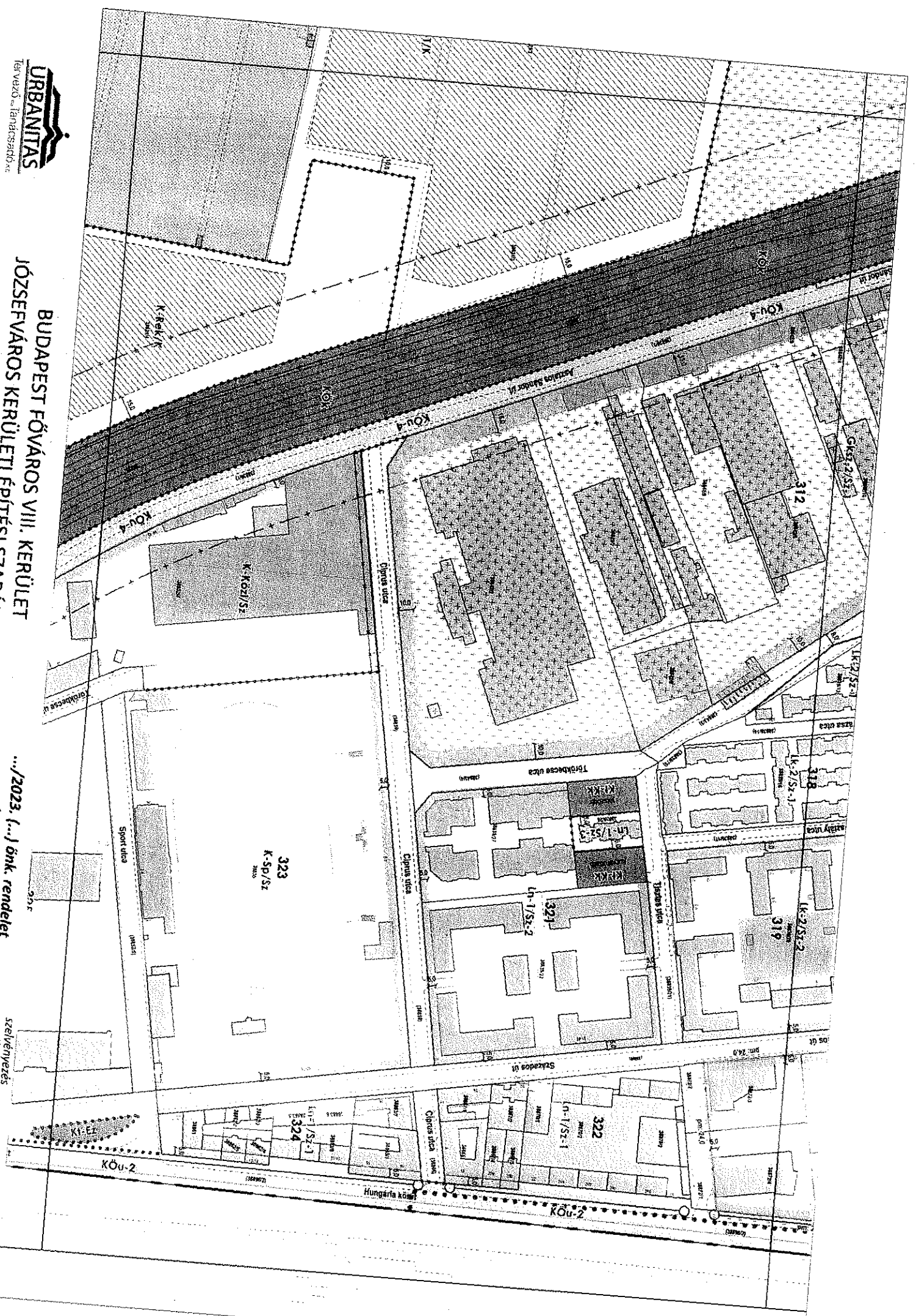
Hatályos: 2023. ....-...-...-tól

.../2023. (...) önk. rendelet

1. melléklet

## SZABÁLYOZÁSI TERV

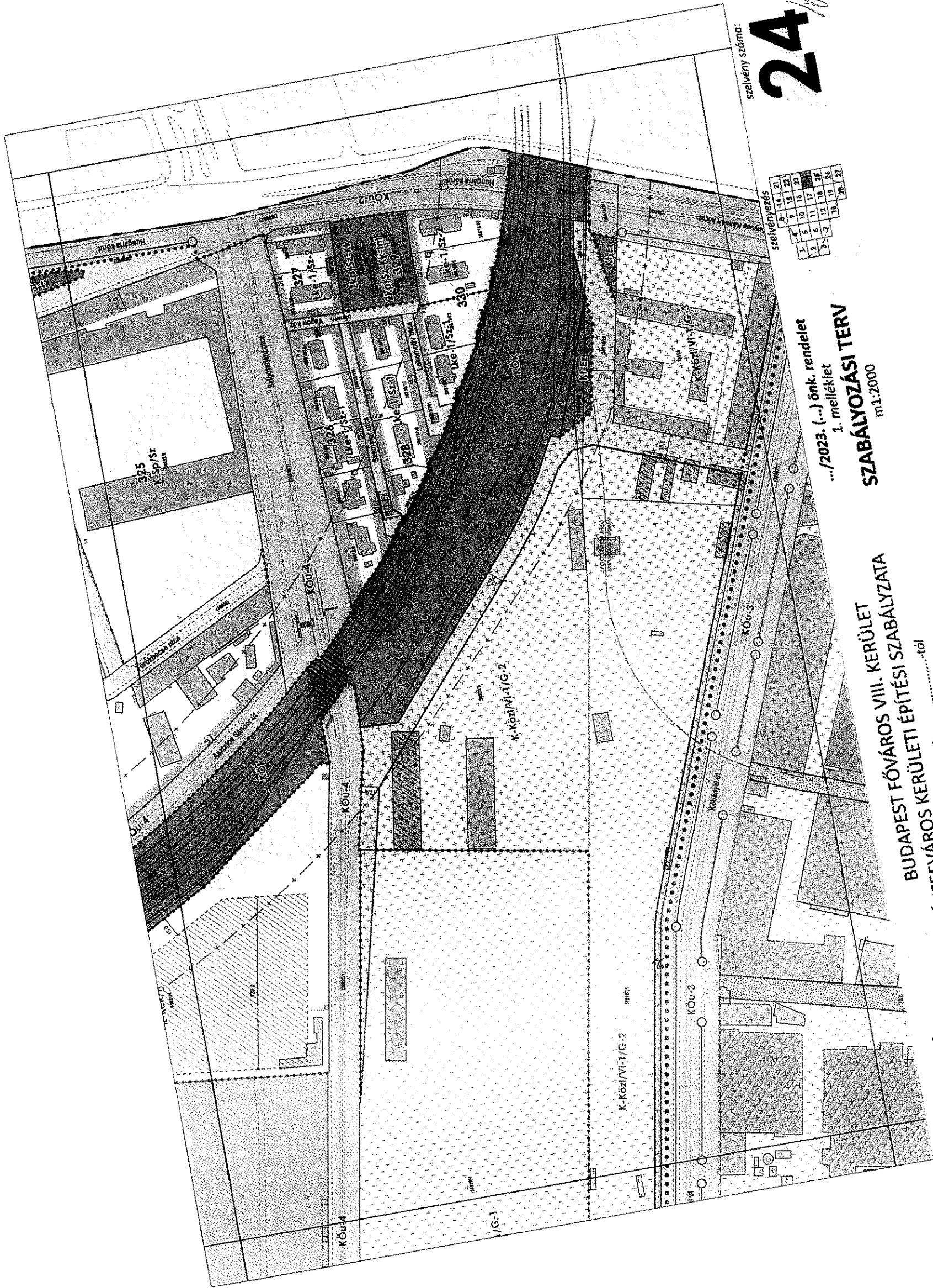
m1:2000



szelevezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27

szevény száma:  
**23**



szelvény száma:

24

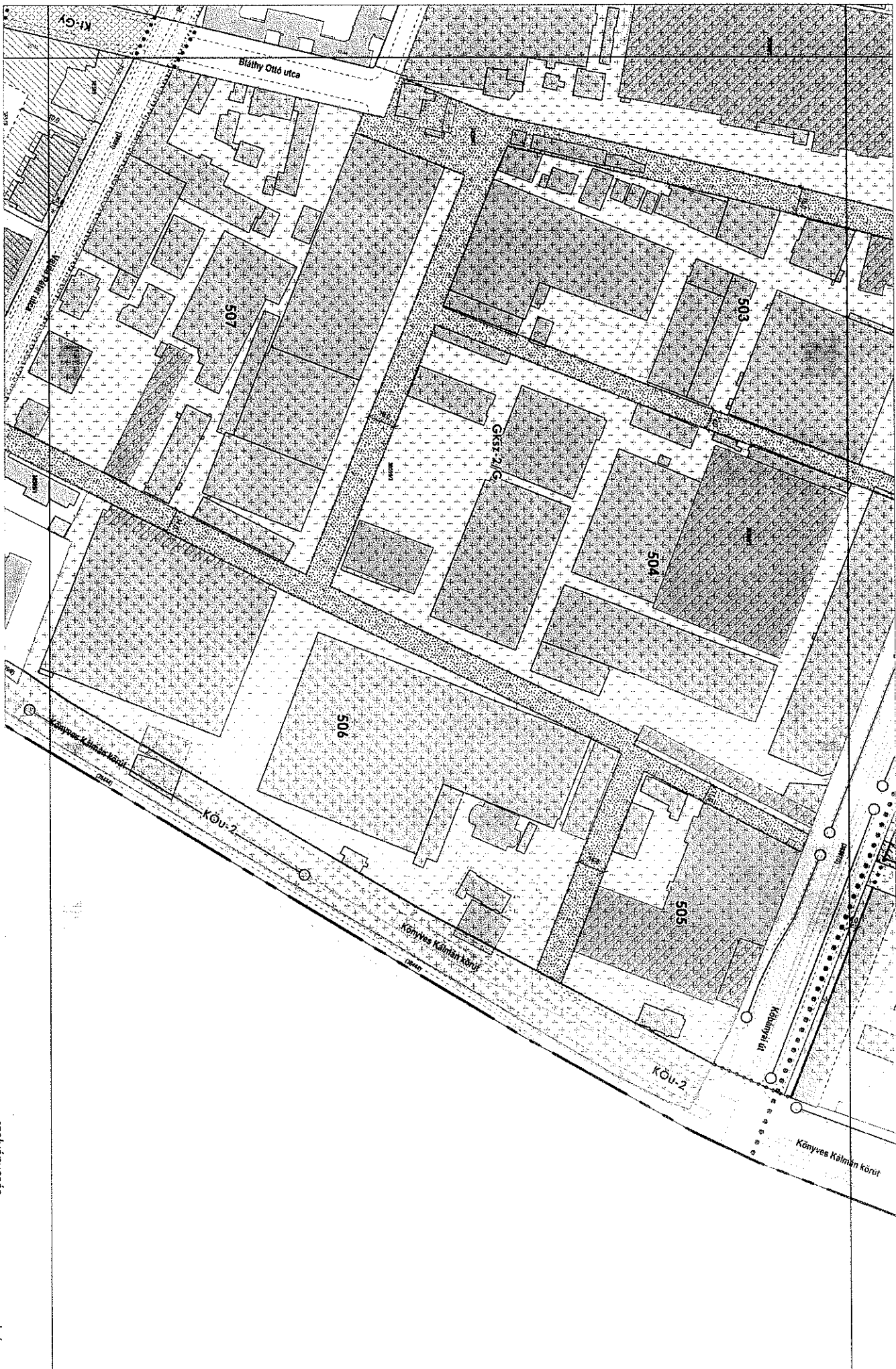
szelvényezés	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
m.1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
Hatályos: 2023. ....-...-...-tól





**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
 JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-...-...-től

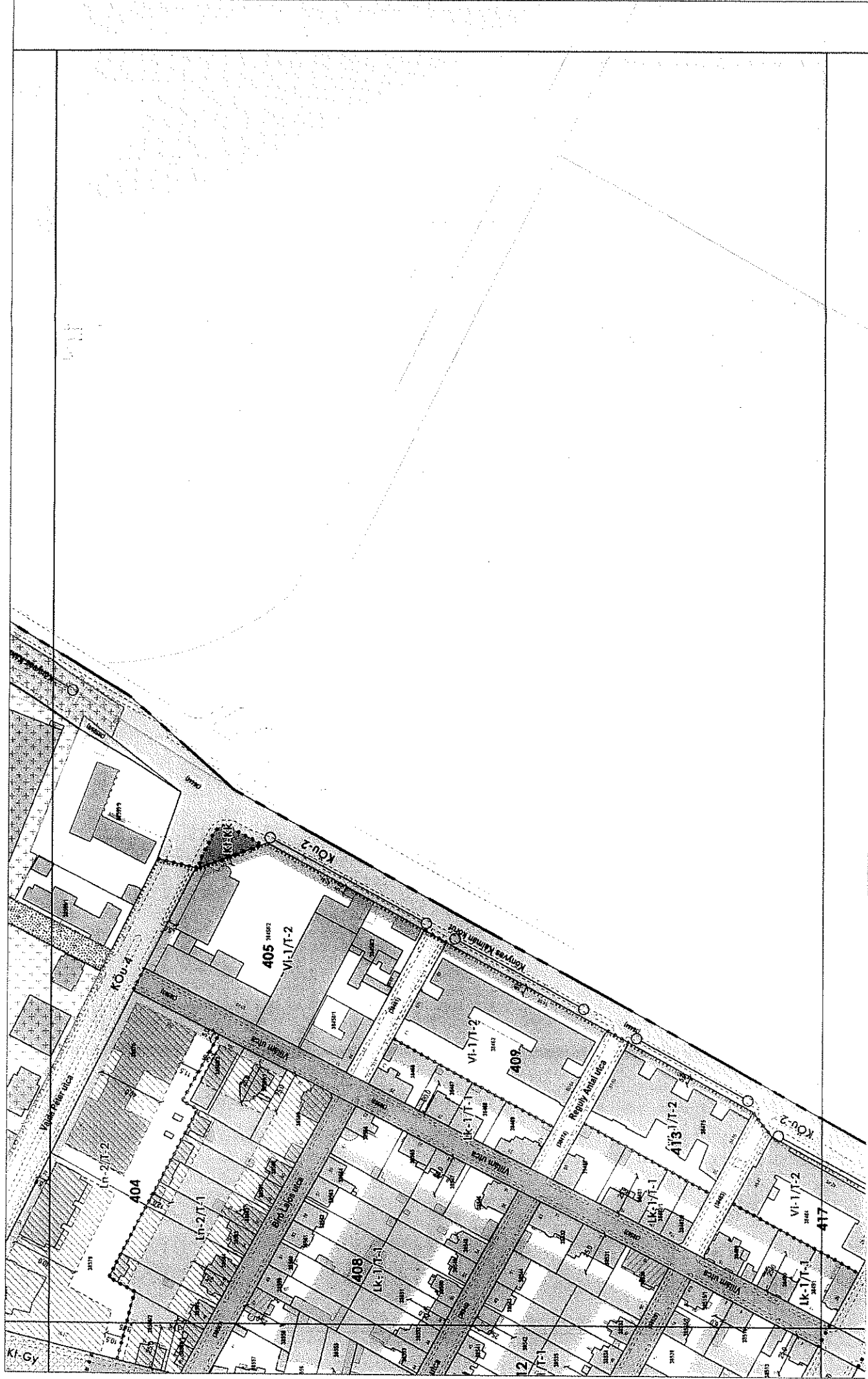
**.../2023. (... ) önk. rendelet  
 1. melléklet  
 SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000

szelvényezés

1	4	8	12	16	20
2	5	9	13	17	21
3	6	10	14	18	22
7	11	15	19	23	27
	16	20	24	28	
	17	21	25		
	18	22	26		
	19	23	27		
	20	24			
	21	25			
	22	26			
	23	27			
	24				
	25				
	26				
	27				

51



szelevény száma:

**26**

szelevényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-től



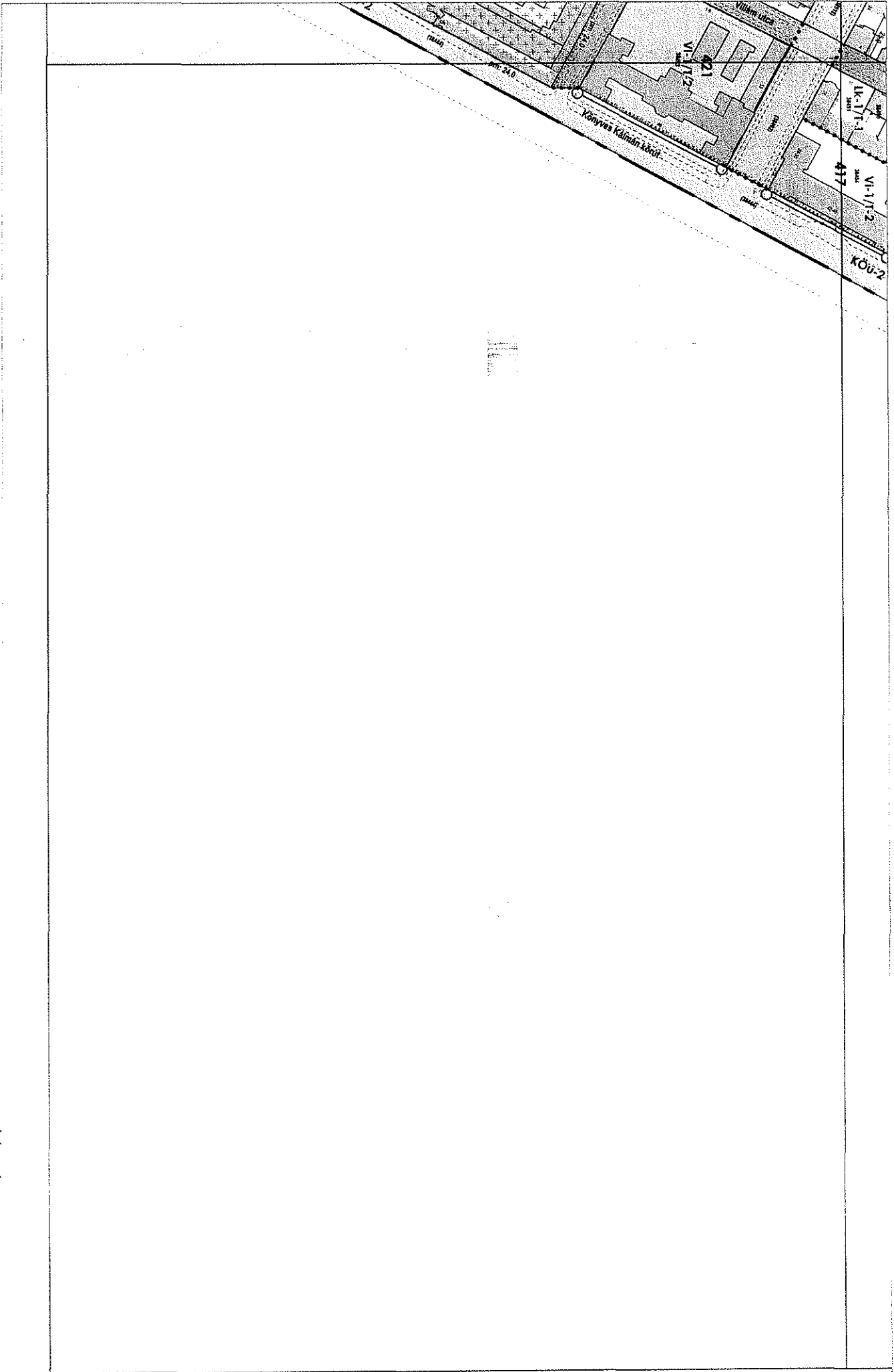
12

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Hatályos: 2023. ....-...-...-tól

**.../2023. (...) önk. rendelet  
1. melléklet  
SZABÁLYOZÁSI TERV**

m1:2000



szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

szelvény száma:

**27**

## Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

Közlekedési területek övezetei a szabályozás hatálya alá tartozó területen:

## 1. A közúti közlekedési területek:

1.1. I., ill. II. 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 területe	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		
5.	KÖu-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
7.	KÖu-3/1	-	-	-	10	80	20	0,4	0,8	-	5,0
8.	KÖu-3/2	-	-	-	5	100	-	0,2	1,0	-	5,0
9.	KÖu-4	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

## 1.2. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak övezete - Kt-Kgy

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
10.	Kt-Kgy	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
11.	Kt-Ku	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
12.	Kt-Gy	SZ	-	-	5	100	20	0,2	1,0	-	5,0

## 2. A vasúti közlekedési területek:

	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 területe	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		
5.	KÖk	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	7,5

## 3. A közterületek egyéb övezetei:

## 3.1. 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 területe	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		
5.	Kt-Kk	SZ	-	-	3	-	50	-	-	-	5,0
6.	Kt-Fk	SZ	-	-	3	30	20	-	-	-	5,0
7.	Kt-Ez	SZ	-	-	3	-	70	-	-	-	5,0

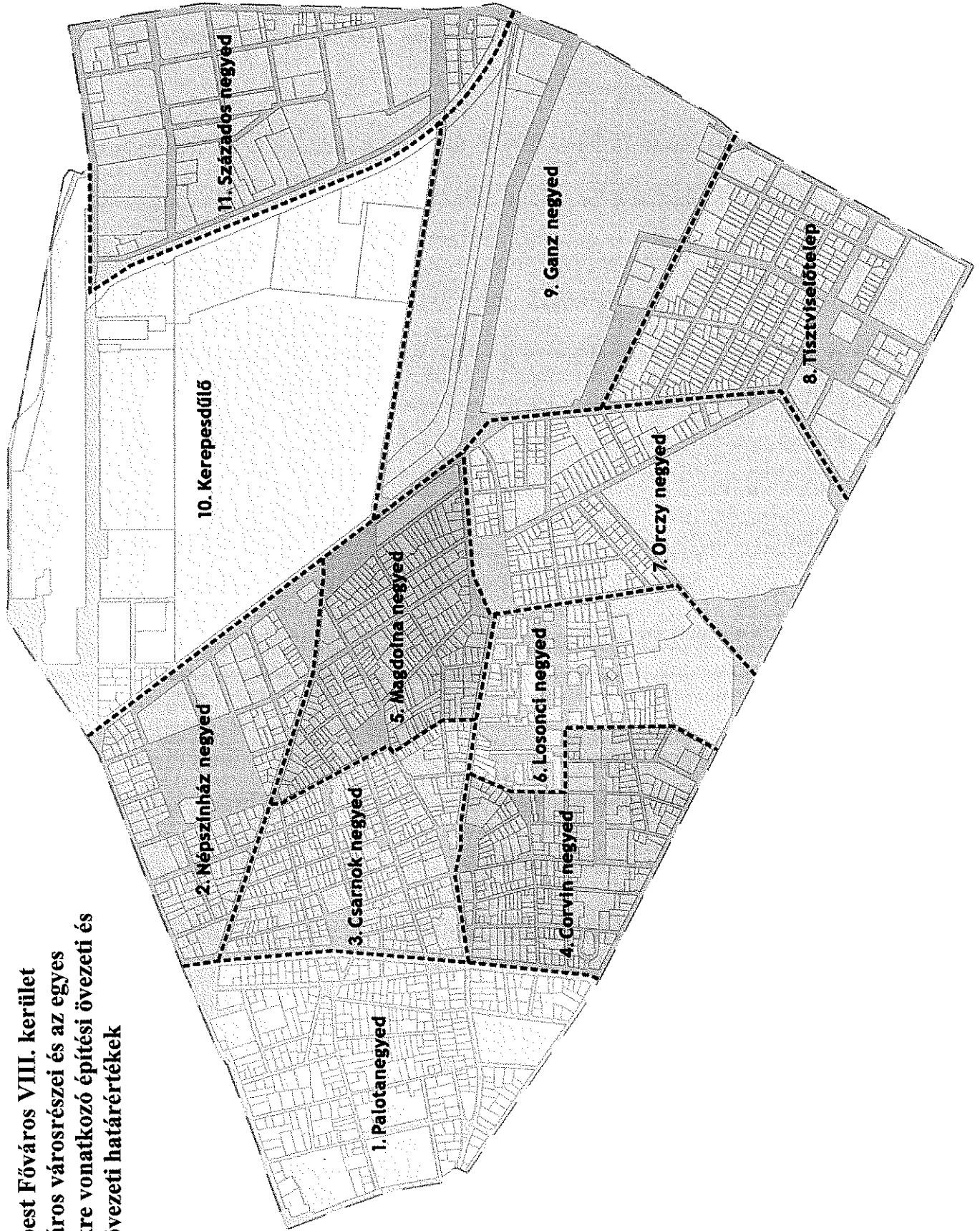
## 3.2. Községi közlekedés megállója, végállomása közterületen (Kt-M)

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

9.	*	Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján									
----	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--



**Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefváros városrészei és az egyes  
városrészekre vonatkozó építési övezeti és  
övezeti határértékek**





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Pikó András  
polgármester  
részére

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefváros Önkormányzata

**Iktatószám:** BP/1701/00191-6/2023  
**Ügyintéző:** Iványi Gyöngyvér  
**Telefonszám:** 06-1/485 69 45  
**E-mail:** [ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu](mailto:ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu)  
**Tárgy:** általános eljárás, záró szakasz  
Budapest VIII. kerület, egyesített építési szabályzata  
**Hív. szám:** 26/19/2023  
**Publikus E-TÉR azonosító:** 6320

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK 121.§ (2) bekezdés a) pontja alapján a „2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet ... 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete ... figyelembevételével készíti el.” Tekintettel arra, hogy jelen eljárás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 60.§ (9a) bekezdés szerinti, ezért az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete alapján kell a rendelet tervezetet elkészíteni.

#### I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek

Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzatának polgármestere Az E-TÉR rendszerben 2023. november 29-én kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

Az E-TÉR felületre az újR. 67. § (1) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre került

- a záró véleményezési szakasz tervdokumentációja,
- Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 38/2023. (II.23.) sz. határozata a tervezés elindításáról, és az annak mellékleteként elfogadott főépítész feljegyzés,



- az újR. 66.§ (7) bekezdés szerint Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának a 778/2023.(XI.08.) sz. határozata a véleményezési szakasz lezárásáról, ennek keretében a környezeti vizsgálat szükségességéről is döntöttek.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban az újR. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 778/2023.(XI.08.) sz. határozatában döntött.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz az újR. 66. § (7) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

## II. Szakmai észrevételek

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a határidőben érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben többségében **átvezetésre kerültek**.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben az alábbi **észrevételeket teszem**:

- A véleményeket összefoglaló táblázat szerinti 72. sorszámú észrevételemet pontosítom, mert *nem tudták azonosítani, mire gondolok: A 31.§ (1) bekezdés b) és c) pontja a 4 jelenleg hatályos építési szabályzat közül csak az egyikben szerepel, a többiben nem, ezt kérem magyarázni, miért kerül áttemelésre. Szakmailag az előírás elfogadható, csak az indoklás hiányzik.*
- A véleményeket összefoglaló táblázat szerinti 89. sorszámú észrevételemet fenntartom, miszerint a Telemi téri piac területén (Vi-3/M-1 jelű övezet) a jelenleg hatályos előírások szerint nem lehet csak szolgálati lakást létesíteni. Az egybedolgozott rendelet tervezetéből ez kikerült, továbbra is javaslom az előírást megtartani.
- A lakótelepekkel kapcsolatban a paramétersorban szerepel a "K" mint "kialakult" kategória, amit úgy értelmeznek a véleményeket összefoglaló táblázat szerinti 121. sorszámú észrevételre adott válasz alapján, hogy ebben az esetben új beépítés csak az építési szabályzat módosításával történhet. Ez azonban az előírásokból nem derül ki, kérem, hogy pontosítsák a „kialakult” paraméter értelmezését.
- Felhívom szíves figyelmét, hogy a véleményeket összefoglaló táblázat végén az észrevételek, javaslatok között a kerületi **főépítész** két kérése is szerepel (134. és 135. sorszámmal), ami eljárási szempontból kifogásolható, mivel ő **nem véleményező, hanem a megbízó önkormányzat képviselője**, így a javaslatainak már a véleményezésre küldött anyagban is szerepelnie kellett volna, hogy a partnerek és az államigazgatási szereplők véleményezni tudják.
- A véleményeket összefoglaló táblázat szerinti 134. sorszámú főépítési javaslat alapján a gyalogos utcákban (Kt-Gy övezetek) a 63.§ (4) bekezdés szerint "A Kt-Gy övezetű közterületekről gépkocsitároló behajtója nem létesíthető.". Ez azt jelenti, hogy a gyalogos utcákban az új beépítésekénél sem létesülhet garázs, attól függetlenül, hogy a rendelet 3. melléklete szerint hány darab személygépjármű elhelyezését kell biztosítani. Az OTÉK 1. melléklet fogalommagyarázata szerint az építési telek egyik ismérve, hogy "a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető". Tekintettel arra, hogy gyalogos utcában a gépjármű közlekedés kizárt, ezért az **előírás aggályos az építési övezetekben a más közterületekkel nem határos telkek építési telekként való értelmezhetősége szempontjából.**
- A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a véleményezési szakasz lezárásáról szóló döntésének 5. pontjában határozott arról is, hogy nem szükséges környezeti értékelést lefolytatni. Felhívom szíves figyelmét, hogy az újR. 60. § (4) bekezdése szerint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi



szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési törvény) szerinti elektronikus úton kell lefolytatni, és az **megelőzi a 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést**. Vagyis a döntést a tervezet véleményezésre történő megküldése előtt meg kellett volna hozni. Kérem, erre a következőkben jobban figyeljenek, mert eljárásjogi szempontból kifogásolható.

Fentiekén túl felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

### III. OTÉK eltérés

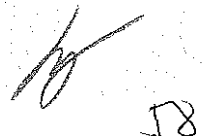
A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az **OTÉK egyes követelményeinél megengedőbb** követelmények megállapítására az alábbiak szerint:

A telek zöldfelületének előírt mértékétől való eltérés tekintetében

1. 7.§ „(4) A telek zöldfelületének előírt mértékét nem kell biztosítani a földszint 100%-os beépítése és a zártudvar üvegtetős lefedése és parkolóház 100%-os beépítése esetén, ahol jelen rendelet előírásai ezt lehetővé teszik.” (A 14. és 15. pontokban foglaltak esetében.)
2. EÜ/N jelű építési övezet területén legkisebb zöldfelület: 20%
3. K-EÜ/C-1 jelű építési övezet területén legkisebb zöldfelület: 15%
4. K-EÜ/L-2 jelű építési övezet területén legkisebb zöldfelület: 10%
5. K-EÜ/T-1 jelű építési övezet területén legkisebb zöldfelület: 10%
6. K-EÜ/T-2 jelű építési övezet területén legkisebb zöldfelület: 15%
7. K-Sp/K jelű építési övezet területén legkisebb zöldfelület: 20%
8. K-Sp/Sz jelű építési övezet területén legkisebb zöldfelület: 30%
9. K-Rek/Sz jelű építési övezet területén legkisebb zöldfelület: 30%
10. K-Hon/Sz jelű övezet területén legkisebb zöldfelület: 25%
11. Zkp/C-Fk jelű övezet területén legkisebb zöldfelület: 20 %
12. K-Közl/Vi-1/K jelű övezet területén legkisebb zöldfelület: 5%
13. K-Közl/Sz jelű övezet területén legkisebb zöldfelület: 5%

A beépítés megengedett legnagyobb mértékétől való eltérés tekintetében:

14. 35.§ „(2) Önálló parkolóház létesítése esetén a zártorú beépítési módú építési övezetekben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100%-ot, de a hátsókert és a telek zöldfelületként fenntartandó része nem építhető be, és a parkolóház tetőfödémén legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani a gépészettel igénybe nem vett terület legalább 80%-án.”
15. 37.§ és 43.§ (3) bekezdésben „Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek
  - a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
    - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
    - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;”
16. Az 50.§ (3) bekezdése, a 69.§ (8) bekezdése szerinti Vt-V/P-Eü-1 és a Vt-V/P-Eü-2, valamint a 76.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti Ln-2/C-Eü jelű építési övezetek esetén „az egészségügyi épületek közötti fedett és/vagy zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosók, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsők, rámpák, liftek 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>/telekm<sup>2</sup> értékkel túlélhető, és a legkisebb zöldfelület mértéke a többlet beépítettség %-ával csökkenthető azzal, hogy a kedvezményes értékek főépítési vagy tervtanácsai jóváhagyás esetén érvényesíthetők,”
17. Kt-M jelű övezet területén legnagyobb beépítettség: 100%
18. K-EÜ/N jelű építési övezet területén legnagyobb beépítettség: 55%
19. K-EÜ/C-1 jelű építési övezet területén legnagyobb beépítettség: 65 /s70%
20. K-EÜ/L-2 jelű építési övezet területén legnagyobb beépítettség: 80%



21. K-Eü/T-1 jelű építési övezet területén legnagyobb beépítettség: 70%
22. K-Eü/T-2 jelű építési övezet területén legnagyobb beépítettség: 60%
23. K-Ker/K jelű építési övezet területén legnagyobb beépítettség: 45 %
24. K-Rek/K jelű építési övezet területén legnagyobb beépítettség: 45 %
25. Hon/Sz jelű övezet területén legnagyobb beépítettség: 65%

Egyéb tekintetben:

26. 29.§ „(7) A legalább 6,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig, a legalább 9,0 méteres hátsókertbe 1,5 méterig benyúlhat az erkély, árnyékolószerkezet, előlépcső és előtető.”
27. 37. § és 43.§ „(1) Kialakult állapot esetén ...
28. e) a pinceszintek parkolás céljából, a pinceszintek feletti szintek csak gyalogos átjárás, valamint áru- és hulladékszállítás céljából köthetők össze a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartásával.”
29. 37.§ „(6) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatfakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.”
30. 86.§ (5) „az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 6,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 4,0 méter széles oldalkertet kell kialakítani.”

A kért felmentések a jelenleg hatályos építési szabályzatokban is szerepeltek és megadásra kerültek.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az **OTÉK 6.§ (1), 27.§ (5), 34.§ (3), 35.§ (7) és (9) , 37.§ (4) bekezdés előírásaitól**, valamint **2. sz. melléklete egyes értékeitől** való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

- „a) az különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére 2023. november 29-én megküldött **OTÉK felmentés igénylő szabályozási elemek** című dokumentációban kérték tekintetében **hozzájárlásomat a fentiek szerint megadom.**

#### IV. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése az újR. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően az újR. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat újR. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és az újR. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, illetve az elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, Dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán

megbízásából:

Iványi

Gyöngyvér

Digitálisan aláírta: Iványi Gyöngyvér  
Dátum: 2023.12.06 15:36:57 +01'00'

Iványi Gyöngyvér

állami főépítész



Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2023. (.....) önkormányzati rendelete**

**a kerületi építési szabályzatról**

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 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek, a lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet  
Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, mellékletei**

**1. § (1)** E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

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

- a) 1. melléklet: szabályozási terv M=1:2000 méretarányú szelvényeken,
- b) 2. melléklet: az építési övezetek az 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: az I., II. és III. párkánymagassági kategória területei Budapest Főváros Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata) meghatározottak alapján és magyarázó ábrák,
- f) 6. melléklet: a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve alapján,
- g) 7. melléklet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok.

**2. Értelmező rendelkezések**

**3. §** E rendelet alkalmazásában:



1. albedó érték: egy adott anyag egységnyi felülete által visszavert sugárzás és az egységnyi felületre beérkező sugárzás hányadosa, magasabb albedó értékkel a nagyobb fényvisszaverő képességű, világos felületek rendelkeznek;
2. átmeneti hasznosítás: beépítésre szánt, még beépítetlen telek legfeljebb 5 év időtartamra vonatkozó, építési engedélyezési eljárással nem járó ideiglenes rendeltetés-módosítása;
3. eredeti tetőidom: a történetileg kialakult, vagy háborús sérülés miatt elbontott, vagy nem megvalósult magastető, amely az eredeti terveken igazoltan szerepel, egyszerű vagy összetett tetőidommal, tetőfelépítményekkel - így különösen tetődiszkek, tornyok, kupolák, kiemelt oromfal, portálok -, vagy manzárd tető, melynek jellemző tetőhajlásszöge  $35^\circ$  feletti;
4. épületdísz: az épület utcai homlokzatán lévő dekorációs elem, amely meghatározza az épület karakterét, így különösen ablakkeretezés, párkány, franciaerkély lemeze, oszlop, pillér, figurális ábrázolás;
5. épületkiugrás: az épület homlokzati síkjából a közterület vagy a telek belső udvara fölé nyúló, minden irányból zárt épületrész;
6. épületköz: a közterület felé eső zárt térfalat megszakító, a szabad átlátás vagy átjárás biztosítása céljából terepszint felett nem, de a terepszint alatt beépíthető terület;
7. fasor: a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott fajú, egy sorban ültetett fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák időskorában várható koronaátmérőjének kétszeresénél;
8. faveremrácsos ültetőgödör: az utcai fa termőtalaja és a fölötte elhelyezett, a fa gyökérzetének vízellátását biztosító vízáteresztő szerkezet;
9. fitnesszér: jellemzően közparkban vagy közkertben kialakított, felnőttek számára szolgáló szabadtéri edző- és tornapálya, amely zöldfelületben elhelyezett vagy öntött gumi burkolattal ellátott;
10. hidegtető: kettős héjazatú tető, amelynek a felső és alsó héja közötti levegőréteg közvetlen kapcsolatban van a külső légtérrel;
11. kék fa: olyan ideiglenes hasznosítás céljára tervezett kivágással telepített fa, melyek külön szabályozás alá esnek, mentesülnek a pótlási kötelezettség alól, valamint a fa vizuálisan és a fakataszterben is, kék jelzéssel megkülönböztetettek, hogy a telepítéstől fogva egyértelmű legyen a rendeltetése;
12. kétszintes növényzet: a zöldfelületet egyszerre gyeppel- vagy évelő- és cserjeszinttel fedő növényzet;
13. kiosk: a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendeletben meghatározott önálló építmény, létesítmény;
14. közcélú létesítmény: állami vagy önkormányzati közfeladatot ellátó intézmény;
15. közhasználat céljára átadott terület: a magántulajdonú telek – Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal kötött szerződés szerint – közhasználatra megnyitott része, melyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek;
16. közműmentes élettér: a fa törzsének tengelye és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökérének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen;
17. közösségi kert: olyan üres építési telken létrehozott élő zöldfelület, amelyet a környék lakossága egy közösen elfogadott házirend szerint, kizárólag dísz- és haszonnövények termesztése céljából üzemeltet;
18. lapostető: az épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10%-ot nem haladja meg;
19. mélygarázs: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló építmény, épület alatti mélygarázs földemének alsó síkja legfeljebb 60 cm-rel lehet magasabban az utcai járda vagy az eredeti terepszint síkjánál;
20. nem zavaró hatású rendeltetés: olyan rendeltetés vagy tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nem érint határérték feletti környezeti terheléssel lakóingatlant, levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny és zajérzékeny objektumot, és nincs lakosságot zavaró zaj- és bűzterhelése;



21. nyitott sarok: zárt sorú beépítési módú saroktelek esetén a közterület felé eső térfalban az épülethomlokzat a közterületi sarokponttól mindkét utca irányából teresedést képez;
22. nyitott udvar: zárt sorú beépítés esetén az épület utcai homlokzatának az építési vonalhoz (jellemzően a közterületi határvonalhoz) képest hátrébb elhelyezkedő szakasza által képzett, három oldalról homlokzattal határolt udvar;
23. planténeres növény: talajkapcsolatos fateleptetés lehetősége hiányában dézsába vagy más tároló edénybe ültetett fa vagy egyéb dísnövény;
24. rehabilitációs felújítás: az egész épületre kiterjedő szerkezeti, gépészeti és homlokzati felújítás, amely szociális városrehabilitációhoz is kapcsolódhat;
25. sorgarázs: kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépkocsi tároló;
26. tetőemelet: az épület az adott homlokzati falszakasza külső felületének felső élétől az épület irányába emelkedő 45°-os sík elé legfeljebb az építménymagasság előírásainak betartásával – 5. melléklet 4. ábra – nyúló épületszint;
27. tetőkert: lapostető födém szerkezetén termőréteg takarással kialakított, legalább kétszintes növényzettel beültetett építményrész, amely az OTÉK előírásai szerint, a termőréteg vastagsága szerinti mértékben számítható be a telek előírt legkisebb zöldfelületébe;
28. tetőterasz: lapostető födém szerkezetén járható burkolattal kialakított felület;
29. útsorfa: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa;
30. vendéglátó terasz: közterület-használati engedéllyel a burkolt felületen önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőihez kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodó tér;
31. zárterkély: az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású nyílászárós homlokzattal kiképzett épületkiugrás, melynek belső tere közvetlenül csatlakozik a mögötte lévő helyiséghez;
32. zártudvaros beépítés: a közterületi telekhatár és legalább másik két telekhatár felől épületszárnyal határolt udvarral rendelkező épületeket tartalmazó;
33. zöldsáv: közúthálózati elemek mentén kialakított egyoldali vagy kétoldali, jellemzően fasor és cserjesáv telepítésére szolgáló zöldfelület;
34. zöldtető: épület tetőfödémén létrehozott, vízelvezetés, vízszigetelés, termőföldvastagság szempontjából megfelelő rétegrenddel megépített vízszintes vagy legfeljebb 35°-os hajlásszögű zöldfelület.

## II. Fejezet

### A közterület alakítására vonatkozó előírások

#### 3. A közterületekre vonatkozó előírások

4. § (1) A közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmény és köztárgy nem akadályozhatja a jármű- és gyalogosközlekedést.
- (2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha az a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltak teljesítésével a közlekedés, közcélú gépjárműtárolás terepszint alatti létesítményeinek akadálymentes megközelítését biztosító lift létesíthető közterületen és közhasználatra átadott területen abban az esetben is, ha az építési helyet az 1. mellékletben szereplő Szabályozási terv (továbbiakban: SZT) nem tartalmazza.
- (4) A közterület fölé nyúló építmény, építményrész – így különösen erkély, zárterkély, épületkiugrás – olyan módon létesíthető, hogy
- a) a konzolos kinyúlása nem haladhatja meg az érintett közterület szélességének 5%-át, de legfeljebb a 1,5 métert,
  - b) a szélessége legfeljebb a telek utcai homlokvonalának kétharmada lehet,



- c) előtető legfeljebb a homlokzat egyharmadán létesülhet a közúti úrszelvény figyelembevételével.
- (5) Az épület közterület felőli homlokzatán az épületdísz kiugrása legfeljebb 30 cm lehet.
- (6) Az SZT-n „Közterületi építési hely terepszint felett” helyként jelölt területen a földszint felett gyalogos átvezetés, gyalogos híd, üvegtető, letámasztást igénylő előtető és ipar- és képzőművészeti alkotás a nemzeti vagyonról szóló törvény figyelembevételével létesíthető az alábbiak szerint:
- közterületen való letámasztást igénylő építményt az előírt közúti úrszelvény figyelembevételével kell kialakítani, egyenként legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup>-es felületű letámasztással, és
  - a támasztószerkezet a közúti és gyalogosforgalmat, a környező épületek, a földszinti és alagsori lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja.

5. § (1) Közterületen, közhasználat céljára megnyitott vagy átadott területen

- sátor, valamint kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó rendeltetésű mobil szerkezet vagy építmény kizárólag rendezvény időtartamára, közterület használati hozzájárulásban vagy közhasználat céljára átadó szerződésben foglaltak szerint,
- az a) pont szerinti létesítmény állandó jelleggel a Klinikák metró megálló felszíni épületével határos **Kt-Kk** területen, a Blaha Lujza téren, a Kálvária téren, a II. János Pál pápa téren és a Déri Miksa utca **Kt-Gy** és **Kt-Fk** területein támogató főépítész konzultáció esetén,
- kioszk a hatályos jogszabályoknak megfelelő tartalmú közterület alakítási terv szerint helyezhető el.

(2) A **KÖu** övezetbe sorolt újonnan kialakításra vagy átépítésre kerülő közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített biztonságos gyalogosfelület szélessége a közterület egyéb célú használata során – kivéve, ha ezt a meglévő szabályozási szélesség nem teszi lehetővé –

a) a József körúton és a Palotanegyed területén

aa) legalább 3,0 méter és

ab) nem kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi kioszk elhelyezése esetén,

b) a József körúton kívüli területen

ba) legalább 2,0 méter, és

bb) nem kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a kioszk elhelyezése esetén.

(3) A **KÖu** övezetbe nem sorolt közterület esetén a gyalogossáv szélessége nem lehet kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi kioszk elhelyezése esetén, de legalább 1,5 méter.

(4) Nem létesíthető vendéglátó terasz, amennyiben az a rendeltetési egység, amelyhez létesül, nem rendelkezik a vendégek számára használható illemhellyel vagy 50,0 méteren belül illemhely lehetősége nem biztosítható.

(5) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 méternél keskenyebb gyalogos járdafelülettel rendelkező közterületen nem létesíthető.

#### 4. A közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6. § (1) A közutak mentén a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák közműmentes életterének biztosítása mellett fasort kell telepíteni. A közműmentes életter felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.

(2) Új út létesítése és meglévő út felújítása esetén a 14,0 méter szélességet elérő új közúthálózati elemek mentén legalább egyoldali, a 16,0 méter szélességet meghaladó közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 méter szélességű zóldsávba ültetett fasor és cserjesáv telepítendő, a fák életterének biztosításával.

(3) Azoknak a közúthálózati elemeknek a mentén, ahol az előírt zóldsáv biztosítása műszaki okok - jellemzően meglévő közművek miatt - más módon nem oldható meg, faveremrácsos ültetőgödörös vagy planténeres növényeket kell telepíteni.





(4) A fák megfelelő életkörülményei biztosítása érdekében közterületen a díszfák és díszcserjék ültetésére az OTÉK és a magyar szabvány előírásait kell betartani.

(5) Fasortelepítésnél és- kiegészítésnél a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

### III. Fejezet

#### A természeti környezet és a környezeti elemek védelmére vonatkozó előírások

##### 5. A természeti környezet védelme

7. § (1) A közút felújítása, illetve átépítése esetén, amennyiben a legalább 2,0 méteres minimális gyalogos felület megtartható, fasoros zöldsávot kell kialakítani.

(2) Új közművezeték létesítésekor vagy meglévő felújításakor az SZT-n jelölt „Településképvédelmi jelentőségű fasor” és valamennyi közterületen lévő fa, cserje közműmentes életterének védelmét biztosítani kell az alábbi feltételek betartásával:

- a) a közművezeteket úgy kell telepíteni, hogy az a növényállományt ne károsítsa, illetve az a legkisebb növénykárosodással járjon (utólagos, egyedi fa- és közművédelmi művek, így különösen gyökérgát, gyökérterelés, pótlólagos védőcső, kábelcsatorna-köteg védelem beépítésével);
- b) a földmunkák során 5 cm-nél vastagabb gyökeret elvágni tilos, a fák törzsétől mért 3,0 méter sugarú körön belül a gyökérszónában lévő föld kitermelése kizárólag kézi munkaerővel, vagy sűrítettlevegős lefúvással végezhető el;
- c) építési munkák során a megfelelő törzsvédelemről gondoskodni kell, továbbá a fák 1,0 méteres körzetében építési anyagokat, kitermelt földet és törmelékét elhelyezni és tárolni tilos.

(3) Tilos a zöldterületen és az egyéb közterületen lévő fasor és egyéb zöldfelületi elem környezetében végzett felújítási, rekonstrukciós munka befejezését követő 5 éven belül a cserje-, virág-, gyeppel- és útfelület megbontása közműfektetés, közműkarbantartás, utépités vagy útkorrekció miatt, kivéve a közmű hibaelhárítását.

##### 6. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

8. § (1) Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mutató szerinti zöldfelület nem burkolható le, és tárolási célra nem használható.

(2) Az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területeken

- a) épület – ideértve a 28. § (3) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítést is – és burkolt felület nem helyezhető el,
- b) a vízáteresztő burkolt felületek aránya
  - ba) közhasználatú rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 20%,
  - bb) magánhasználatú rendeltetés esetén legfeljebb 10%,
- c) a terület többszintes növényállománnyal alakítandó ki és minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> után egy darab fát kell ültetni.

(3) Az övezeti határértékben előírt legkisebb zöldfelületi arány az OTÉK 1. melléklet 113. pont szerinti zöldfelület mellett tetőkert kialakításával is biztosítható, mely esetben

- a) a termőréteg vastagságát, a tetőkert méretének figyelembevételét az OTÉK alapján kell számítani,
- b) a zöldfelület számítása során nem vehető figyelembe az 1 m<sup>2</sup> területnél kisebb zöldfelület.

(4) A telek zöldfelületének előírt mértékét nem kell biztosítani a földszint 100%-os beépítése, a zártudvar üvegtetős lefedése és parkolóház 100%-os beépítése esetén, ahol e rendelet előírásai ezt lehetővé teszik.

## 7. Klímaadaptációra és a hőszigetelés csökkentésére vonatkozó előírások

9. § (1) A mesterséges felületek hőszigetelésének csökkentése érdekében a burkolt felületeknél elsősorban magas albedó értékű, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.

(2) A településszövet klímaadaptációs képességének növelése érdekében az e rendelet hatályba lépése után létesülő új épület tetőzetének kialakításakor, a tetőfelület legalább 50%-át klímaadaptív módon kell kialakítani az alábbi műszaki megoldások alkalmazásával:

- a) magas albedó értékű felülettel rendelkező hidegtető rendszer,
- b) napelemes-, illetve napkollektoros rendszer,
- c) tetőre hulló csapadékvíz hasznosító, illetve annak lefolyását késleltető rendszer,
- d) zöldtető.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően új, 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó lapostető létesítése esetén legalább a tetőfelület felén legalább extenzív zöldtető alakítandó ki, kivéve, ha a tetőn napenergiatermelő létesítmény kerül elhelyezésre, vagy az övezeti előírás másként rendelkezik. A fenntarthatóság és a gondozás érdekében a zöldtetőt megközelíthetően kell kialakítani, továbbá a félintenzív és az intenzív zöldtető öntözését biztosítani kell.

(4) A több, mint tíz lakást tartalmazó, az e rendelet hatályba lépése után létesülő új épület, valamint a legalább 1000 m<sup>2</sup> szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi hűtés-fűtés berendezést vagy klímaberendezést kell beépíteni, egyedi klímaberendezés utólag nem helyezhető el.

## IV. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

#### 8. Telekalakítással kapcsolatos előírások

10. § (1) Nyúlványos, nyeles telek csak tömbbelsőben, önálló helyrajzi számon nyilvántartott oktatási sport-, szociális, egészségügyi építmény, mélygarázs és zöldterület céljára alakítható ki.

(2) Ha egy telek több építési övezetbe esik, az egyes övezetekhez tartozó építési paraméterek nem vonhatók össze és nem átlagolhatók. Az övezethatárt ilyen esetben a szabályozási paraméterek szempontjából telekhatárként kell figyelembe venni.

(3) Az Ln-T jelű építési övezetben telekcsoporthatára újraosztani, telket felosztani – e rendelet egyéb rendelkezése hiányában – csak műszakilag megosztható, önálló szerkezetű épületek jogi elkülönítéséhez szabad.

(4) Szabályozási vonal végrehajtása, közmű műtárgy, a közösségi közlekedés megállója és ehhez kapcsolódó egyéb építmény, így különösen az akadálymentesítést szolgáló lift elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetén az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(5) Közterület telke szakaszosan is kialakítható.

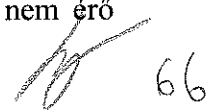
#### 9. Beépítési kötelezettség

11. § (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen beépítési kötelezettség sajátos jogintézmény állapítható meg önkormányzati hatósági döntéssel

- a) az e rendelet hatályba lépésekor már üres építési telek esetén e rendelet hatályba lépésétől számított 5 éven belül,
- b) az e rendelet hatályba lépését követően az épület elbontásával kialakuló üres építési telek esetén a bontástól számított 5 éven belül,

amely legalább a közterületek mentén kialakított épület, épületrész megvalósításával teljesíthető.

(2) Beépítésre kötelezhető építési teleknek kell tekinteni azt az építési telket, melyen a meglévő épület bontásának eredményeként legfeljebb az előírt legkisebb építménymagasságot el nem érő



épület, épületrész alakul ki vagy a telek építési helyének közterület felőli legalább 15 méter széles sávja beépítetlen, a telek terepszint feletti beépítettsége legfeljebb 10%.

**12. § (1)** Beépítésre szánt, még beépítetlen telek átmenetileg hasznosítható az alábbiak szerint:

- a) átmeneti jelleggel elhelyezhető a telken vendéglátó létesítmény, helyi piac, közösségi kert, játszótér, fitnesszter, pihenőkert, parkoló, valamint az övezeti előírásban megengedett rendeltetés;
  - b) az átmeneti jelleggel elhelyezett építmény magassága a 4,0 métert nem haladhatja meg;
  - c) játszótér, fitnesszter kialakítása esetén a telek legalább 20%-án zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy a telek legalább 30%-án árnyékolt felület legyen;
  - d) parkoló létesítése esetén:
    - da) az üzemeltetésből származó talajszennyezést meg kell akadályozni, a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését meg kell oldani;
    - db) meglévő fa a parkoló létesítése érdekében nem vágható ki;
    - dc) minden megkezdett 6 parkolóhely után legalább egy kék fa ültetendő, vagy legalább egy 14/16-os körméretű, kétszer iskolázott, környezettűrő, lombos dézsás díszfa helyezendő el;
    - dd) a növények fenntartásáról a parkoló üzemeltetője köteles gondoskodni.
- (2) Átmeneti hasznosítás esetén
- a) az építési övezeti előírások figyelmen kívül hagyhatók, de a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírt szabályokat be kell tartani,
  - b) a telek utcai frontján az átmeneti hasznosítás idejére a hasznosítás jellegének megfelelő, áttört, vagy részben áttört épített kerítést kell létesíteni.
- (3) Az átmeneti hasznosításból eredő környezeti határértékek a telek övezeti besorolása szerinti határértékeket nem haladhatják meg.

## **V. Fejezet Közművek előírásai**

### **10. Általános előírások**

**13. § (1)** Az e rendelet hatálya alá tartozó területen minden övezetben és építési övezetben teljes közműellátást kell biztosítani.

(2) Építési övezet és övezet területén elhelyezhető

- a) vízmű-gépház,
- b) szennyvízátemelő,
- c) energia-átalakító,
- d) gáznyomás szabályozó,
- e) csapadékvíz késleltetett elvezetését szolgáló tárolómedence.

(3) Közterületen új trafóház csak terepszint alatt létesíthető. Telken belül újonnan létesülő transzformátort épületen belül kell elhelyezni.

(4) A meglévő közmű kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.

(5) A feleslegessé vált közmű műtárgyát úgy kell bontani, hogy a bontási munkálat ne veszélyeztesse a meglévő értékes faállományt.

(6) Útpálya bontása után legalább a fél útpályát, járdabontás után a teljes járdaszélességet helyre kell állítani.

### **11. Víziközművek**

**14. § (1)** Az e rendelet hatálya alá tartozó területen új egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

 67

(2) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(3) Útrekonstrukció esetén az érintett közművek egyidejű rekonstrukciójának és az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítésének a lehetőségét is vizsgálni szükséges.

(4) Az átépülő közművezeték - az utcafásítás érdekében - a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyén maradó közmű mellé.

(5) A zártudvaros beépítési módú telek kivételével a jelenlegi beépített szintterületet meghaladó új beépítés esetén a többlet csapadékvíz elvezetésére – a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. eltérő előírása hiányában – helyi záportározót kell létesíteni minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> burkolt felület – burkolt tető, tetőterasz vagy térburkolat – után legalább 1 m<sup>3</sup> térfogattal és ennek túlfolyójából kell a csapadékvizet késleltetve a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

## 12. Egyéb közművek

**15. § (1)** A közép-, a kiefeszültségű, és a közvilágítási, valamint a táv- és hírközlési hálózatot felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú aléptírnény-hálózatot kell kialakítani, amelybe a kábelek utólag behúzhatók.

(2) Épületek közötti légtérben a közterületen légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükséges eseteket.

## VI. Fejezet

### A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

#### 13. Személygépjármű tárolására vonatkozó előírások

**16. § (1)** Új építmény, önálló rendeltetési egység, terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget a 3. melléklet tartalmazza, mely előírásokat a (2)-(7) bekezdés figyelembevételével kell teljesíteni.

(2) Az új épület létesítése esetén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, amennyiben e rendelet vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik.

(3) Az **Ln-1**, a **Ln-2**, a **Vt-V** és a **Vi-1/K-1** jelű építési övezet területén új épület létesítése esetén – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtér-beépítést – a személygépjármű tárolást elsősorban az épületen belül kell megoldani, más megoldás csak támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.

(4) Meglévő épület bővítése, átalakítása, valamint önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása és az épületben a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén keletkező gépjármű elhelyezési kötelezettség teljesíthető az épület közterületi telekhatárától légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül lévő saját tulajdonú parkolóhelyen vagy pénzben történő megváltással a gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzben történő megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján.

(5) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés, parkoló gép

- a) alkalmazása esetén kizárólag az önálló, egymástól független gépjármű használatot biztosító rendszer telepíthető,
- b) felszínen nem telepíthető, csak épületben vagy terepszint alatti építményben helyezhető el, ahol a tervezett parkoló-gép elhelyezéséhez szükséges belmagasság biztosítandó,
- c) a használatbavételi engedély kiadása előtt telepítendő.

(6) Földszinten gépjárműtárolásra szolgáló helyiség utcai homlokzattal nem létesíthető a be- és kijáratot kivéve.

(7) Személygépjármű-várakozóhely céljára kizárólag burkolt felület létesíthető.



68

#### 14. Autóbusz tárolására vonatkozó előírások

17. § (1) A lakóépületet kivéve, új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhely után egy legalább 40 férőhelyes autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

- a) az 50 vendégszobát meghaladó szállásjellegű rendeltetési egységnél,
- b) a 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egységnél,
- c) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(2) Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

(3) Az autóbusz-tárolóhely létesítési kötelezettség az ingatlannal határos közútszakaszon is teljesíthető

- a) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén, amennyiben az építési telekre az autóbuszbehajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges, vagy
- b) amennyiben az építési telken az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés miatt az építési telken belül autóbusz-tárolóhely nem helyezhető el.

#### 15. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

18. § (1) Új építmény rendeltetésszerű használatához a szükséges rakodási lehetőséget, tehergépjárműelhelyezési kötelezettséget épületen belül kell biztosítani, kivéve a legfeljebb napi egy alkalommal történő rakodási igényt, ha ez megoldható a közterület használatának korlátozása nélkül.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjárműelhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Tehergépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

#### 16. Kerékpár tárolására vonatkozó előírások

19. § (1) Az újonnan létesülő építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpárelhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani.

(2) Tetőtér-beépítés, meglévő épület bővítése, átalakítása, valamint önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása és az épületben a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén keletkező kerékpárelhelyezési kötelezettség teljesíthető pénzben történő megváltással a gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzben történő megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján.

(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az a közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(4) A (3) bekezdés szerinti helyiség alapterülete

- a) 5-15 db kerékpár elhelyezésének kötelezettsége esetén legalább 10 m<sup>2</sup>,
- b) 15-30 db kerékpár elhelyezésének kötelezettsége esetén legalább 20 m<sup>2</sup>, továbbá
- c) minden megkezdett 30 db kerékpár elhelyezésének kötelezettsége esetén egységenként legalább 20 m<sup>2</sup>.

#### 17. Magánútra vonatkozó előírások

20. § (1) Beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a gazdasági területek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

- (2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálót, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.
- (3) A 30 méternél hosszabb közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára – különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében – visszafordulási lehetőséget kell kialakítani legalább 7,8 méter külső fordulási sugárral. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.
- (4) A magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálót hálózati szerepkört betöltő
- a) magánút telkének
    - aa) lakó- és kiszolgáló út esetén legalább 12,0 méter,
    - ab) gyalogút esetén legalább 4,0 méter szélességet kell elérnie,
  - b) új lakó vagy kiszolgáló úton 16 méter szélességig egyoldali, e felett kétoldali faszor létesítését legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell,
  - c) magánút felületén gyalogos járda építését legalább 1,5 méter szélességben minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.
- (6) Gazdasági területen kialakított, közforgalom elől elzárt magánút telkének
- a) vegyes használatú kiszolgáló út esetén legalább 8,0 méter,
  - b) gyalogút esetén legalább 4 méter szélességet kell elérnie.
- (7) Magánút területén épület nem helyezhető el.

## 18. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

- 21. § (1)** Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára legalább a legkisebb mértékben szükséges számú bejárattal és kijáráttal kell biztosítani az egyéb jogszabályoknak való megfelelés esetén, az alábbiak szerint:
- a) személygépjárművek esetén ötszáz parkoló férőhely kapacitásig egy közös bejárat és kijárat,
  - b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára külön ki- és bejárat létesítendő.
- (2) A **KÖu-2**, a **KÖu-3**, a **KÖu-4** és a **Kt-Kgy** övezettel határos építési telek vagy magánút esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárművel való kiszolgálását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani, amennyiben a közútkezelő ezzel ellentétesen nem rendelkezik.
- (3) Szociális, egészségügyi és gyermekintézmény bejárata közelében a megállás és kiszállás lehetőségét biztosítani kell.

## 19. A parkoló kialakításra vonatkozó előírások

- 22. § (1)** Közterületen, a közhasználat céljára átadott magánterületen és magánterületen létesítendő 6 férőhelynél nagyobb befogadóképességű gépjármű-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, legalább 3 parkolóférőhelyenként 1 db útsorfa elhelyezésével.
- (2) A felszíni parkoló fásítása során a következő növénytelepítési szabályokat is be kell tartani:
- a) merőleges vagy ferde, 45°-os vagy 60°-os beállítás esetén
    - aa) parkolószegély menti egybefüggő zöldsávban történő ültetés esetén minden harmadik parkolóférőhely,



- ab) parkolószegély menti járdasávban (faveremráccsal) történő ültetés esetén minden második parkolóférőhely,
  - ac) parkolóállások közötti zöldszigeten történő ültetés esetén minden harmadik parkolóférőhely;
  - b) párhuzamos beállítás esetén a parkolószegély menti egybefüggő zöldsávban, parkolószegély menti járdasávban faveremráccos ültetőgödörrel, parkolóállások közötti zöldszigeten történő ültetés esetén minden második parkolóférőhely,
  - c) középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén, melynek szélessége legalább 2,0 méter kell, hogy legyen, minden harmadik parkolóférőhely mellett legalább egy fát kell telepíteni, kivéve, ha közterületen a meglévő közművek azt nem teszik lehetővé.
- (3) Nagyméretű parkoló esetén, ha annak befogadóképessége
- a) 50 férőhelynél nagyobb, akkor a parkoló-sorokat egymástól legalább 1,5 méter széles, fásított zöldsávval kell elválasztani,
  - b) 300 férőhelynél nagyobb, akkor a parkolót legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani, és az egyes parkolási egységek között legalább 6,0 méter szélességű, összefüggően beültetett zöldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.
- (4) A parkolófelület melletti összefüggően beültetett zöldsáv legfeljebb 6,0 méterenként, legfeljebb 2,0 méter széles burkolt gyalogos átvezetéssel tagolható.
- (5) A parkolókat elválasztó zöldsávokban legalább kétszintes növényzettel fedett zöldfelületet kell kialakítani.
- (6) A fák megfelelő életkörülményeik biztosítása érdekében az OTÉK és a vonatkozó magyar szabvány előírásait kell betartani.
- (7) A növények fenntartásáról a parkoló üzemeltetője köteles gondoskodni.
- (8) Ahol az előírt fahelyek, illetve zöldsáv biztosítása műszaki okok – így különösen meglévő közművek miatt – más módon nem oldható meg, faveremráccos ültetőgödörös, vagy planténeres növényeket kell telepíteni.

## **20. A légi közlekedésre vonatkozó előírások**

23. § (1) Helikopter-leszállóhely kizárólag egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi és államigazgatási rendeltetés esetén létesíthető.
- (2) A mentőhelikopter-repülőterektől mért 1 km sugarú körön belül a talajtól mért 30,0 méter magasságot elérő építmény létesítését a légiközlekedési hatóság és a repülőtér üzemeltetője részére jelezni szükséges.

## **VII. Fejezet Az építés általános szabályai**

### **21. Közhasználatra átadott terület**

24. § (1) Az SZT-n jelölt közhasználatra javasolt telekrész, vagy a gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása nem kötelező, és közhasználatra átadott terület kialakítható akkor is, ha azt az SZT nem jelöli.
- (2) A közhasználatra átadott
- a) területnek közvetlenül a közterülethez kell csatlakoznia,
  - b) területen a közlekedési rendeltetések közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
  - c) terület kiterjedése legalább 50 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 3,0 méter, szabad belmagassága legalább 3,5 méter,
  - d) terület az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető, és



- e) terület az épület szabadon átjárható részeként, így különösen árkádként, átjáróként és passzázsként is kialakítható.
- (3) Közhasználatra átadott terület kialakítása esetén
- a) szintterületi mutató kedvezmény adható a 25. § rendelkezései alapján,
  - b) a közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.
- (4) A közhasználatra – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott területekre, árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

## **22. Az övezeti határértékek, a szintterületi mutató alkalmazása és kedvezmények**

**25. § (1)** A 2. mellékletben a sarok telekre meghatározott kedvezményes építési övezeti határértékek csak olyan saroktelek esetén alkalmazhatók, amely az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb kialakítható telekméret ötszörösét és 5000 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó méretű.

(2) Az összes építhető bruttó szintterület értéke az általános szintterületi mutató értékéből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) adódik össze.

(3) Új építmény létesítése és meglévő épület bővítése, rendeltetés-változtatása során - kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatót (szmá) és a megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatót (szmp) úgy kell alkalmazni, hogy

- a) parkolási célú szintterület az általános célú szintterület terhére is létesíthető, valamint
- b) a funkciókhoz tartozó, pinceszinten létesülő tárolókat magában foglaló épületrész területe az általános és a parkolási szintterületbe is beszámítható.

(4) A telken létesíthető szintterületet az általános és parkolási célú szintterületi mutató és az egyéb övezeti előírások – így különösen a beépítési mérték és magasság – együttes figyelembevételével kell meghatározni.

(5) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint építhető be.

(6) Szintterületi mutató kedvezmény adható településrendezési szerződés alapján, ha

- a) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területének egy része telekmegosztással véglegesen az önkormányzat tulajdonába átadásra kerül,
- b) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területe vagy ennek egy része, az építmény földszinti területe vagy ennek egy része közhasználat céljára átadásra kerül, vagy
- c) olyan településfejlesztési feladat – lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés – átvállalása esetén, amelynek megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(7) A kedvezmény mértéke

- a) a (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben az építhető többlet szintterület a telekrész átadása előtti mértékkel megegyező lehet,
- b) a (6) bekezdés b) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – a közhasználat céljára átadott telekterület vagy épületszintterület nagysága függvényében –, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterületi mutató 10 %-kal növelt értékénél,
- c) a (6) bekezdés c) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – az átvállalt lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés függvényében –, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterületi mutató 10 %-kal növelt értékénél.



(8) A (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben az I. és II. párkánymagassági kategória területén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az érintett utcaszakaszon – kivéve, ha ennek utcával párhuzamos hossza nem éri el a 20,0 métert - az új utcaszélesség alapján lehet számítani, de ez nem lehet több a Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata 6. mellékletében meghatározott legnagyobb értéknél.

(9) A (7) bekezdés szerinti kedvezményekből egyidejűleg csak egy vehető igénybe.

### 23. Épület, építmény elhelyezésének szabályai

26. § (1) A telken ténylegesen elhelyezhető építmény méreteit e rendelet, az SZT és a hatályos jogszabályi előírások együttes alkalmazásával kell megállapítani.

(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése esetén lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel közvetlenül határos épületraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke

- a) a **KÖu-2** és a **KÖu-3** övezetbe sorolt közterület és a Népszínház utca mentén 4,8 méter,
- b) a **KÖu-4** és a **Kt-Kgy** övezet mentén 3,8 méter,
- c) az egyéb utca, köztér mentén 1,5 méter

kivéve, ha az előkert legalább 5,0 méter és kerítéssel határolt.

(3) A telek és a telken álló főépítmény rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű melléképítmények közül minden övezetben és építési övezetben

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,

d) szabadonálló építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop helyezhető el, kivéve, ha a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai másképp rendelkeznek.

(4) Építési telken épülettől független felszín alatti beépítés kizárólag gépjármű tároló és transzformátor elhelyezése céljából hozható létre.

(5) Csapadékvíz-, szürkevíz-, tűzvíz-, illetve sprinklervíz-tározó minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető épületen belül vagy föld alatti kialakítással, amely a földtakarás vastagságától függő mértékben számítható bele a telek legkisebb zöldfelületébe.

(6) Hajléktalan személyeket ellátó intézmény nem helyezhető el bölcsőde, óvoda, általános iskola, játszótér főbejáratától mért 300,0 méteres sugarú körön belül.

### 24. Épületek, építmények kialakítása

27. § (1) A közterülettel határos földszinti helyiséget a **KÖu-2** és a **KÖu-3** övezetű út és a Népszínház utca mentén legalább 4,5 méter, egyéb közterület mentén legalább 3,5 méteres belmagassággal kell kialakítani.

(2) Magastetős épület tetőterében, illetve tetőemeletként csak egy épületszint megengedett.

(3) Tetőterasz, tetőkert létesíthető.

(4) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs nem helyezhető el.

(5) Az épület személy- és gépjármű bejáratát elkülönítetten kell kialakítani. Az épületen belül a lépcsőház megközelítését a gépjárművek által használt felületektől elkülönítetten kell biztosítani.

(6) Közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapu hossza – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30%- a, vagy legfeljebb 7,5 méter lehet, kivéve a teherforgalom számára kialakított garázkaput.

(7) Lakás és egyéb szálláshely

- a) bejárata több rendeltetési egységet tartalmazó épület esetén közvetlenül az utcáról nem nyílhat,



- b) padlószintje új épület esetén sehol nem kerülhet a csatlakozó terepszint alá, meglévő épület esetén a padló szintje legfeljebb 20%-ában kerülhet 0,70 méternél mélyebbre a csatlakozó terepszintnél.
- (8) A lakás rendeltetési egység nettó alapterülete nem lehet kisebb 30 m<sup>2</sup>-nél és az egy épületben kialakított lakás rendeltetési egységek átlagos alapterülete nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-nél.
- (9) Meglévő épületben működő közhasználatú rendeltetés utólagos akadálymentesítése során az építési övezet szabályozási paramétereitől – kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig – el lehet térni.

## 25. A terepszint alatti beépítés szabályai

28. § (1) Önálló terepszint alatti építmény az építési hely határvonalain belül létesíthető, kivéve, ha az SZT a terepszint alatt beépíthető építési helyet egyedileg határozza meg.
- (2) A telek terepszint alatt beépíthető területét úgy kell kialakítani, hogy
- a) az előkertben csak az épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el és
  - b) kötelező hátsókert esetén a hátsó telekhatártól mért legalább 6,0 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon,
- kivéve az 1000 m<sup>2</sup>-t el nem érő zártudvaros beépítésű telket, amely 100%-ban beépíthető terepszint alatt a (3) bekezdés szerinti eset kivételével.
- (3) Terepszint alatti beépítés az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt terület alatt nem létesíthető.
- (4) Meglévő közterületi parkoló és burkolt köztér alatt közforgalmú mélygarázs létesíthető az önkormányzattal kötött megállapodás alapján.
- (5) Az SZT-n közterületi építési helyként meghatározott területen a terepszint alatti építési hely kizárólag a közlekedés, a gyalogos közterek, gyalogos aluljáró, tömegközlekedés végállomása és várakozóhelye, így különösen metrómegálló és- végállomás, valamint az azokhoz szorosan kapcsolódó létesítmény terepszint alatti elhelyezésére, valamint a sajátos területi előírásokban meghatározott feltételekkel megvalósítható mélygarázs kialakítására szolgál.
- (6) Az SZT-n közterületi terepszint alatti építési helyként jelölt területen, a közterület alatt út-, gyalogút-átvezetés, rámpa, mélygarázs és az ezekkel kapcsolatos műtárgy, valamint a gyalogos átvezetést kísérő kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

## 26. Az építési hely meghatározása

29. § (1) Az építési helyen belül terepszint feletti és terepszint alatti építmények is elhelyezhetők.
- (2) Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén csak terepszint alatti, vagy a beépítésbe nem beszámító épületrész létesíthető, a levezető rámpát, lépcsőt is beleértve.
- (3) Az építési helyen kívül épület, épületrész az elő-, oldal- és hátsókertben – az OTÉK-ban megengedett eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső, lejtő és támfal, továbbá a (4)-(7) bekezdésben foglaltakon kívül – nem létesíthető.
- (4) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak bővítése kizárólag az építési helyen belül történhet az egyéb beépítési határértékek keretei között, a telken lévő valamennyi építmény figyelembevételével.
- (5) A legalább 5,0 méteres előkert méretébe nyúlhat a legfeljebb 1,5 méteres benyúlással az erkély, a zárterkély, az árnyékolószerkezet, az előlépcső és az előtető.
- (6) A legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe nyúlhat legfeljebb 1,0 méteres, a legalább 6,0 méteres oldalkertbe legfeljebb 1,5 méteres benyúlással az erkély, az árnyékolószerkezet, az előlépcső és az előtető.

(7) A legalább 6,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig, a legalább 9,0 méteres hátsókertbe 1,5 méterig benyúlhat az erkély, az árnyékolószerkezet, az előlépcső és az előtető.

**30. § (1)** A szabadonálló beépítési mód építési helyét – ha e rendelet övezeti előírásai és az SZT másképpen nem határozza meg – az alábbi méretek határozzák meg:

- a) az előkert mérete kialakult, új beépítésnél 5,0 méter,
- b) az oldalkert mérete az épület oldalkertre néző homlokzata legnagyobb párkánymagasságának felével megegyező, de legalább 3,0 méter,
- c) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző homlokzata legnagyobb párkánymagassága felével azonos méretű, de legalább 6,0 méter.

(2) A zárt sorú beépítési mód szerinti építési hely (a továbbiakban: zárt sorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonaláival, kivéve, ha

- a) az SZT építési helyet, előkertet, építési határvonalat, vagy a telek zöldfelületként fenntartandó részét rögzíti, vagy
- b) az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások ettől eltérően rendelkeznek.

### **27. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások**

**31. § (1)** Zárt sorú beépítési módú építési övezetben az építmény beépített alapterületét a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. A telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része abban az esetben vehető igénybe, ha együttesen megfelel az alábbi feltételeknek:

- a) a telken az SZT-n nincs kijelölt zöldfelületként fenntartandó rész,
- b) a hátsó telekhatáron álló épület tűzfalal csatlakozik,
- c) a megoldás a főépítési konzultáció során támogatott.

(2) Az utcai térfal meghatározására az építési vonal szolgál, amely, ha nem kerül külön feltüntetésre az SZT-n, akkor

- a) megegyezik
  - aa) a közterület felőli telekhatárral, vagy
  - ab) az SZT-n feltüntetett előkert esetén az előkerti építési határvonallal;
- b) az épület közterületi telekhatár felőli homlokzati síkjának legalább 50%-ban az építési vonalra állított függőleges síkra kell illeszkednie.

(3) A (2) bekezdés szerint meghatározott építési vonal figyelmen kívül hagyható

- a) épületköz vagy épülethézag létesítése,
- b) épület hátraléptetése,
- c) nyitott udvar kialakítása vagy nyitott sarok kialakítása esetén.

(4) Zárt sorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás, egyéb szálláshely, magánszálláshely rendeltetési egység, illetve új szállás jellegű önálló rendeltetési egység szobája nem létesíthető.

(5) Az épületek udvari épületszárnyai és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok között, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, legalább az egymással szemközti alacsonyabb homlokzat magasságának felével megegyező, de legalább 10,0 méter– közcélú egészségügyi létesítmény esetén legalább 8,5 méter– távolságot kell biztosítani, amelybe épületrész nem nyúlhat, kivéve a (9) bekezdés alapján utólagosan létesített liftet és hozzávezető folyosót. Fentiekől eltérő megoldás csak kialakult állapot és támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.

(6) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzat telekhatártól való távolságának az 5 métert el kell érnie, amelybe épületrész nem nyúlhat. Fentiekől eltérő megoldás csak kialakult állapot és támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.

(7) Amennyiben oldalsó és hátsó telekhatáron elhelyezkedő meglévő épület, épületrész tűzfalában lévő légaknára huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílik, akkor az újonnan beépítésre kerülő telken a légaknát alapterületében legalább légudvar méretűre kell kiegészíteni. Ez esetben az (5) bekezdés előírása figyelmen kívül hagyható.



(8) A beépített oldal-, illetve hátsókerti telekhatár mentén lévő légakna vagy légudvar lehatárolására kerítés legfeljebb a határoló telek csatlakozó beépítésének tetőfödeme felett 2,0 méter magasságig létesíthető.

(9) Meglévő épület alapterülete bővíthető lift hozzáépítésével, mely esetben az építési telek megengedett legnagyobb beépítési mértékébe a lift és a közvetlen hozzávezető folyosószakasz alapterülete legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-ig nem számít bele, az (5) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

### **32. § (1) Az épületköz**

- a) legkisebb szélességét az SZT, vagy az egyes építési övezetekre vonatkozó előírás határozza meg, ezek hiányában
  - aa) az épületköz nem lehet kisebb 10,0 méternél,
  - ab) amennyiben területe két telekre esik, akkor abból egy-egy telken legalább 5,0 méter széles sávot kell kialakítani,
  - ac) az épületközre néző homlokzat nem lehet nyílás nélküli, tűzfalas, a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartása mellett;
- b) abban az esetben, ha zárt sorú beépítési mód esetében az SZT-n meghatározott építési hely határa nem azonos az oldalsó telekhatárral, az épületköz előírásait is alkalmazni kell,
- c) az emeleti szinten is kialakítható úgy, hogy az épületköz területén legfeljebb a földszint és az alsó emeleti szintek kerülnek beépítésre a földszinti gyalogos átjárás biztosítása mellett,
- d) területe közhasználatú területként kialakítható.

### **(2) Az épület-hátraléptetés, -hátrahúzás vagy nyitott udvar kialakításának szabályai:**

- a) nyitott udvar a legalább 25,0 méter utcai homlokzatszélességet elérő épületeken létesíthető,
- b) a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrész közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 3,0 méternél, kivéve, ha meglévő vagy egyidejűleg megvalósuló hátraléptetéshez csatlakozik az új épület,
- c) a hátrahúzott homlokzatszakasz szélessége nem lehet kisebb 6,0 méternél,
- d) a hátrahúzás mélysége legfeljebb a szélességével megegyező mértékű lehet,
- e) a nyitott udvar két telket érintően is kialakítható, mely esetben az egy telekre eső udvar szélessége legalább 5,0 méter legyen,
- f) kettő vagy több szomszédos telek egyidejű beépítése esetén a homlokzatsík hátraléptetésére vonatkozó előírásokat az egyidejűleg beépítendő telkek összes szélességére lehet vonatkoztatni, de az e) pont előírásait – a homlokzatok összehangolása esetén – a telkek közös határvonalaira nem kell alkalmazni,
- g) a nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is,
- h) megfelel a nyitott udvar felsorolt követelményeinek, ha a b)-d) pontban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleti szinten az udvar beépül és a nyitott udvari rész az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.
- i) az épület hátraléptetésére és a nyitott udvar méretére vonatkozó előírásoknak a benyúló épületrészt – így különösen erkély, loggia – is figyelembe véve kell megfelelni.


### **(3) A nyitott sarok kialakításának szabályai:**

- a) saroktelek esetében a két szomszédos telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrész közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8 méternél,
- b) az épületet egységes homlokzattal kell megépíteni,
- c) a nyitott sarok felé függőfolyosó nem létesíthető,
- d) a nyitott sarok méretére vonatkozó előírásoknak a benyúló épületrészeket is figyelembe véve kell megfelelni,
- e) megfelel a nyitott sarok felsorolt követelményeinek, ha az a)-d) pontban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleten a nyitott sarokrész beépül és nyitott sarok az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.

## **28. A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások**

 76

33. § (1) Az egyes építési övezetekben megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság értékét az SZT tartalmazza, az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeit – Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzatában meghatározottak alapján – az 5. melléklet tartalmazza.
- (2) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utca az irányadó.
- (3) Az utcai párkánymagasságot az utcai homlokzat előtti rendezett terepszinttől kell számítani, amelynek számítása során
- az utcavonalon álló beépítés párkánymagassága a közterületi járdavonal szintjétől számítandó,
  - előkeres beépítés vagy épület hátraléptetése esetén a rendezett terepszint az épülethomlokzat előtti járda szintjétől számítandó, de ez legfeljebb 60 cm-rel haladhatja meg az utcai járdaszint magasságát.
- (4) Az I. és II. párkánymagassági kategória építési övezetben
- az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonalától,
    - az I. párkánymagassági kategória építési övezetben a telek irányába emelkedő legfeljebb 45 fokos, műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet indokolja – és a II. és III. párkánymagassági kategória építési övezetben legfeljebb 60 fokos ferde síkon, és
    - e metszésvonal felett 5,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon;
  - az a) pont szerinti magassági sík fölé emelkedő épületrész esetében
    - nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
    - tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
    - torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb egyharmadán alkalmazható, kivéve az épület eredeti állapotának helyreállítása esetén, amennyiben az tervtári dokumentációval alátámasztott,
    - a bc) pont szerinti építmények az I. és II. kategóriájú területen a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhatnak, ha a közterület átlagos szélessége eléri a 15,0 métert.
- (5) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (6) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha
- az adott közterület felől a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és
  - az adott ingatlanon – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.
- (6) A (4) bekezdés teljesülése esetén az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága az (5) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.
- (7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen az épület párkánymagassága az SZTben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál.
- (8) A II. párkánymagassági kategóriájú területen az SZT-n meghatározott párkánymagassági értéktől eltérni akkor lehet, ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabb szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.
- (9) A (4) bekezdés szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben:
- sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása,
  - a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
  - a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.



17

**VIII. Fejezet**  
**Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

**29. Üzemanyagöltő állomások elhelyezésének szabályai**

**34. §** (1) Új üzemanyagöltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autómosó a **KÖu** övezet területén önálló közterületi mélygarázsban, vagy a **KÖu** övezet mentén lévő építési tömbön belül parkolóházban, mélygarázsban és önálló rendeltetési egységként létesíthető, kivéve, ha a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai másképp rendelkeznek.

(2) Meglévő közterületi üzemanyagöltő állomás lakóépület közterület felőli homlokzatától mért 20,0 méteres távolságon belül nem bővíthető.

(3) Meglévő közterületi üzemanyagöltő állomás megszűnése esetén

a) a talajt rekultiválni kell és

b) a helyén zöldfelületet kell létrehozni, melyben fásított parkoló elhelyezhető.

**30. Önálló parkolóház, teremgarázs és mélygarázs elhelyezésének általános szabályai**

**35. §** (1) Parkolóház, illetve mélygarázs olyan építési övezetben, önálló mélygarázs minden olyan közterületen létesíthető, ahol az övezet előírásai azt nem tiltják.

(2) Önálló parkolóház létesítése esetén a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100%-ot, de a hátsó kert és a telek zöldfelületként fenntartandó része nem építhető be, és a parkolóház tetőfödémén legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani a gépészettel igénybe nem vett terület legalább 80%-án.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott parkolóház esetén az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatót nem kell alkalmazni.

(4) Parkolóházban egyéb rendeltetésű helyiség vagy más önálló rendeltetési egység is létesíthető, de a más rendeltetési egységgel kombinált parkolóházban az egyéb rendeltetések aránya a teljes szintterület legfeljebb 15%-a lehet.

**MÁSODIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

**IX. fejezet**  
**Nagyvárosias lakóterület**

**31. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)**

**36. §** (1) Az **Ln-1** és az **Ln-2** jelű nagyvárosias lakóterületek városközpont-hoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros beépítésű, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

a) lakás,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális és közösségi szórakoztató,

e) szállás jellegű, munkásszállás,

f) igazgatási, iroda,

g) vendéglátó,



- h) sport,
  - i) önálló parkolóház, mélygarázs
  - j) a lakosság ellátását szolgáló, egyéb nem zavaró hatású
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tárolóépület, valamint fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
  - c) önálló hulladéktartály-tároló
- helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6 m<sup>2</sup> beépített területű hulladéktárolót.

37. § (1) Kialakult állapot esetén – az épület 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 visszaépítése,
- c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközők kivételével,
- d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-rel,
- e) a pinceszintek parkolás céljából, a pinceszintek feletti szintek csak gyalogos átjárás, valamint áru- és hulladékszállítás céljából köthetők össze a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartásával.

(2) 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.

(3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:

- a) kereskedelmi rendeltetés esetén,
- b) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén.

(4) A felső szintek beépítési mértéke – a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

(5) Az építési övezetek területén új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1 m<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup> lehet.

(6) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(7) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.



79

### 32. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

**38. § (1)** Az Ln-T jelű építési övezet a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, mely a lakótelep ellátását szolgáló intézmények elhelyezését is lehetővé teszi.

(2) Azokban az Ln-T jelű építési övezetekben, ahol a kialakult úszótelkes-tömbtelkes beépítés miatt az építési övezeti határértékek "K" kialakult jelölést tartalmaznak a 2. mellékletben, új beépítés csak e rendelet teljes tömbtelekre kiterjedő módosítása után létesíthető.

(3) Az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépület

- a) földszinti, fogadószínti gépjármű és gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be, de a gyalogos átjárók időbeli korlátozással lezárhatók,
- b) az úszótelkes épület telke nem keríthető le, közhasználat számára megnyitottként tartandó fenn még abban az esetben is, ha a telek vagy ennek egy része lekeríthető lenne,
- c) a telken áthaladó meglévő közművek átvezetésének lehetőségét abban az esetben is biztosítani szükséges, ha ez az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve.

(4) Új gépjárműtároló önállóan csak terepszint alatt létesíthető.

(5) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
  - c) utcaszakaszonként egységes hulladéktároló
- helyezhető el.

### 33. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

**39. § (1)** Az Lk-1 jelű területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretes beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak.

(2) Kisvárosias lakóterület egy- vagy több lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben a lakó rendeltetésen kívül

- a) oktatási, nevelési,
  - b) egészségügyi, szociális,
  - c) hitéleti,
  - d) kulturális,
  - e) szállás jellegű,
  - f) legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi vagy szolgáltató és
  - g) a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró hatású
- rendeltetési egység létesíthető.

(3) Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.

(4) Lakóhelyiség padlószint-magassága

- a) előkert nélküli beépítés esetén a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter,
  - b) előkert létesítése esetén a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter
- legyen.

(5) Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével, melléképítményként csak kerti építmény és gépkocsitároló létesíthető. Új épület elhelyezése esetén a gépkocsi-tárolót a fő rendeltetésű épület tömegéhez kapcsolódóan vagy azon belül kell elhelyezni.

(6) Az övezet területén kereskedelmi, lakossági szolgáltató rendeltetésű egység az épület földszintjén, pinceszintjén és alagsorában létesíthető.

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





**40. § (1)** A területfelhasználási egységbe jellemzően a három-négy szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak.

(2) Az övezetben – ha az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek - a lakórendeltetésű épületen kívül

- a) oktatási-, nevelési,
- b) egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi vagy szolgáltató és
- g) a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró hatású rendeltetésű épület létesíthető.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény

helyezhető el. Önálló hulladéktartály-tároló, személygépjárműtároló nem létesíthető.

(4) Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.

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

**41.§ (1)** A területfelhasználási egység laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró hatású rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló az utcai kerítéssel egybeépítve,
- c) kerti építmény

helyezhető el.

(4) Önálló hulladéktartály-tároló és személygépjárműtároló nem létesíthető.

(5) A területen új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítéshez illeszkedően lehet.

## **X. fejezet**

### **Településközpont terület**

#### **36. Városmag terület (Vt-V)**

**42. § (1)** A területfelhasználási egységhez a történelmi városmag és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó területek vegyes felhasználású, jellemzően zártosított, zártudvaros beépítésű építési övezetei tartoznak, amelyek lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A Vt-V jelű építési övezetben az épület és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egység tekintetében az alábbi, nem zavaró rendeltetések köre létesíthető, kivéve, ha az egyes építési övezetre vonatkozó előírás másként rendelkezik:



- a) lakás,
  - b) igazgatási, irodai rendeltetés,
  - c) kereskedelem, szolgáltatás,
  - d) szállásjellegű, munkásszállás,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - g) sportolási célú,
  - h) vendéglátó,
  - i) kutatás-fejlesztés nem üzemi létesítményei,
  - j) önálló parkolóház, mélygarázs,
  - k) a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró rendeltetés,
- melyek egy épületen belül egyesben is kialakíthatók.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény
- helyezhető el.

**43. § (1)** 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 m<sup>2</sup>-rel,
- e) a gépjárművel önállóan megközelíthető pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzvédelmi előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

(2) 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 40,0 métert,
- b) a hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában – legalább
  - ba) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0,0 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.

(3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek

- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
  - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
  - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;
- b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével – elérheti a 100%-ot a 28. § előírásainak figyelembevételével.

## XI. fejezet Intézményterület

### 37. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) és az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

**44. § (1)** A Vi-1 jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű, a Vi-2 jelű építési övezetekbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású jelentős változással érintett intézményterületek tartoznak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szálláshely és közösségi szállás,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Ahol a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai lehetővé teszik

- a) lakásrendeltetési egység és
- b) ha a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja,
  - ba) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
  - bb) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás rendeltetés is létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény

helyezhető el.

### **38. Intézményi, helyi lakosság ellátását biztosító terület (Vi-3)**

**45. § (1)** A **Vi-3** jelű építési övezet kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló piac számára biztosít helyet.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen

- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egység, valamint
- b) szolgálati lakás

helyezhető el.

(3) Az építési övezet telkein a megengedett rendeltetésű építményeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló építmény nem helyezhető el.

## **XII. fejezet Gazdasági területek**

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

**46. § (1)** A **Gksz-2** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetbarát termelés, javítás és szerelés,
- b) kisipar,
- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,
- f) iroda,



- g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- h) sportolási célú,
- i) szálláshely szolgáltatás,
- j) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó.

(3) A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:

- a) vendéglátási, kiskereskedelmi és szolgáltató,
- b) irodai,
- c) szálláshely szolgáltatás,
- d) kulturális, művelődési és – az alapfokú oktatási létesítmények kivételével – oktatási, egészségügyi célú,
- e) szórakoztatási – a játéktérrel kivételével – célú,
- f) sportolási célú,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(4) Nem helyezhető el

- a) lakóépület,
- b) védőtávolságot igénylő ipari tevékenységű építmény, épület és műtárgy, telephely.

#### **40. A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület egyéb előírásai**

**47. § (1)** A területen meglévő épület rendeltetését nem lehet olyan funkcióra megváltoztatni, amely közlekedési, környezetvédelmi szempontból terhelésnövekedéssel jár.

(2) A területen a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is létesíthető.

(3) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló és
- c) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 100 méteren belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, valamint ezek be- és kijárata nem alakítható ki, kivéve, ha a telek a közterület felől másképpen nem tárható fel.

### **XIII. fejezet Különleges területek**

#### **41. Bevásárlóközpont területe (K-Ker)**

**48. § (1)** A K-Ker jelű építési övezet nagybevásárló központ létesítésére kijelölt terület.

(2) Az építési övezetben

- a) kereskedelmi célú építmény,
- b) egyéb szórakoztató létesítmény,
- c) sport és rekreációs célú építmény
- d) a főrendeltetést kiszolgáló parkolási célú építmény

helyezhető el.

(3) A területen a rakodásra és gazdasági feltöltésre szolgáló területeket zártan, fedetten vagy a rálátás szempontjából takartan kell kialakítani.

#### **42. Oktatási központok területe (K-Okt)**

**49. § (1)** A **K-Okt** jelű építési övezetbe a Nemzeti Községi Egység Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-park területe tartozik.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület az oktatási rendeltetésen kívül

- a) igazgatási,
  - b) nevelési, egészségügyi, szociális,
  - c) hitéleti,
  - d) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
  - e) diákszálló,
  - f) irodai,
  - g) a létesítményt kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
  - h) sport,
  - i) parkolóház, mélygarázs,
  - j) szolgálati lakás és
  - k) az alaprendeltetéshez kapcsolódó, kiegészítő és kiszolgáló
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) épülettől különálló hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény
- helyezhető el.

#### **43. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)**

**50. § (1)** A **K-Eü** jelű építési övezet az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű, jellemzően 3 ha-nál nagyobb egészségügyi létesítmények elhelyezését szolgálja, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják.

(2) Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) az egészségügy, egészségügyi oktatás létesítményei,
- b) a kutatás és fejlesztés létesítményei,
- c) a K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,
- d) a szociális ellátás körébe tartozó építmények,
- e) a területet használók számára legfeljebb 200 m<sup>2</sup> szintterületű, kereskedelmi és vendéglátási létesítmény,
- f) a terület ellátását szolgáló mélygarázs, parkolóház és
- g) a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések.

(3) Egészségügyi épületek közötti fedett, illetve zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosók, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsők, rámpák, liftek 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>/telekm<sup>2</sup> értékkel túlléphető, és a legkisebb zöldfelület mértéke a többlet beépítettség %-ával csökkenthető. A fentiek az előirt elő-, oldal- és hátsókert területén is elhelyezhetők. A kedvezményes értékek főépítési vagy tervtanácsai támogatás esetén érvényesíthetők.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) hulladéktároló
- helyezhető el.

#### **44. Nagyterjedésű sportolási terület (K-SP)**



**51. § (1)** A **K-SP** jelű építési övezet területe a sport és a szabadidő-eltöltés intézményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhetők

- a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények és
- d) a fő rendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetésű építmények.

(3) A területen – amennyiben az egyes építési övezetek előírása ezt lehetővé teszi – elhelyezhetők még

- a) szálláshely-szolgáltató építmények,
- b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- c) egyéb rendeltetésű épületen belül legfeljebb egy szolgálati lakás is.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.

#### **45. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)**

**52. § (1)** A **K-Rek** jelű építési övezet a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló létesítmények és az ezeket kiszolgáló, kiegészítő funkciójú létesítmények elhelyezését szolgálja.

(2) A területen elhelyezhetők

- a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
- d) a fő rendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések
- e) egy szolgálati lakás.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű- becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.

#### **46. Különleges, növénykert területe (K-ÁN)**

**53. § (1)** A **K-ÁN** jelű terület a Fűvészkert építési övezete.

(2) Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) a kutatás és fejlesztés nem üzemi technológiájú létesítménye,
- b) az oktatás és ismeretterjesztés létesítménye,
- c) a területet használók számára legfeljebb 500 m<sup>2</sup> szintterületű, kereskedelmi létesítmény,
- d) növényház,
- e) a fő rendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetés és
- f) szolgálati lakás.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy, b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.

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

**54. § (1)** A **K-Hon** jelű különleges terület

- a) honvédelmi létesítmény épülete,
- b) az ahhoz tartozó oktatási és sportolási létesítmény,
- c) szálláshely-szolgáltató épület, valamint
- d) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmény és irodaépület

elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai eltérően nem rendelkeznek, a **K-Hon** jelű építési övezetekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.

(4) A kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy fa telepítendő vagy tartandó meg.

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

**55. § (1)** A **K-Közl** jelű építési övezetek (tömegközlekedési bázisterületek) területén csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő és azt kiszolgáló alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) a tevékenységet szolgáló irodaépület,
- b) a működéssel összefüggő szolgáltató-épület, raktárépület,
- c) járműtároló,
- d) karbantartó műhely,
- e) szolgálati lakóépület.

(2) A telekhatárok mellett átépítés esetén legalább 3 méteres szélességben növényállomány telepítendő.

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

**56. § (1)** A közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel megnevezésű építési övezetek területei az országos és fővárosi szintű közösségi közlekedést szolgáló létesítmények fenntartását, elhelyezését biztosítják, ahol kiegészítő intézményi létesítmények is elhelyezhetők.

(2) A területen többszintes területfelhasználással – a vasúti és közösségi közlekedéssel kapcsolatos üzemi rendeltetések elsődlegessége mellett – létesíthető önálló intézményi rendeltetések:

- a) szálláshely,
- b) irodai,
- c) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- d) sport,
- e) önálló parkolóház, parkolólemez, mélygarázs,
- f) szolgálati lakás,

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

#### **50. Temető területe (K-T)**

**57. § (1)** A **K-T** jelű építési övezetek, temetők területén a fő tevékenységhez szorosan kötődő és azt kiszolgáló alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) egyházi és kegyeleti épületek,
- b) krematórium,
- c) a temetkezés egyéb építményei,
- d) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
- e) a tevékenységet szolgáló irodaépület,
- f) szolgálati lakóépület,
- g) a fő rendeltetést és a fenntartást, karbantartást kiszolgáló egyéb építmények.

(2) A telek területe nem osztható.

(3) A temető területén belül új parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.

(4) A telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet, így különösen cserjesor, fasor, futtatott növényzet telepítésével. A kerítés urnafalként is hasznosítható.

## **HARMADIK RÉSZ** **A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI**

### **XIV. Fejezet** **Közlekedési területek**

#### **51. Általános előírások**

**58. § (1)** Az útvonalak hálózati szerep szerinti besorolását a **KÖu** övezetek területén az SZT határozza meg.

(2) A **KÖu** övezetek mentén telkenként egy darab, átmenő telkek esetén – a **KÖu-2** övezetet kivéve – mindkét közterületre egy-egy darab személygépjármű-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.

(3) Azokban az övezetekben, ahol épület is elhelyezhető, a közlekedést kiszolgáló, a terület igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület – a szálláshely szolgáltatás kivételével –, kioszk, nyilvános illemhely és az akadálymentes közlekedést biztosító lift számára szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A **KÖu** és **KÖk** jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

#### **52. I. rendű főutak területe (KÖu-2)**

**59. § (1)** Az övezet elsősorban az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, közúti-vasúti, villamos pályák, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖu-2** övezetű főútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy e célra külön szervízszáv, szervízút létesül.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(4) Az övezet területén parkoló csak szervízútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási célú építményként valósítható meg.

(5) A **KÖu-2** jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

#### **53. II. rendű főutak területe (KÖu-3)**





**60. § (1)** Az övezet elsősorban a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti, villamos pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, pavilonok létesíthetők a 2. melléklet szerint.

(3) Az övezet területén új szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

#### **54. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)**

**61. § (1)** Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz-elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti, villamos pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló elsősorban úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

#### **55. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)**

**62. § (1)** Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, kerületi jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A kerületi gyűjtőutakat az SZT határozza meg.

#### **56. Lakó és kiszolgáló utak, gyalogos elsőbbségű utcák és közlekedési területek övezete (Kt-Ku, Kt-Gy)**

**63. § (1)** A lakó és kiszolgáló utak övezete elsősorban az ezek rendeltetéséhez szükséges műtárgyak, csapadékvíz-elvezető rendszer, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakó és kiszolgáló utak vegyes használatú vagy gyalogos elsőbbségű utcákká alakíthatók, forgalomtechnikai és kertépítészeti eszközök együttes alkalmazásával.


(3) A (2) bekezdés szerint kialakított vegyes használatú lakó- és kiszolgálóutakon (**Kt-Ku**) a közúti közlekedés szabályairól szóló miniszteri rendelet lakó-pihenő övezetre, a gyalogos elsőbbségű utca közlekedési területeken (**Kt-Gy**) – kialakítástól függően – a gyalogos övezetre vagy a gyalogos és kerékpáros övezetre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(4) A **Kt-Gy** övezetű közterületekről gépkocsitároló behajtója nem létesíthető.

(5) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára különösen hulladékszállítás és katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

(6) A lakó és kiszolgáló utakat, a meglévő és kialakítandó vegyes használatú és gyalogos elsőbbségi utcákat, közlekedési felületeket az SZT tünteti fel, a **Kt-Ku** jelű és a **Kt-Gy** jelű övezetek határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

#### **57. Közösségi közlekedés megállója, végállomása (Kt-M)**



**64. § (1)** Az övezet elsősorban a közösségi közlekedés megállójának, végállomásának, ezek épületeinek, műtárgyainak és csapadékvíz elvezető rendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben csak a főrendeltetést és az utasok ellátását szolgáló – vendéglátó és kereskedelmi – rendeltetésű építmény létesíthető.

### **58. Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)**

**65. §** A kötőtpályás közlekedési területen elsősorban elhelyezhetők

- a) az országos vasúti hálózat vonalai, megállói és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, mindezek csapadékvíz elvezető rendszerének elemei, valamint a közúti közlekedés pályái, felszíni parkolók és parkolólétesítmények, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, lift, közmű- és hírközlési létesítmények, zöldfelületi elemek, továbbá
- b) a vasúti forgalommal kapcsolatosan
  - ba) az állomások, megállóhelyek üzemi, forgalmi, irodai, pihenő és raktározási épületei,
  - bb) az utasok kényelmét kiszolgáló, kizárólag az állomásépülethez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek és
  - bc) egyéb, környezetvédelmi célú építmények.

## **XV. Fejezet Zöldterületek**

### **59. Általános rendelkezések**

**66. § (1)** A zöldterületi övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület kerítéssel lekeríthető, azonban csak az éjszakai időszakra zárható be.

(2) A területen a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rács, korlát és a fő rendeltetést kiszolgáló építmény helyezhető el.

### **60. Közparkok területe (Zkp)**

**67. § (1)** A **Zkp** övezetekbe az önálló területfelhasználási egységbe tartozó, jellemzően 1 ha-nál nagyobb méretű rekreációs zöldterületek tartoznak, melyek a rendeltetésük szerint

- a) **Zkp** jelű közpark,
  - b) **Zkp-Kk** jelű közkert,
  - c) **Zkp-Fk** jelű fásított köztér
- övezetek lehetnek.

(2) A **Zkp** jelű közpark övezetben - ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek -

- a) sport- és játszókert, pihenőkert és kutyafuttató,
- b) kioszk, nyilvános illemhely,
- c) a pihenést, a testedzést, az ismeretterjesztést szolgáló építmény,
- d) mélygarázs csak meglévő, burkolt gyalogos tér és parkoló alatt vagy tetőkerttel létesíthető.

(3) A **Zkp-Kk** jelű közkert övezetben – ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek –

- a) játszókert és pihenőkert alakítható ki,
- b) nyilvános illemhely létesíthető,
- c) mélygarázs nem építhető.

(4) A **Zkp-Fk** jelű fásított köztér övezetben – ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek –

- a) építményként:
  - aa) a közlekedés terepszint alatti építménye,
  - ab) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
  - ac) kioszk,
  - ad) nyilvános illemhely

létesíthető,

b) az övezet telkei csak mélygarázs létesítése céljából oszthatók meg, ahol ezt az övezeti előírások lehetővé teszik.

(5) A terület fenntartását szolgáló építmény minden **Zkp** övezetben létesíthető.

(6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

### 61. A közterületek zöldfelületi övezetei

68. § (1) Az övezetekbe a más területfelhasználási egységben lévő, vagy tervezett rekreációs és kondicionáló közterületi zöldfelületek tartoznak, amely rendeltetésük szerint lehet

- a) **Kt-Kk** jelű közkert,
- b) **Kt-Fk** jelű fásított köztér,
- c) **Kt-Ez** jelű egyéb, kondicionáló zöldfelület.

(2) Az övezetekben – sajátos övezeti előírás hiányában – csak az alábbi, a területet fenntartásához és a használok kiszolgálására szolgáló alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) a közlekedés terepszint alatti építménye,
- b) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
- c) közterületi kioszk,
- d) nyilvános illemhely,
- e) a terület fenntartását szolgáló építmény.

(3) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza, kivéve, ha a sajátos övezeti előírás másképpen rendelkezik.

## NEGYEDIK RÉSZ AZ EGYES VÁROSRÉSZEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

### 62. Palotanegyed (P)

69. § (1) Az előírások hatálya a Múzeum körút – Rákóczi út – József körút – Üllői út – Kálvin tér által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) A **Vt-V/P-1** és a **Vt-V/P-2** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén épületek a József körút, a Rákóczi út, a Baross utca és az Üllői út mentén nem létesíthető.

(3) A **Vt-V/P-3** jelű építési övezetben

- a) a meglévő épületek bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is, az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni,
- b) a telek teljes területe építési hely, amelyen belül több épület létesíthető,
- c) a meglévő és létesítendő épületek tömegükben, anyaghasználatukban épületegyüttest alkossanak,
- d) az utcavonal legalább 50%-án épületnek kell állnia.

(4) A **Vt-V/P-4** jelű építési övezet a Corvin Áruház kialakult beépítésű területe, ahol bármely építési tevékenység a védettség céljával összhangban folytatható az övezeti határértékek keretei között.

(5) A **Vt-V/P-M** jelű építési övezet a Nemzeti Múzeum kialakult, szabadonálló beépítésű védett területe, ahol bármely építési tevékenység a védettség céljával összhangban folytatható az övezeti határértékek keretei között.

(6) A **Vt-V/P-Eü-1** jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) a meglévő épületek bontása, bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is, az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni,



- b) a szabadon álló beépítési módú terület egésze építési hely, amelyen belül
    - ba) több épület létesíthető,
    - bb) az utcavonalak mentén a kialakult beépítéshez illeszkedően előkerttel és utcavonalon állóan is létesíthető épület,
    - bc) az utcavonalon álló meglévő épületek bontása esetén az intézmény egységes megjelenésű kerítését az érintett szakaszon vissza kell építeni.
- (7) A **Vt-V/P-Eü-2** jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol
- a) a meglévő épületek bontása, bővítése, átalakítása, új épületek létesítés során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni,
  - b) a zárt sorú beépítési módú építési helyen belül
    - ba) több épület létesíthető,
    - bb) a Rákóczi út és a Márkus Emília út utcai telekhatára kötelező építési vonal, ezek mentén új épületköz nem létesíthető.
- (8) A **Vt-V/P-Eü-1** és a **Vt-V/P-Eü-2** jelű építési övezetek területén az egészségügyi épületek közötti fedett, illetve zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosók, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsők, rámpák, liftek létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott építési övezeti határérték a telek legnagyobb beépítettsége esetén 10%-kal, de legfeljebb 90% mértékig, a szintterületi mutató értéke  $0,2 \text{ m}^2/\text{telekm}^2$  értékkel túlléphető, és a legkisebb zöldfelület mértéke a többlet beépítettség %-ával csökkenthető. A fentiek a telek területén bárhol elhelyezhetők. A kedvezményes értékek főépítési vagy tervtanácsai jóváhagyás esetén érvényesíthetők.
- (9) **Kt-Fk-B** jelű építési övezet a Blaha Lujza tér fásított köztér övezete, ahol
- a) terepszint alatti beépítés esetén a zárófödém felett kialakított zöldfelülethez legalább 80cm vastagságú földtakarás biztosítandó,
  - b) a fásítottság mértéke legalább 1 db fa  $200 \text{ m}^2$ -ként,
  - c) az övezetben 68. §-ban meghatározott létesítményeken kívül információs és kulturális rendeltetésű pavilon is elhelyezhető.

### 63. Népszínház negyed (N)

- 70. § (1)** Az előírások hatálya a Rákóczi út – Fiumei út – Teleki László tér északnyugati oldala – Népszínház utca – József körút által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az **Ln-1/N-1** jelű építési övezet jellemzően kialakult zártudvaros beépítésű.
- (3) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpont-hoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.
- (4) A **Vt-V/N-1** jelű építési övezetek területén épületköz a József körút, Rákóczi út és a Népszínház utca mentén nem létesíthető.
- (5) A **Vt-V/N-2** jelű építési övezet az Erkel Színház kialakult úszótelkes jellegű beépítésű telkének övezetében az épület rendeltetését kiszolgáló teherforgalom számára - a működéshez szükséges mértékig – rakodóhely, a közönségforgalom részére parkolóhely a közterületen biztosítható.
- (6) A **Vi-1/N-1** jelű építési övezet kialakult zártudvaros beépítésű területén épületköz a Fiumei út mentén nem létesíthető. Az övezetben lakórendeltetés csak a meglévő, már lakóépülettel beépített telkeken létesíthető.
- (7) A **Vi-1/N-2** jelű építési övezetben a kialakult beépítés az utcavonal mentén zárt sorú jellegű, de a teljes telekre kiterjedő építési helyen belül új épület a környező telkek meglévő beépítésére figyelemmel helyezhető el. Az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság érvényesítését a műemlékvédelem szempontjai korlátozhatják. Az utcai párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a II. János Pál pápa tér felé a 24,0 méter, a Gázláng utca felé a 21,0 métert.

**71. § (1)** A **K-Eü/N** jelű építési övezetben a kialakult beépítés az utcavonal mentén zárt sorú jellegű, de a teljes telekre kiterjedő építési helyen belül új épület az adottságok figyelembevételével bárhol elhelyezhető. Az utca párkánymagasság értéke a II. János pápa tér felé nem haladhatja meg a 24,0 métert.

(2) A **Zkp/N-1** jelű övezet a II. János Pál pápa tér, melynek előírásai:

- a) az övezet területén a felszínen csak a parkot kiszolgáló kioszk és illemhely, továbbá műtárgy és a metróállomás felszíni bejárati építménye (lépcső, lift), annak szellőzői helyezhetők el,
- b) a föld alatti állomásdoboz területének legalább 75%-a felett a termőföld-takarás nem lehet kevesebb 2,5 méternél,
- c) az övezet területén a felszín felett beépíthető terület legfeljebb bruttó 600 m<sup>2</sup>.

(3) A **Zkp/N-2** jelű övezet a Teleki téri közpark övezete.

(4) A **Zkp/N-T** jelű övezetben

- a) működő üzemanyag-töltő töltőállomás – megtúrt állapotként – kertépítési eszközökkel jól elhatároltan maradhat fenn, felújítható, de a közparkból igénybe vett területe nem bővíthető,
- b) az üzemanyag-töltő állomás megszűnése esetén az övezet területe a **Zkp/G-Kk** övezet területén lévő közkerthez csatolandó, de az új zöldfelület kialakítása előtt a talajt kármentesíteni szükséges.

(5) A **Kt-Fk/N** jelű övezet a Luther utca – II. János Pál pápa tér keresztezésénél lévő teresedés övezete, ahol az SZT-n jelölt, a II. János Pál pápa tér alá is kiterjedő, szint alatti építési helyen mélygarázs létesíthető.

#### **64. Csarnok negyed (Cs)**

**72. § (1)** Az előírások hatálya a József körút – Népszínház utca – Nagy Fuváros utca – Mátyás tér nyugati oldala – Koszorú utca – Baross utca – Horváth Mihály tér északi oldala – Baross utca által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/Cs-1** és az **Ln-1/Cs-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-1/Cs-3** jelű építési övezet a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ építési övezete, ahol a zárt sorú építési helyen belül az épület és esetleges bővítése bárhol állhat, de épületbővítés zárt sorúan csak a Nagyfuvaros utca mentén létesíthető, az Auróra utca mentén épületek között kell biztosítani.

(4) Az **Ln-1/Cs-Kk** jelű övezet a lakóterület egyes építési telkein kialakított közkerterek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. Az övezet közterületi határán kerítést kell létesíteni.

**73. § (1)** A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpont-hoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Vt-V/Cs-1** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén

- a) új építés esetén, 40,0 méternél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll,
- b) épületek között a József körút, a Baross utca, a Rákóczi tér és a Népszínház utca mentén nem létesíthető.

(3) A **Vt-V/Cs-2** jelű építési övezetben kizárólag a meglévő, kialakult rendeltetéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb rendeltetések helyezhetők el.

**74. § (1)** A Rákóczi térre vonatkozó előírások:



- a) a területen felszín felett a metróállomás és kapcsolódó létesítményei, valamint kertépítészeti létesítmények, a felszín alatt a metróállomás és műtárgyai, a mélygarázs megközelítést és üzemeltetését szolgáló létesítmények helyezhetők el,
- b) a felszín felett a beépíthető terület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet,
- c) a **Kt-Fk-R** jelű övezet a Rákóczi tér fásított köztérként kialakított részének övezete, ahol
  - ca) közforgalom elől elzárt terület nem alakítható ki,
  - cb) a fásított köztér zöldfelületként kialakított területének legalább 50%-át játszó- és pihenőkertként kell fenntartani,
  - cc) a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m<sup>2</sup> zöldfelületenként.

(2) A Horváth Mihály tér **Kt-Fk-H** jelű övezetbe sorolt része a templom környezetében lévő fásított köztér övezete.

(3) A Mindszenty József tér **Kt-Fk-M** jelű övezetben

- a) a gépjárműközlekedésre és parkolásra szolgáló részt a határoló épületek kiszolgálásához feltétlenül szükséges legkisebb területen kell megvalósítani,
- b) a fásított pihenőkertet a gépjármű-közlekedéssel érintett résztől le kell határolni.

### 65. Corvin negyed (C)

**75. §** (1) Az előírások hatálya a József körút – Baross utca – Horváth Mihály tér északi oldala – Baross utca – Leonardo da Vinci utca – Práter utca – Szigony utca – Üllői út által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pont alpontjai tartalmazzák.

(2) Az **Ln-1/C-1**, az **Ln-1/C-2** és az **Ln-1/C-3** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítési zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-1/C-4** jelű építési övezet a kialakult úszótelkes F+10 szintes sávház építési övezete, ahol

- a) az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő rehabilitációs felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető;
- b) az épület körüli **Ln-1/C-Kt** jelű tömbtelkek az épület és a közterülettel határos egyéb épületek megközelítését, parkolását és környezetének zöldfelületét szolgálja.

**76. §** (1) Az **Ln-2/C-1** jelű építési övezet a jelentős átalakulással érintett területek építési övezete, amely zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be.

(2) Az **Ln-2/C-2** jelű építési övezet jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésű, ahol új építés esetén épületköz az Üllői úton nem létesíthető.

(3) Az **Ln-2/C-Eü** építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) az építési hely az egész telekre kiterjed, amelyen belül az épületek bárhol elhelyezhetők,
- b) az egészségügyi épületek közötti fedett, illetve zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosók, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsők, rámpák, liftek 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 azzal, hogy a kedvezményes értékek főépítési vagy tervtanácsai jóváhagyás esetén érvényesíthetők,
- c) a szomszédos telkek csatlakozó zárt sorú beépítésű tűzfalát a környezetükben előírt irányított új beépítés esetén takarni szükséges.

**77. §** (1) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpontban tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Vt-V/C-1** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén

- a) új építés esetén, 40,0 méternél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókerteret biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll,

- b) épületköz az Üllői út, a József körút és a Baross utca mentén nem létesíthető.
- (3) A **Vt-V/C-2** jelű építési övezet a Corvin Pláza és közvetlen környezetének építési övezete, amelynek területén
- új építés esetén, 40,0 méternél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókerítést biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalval csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll,
  - a Kisfaludy utca és a Futó utca közötti passzázs nem szüntethető meg.
- (4) A **Vt-V/C-3** jelű építési övezet a Corvin Mozi kialakult beépítésű építési övezete, ahol
- az épület és a környezetében lévő közterület telkét a kialakult állapot szerint, az úszótelekre vonatkozó szabályok szerint szükséges rendezni,
  - a telek nem beépített, közhasználatra megnyitott részén az 5. § (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (5) A Corvin köz **Kt-Gy** jelű övezetbe sorolt közterülete – a történelmi emlékhely és a közterületet határoló épületek építési jogának sérelme nélkül – szint alatt beépíthető.
- (6) A **K-Eü/C-1** jelű építési övezet zárt sorú beépítésű, ahol az SZT-n a telekhatár mentén kijelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen kívül a teljes telekterület építési hely, amely a zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be, azzal, hogy az építési övezetben az utcai párkánymagasság a Szigony utca mentén álló meglévő magasabb épületszárny párkánymagasságát elérheti, de nem haladhatja meg.
- (7) A **Zkp/C-Fk** és a **Zkp/C-Kk** jelű övezetek a Corvin sétány és a Horváth Mihály téren kialakult fásított köztér és közkert övezetei, ahol
- a **Zkp/C-Fk** övezet területén gyalogos közteret kell létesíteni,
  - a **Zkp/C-Kk** övezet területén játszókertet, pihenőkertet kell létesíteni,
  - közhasználat előtt elzárt területet kialakítani nem lehet, azonban a **Zkp/C-Kk** övezet területe kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be.
- (8) A **Kt-Fk-G** jelű övezet a Grund elnevezésű közösségi tér övezete, ahol
- a környező lakóterületek számára szolgáló játszókert, pihenőkert, közösségi programok, szórakoztatás és vendéglátás célját szolgáló, elsősorban szabadtéri létesítmények alakíthatók ki,
  - az övezet utcai telekhatárán kerítést kell létesíteni.

## 66. Magdolna negyed (M)

78. § (1) Az előírások hatálya a Koszorú utca – Mátyás tér nyugati oldala – Nagy Fuvaros utca – Népszínház utca – Teleki László tér északnyugati oldala – Fiumei út – Baross utca – Kálvária tér keleti, déli és nyugati oldala – Baross utca által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) Az **Ln-1/M-1** és az **Ln-1/M-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.
- (3) Az **Ln-1/M-3** jelű építési övezet jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésű.
- (4) Az **Ln-1/M-Kk** jelű övezet a lakóterület egyes telkein kialakított közkertek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. A foghíjtelken kialakított közkert közterületi határán kerítést kell létesíteni, kivéve a saroktelket.
79. § (1) A **Vi-1/M-1** jelű építési övezet – jelenleg a Baross utcai villamos remíz – területén
- a jelenlegi használat fennmaradásáig építési tevékenység a működés fenntartásához szükséges mértékben végezhető,
  - a telephely funkcióváltásánál, új beépítésénél a helyi védett épületeket figyelembe kell venni,
    - telkenként legfeljebb 3.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egységet lehet létesíteni, a külön jogszabály keretei között,
    - az övezetben lakórendeltetés a Dobozi utca menti telkek emeleti részén létesíthető,



95

bc) üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető.

(2) A **Vi-3/M-1** jelű építési övezet – Teleki téri piac – területén

- a) lakóépület és lakás rendeltetési egység – az üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el,
- b) a telkeken közhasználat céljára legalább időbeni korlátozással átadott terület kialakítható, amely egységes tetővel lefedhető,
- c) a telkek beépítéséhez az előírt számú parkolót mélygarázsban, felszíni parkolóban és az önkormányzattal kötött megállapodás szerint közterületi parkolóban kell elhelyezni,
- d) a területet átszelő főgyűjtő csatorna feletti légtér az előírt úrszelvény megtartásával lefedhető.

(3) A **Zkp/M-1** jelű övezet – Teleki László tér – közpark területén

- a) sport- és játszókert, pihenőkert, kutyafuttatót lehet létesíteni,
- b) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület vagy ennek egy része áttört kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be.

## 67. Losonczy negyed (L)

**80. §** (1) Az előírások hatálya a Baross utca – Leonardo da Vinci utca – Práter utca – Szigony utca – Üllői út – Korányi Sándor utca – Kálvária tér nyugati oldala – Illés utca által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/L-1** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-2/L-1**, az **Ln-2/L-2** és az **Ln-2/L-4** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(4) Az **Ln-2/L-3** jelű építési övezet kialakult szabadonálló beépítésű, ahol

- a) új épület utcavonalon állóan vagy legalább 5,0 méter előkerttel is létesíthető, és
- b) utcavonalon álló beépítés esetén az épület utcai párkánymagassága nem haladhatja meg a határoló utcákra előírt legnagyobb párkánymagasság értékét.

**81. §** (1) Az **Ln-T/L-1** jelű építési övezet a teleszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület magasház – fogadósínt+11-16 szintes - lakóépületekkel beépült, kialakult úszótelkes területe. A meglévő épületek helyén új magasház nem létesíthető.

(2) Az **Ln-T/L-2** jelű építési övezet a teleszerű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület közép magas – jellemzően fogadósínt+8-10 lakószintes – épületekkel beépült, kialakult úszótelkes területe. Az övezetben az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető.

(3) Az **Ln-T/L-3** jelű építési övezet a teleszerű lakóterület kialakult telkes, zártudvaros beépítésű területének építési övezete, ahol az épületek utca vagy közterületek felé néző homlokzatának magassága nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét.

(4) Az **Ln-T/L-A1** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

- a) lakás rendeltetési egység – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető,
- b) idősek otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(5) Az **Ln-T/L-A2** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési, egészségügyi és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe. Az övezetben lévő létesítmények a csatlakozó **Ln-T/L-2** jelű építési övezetű lakóépületek földszintjével összenyithatók és egy rendeltetési egységként alakíthatók ki.

(6) Az **Ln-T/L-Int** jelű építési övezet a lakótelep úszótelkes oktatási-nevelési és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló része, ahol

- a) lakás rendeltetési egység – szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető,



- b) az intézmény parkolási igénye – az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján – közterületen biztosítható.
- (7) Az **Ln-T/L-KSZ** jelű építési övezet úszótelkes, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátási létesítmény elhelyezésére szolgáló építési övezet, ahol a meglévő és tervezett rendeltetési egységekhez előírt személygépjármű-parkoló – az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján – közterületen biztosítható.
- (8) Az **Ln-T/L-P** jelű építési övezet elsősorban a lakótelep parkolási céljait szolgálja, ahol
- önálló parkolóház vagy mélygarázs is létesíthető,
  - az épület földszinti és első emeleti részén a lakosság ellátását szolgáló közhasználatú létesítmények is elhelyezhetők, amelyek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a teljes bruttó alapterület 20 %-át,
  - az épület tetőfödémje – legalább a gépészeti berendezésekkel nem érintett terület 80%-án – zöldtetőként alakítandó ki,
  - az önálló mélygarázs tetőfödémén fásított közhasználatú terület létesítendő.
- (9) Az **Ln-T/L-K** jelű építési övezet közmű létesítmények elhelyezését szolgálja. Az övezet területe és a közműépítmény telke a rendeltetéshez szükséges méretben alakítható ki és igény esetén növelhető az SZT módosítása nélkül.
- (10) Az **Ln-T/L-Kt** jelű övezet a nagyvárosias teleszerű lakótelep közterülete,
- amely
    - az épületek és építmények megközelítését szolgáló utak, járdák,
    - az úszótelkesen álló épületek rendeltetéséhez szükséges parkolók,
    - a lakótelepen élők számára szolgáló közkertek, játszó-, pihenő- és sportkertek,
    - az itt élők ellátását kiegészítő, közterületen elhelyezhető építmények – így különösen kioszk a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerint, kerti építmények – elhelyezésére szolgál,
  - a területen kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű épület nem létesíthető,
  - szint alatti beépítéssel kizárólag közműépítmény és mélygarázs létesíthető.
- 82. § (1) A K-Eü/L-1** jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol
- a meglévő épületek bővítése, átalakítása, új épületek létesítése az építészeti védettség szempontjaira tekintettel történhet, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is,
  - a szabadon álló beépítési módú területen
    - az előkert mérete a kialakult állapothoz illeszkedő, de legalább 5,0 méter,
    - az oldalkert az oda néző homlokzat magasságának a fele, de legalább 3,0 méter,
    - hátsókertnél az oldalkertre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni,
  - utcavonalon álló meglévő épületek bontása esetén az intézmény egységes megjelenésű kerítését vissza kell építeni.
- (2) A **K-Eü/L-2** jelű egészségügyi létesítmény céljára szolgáló építési övezet, ahol az építési helyet az SZT határozza meg.
- (3) A **K-ÁN/L-1** jelű építési övezet területén
- a szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyet, az épület magasságát és a beépítés további feltételeit a műemlék- és természetvédelem szempontjai szerint kell meghatározni az övezeti előírások keretei között,
  - meglévő épület – a védett épület kivételével – korlátozás nélkül bontható, átalakítható.

## 68. Orczy negyed (O)

**83. § (1)** Az előírások hatálya a Kálvária tér déli és keleti oldala – Baross utca – Orczy tér északi oldala – Orczy út – Üllői út – Korányi Sándor utca – Illés utca – Kálvária tér nyugati oldala által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

 97

- (2) Az **Ln-1/O-1** és az **Ln-1/O-2** jelű építési övezetek
- jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek,
  - az **Ln-1/O-1** építési övezetű 153 jelű tömbben sem párkánymagasság értéke, sem az épületmagasság értéke nem haladhatja meg a 21,0 métert,
  - az Orczy út 11-23. szám alatti, 36015 helyrajzi számú ingatlan kialakult 11 szintes paneles tömbházas beépítése mellett, annak fennmaradásáig a telken csak szint alatti mélygarázs létesíthető.
- (3) Az **Ln-1/O-3** és az **Ln-1/O-4** jelű építési övezetek jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésűek. Ahol az SZT építési helyet jelöl, építési tevékenység csak a kijelölt építési helyen belül történhet.
- (4) Az **Ln-1/O-5** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Az építési helyen belül – kivéve a kötelező építési hellyel meghatározott utcavonalakat – a beépítés szabadon alakítható ki.

**84. § (1) A K-Okt/O jelű építési övezet – a Nemzeti Közszolgálati Egyetem Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-kert környezete – területén**

- az SZT-n lehatárolt építési helyen a **K-Okt** építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseken kívül
  - terepszint alatti lőtér,
  - diákotthon, kollégium épület,
  - tudományos és oktatási létesítmény vendégháza,
  - épületenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, összességében legfeljebb 1500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
  - lovarda,
  - lóistálló,
  - az övezetben létesíthető rendeltetéseket kiszolgáló és kiegészítő, nem zavaró hatású rendeltetéssel bíró épület helyezhető el, melyek egy épületen belül egyesülve is kialakíthatók;
- az építési övezet történeti kertként lehatárolt részén az alábbi építmények helyezhetők el:
  - kioszk, esővédő tető,
  - egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű vendéglátó építmény a kert látogatói részére, valamint egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel a park fenntartásához szükséges építmény,
  - erdei futópálya, tornaszerek, játszótér,
  - öltöző, mosdó épület egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel, továbbá nyilvános illemhely,
  - ismeretterjesztés létesítményei egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel,
  - a szabadidő eltöltéséhez és a park rendeltetészerű használathoz szükséges építmények egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel.

(2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:

- nem a fő rendeltetést szolgáló raktár,
- gépjárműtelep.

(3) A területen belül a különböző rendeltetések, sportpályák lehatárolására kerítés a szükséges funkcionális követelményeknek megfelelően létesíthető.

(4) Az SZT-n az „*Orczy park zöldfelületként fenntartandó része*”-ként jelölt területen

- időbeli korlátozással, közhasználat céljára történő átadásra alkalmas zöldfelületet kell kialakítani,
- a zárhatóság és a megfelelő közterületi kapcsolatok kialakításának lehetőségét biztosítani kell,
- az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott építmények a terület legfeljebb 3%-án létesíthetők és az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,5 métert, kivéve a meghatározott időre, de legfeljebb 180 napra létesített építményeket.

(5) Az építési övezet területén az „*Orczy park zöldfelületként fenntartandó része*”-hez csatlakozó, az „*Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része*”-n új épület



csak a történeti kertrekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el.

(6) A Diószegi Sámuel utca építési övezet mentén lévő közterületen az SZT-n kijelölt „Közterületi építési hely terepszint felett” jelű területen belül a közúti úrszelvény megtartásával, legfeljebb 12 méter szélességben létesíthető építmény a közterület felett.

(7) A metró terepszint alatti műtárgya feletti területen gépjármű parkoló kialakítható.

(8) Az övezetben létesített építmények, önálló rendeltetési egységek használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik elhelyezését a Nemzeti Közszolgálati Egyetem Ludovika Campusban történő elhelyezéséhez kapcsolódó beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, az eljáró hatóságok kijelöléséről, valamint az ezzel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendelet szerint kell biztosítani.

**85. § (1) A Zkp/O-1 jelű övezet – Ludovika tér – közpark területén**

- a) pihenőkertet, játszókertet és sportkertet lehet létesíteni,
- b) a játszókert és pihenőkert körül kerítés létesíthető,
- c) a gyalogutak felülete az akadálymentes közlekedés szabályainak figyelembevételével legfeljebb 40 %-ban lehet szilárd, így különösen aszfalt, beton burkolatú,
- d) az övezet területén – a meglévő növényzet védelme mellett – terepszint alatti beépítés létesíthető legalább 2,5 méter talajtakarással.

(2) A Zkp/O-2 jelű övezet – Kálvária tér– közpark területén

- a) játszókertet, pihenőkertet lehet létesíteni,
- b) közhasználat előtt elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület vagy annak egy része kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be,
- c) mélygarázs nem építhető.

## 69. Tisztviselőtelep (T)

**86.§ (1)** Az előírások hatálya az Orczy út – Vajda Péter utca-Könyves Kálmán körút – Üllői út által határolt területre terjed ki. A területet lakó-pihenő övezetként kell kialakítani. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(2) Az Ln-2/T-1 jelű építési övezetben

- a) a Bíró Lajos utca északi oldalán a tömbbelsőben kijelölt önálló építési helyen belül a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat az alábbi kiegészítésekkel kell alkalmazni:
  - aa) a telek hátsó telekhatára mentén lévő építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter és a hátsó telekhatáron álló homlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg ezt az értéket,
  - ab) a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 3,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 2,0 méteres távolságot kell kialakítani,
  - ac) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter.
- b) a határoló utcák mentén új épület a kialakult beépítés utcai párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,
- c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,
- d) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter vagy két csatlakozó oldalkert együttes mérete legalább 7,5 méter,
- e) az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölésű telekrészen új beépítés nem létesíthető.



- (3) Az **Ln-2/T-2** jelű építési övezetben
- a kötelező előkert az SZT jelöli,
  - a Vajda Péter utca mentén zárt sorú jellegű beépítés létesítendő, de az épületek zárt sora megszakítható, ha a telekhatár mentén az odanéző homlokzatmagasság felével megegyező, de legalább 6,0 méter oldalkert biztosított,
  - intézményi funkció esetén a 38. § (5) bekezdés c) pontja szerinti melléképítmény elhelyezhető.
- (4) Az **Lk-1/T-1** jelű építési övezetben
- új épület a kialakult beépítés utca építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,
  - ha a meglévő szomszédos épület párkánymagassága meghaladja a 7,5 métert, akkor az új épület párkánymagassága ehhez illeszkedő, de legfeljebb 10,5 méter lehet, azonban az alacsonyabb szomszédos épület párkánymagasságát legfeljebb 3,0 méterrel haladhatja meg,
  - az egy telken létesíthető lakások száma legfeljebb 200 telekm<sup>2</sup>-ként egy lakás lehet,
  - az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén lévő oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,
  - az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelzésű területen kizárólag meglévő épület rendeltetését kiszolgáló épület létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 20%-a mértékéig, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 10%-kal haladhatja meg,
  - a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető,
  - kulturális rendeltetés esetén a beépítés mértéke legfeljebb 40% lehet,
  - közcéli oktatási, egészségügyi és szociális létesítmény építése esetén a beépítés megengedett mértéke legfeljebb 65%, a szintterületi mutató 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> és a zöldfelület legkisebb mértéke 20% lehet.
- (5) Az **Lk-1/T-2** jelű építési övezetben
- a kötelező előkert az SZT tünteti fel,
  - új épület a kialakult beépítés utcai építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,
  - az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 6,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 4,0 méter széles oldalkertet kell kialakítani,
  - az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelzésű területen kizárólag meglévő – legalább 10 éve használatba vett - épület rendeltetését kiszolgáló épület, gépjárműtároló és kerti építmény létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 10 %-a mértékéig, amennyiben ez a meglévő épületben már nem megoldható, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 5%-kal haladhatja meg,
  - a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető.
- (6) Az **Lk-1/T-Int** jelű építési övezetben lakóépület és önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.
- 87.§ (1)** A **Vi-1/T-1** jelű építési övezet átalakuló, zárt sorú beépítési módú intézményterületére
- a III. párkánymagassági kategória rendelkezéseit kell alkalmazni,
  - a határoló utcák mentén
  - ba) az SZT jelöli a kötelező előkertet,
  - bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az SZT tünteti fel, de a Gyórfy István utca és a Magyarok Nagyasszonya tér menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem lehet több 16,0 méternél,
  - a tömbbelsőben létesülő épületek párkánymagassága nem haladhatja meg a 31 métert,
  - d) a tömbbelső beépítése az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt terület figyelembevételével történhet.
- (2) A **Vi-1/T-2** jelű építési övezetben



160

- a) az oldalsó és hátsó telekhatáron épület csak abban az esetben állhat, ha meglévő épülethez csatlakozik vagy két szomszédos telken álló épület egy építési ütemben valósul meg;
  - b) a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 méter, amely szint alatt beépíthető;
  - c) a határoló utcák mentén
    - ca) az SZT jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 méter előkert azokon a telkeken is tartható, ahol ez nem kötelező;
    - cb) térfalszerű beépítés létesítendő;
  - d) a Villám utca menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 14,0 métert.
- (3) A **Vi-2/T-1** jelű építési övezet területén az építési hely a telek egészére kiterjed, a határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő.
- (4) A **Vi-2/T-2** jelű építési övezet a Magyarok Nagyasszonya tér közparkban álló templom telkére terjed ki, amely nem keríthető le.
- (5) A **K-Eü/T-1** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Mélygarázs létesítése esetén a teljes telekterület beépíthető szint alatt.
- (6) A **K-Eü/T-2** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. A határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő, a telek egyéb területe a rendeltetés igényei szerint építhető be.
- (7) A **Zkp/T-1** jelű övezet a Szenes Iván tér és a Magyarok Nagyasszonya tér közpark területének övezete.

## 70. Ganz negyed (G)

**88.§** (1) Az előírások hatálya a Vajda Péter utca – Orczy út – Orczy tér keleti oldala – Kőbányai út – Könyves Kálmán körút által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pont tartalmazza.

- (2) Az **Ln-2/G** jelű építési övezet területén
- a) gépjárműtároló, kereskedelmi rendeltetési egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és a földszintjén létesíthető,
  - b) az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet rendeltetési egységként,
  - c) meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint építhető be.
- (3) A **Vi-1/G-1** jelű építési övezetben építési tevékenység a műemlékvédelmi szempontok figyelembevételével mellett történhet az építési övezeti határértékek keretei között. A telken 5,0 méter előkertet kell biztosítani.
- (4) A **Vi-1/G-2** jelű építési övezetben térfalképző beépítést kell létesíteni, de az épületek épületközzel vagy épülethézaggal telepíthetők. Az építési helyet az alábbi szerint kell meghatározni:
- a) a Fiumei úti telekhatár mellett az oda néző homlokzat legmagasabb pontjának magassága felével megegyező oldalkertet kell biztosítani,
  - b) az előkert 5,0 méter, ami nem kötelező építési vonal,
  - c) a hátsókert 10,5 méter.
- (5) A **Gksz-2/G** jelű építési övezet területén
- a) kiskereskedelmi épület, rendeltetési egység létesítése, meglévő épület kiskereskedelmi célú rendeltetismódosítása csak a Kőbányai útról való közvetlen megközelítéssel létesíthető a közútkezelő hozzájárulása esetén,
  - b) az SZT-n jelölt út céljára fenntartott terület nem építhető be, a területen a közművek átépítése és a közlekedési területek kialakításán kívül egyéb építési munka nem megengedett, az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető,



- c) a magánterületre eső közművezetéseket az üzemeltetővel történő megállapodás alapján ki kell váltani, vagy az érintett területekre vonatkozóan alapított szolgalmi jogot legkésőbb az építési-, telekalakítási engedélyezési eljárás során be kell jegyezni,
- d) telekalakítás
  - da) végrehajtása nélkül a meglévő építményeken bármilyen építési, szerelési munka végezhető és az építmények rendeltetése megváltoztatható,
  - db) a közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek esetén a javasolt tömbhatárok mentén végrehajtható – a h) pont szerinti szabályok keretei között – az egyéb műszaki adottságok és követelményeknek figyelembevételével,
- e) előkertben és út céljára fenntartott területen szabadtéri raktározás nem folytatható,
- f) az utcai homlokzatmagasság értéke
  - fa) a Kőbányai út és a Könyves Kálmán körút mentén legfeljebb 20,0 méter,
  - fb) az Orczy út, a Golgota tér és a Vajda Péter utca mentén legfeljebb 15,0 méter lehet,
- g) az út céljára fenntartott területen kizárólag közforgalom számára megnyitott magánút alakítható ki, létesítése esetén az út szélessége a kijelölt mértékhez képest mindkét irányba
  - ga) 16,0 méter kijelölt szélesség felett 5-5 métert módosulhat, de nem lehet kisebb 16,0 méternél,
  - gb) 16,0 méteres ennél keskenyebb szélesség alatt 2-2 métert módosulhat, de a legkisebb szélessége a jelölt szélességi méretekhez képest legfeljebb két méterrel lehet kisebb és a legkisebb szélessége 10,0 méternél kisebb nem lehet,
- h) a közforgalom számára megnyitott magánút szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben meglévő közforgalom számára megnyitott magán- vagy közúti kapcsolattal rendelkezik,
- i) a magánúton műtárgyat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közmű építményeket, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,
- j) a telekalakítás időpontjában a telek meglévő beépítettségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de nem haladhatja meg a 85%-ot, építési tevékenység esetén a 2. melléklet előírásait kell alkalmazni.

(6) A **K-Rek/G** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 méter, az oldal- és hátsókert méretét az OTÉK szerint kell meghatározni.

(7) A **K-Közl/Vi-1/G-1** jelű építési övezetben a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet szerinti építési tevékenység folytatható.

(8) A **K-Közl/Vi-1/G-2** jelű építési övezet a fővárosi szintű közösségi közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál, ahol többszintes területfelhasználással intézményi rendeltetésű épületek is létesíthetők az alábbi feltételekkel:

- a) az építési övezet elsődlegesen a közösségi közlekedéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló rendeltetésű épületek elhelyezését biztosítja,
- b) az övezetben intézményi rendeltetésű épület csak a közösségi közlekedést kiszolgáló rendeltetésű felhasználással egyidejűleg vagy ezt követően létesíthető,
- c) az övezet területén az a) és b) pont szerinti felhasználás megvalósításáig csak átmeneti hasznosítás folytatható.

(9) A **K-Közl/Vi-1/G-3** jelű építési övezetben az itt megengedett felhasználás megvalósulásáig a meglévő területhasználat folytatható az alábbi feltételekkel:

- a) az építési övezetben új, főrendeltetésű épület nem létesíthető,
- b) a meglévő rendeltetéseket kiszolgáló épület az építési övezeti határértékek keretei között létesülhetnek.

(10) A **Zkp/G-Kk** jelű övezet a Golgota tér közkert területének övezete.

(11) A **Zkp/G-T** jelű övezetben

- a) működő üzemanyagtöltő állomás – megtűrt állapotként – kertépítési eszközökkel jól elhatároltan fennmaradhat és felújítható, de a közkertből igénybe vett területe nem bővíthető;

- b) az üzemanyag-töltő állomás megszűnése esetén az övezet területe a **Zkp/G-Kk** övezet területén lévő közkerthez csatolandó, de az új zöldfelület kialakítása előtt a talajt kármentesíteni szükséges.

## 71. Kerepesdűlő (K)

**89. § (1)** Az előírások hatálya a Fiumei út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca – Dózsa György út – Kerepesi út – Asztalos Sándor út – Salgótarjáni utca által határolt területre terjed ki.

A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközponthoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.

(3) **Vt-V/K-1** jelű építési övezet kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén épületköz a tömb határoló útjai mentén nem létesíthető.

(4) A **Vt-V/K-2** jelű építési övezetben a határoló utak mentén zárt sorú, keretes jellegű beépítés létesítendő, amely legfeljebb 12 méter széles épületközzel szakítható meg a határoló utak mentén.

(5) A **Vi-1/K** jelű építési övezet a Keleti pályaudvarhoz kapcsolódó Verseny utcai sáv intézményterülete. Az övezetben építési tevékenység a szabályozási határértékek keretei között folytatható, de telket alakítani csak a fővárosi településrendezési eszközök előzetes módosítását követően lehet.

(6) A **Vi-1/K-1** jelű építési övezet kialakult zártudvaros beépítésű területén épületköz a tömb határoló útjai mentén nem létesíthető.

(7) A **Vi-1/K-2** jelű építési övezetben a kialakult és tervezett beépítés az utcavonalak mentén zárt sorú jellegű legyen, de épületköz létesíthető.

(8) A **Vi-2/K-1** és a **Vt-2/K-3** jelű építési övezetbe sorolt telkeken

- a terepszint alatti építési hely határa a telekhatároktól 5-5 méter, kivéve ahol a közművezetékek védőterületének határáig terjedhet,
- a Kerepesi út menti homlokzat párkánymagassága sehol sem haladhatja meg a 24,0 métert az épület körüli járda szintjétől mérve,
- a Kerepesi úti telekhatáron álló épületszárny megtartása, bővítése esetén az SZT-n jelölt, a Kerepesi úttal párhuzamos „Általános előírásoktól eltérő építési hely” határvonalát és a „Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész” jelölést nem kell figyelembe venni,
- az SZT-n jelzett előkert telekrészek nem keríthetők le.

(9) A **Vi-2/K-2** jelű építési övezetbe sorolt telken a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet figyelembevételével

- sport és szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel bíró, valamint az ezeket kiszolgáló rendeltetésű épületek létesíthetők,
- az építési telek határvonalai által körülhatárolt területen az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig az épületek bárhol elhelyezhetők.

**90. § (1)** A **K-Ker/K** jelű bevásárlóközpont építési övezetben

- a létesítmény közönség- és kiszolgáló forgalmát úgy kell biztosítani, hogy az a **Köu-3** övezetű területek rendeltetés szerű forgalmát ne akadályozza;
- a létesítmény kereskedelmi célú bővítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény figyelembevételével folytatható az előírások keretei között;
- a 2. mellékletben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékéből 5 % zöldfelület tetőkertként, extenzív zöldtetőként, vagy egyéb biológiailag aktív zöldfelületként, különösen zöldfalként is kialakítható.

(2) A **K-SP/K** jelű építési övezetben

- a) az előírt zöldfelület minden 40 m<sup>2</sup> területe után legalább egy fa kihelyezését kell biztosítani,
- b) az építési övezetben megengedett övezeti határértékek csak a műemléki védettség figyelembevételével érvényesíthetők.
- (3) A **K-Rek/K** jelű építési övezetben kizárólag sportolási, sportnevelési és a sporttelep fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el. Az építési övezetben a sportpályák megvilágításhoz szükséges építmények magassága az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét meghaladhatja, de nem lehet több 30,0 méternél.
- (4) A **K-Közl/Vi-1/K** jelű, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület, ahol többszintes területfelhasználással intézményi rendeltetésű épületek is létesíthetők. A Keleti pályaudvar és a hozzá kapcsolódó vasútüzemi területek építési övezetei területén
- a) elsődlegesen a vasúti pályaudvarhoz, a vasúti üzemhez szükséges irányítási-, technológiai- és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó közönségforgalmi és utasellátó létesítmények helyezhetők el, kivéve a felvételi épületet, ahol egyéb közhasználatú intézmények is létesíthetők,
- b) új beépítéssel, felül- vagy aláépítéssel járó, nem a vasútüzemhez kapcsolódó intézményi rendeltetés nem létesíthető,
- c) a meglévő épületek intézményi rendeltetés-módosítása az övezeti paraméterek keretein belül folytatható,
- d) a műemléki védettség alatt álló felvételi épület
- da) részére önálló telek alakítható ki, legfeljebb 80%-os beépítettséggel,
- db) rendeltetés-módosításával összefüggésben e rendelet személygépjármű-elhelyezési kötelezettségre vonatkozó előírásait figyelmen kívül lehet hagyni,
- e) az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság érvényesítését a műemlékvédelem szempontjai korlátozhatják,
- f) a Baross térhez kapcsolódó intermodális csomópontban a különböző közlekedési eszköz átszállási lehetőségét, kapcsolatait biztosítani kell.
- (5) A **K-T/K** jelű építési övezetben építési tevékenység a nemzeti emlékhely, a műemléki és kegyeleti védelem szempontjai szerint folytatható.
- (6) A Baross tér **KÖu-3/1** és **KÖu-3/2** jelű övezetbe sorolt területén
- a) a tömegközlekedés végállomásai, várakozóhelyei, így különösen megálló, parkoló, P+R, az ezeket és az utasokat kiszolgáló
- aa) információs és szolgálati irodák,
- ab) szolgálati pihenők,
- ac) várótermek és várakozó terek, pihenők,
- ad) vendéglátási építmények,
- ae) 500 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó bruttó szintterületi kiskereskedelmi rendeltetési egységek
- af) mélygarázs
- helyezhetők el térszínen és térszín alatt,
- b) a Budapesti Közlekedési Központ szociális, forgalomirányító és tartózkodó helyiségeket legfeljebb 60 m<sup>2</sup> területtel épületben kell biztosítani,
- c) a Budapesti Közlekedési Központ forgalomirányító torony épületmagasságánál az erre vonatkozó övezeti határérték figyelmen kívül hagyható,
- d) a metró és egyéb szintalatti létesítmények technológiai berendezései, így különösen szellőző, gépleadó, akna a térrel egységes építészeti kialakításban helyezhetők el,
- e) a szabályozási terven telepítendő fasor sávjában közművek nem helyezhetők el.

## 72. Százados negyed (Sz)

91. § (1) Az előírások hatálya az Asztalos Sándor út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonala által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/Sz-1** jelű építési övezetben

 104



- a) a határoló utcák mentén az SZT jelöli a kötelező előkertet,
  - b) utcavonalon álló vagy az előkertes keretes, térfalszerű beépítés létesítendő,
  - c) az építési hely utcavonaltól vagy az előkerttől mért mélysége nem lehet több 20,0 méternél azzal, hogy a hátsókert legalább 6,0 méter.
- (3) Az **Ln-1/Sz-2** és **Ln-1/Sz-3** jelű keretes, zárt sorú jellegű szabadon álló, tömbtelkes beépítésű építési övezetben
- a) a határoló utcák mentén az SZT jelöli a kötelező előkertet,
  - b) az építési hely utcavonaltól vagy az előkerttől mért mélysége nem lehet több 20,0 méternél, de 5000 m<sup>2</sup> telekméret felett a tömbbelsőben is létesíthető épület.
- (4) Az **Lk-2/Sz-1** jelű tömbtelkes lakóterületen
- a) az épületek felújítása, a tetőtér felé való bővítése a teljes meglévő épület egységes tömegének és építészeti karakterének megtartásával folytatható,
  - b) a Százados úti művésztelep területén
    - ba) a telkek megosztása nem megengedett,
    - bb) a műteremlakások rendeltetése nem változtatható meg,
    - bc) az épületek – a tetőtér beépítését kivéve – nem bővíthetők.
- (5) Az **Lk-2/Sz-2** jelű építési övezet tömbtelkes beépítésű lakóterülete, ahol
- a) a határoló utcák mentén a beépítés zárt sorú jellegű, épülethézagokkal,
  - b) a kötelező előkert az 1. melléklet tünteti fel,
  - c) a tömbbelsőben épület csak az utcavonalak beépítését követően létesíthető az övezeti határértékek keretei között, az SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része” terület figyelembevételével.
- (6) A **Lke-1/Sz-1** jelű és **Lke-1/Sz-2** jelű építési övezet épületeinek felújítása, bővítése a teljes meglévő épület egységes tömegének és építészeti karakterének megtartásával folytatható.
- 92.§ (1) A Vi-1/Sz-1** jelű építési övezet részben átalakuló, zárt sorú beépítési módú intézményterületén
- a) a Stróbl Alajos utca – Könyves Kálmán krt. – Tisztes utca – Százados út által határolt területen a III. párkánymagassági kategória rendelkezéseit kell alkalmazni,
  - b) az övezet tömbjeit határoló utcák mentén
    - ba) az SZT jelöli a kötelező előkertet,
    - bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az SZT tünteti fel, a legnagyobb épületmagasság értékét a 2. melléklet határozza meg,
  - c) a tömbbelső beépítése során az SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része” területet figyelembe kell venni,
  - d) a meglévő lakóépületekkel beépített telkeken új lakásrendeltetés létesíthető, kivéve a **KÖu** övezeti besorolású utak mentén.
- (2) A **Vi-1/Sz-2** jelű építési övezet vegyes beépítésű területén
- a) az építési helyet és a kötelező előkert az SZT tünteti fel,
  - b) a Százados út – Szőrény utca – Pazeller Jakab utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények létesítése esetén az épületek megengedett legkisebb magasságának értéke figyelmen kívül hagyható.
- (3) A **Gksz-2/Sz-1** jelű építési övezetben
- a) a kötelező előkert az SZT tünteti fel,
  - b) az előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható, de személygépjármű parkoló létesíthető,
  - c) a terület Asztalos Sándor utcai sávjának a vasút védőterülete által érintett sávja csak a vasúti közlekedési hatóság hozzájárulása esetén építhető be.
- (4) A **Gksz-2/Sz-2** jelű építési övezetben a kedvezményes szintterületi és zöldfelületi mutató értéke csak akkor alkalmazható, ha a telken lévő építmények vagy új épületek bruttó szintterületének legalább kétharmada intézményi rendeltetésre módosul.
- (5) A **K-Sp/Sz** jelű építési övezetben

- a) a kötelező előkert az SZT tünteti fel,
  - b) az övezetben legfeljebb 50 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület létesíthető,
  - c) a kialakult, sportolás céljára szolgáló telket megosztani nem lehet, telekalakítás kizárólag a szükséges telekhatár-korrekciók érdekében folytatható.
- (6) A **K-Hon/Sz** jelű építési övezetben a kötelező előkertet és az építési helyet az SZT tünteti fel.
- (7) A **K-Közl/Sz** jelű építési övezetben új építés esetén az Asztalos Sándor utca mentén 5méterszéles előkertet kell megtartani.
- (8) A **Zkp/Sz-Kk** jelű övezet a Tbiliszi tér közkertjének övezete, ahol a közkert területen megengedett rendeltetések közül csak olyan létesíthető, amely zajhatással nem zavarja vagy korlátozza az ott lévő szakrális épület használatát.
- (9) A **Zkp/Sz-Kk-Int** jelű övezet a Tbiliszi téri szakrális épület kialakult beépítésű övezete.

## **ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**93. §** Ez a rendelet 2024. április 1. napján lép hatályba.

**94. §** Hatályát veszti

- a) a Múzeum körút – Rákóczi út – Blaha Lujza tér északi és keleti oldala – József körút – Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (PALOTAKÉSZ) szóló 34/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet,
- 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) Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ) szóló 35/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet,
- c) az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet, valamint
- d) a gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzben történő megváltásáról szóló 38/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet
- e) 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.

Budapest, 2023. ....

dr. Lehoczky Balázs  
jegyzői jogkörben eljáró  
aljegyző

Pikó András  
polgármester



*1. melléklet a .../2023.(.....) önkormányzati rendelethez*

**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**M=1:2000 méretarányú szelvényeken**



# 1. Palotanegyed (P)

## 1.1. 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 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.	Vt-V/P-1	Z	800	18	75 s80	85 s90	10	4,0 s4,5	1,70	1. melléklet szerint		
6.	Vt-V/P-2	Z	800	18	65 s75	80 s85	15 s10	3,5 s4,0	1,6	1. melléklet szerint		
7.	Vt-V/P-3	Z	800	18	60 s75	70 s80	20 s15	3,0	1,4	1. melléklet szerint		
8.	Vt-V/P-4	Z	3000	40	80 K	100	0	4,5	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

## 1.2. Fásított köztér (Kt-Fk)

12.	Kt-Fk-B	SZ	-	-	10	100	10	-	-	-	-	7,5
13.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
14.	Z	zártosorú beépítési mód										
15.	s	sarok telek esetén										
16.	F	földszint az előírások szerint										
17.	K	kialakult										
18.	*	A 69.§ (8) bekezdése szerint alkalmazható										

*[Handwritten signature]*  
108

## 2. Népszínház negyed (N)

### 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	legfeljebb	
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	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		

### 2.2. Városközpont területe (Vt-V)

6.	Vt-V/N-1	Z	800	18	75 s80	85 s90	10	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
7.	Vt-V/N-2	SZ	K	K	K	K	K	K	K	K		

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

8.	Vi-1/N-1	Z	800	18	75 s80	85 s90	12 s10	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

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

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

### 2.5. 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

### 2.6. Fásított köztér (Kt-Fk)

14.	Kt-Fk/N	SZ	-	-	5	100	40	0,05	2,0		-	4,5
-----	---------	----	---	---	---	-----	----	------	-----	--	---	-----

15.	SZ	szabadon álló beépítési mód
16.	Z	zárt sorú beépítési mód
17.	s	sarok telek esetén
18.	K	kialakult
19.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTEK felmentése alapján
20.	**	Az 50.§ (3) bekezdése szerint



### 3. Csarnok negyed (Cs)

#### 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/Cs-1	Z	500	18	65	80	15	4,0	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/Cs-2	Z	500	18	60	75	15	3,5		1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/Cs-3	Z	5000	50	60	50	15	3,5		1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/Cs-Kk	SZ	K	K	3	-	40	0,03	-		-	4,5

#### 3.2. Városközpont területe (Vt-V)

9.	Vt-V/Cs-1	Z	800	18	75	80	15	4,0	1,75	1. melléklet szerint		
10.	Vt-V/Cs-2	K	K	K	K	K	K	K		K	K	

#### 3.3. Fásított köztér (Kt-Fk)

11.	Kt-Fk-R	SZ	-	-	5	40	40	0,05	0,5		-	4,5
12.	Kt-Fk-H	SZ	-	-	3	80	15	0,02	0,8		-	4,5
13.	Kt-Fk-M	SZ	-	-	3	5	50	0,07	-		-	4,5

14.	SZ	szabadon álló beépítési mód
15.	Z	zárt sorú beépítési mód
16.	s	sarok telek esetén
17.	K	kialakult

## 4. Corvin negyed (C)

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

1.	A	B	C				D	E	F	G	H		I	J		K	L
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható							Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága		Az épület-magasság			
			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	legfeljebb	legalább	legfeljebb					
					felett	alatt							szmá	szmp			
2.	3.	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 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				
9.	Ln-1/C-Kt	SZ	-	-	2	20	50	-	-			-	4,5				

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

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

### 4.3. Városközpont területe (Vt-V)

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

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

16.	K-Eü/C-1	Z	4000	18	65*/ <sup>(2)</sup> s70*/ <sup>(2)</sup>	80	15*/ <sup>(2)</sup>	4,0 <sup>(2)</sup> s4,5 <sup>(2)</sup>	1,0	1. melléklet szerint			
-----	----------	---	------	----	---	----	---------------------	---	-----	----------------------	--	--	--

### 4.5. Közpark (Zkp)

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

### 4.6. Fásított köztér (Kt-Fk)

19.	Kt-Fk-G	SZ	-	-	5	40	40	0,05	0,5			-	6,5
-----	---------	----	---	---	---	----	----	------	-----	--	--	---	-----

20.	Z	zárt sorú beépítési mód
21.	SZ	szabadon álló beépítési mód
22.	K	kialakult állapot szerint
23.	s	sarok telek esetén
24.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján
25.	(1)	A 76.§ (3) bekezdése szerint alkalmazható
26.	(2)	Az 50.§ (3) bekezdése szerint alkalmazható

## 5. Magdolna negyed (M)

### 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 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 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/M-2	Z	500	18	60 s75	85	15 s10	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

### 5.2. 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		
----	----------	---	------	----	-----------	-----------	-----------	--------------	-----	----------------------	--	--

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

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

### 5.4. 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										

*[Handwritten signature]*  
112



## 6. Losonci negyed (L)

### 6.1. 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	legalább	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 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		

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

6.	Ln-2/L-1	Z	500	18	65 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	2,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-2/L-2	Z	500	-	65 s80	85	15 s10	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 s10	4,5 s5,0	2,0		12,0	17,0

### 6.3. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)

10.	Ln-T/L-1	K	K	K	K	K	K	K	K		K	K (33,00)
11.	Ln-T/L-2	K	K	K	K	K	K	K	K		K	33,0
12.	Ln-T/L-3	Z	500	18	65 s75	85	15 s10	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 81.§ (9) bekezdésének előírásai szerint										
19.	Ln-T/L-Kt	SZ	-	-	2	20	50	-	-		-	4,5

### 6.4. 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

### 6.5. 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 főépítés: BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján
28.	**	Az 50.§ (3) bekezdése szerint alkalmazható

## 7. Orczy negyed (O)

### 7.1. 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/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		

### 7.2. Oktatási központok területe (K-Okt)

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

### 7.3. 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										

*[Handwritten signature]*  
114

## 8. Tisztviselőtelep (T)

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

	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-2/T-1	Z	600	16	35 s45	50 s60	35 25	1,0 s1,2	0,5		5,5	7,5 10,5*
6.	Ln-2/T-2	Z	800	18	55 s65	70 s80	30 s20	3,0 s3,5	1,1		12,5	21,0

### 8.2. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

7.	Lk-1/T-1	Z	600	16	35 s45	35 s45	50 s30	1,2 s1,25	0,5		4,5	7,5 10,5 <sup>(1)</sup>
8.	Lk-1/T-2	Z	600	16	40 s55	60 s75	40 s30	1,5 s1,75	0,8		7,5	12,5 <sup>(1)</sup>
9.	Lk-1/T-Int	Z	2000	-	40	60	30	1,5	2,0		7,5	12,5

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

10.	Vi-1/T-1	Z	6000	50	45	90	25	2,5 s3,0	1,5	1. melléklet szerint		
11.	Vi-1/T-2	Z	5000	50	65 s75	85	25 s10	4,0 s4,5	1,7		6,0	28,0

### 8.4. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)

12.	Vi-2/T-1	Z	6000	50	70	80	10	2,4	1,0		8,0	20,0
13.	Vi-2/T-2	SZ	3500	35	45	60	20	0,75	0,5		-	28,0

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

14.	K-Eü/T-1	SZ	4000	30	70*/**	90	10*/**	4,5**	1,0		16	35,0 (K)
15.	K-Eü/T-2	SZ	5000	40	60*/**	60	15*/**	3,0**	1,0		-	35,0

### 8.6. Közpark terület (Zkp)

16.	Zkp/T-1	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		3,0	4,5
-----	---------	----	---	---	---	---	----	------	---	--	-----	-----

17.	SZ	szabadon álló beépítési mód
18.	Z	zárt sorú beépítési mód
19.	s	sarok telek esetén
20.	K	kialakult
22.	<sup>(1)</sup>	A szomszédos beépítésekhez illeszkedve, kialakult állapot esetén alkalmazható
23.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján
24.	**	Az 50.§ (3) bekezdése szerint alkalmazható



115

## 9. Ganz negyed (G)

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

	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-2/G	Z	800	18	55 s65	70 s80	30 s20	3,0 s3,5	1,25		12,5	21,0

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

6.	Gksz-2/G	Z/ SZ	2000	50	60	80	20	2,0	-		8,0*	20,0
----	----------	----------	------	----	----	----	----	-----	---	--	------	------

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

7.	Vi-1/G-1	SZ	5000	50	60	80	25	2,0	1,0		K	15,0
8.	Vi-1/G-2	Z	5000	40	70	80	15	3,75	1,5		8,0	21,0

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

9.	K-Rek/G	SZ	10000	50	10	10	40	0,5	0,25			15,0
----	---------	----	-------	----	----	----	----	-----	------	--	--	------

### 9.5. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület/Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület többszintes területfelhasználással (K-Közl/Vi-1)

10.	K-Közl/Vi-1 /G-1	SZ	10000	100	45	40	25	1,0	0,5		3,0	20,0
11.	K-Közl/Vi-1 /G-2	Z	5000	40	40	60	40	2,5	1,0		3,0	20,0
12.	K-Közl/Vi-1 /G-3	K	K	K	K	K	K	K	K		K	K

### 9.6. Közkert terület (Zkp-Kk)

13.	Zkp/G-Kk	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-		-	4,5
14.	Zkp/G-T	SZ	K	K	K	K	K	K	K		K	K

15.	SZ	szabadon álló beépítési mód
16.	Z	zárt sorú beépítési mód
17.	s	sarok telek esetén
18.	K	kialakult
19.	*	kivéve üzemanyagtöltő állomás, ahol legalább 4,0 m

*[Handwritten signature]*  
116

## 10. Kerepesdűlő (K)

### 10.1. 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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					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	85 s90	10	4,5 s4,5	2,0	1. melléklet szerint		
6.	Vt-V/K-2	Z	800	18	65 s75	80 s85	15	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		

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

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

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

10.	Vi-2/K-1	O	4000	18	65	80	25	4,0	1,75		6,0	20,0
11.	Vi-2/K-2	SZ	20000	-	45	45	25	1,0	1,0		3,0	20,0
12.	Vi-1/K-3	O	6000	50	45	40	25	1,0	1,25		6,0	20,0

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

13.	K-Ker/K	SZ	20000	-	45*	50	40	2,5	1,25		-	30,0
-----	---------	----	-------	---	-----	----	----	-----	------	--	---	------

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

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

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

15.	K-Rek/K	SZ	20000	-	45*	40	40	1,0	0,25		-	12,0
-----	---------	----	-------	---	-----	----	----	-----	------	--	---	------


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

16.	K-Közl/Vi-1/K	SZZ	5000	-	30 s80 <sup>(1)</sup>	80	5*	1,0 s2,5 <sup>(1)</sup>	1,0		4,5	30,0
-----	---------------	-----	------	---	-----------------------	----	----	-------------------------	-----	--	-----	------

### 10.8. Temető területe (K-T)

17.	K-T/K	SZ	5000	-	5	5,5	50	0,25	0,0		3,0	8,0
-----	-------	----	------	---	---	-----	----	------	-----	--	-----	-----

18.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
19.	Z	zárt sorú beépítési mód										
20.	s	sarok telek esetén										
21.	<sup>(1)</sup>	A 90.§ (4) bekezdés d) pontja szerinti esetben.										
22.	*	A BFKH Állami főépítés: BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTEK felmentése alapján.										

 117

## 11. Százados negyed (Sz)

### 11.1. 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	szmp			
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	15	3,0 s3,5	1,5		16,0	23,0
6.	Ln-1/Sz-2	SZZ	5000	40	65 s75	85	15	2,5 s3,0	1,0		12,5	16,0
7.	Ln-1/Sz-3	Z	800	30	65	85	15	2,0	1,0		4,0	10,5

### 11.2. 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	45	1,5	0,5		12,5	16,0

### 11.3. 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

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

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

### 11.5. 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>(1)</sup>	2,0 3,0 <sup>(1)</sup>	- 1,0 <sup>(1)</sup>		4,0	20,0

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

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

### 11.7. 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
-----	----------	----	------	----	-----	----	-----	-----	-----	--	---	------

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

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

### 11.9. 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.	(1)	intézményi felhasználás esetén
27.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTEK felmentése alapján.

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

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani		
1.	lakás	minden lakás önálló rendeltetési egység után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység	100 m <sup>2</sup> feletti árusító terének minden megkezdett nettó 30 m <sup>2</sup> után
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység	
3.a	szálloda, panzió	minden megkezdett 4 vendégszobája után
3.b.	egyéb szálláshely és magán szálláshely	minden szobája után
3.c.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, közösségi szálláshely	minden megkezdett 20 férőhelye után
3.d.	hajléktalanszálló	irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
4.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	minden foglalkoztatója, illetve tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> -e után
5.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
6.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység	
6.a.	színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ	minden megkezdett 25 férőhelye után
6.b.	disco, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz	minden megkezdett 10 férőhelye után
6.c.	egyházi közösségi központ, múzeum, művészeti galéria, levéltár	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 200 m <sup>2</sup> alapterülete után
7.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek	minden 15 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye után

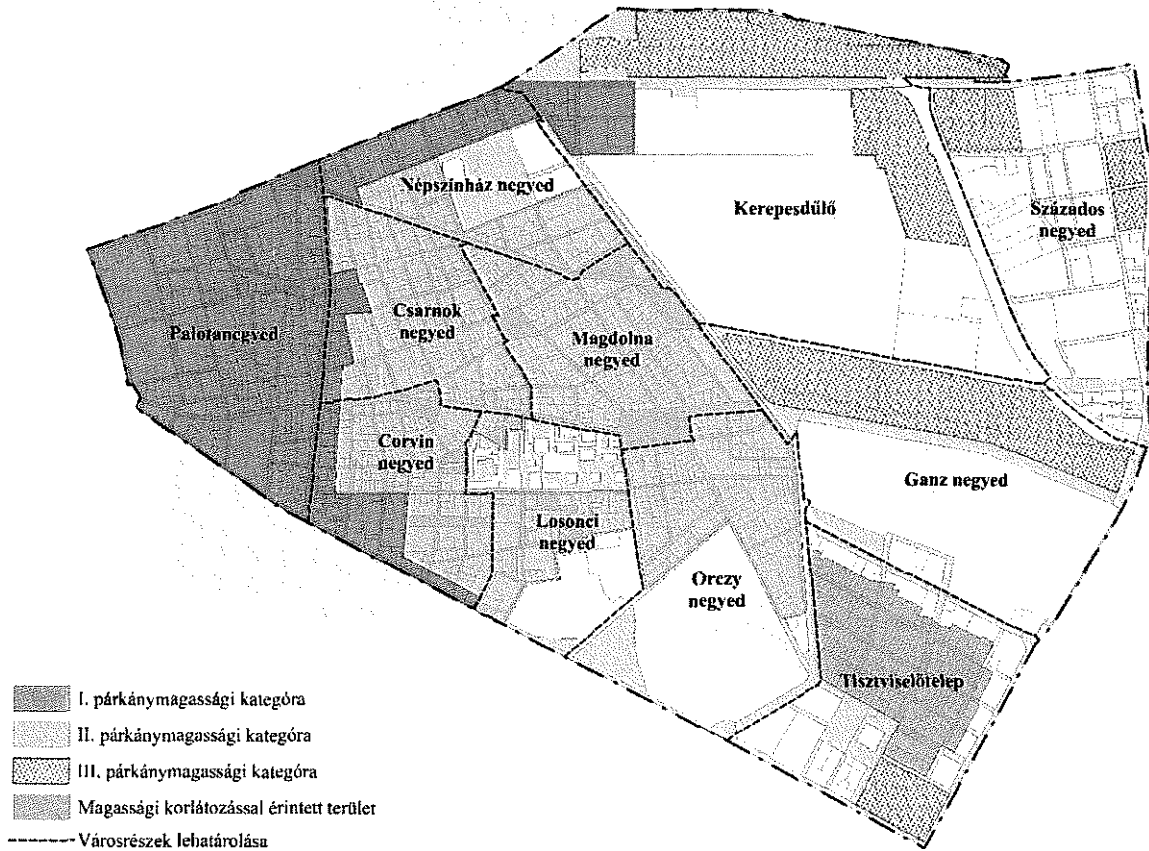
<b>Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani</b>		
8.	igazgatási önálló rendeltetési egységek	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után,
9.	nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 16 betegágya után
11.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 1000 m <sup>2</sup> -e után
13.	kisipari, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység	gyártó és szerelő helyiségeinek minden megkezdett nettó 200 m <sup>2</sup> -e után
14.	raktározási önálló rendeltetési egység	raktárhelyiségeinek minden megkezdett nettó 1.500 m <sup>2</sup> -e után
<b>Nem keletkezik személygépjármű-elhelyezési kötelezettség</b>		
15.	a rendeltetés-módosítással létrejövő 2-14. pont alatti önálló rendeltetési egység létesítése esetén, kivéve a 3. pont alatti szálláshelyeket	
16.	közösségi személyközlekedés célját szolgáló rendeltetési egységek esetén	
17.	vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén	
18.	a zöldterületek és a közterületi zöldfelületek övezeteiben és a közúti aluljárókban létesíthető rendeltetési egységek esetén	



## Az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani		
1.	lakás	minden lakás önálló rendeltetési egység 20 m <sup>2</sup> alapterülete után
2.a.	0-1000 m <sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi önálló rendeltetési egység	árúsító terének minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> alapterülete után
2.b	1000 m <sup>2</sup> feletti alapterületű kereskedelmi önálló rendeltetési egység	árúsító terének minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 3 db
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 13 vendégszoba egysége után
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	fogyasztóterének minden megkezdett 25 m <sup>2</sup> alapterülete után
5.	alap- és középfokú nevelési- oktatási önálló rendeltetési egység	minden foglalkoztatója, illetve tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 25 m <sup>2</sup> alapterülete után
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 25 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (így különösen színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz)	minden megkezdett 10 férőhelye után
8.	egyéb művelődési önálló rendeltetési egység (így különösen egyházi közösségi központ, múzeum, művészeti galéria, levéltár)	kiállítóterének vagy közösségi terének minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után, de legfeljebb 50 db
9.	sportolás, strandolás célját önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 10 férőhelye után
10.	igazgatási, ellátó, szolgáltató, iroda, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	iroda, illetve ellátó helyiségeinek minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 50 ágya után
12.	kisipari, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 10 munkahelye után
13.	raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység	raktárhelyiségeinek minden megkezdett 10 000 m <sup>2</sup> alapterülete után
14.	közösségi helyközi közlekedési végállomás	tervezett vagy mért napi utasszámának 5%-ával azonos darabszám
15.	közösségi helyközi közlekedés	megállóhelyeinként legalább 5 db

### A. Az I., II és III. párkánymagassági kategória területei



#### Az I. párkánymagassági kategória területe:

- Rákóczi út - Baross tér déli oldala – Kerepesi út – Lóvászár utca – Kerepesi Temető - Fiumei út – Légszesz utca – II. János Pál pápa tér északi oldala – Bezerédi utca - Csokonai utca – Népszínház utca – József körút – Bérkocsis utca – Bacsó Béla utca – Rákóczi tér keleti és déli oldala – Salétrom utca – József utca – József krt. páros oldala – Práter utca – Futó utca – Üllői út páros oldala – Bókay János utca által határolt terület.

#### A II. párkánymagassági kategória területe:

- Népszínház utca – Csokonai utca – Bezerédi utca – II. János Pál pápa tér keleti és déli oldala – Dologház utca – Fiumei út – Orczy tér délnyugati oldala – Orczy út páratlan oldala – Rozgonyi utca – Diószegi Sámuel utca – Korányi Sándor utca – Illés utca – Tömő utca – Balassa utca – Apáthy István utca – Szigony utca – Üllői út – Bókay János utca – Üllői út páros oldala – Futó utca – Práter utca – Kisfaludy utca páratlan oldala – József utca – Salétrom utca – Rákóczi tér déli és keleti oldala – Bacsó Béla utca – Bérkocsis utca – József krt. páros oldala által határolt terület, kivéve a Leonardo da Vinci utca – Baross utca – Illés utca – Práter utca által határolt lakótelepi területet.

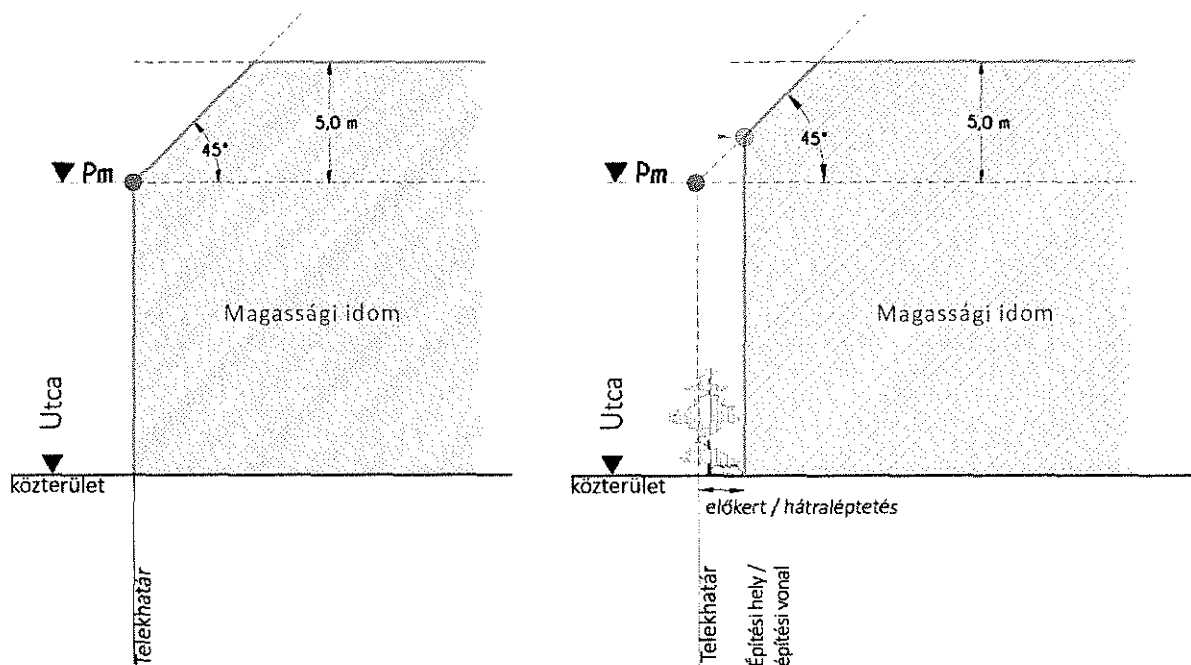
#### A III. párkánymagassági kategória területe:

- Keleti pályaudvar területe
- Kerepesi út – Vasút – 38821/6 hrsz.-ú telek északi határa – Fiumei úti sírkert keleti határa – 38829/6 hrsz.-ú telek keleti határa által határolt terület,
- volt Józsefvárosi pályaudvar területe (Fiumei út – Salgótarjáni utca – vasút – Kőbányai út által határolt terület),
- Asztalos Sándor utca – Kerepesi út – 38837/7 hrsz.-ú telek nyugati oldala – Stróbl Alajos utca által határolt tömbök,
- Stróbl Alajos utca – Hungária krt. – 38872/2 és 38872/1 hrsz.-ú telkek északi oldala – Százados út által határolt tömbök,
- Bláthy Ottó utca – Győrffy István utca – Könyves Kálmás krt. – Üllői út által határolt tömb.

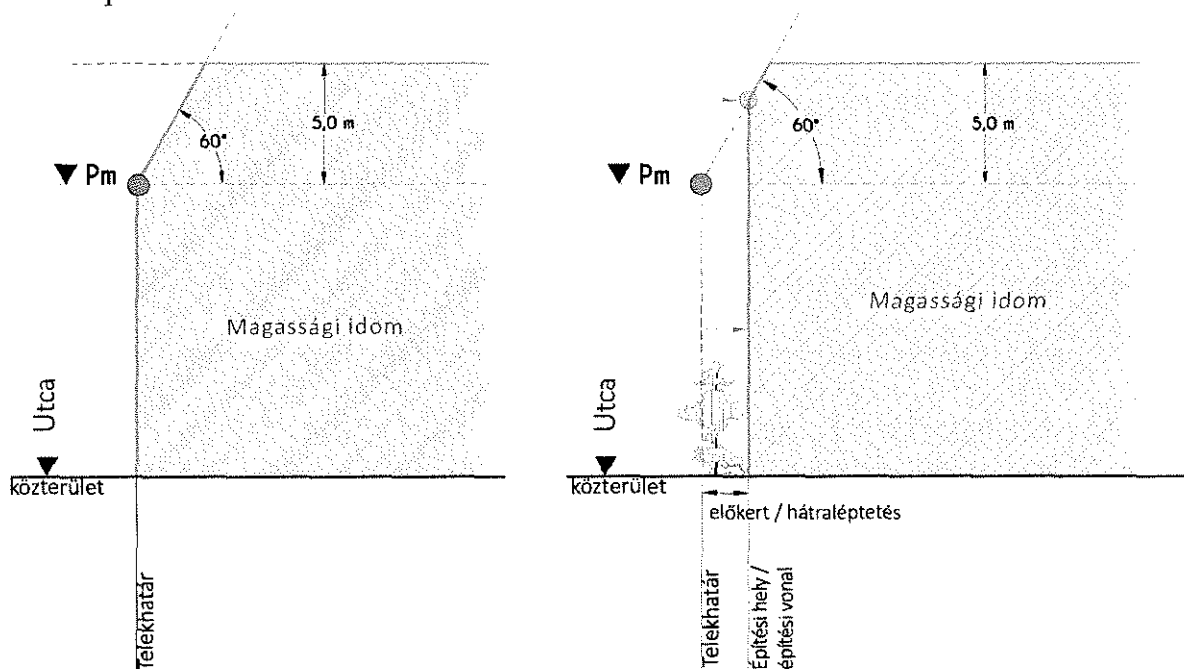
## B. MAGYARÁZÓ ÁBRÁK

### 1. Az utcai párkánymagasság (Pm) és a magassági idom

I. párkánymagassági kategória (kivéve műemléki épület):

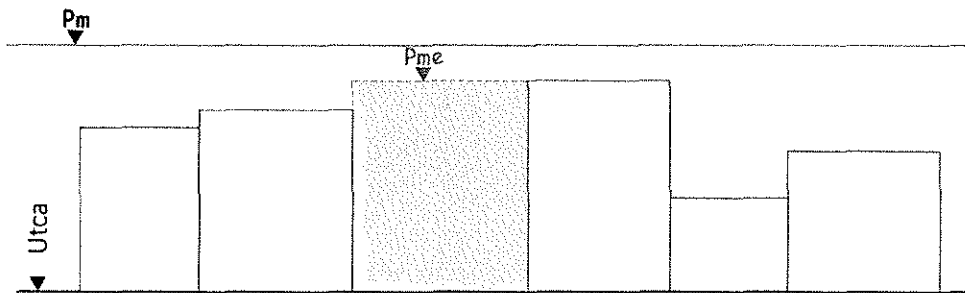


II. és III. párkánymagassági kategória és az I. párkánymagassági kategória területén lévő műemléki épületek:



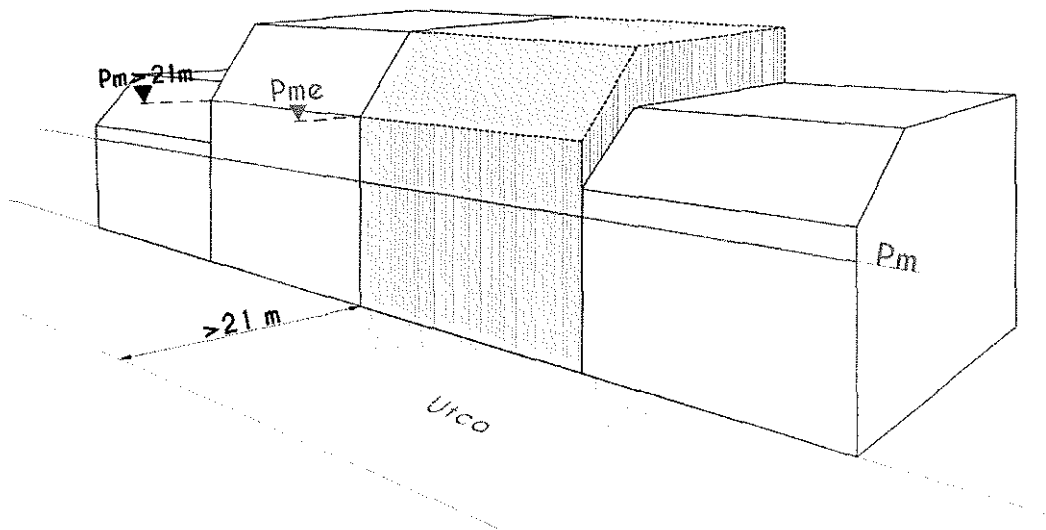
## 2. Az utcai párkánymagasságtól való eltérés

### I. párkánymagassági kategória:



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

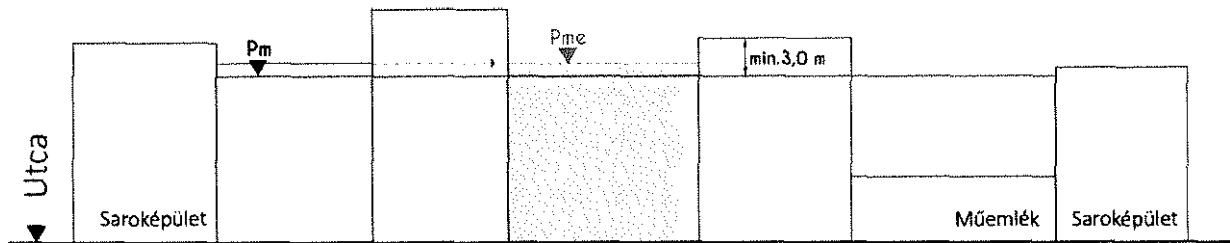
### II. és III. párkánymagassági kategória:



$P_{me}$  - Ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.

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

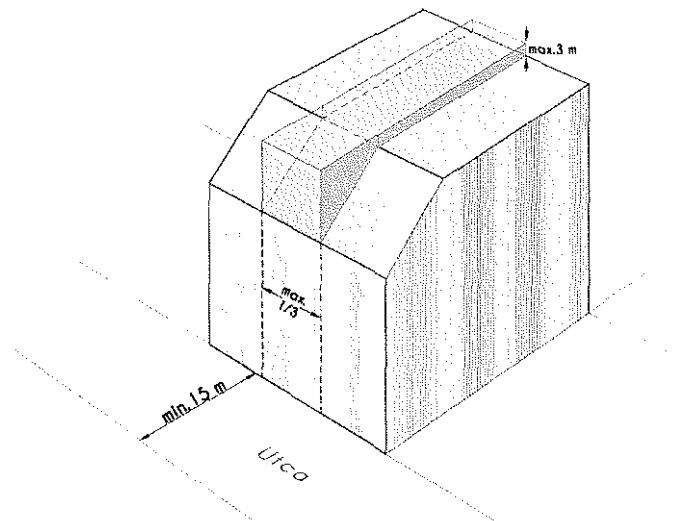
I. és II. párkánymagassági kategória:



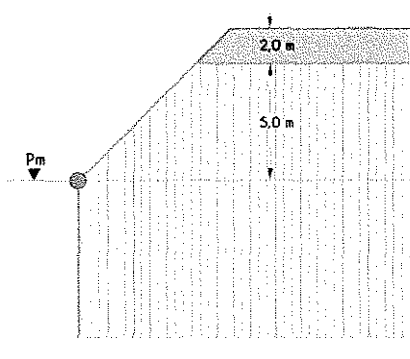
$P_m$  – az e rendeletben meghatározott utcai párkánymagasság

$P_{me}$  – legfeljebb az e rendeletben meghatározott, a  $P_m$  értékétől legkisebb mértékben eltérő utcai párkánymagasság, amelynek megállapítása során a műemléképület és a saroképület figyelmen kívül hagyható

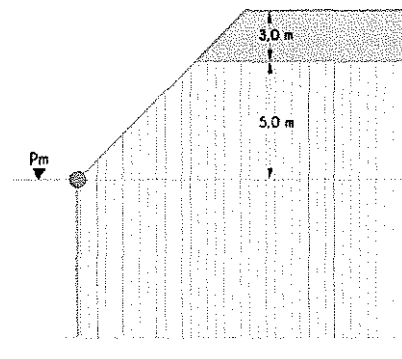
**4. A magassági síkok fölé emelkedő épületrészek (a magassági idomon való túlnyúlás)**



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

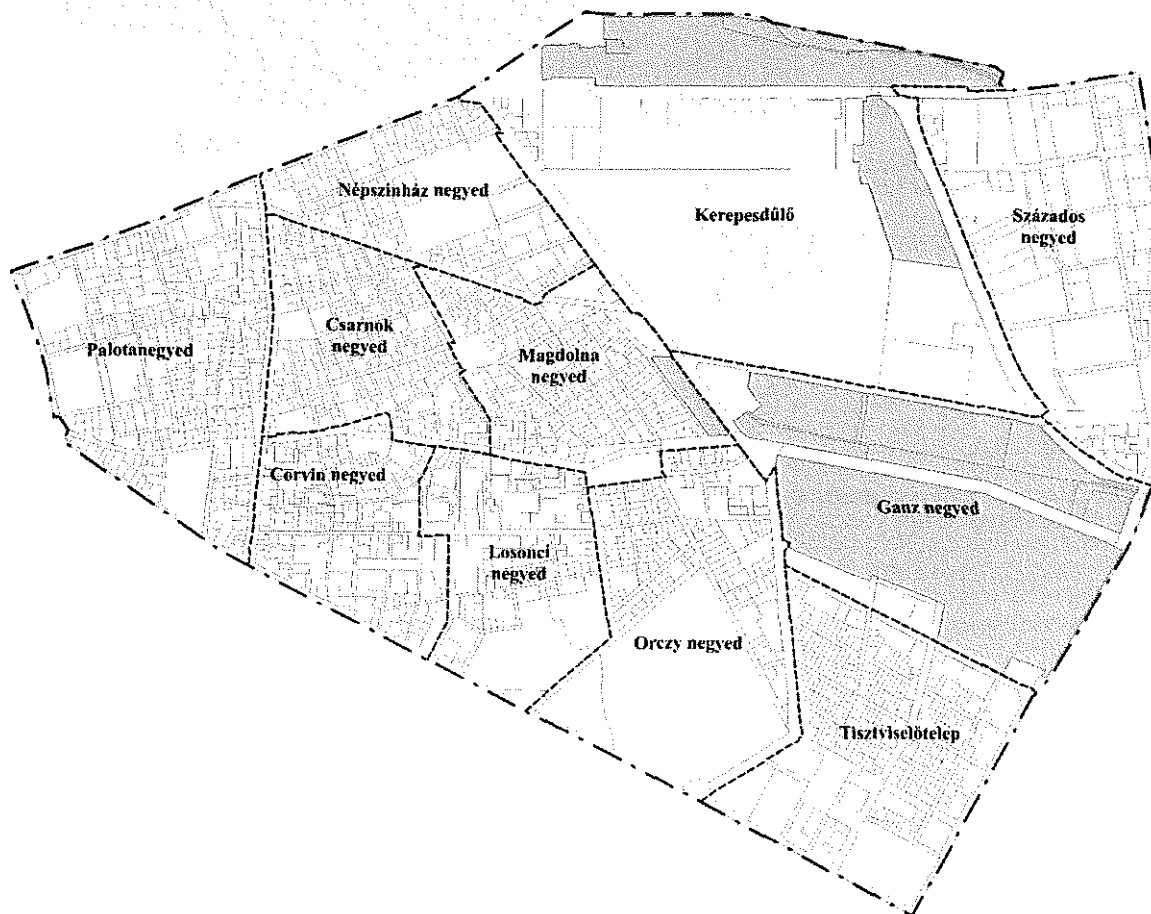


Nem falazott kémény, szellőző



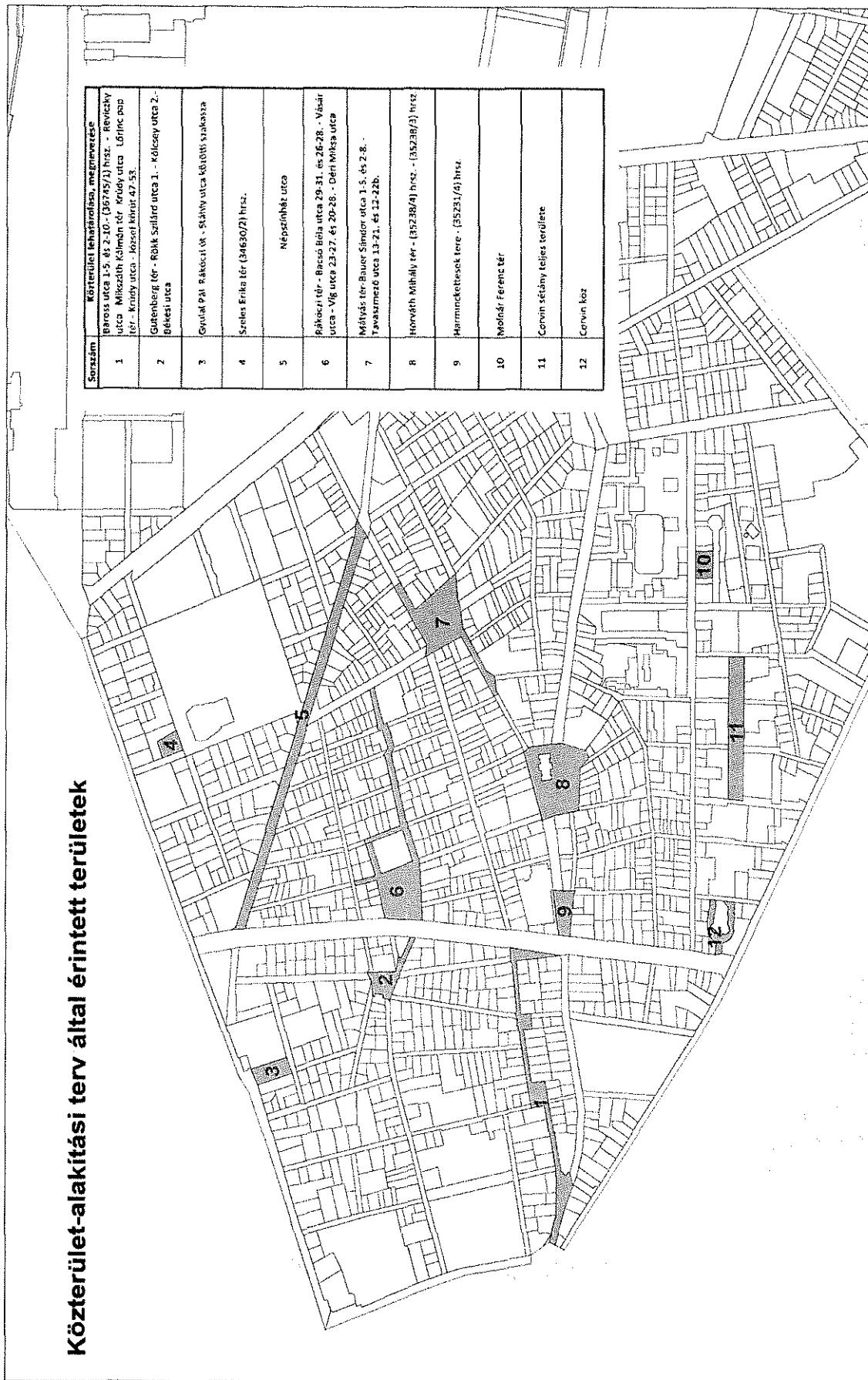
Tetőfelépítmény

**Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek  
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap  
6. Védelmi, korlátozási területek elnevezésű tervlapja alapján**



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat elővásárlási jogával  
érintett ingatlanok**

<b>Településrendezési cél megvalósítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló alapján</b>		
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>Cím</b>	<b>A településrendezési cél megnevezése</b>
36227	Práter utca 51. Bókai János utca 32.	településfejlesztés
36206	Szigony utca 35.	közterület (utca) szélesítése
36200/1	Szigony utca 39-41. Apáthy István utca 8b.	közterület (utca) szélesítés
35330	Szerdahelyi u.15.	településfejlesztés
35340	Magdolna u. 26.	településfejlesztés
35904/1	Visi u. 1-5.	településfejlesztés



128



## INDOKOLÁS

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló

...../2023. (.....) önkormányzati rendeletéhez

#### Általános indoklás

Jelenleg a kerület közigazgatási területén Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az alábbi rendeletei vannak hatályban:

- a) a 34/2019. (VIII.22.) rendelet a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatról (PALOTAKÉSZ)
- b) a 35/2019. (VIII.22.) rendelet 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, Kerepesdülő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatról (NKSZKÉSZ)
- c) a 36/2019. (VIII.22.) rendelet az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatról (GTKÉSZ)
- d) a 17/2022. (V.26.) rendelet 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 Szabályzatról.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 38/2023. (II. 23.) számú határozatával döntött a hatályos kerületi építési szabályzatok egybefoglalásának szükségességéről és a hiányzó korábbi Józsefvárosi pályaudvar környezetének szabályozásáról, mivel itt nincs hatályban építési szabályzat.

A fenti határozattal elfogadott főépítész feljegyzés és a tervezési szerződés szerint tervezőknek nem volt faladata a megalapozó vizsgálatok teljes körű felülvizsgálata csak olyan mértékben, ami az egyesített kerületi építési szabályzat elkészítéséhez szükséges.

Az egyesített kerületi építési szabályzat a jelenleg hatályos építési szabályzatok rendelkezéseit vette alapul és csak olyan mértékben módosult, ami az alkalmazásuk óta eltelt időben felmerült egységesítési, módosítási és pontosítási igényként, valamint jelenleg nem szabályozott területre vonatkozó szabályozással egészült ki.

A rendelettervezett államigazgatási egyeztetési eljárása az E-TÉR digitális felületén keresztül történt, a partnerségi egyeztetése részben az E-TÉR-en, részben Józsefváros honlapján történő közzététellel és véleményezési lehetőséggel történt, valamint lakossági fórum is megtartásra került, amely élőben Józsefváros facebook oldalán is megtekinthető volt. Az egyeztetési eljárás során felmerült jogszabályon alapuló vélemények a tervezetben átvezetésre, beépítésre kerültek, a szakmai vélemények egy része szintén.

#### Részletes indoklás

1-2. §-hoz

Az e rendelet hatálya alá tartozó területet rögzíti és a rendelet mellékleteit sorolja fel.

3.§-hoz

71  


129

Az e rendeletben használt megnevezések és fogalmak magyarázatát tartalmazza, amelyeket más építészeti vagy településrendezési jogszabályok nem rögzítenek.

#### *4-6. §-hoz*

A kerület területén található közterületekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza részben az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), részben a Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzat (továbbiakban: FRSZ) és részben a kerületi sajátosságok alapján.

#### *7-9. §-hoz*

A zöldfelületekre és a fasorokra, az építési öveztek telkeinek zöldfelületeire, valamint a klímaadaptációra és a hőszigetelés csökkentésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

#### *10-12. §-hoz*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben (továbbiakban: Étv.) meghatározott egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó kerületi előírásokat tartalmazza.

#### *13-15. §-hoz*

A közművesítésre és a közművekre vonatkozó sajátos előírásokat rögzíti.

#### *16-23. §-hoz*

A járművek elhelyezésére, a magánutakra, az ingatlanok gépjárművel való kiszolgálására, a parkolók kialakítására és a légiközlekedésre vonatkozó előírásokat tartalmazza részben a FRSZ előírásaira alapozva.

#### *24-25. §-hoz*

A közhasználatra átadott területekkel kapcsolatos rendelkezéseket, az erre tekintettel adható többlet szintterületi mutató kedvezményeket, valamint a szintterületi mutató alkalmazásával és néhány estere vonatkozó kedvezménnyel kapcsolatos helyi szabályokat rögzíti.

#### *26-30. §-hoz*

Az épületek, építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó sajátos előírásokat rögzíti részben az OTÉK felhatalmazása, részben a helyi sajátosságok alapján.

#### *31-33. §-hoz*

A kerület nagy részén a zártos beépítés a jellemző, ezért e rendelet ezt részletesen szabályozza. A FRSZ elveivel összhangban célja az utcai légtérarányok növelése, kisebb teresedések kialakításának elősegítése. Ennek szabályait fogalmazza meg a rendelet 32.§-a. Az FRSZ által bevezetett utcai légtér arányon alapuló magasság szabályozás előírásai részben az FRSZ-en alapulnak, részben a helyi sajátosságokon, fejlesztési elveken. Az FRSZ-hez képest szigorítás, hogy a párkánymagasság felett nem 7,0méter, hanem 5,0 méter építhető még be a magassági síkok figyelembevételével.

#### *34-35. §-hoz*

Az egyes sajátos építményfajták (üzemanyagtöltők, parkolóházak, mélygarázsok) elhelyezésének szabályait rögzíti általánosan.

*36-57. §-hoz*

A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási kategóriáira vonatkozó általános előírásokat rögzíti, főként az OTÉK előírásaira és a Budapest Főváros Településszerkezeti Terv leírásában rögzített elvekre alapozva.

*58-65. §-hoz*

A beépítésre nem szánt területek közül a különböző besorolású utakra vonatkozó előírásokat rögzíti az FRSZ előírásaira alapozva.

*66-68. §-hoz*

A zöldterületekre (közparkok, közkertek, fásított közkertek) vonatkozó előírásokat tartalmazza és ezen kívül az egyéb közterületeken lévő zöldfelületi övezetek előírásait is rögzíti.

*69-92. §-hoz*

Az egyes városrészek építési övezeteinek és övezeteinek sajátos előírásait rögzíti.

*93. §-hoz*

Záró és hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

*Az 1. melléklethez*

A Szabályozási tervet tartalmazza a földhivatali nyilvántartási alaptérképen M=1:2000 léptékben.

*A 2. melléklethez*

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit rögzíti városrészenként táblázatos formában, amely a jogszabályszerkesztésről szóló IMR rendelet alapján mellékletként csatolható.

*A 3. melléklethez*

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapításához szükséges normatív előírásokat rögzíti táblázatos formában. Az OTÉK felhatalmazása alapján lehetőség van ezt a helyi építési szabályban az adottságokhoz igazodóan meghatározni.

*A 4. melléklethez*

Az OTÉK felhatalmazása alapján az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számát határozza meg táblázatos formában.

*Az 5. melléklethez*

Az FRSZ-re alapozott utca-légtérarányú magassági szabályozás előírásainak alkalmazását mutatja be ábrákon a jobb értelmezés érdekében.

*A 6. melléklethez*

A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területeket ábrázolja Budapest Főváros Településszerkezeti Terv Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek c. tervlapja alapján

*A 7. melléklethez*

Azokat a Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett ingatlanokat rögzíti, amelyek az önkormányzati feladatok ellátásához és a rendezett területfejlesztéshez szükségesek.

## Hatásvizsgálati lap

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló ...../2023. (.....) önkormányzati rendeletéhez

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

A rendeletalkotás célja Józsefváros teljes területére egységes építési szabályzat és egyesített szabályozási terv megalkotása. 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 az egységes kerületi szabályozás kialakítását.

#### **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.