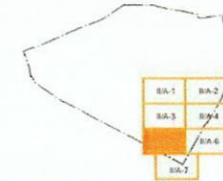


**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS**  
**GANZ NEGYED és TISZTVISELŐTELEP**  
**ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
 Hatályos: 2020. ....

36/2019.(VIII.22.) önk. rendelet  
 1. melléklet  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
 m1:2000

szelvényezés

szelvény száma:



13

**5/m1**

## Tisztviselőtelep (T)

## 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 szám	parkolási célú szmp		legfeljebb	legalább	legfeljebb
3.					felett	alatt							
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	

## 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*
8.	Lk-1/T-2	Z	600	16	40 s55	60 s75	40 s30	1,5 s1,75	0,8		7,5	12,5*
9.	Lk-1/T-Int	Z	2000	-	40	60	30	1,5	2,0		7,5	12,5

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

10.	Vi-1/T-1	Z	6000	50	45	90	20 10 <sup>(1)</sup>	2,5 s3,0	1,5	1. melléklet szerint		
11.	Vi-1/T-2	Z	5000	50	65 s75	85 100 <sup>(1)</sup>	20 15 <sup>(2)</sup>	4,0 s4,5	1,7		6,0	28,0

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

12.	Vi-2/T-1	Z	6000	50	45	80	20	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

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

14.	K-Eü/T-1	SZ	4000	30	70	80 100 <sup>(1)</sup>	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

## 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
21.	<sup>(1)</sup>	mélygarázs esetén
22.	<sup>(2)</sup>	mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (7) bek. szerint az előírások szerint
23.	*	A szomszédos beépítésekhez illeszkedve, kialakult állapot esetén alkalmazható

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

<b>Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani</b>	
1.	minden lakás önálló rendeltetési egység után
2.	kereskedelem <sup>1</sup> , szolgáltatás
2.a.	rendeltetésváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusító terének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> után
2.b.	rendeltetésváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> feletti árusító terének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> után
2.c.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése esetén a rendeltetési egység árusító terének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 15 m <sup>2</sup> után
2.d.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése esetén a 100 m <sup>2</sup> feletti árusító terének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> után
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység
3.a.	szálloda, panzió, apartmanház, stb. minden megkezdett két vendégszobája után
3.b.	egyéb szálláshely minden megkezdett 5 ágya után
3.c.	kollégium, diákothon, diákszálló, idősek otthona, közösségi szálláshely minden megkezdett 20 férőhelye után
3.d.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
4.	vendéglátás
4.a.	lakó- és kiszolgáló út melletti építmény rendeltetésváltásával vagy bővítésével létrejövő rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett nettó 20 m <sup>2</sup> -e után (bővítés esetén csak a többletterület után)
4.b.	újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett nettó 10 m <sup>2</sup> fogyasztótere után, beleértve a terasz és a kerthelyiség területét is

<sup>1</sup> Kivéve a 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42.§ (10) bekezdésben foglaltakat

<b>Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani</b>	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> -e után
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó a alapterülete után
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység
7.a.	színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb. minden megkezdett 10 férőhelye után
7.b.	ahol a férőhelyszám nem állapítható meg - egyházi közösségi központ, múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. - a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett nettó 100 m <sup>2</sup> alapterülete után
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye után
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után,
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 8 betegágya után
11.	kisipari, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó és szerelő helyiségeinek minden megkezdett nettó 200 m <sup>2</sup> -e után
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett nettó 1.500 m <sup>2</sup> -e után
14.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1000 m <sup>2</sup> -e után
<b>Nem keletkezik személygépjármű elhelyezési kötelezettség</b>	
15.	fő- és gyűjtőút melletti építmény rendeltetésváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység létesítése esetén
16.	közösségi személyközlekedés célját szolgáló rendeltetési egységek esetén
17.	a zöldterületek és a közterületi zöldfelületek övezeteiben és a közúti aluljárókban létesíthető rendeltetési egységek esetén

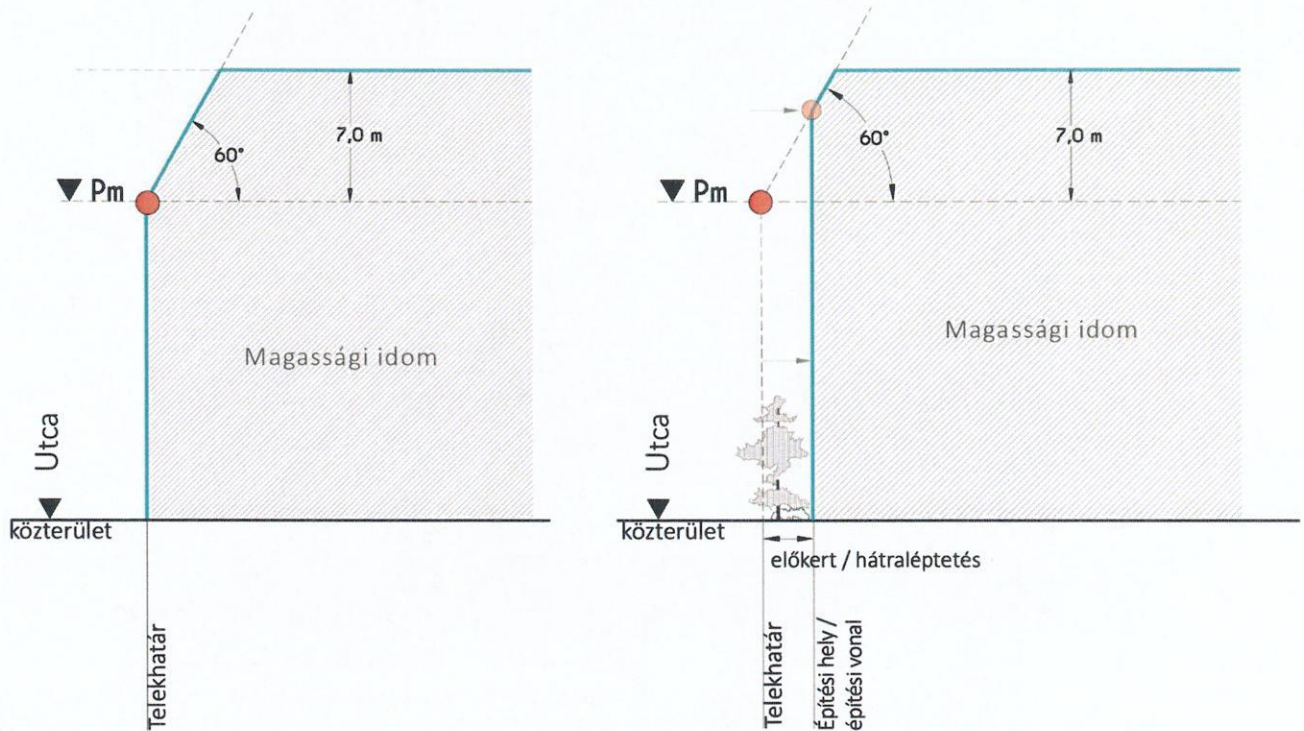
## Az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számának előírása

s. sz.	Rendeltetés	A
1.	Lakás	Minden lakás egység után 1 db
2.a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
2.b.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbetegellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
14.a.	Gyorsvasúti közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
14.b.	Gyorsvasúti közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

## Magyarozó ábrák

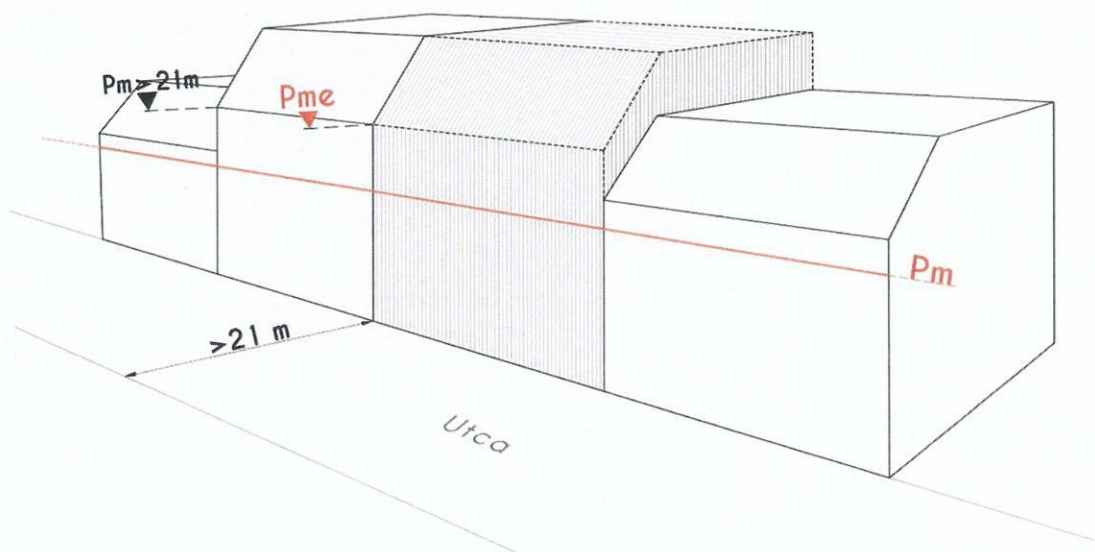
### 1. Az utcai párkánymagasság ( $P_m$ ) és a magassági idom

#### III. párkánymagassági kategória:



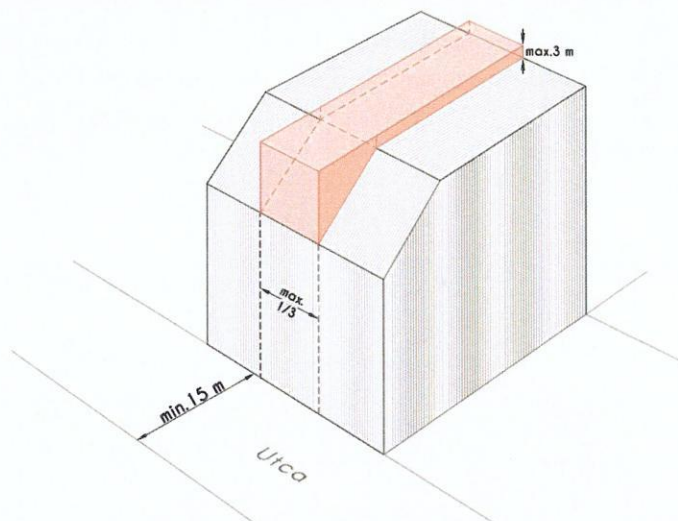
### 2. Az utcai párkánymagasságtól való eltérés

#### III. párkánymagassági kategória:

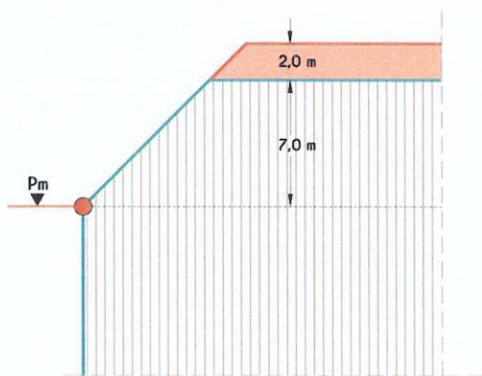


**$P_{me}$**  –Ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 m, ez esetben a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.

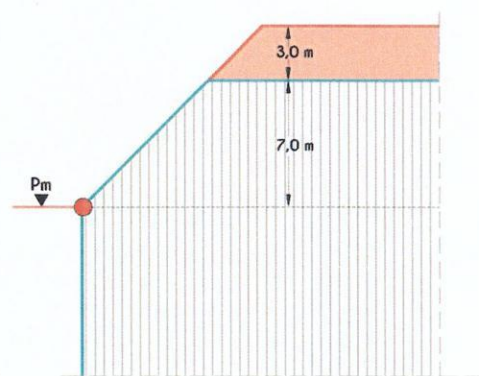
### 3. A magassági síkok fölé emelkedő épületrészek (a magassági idomon való túlnyúlás)



Torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz

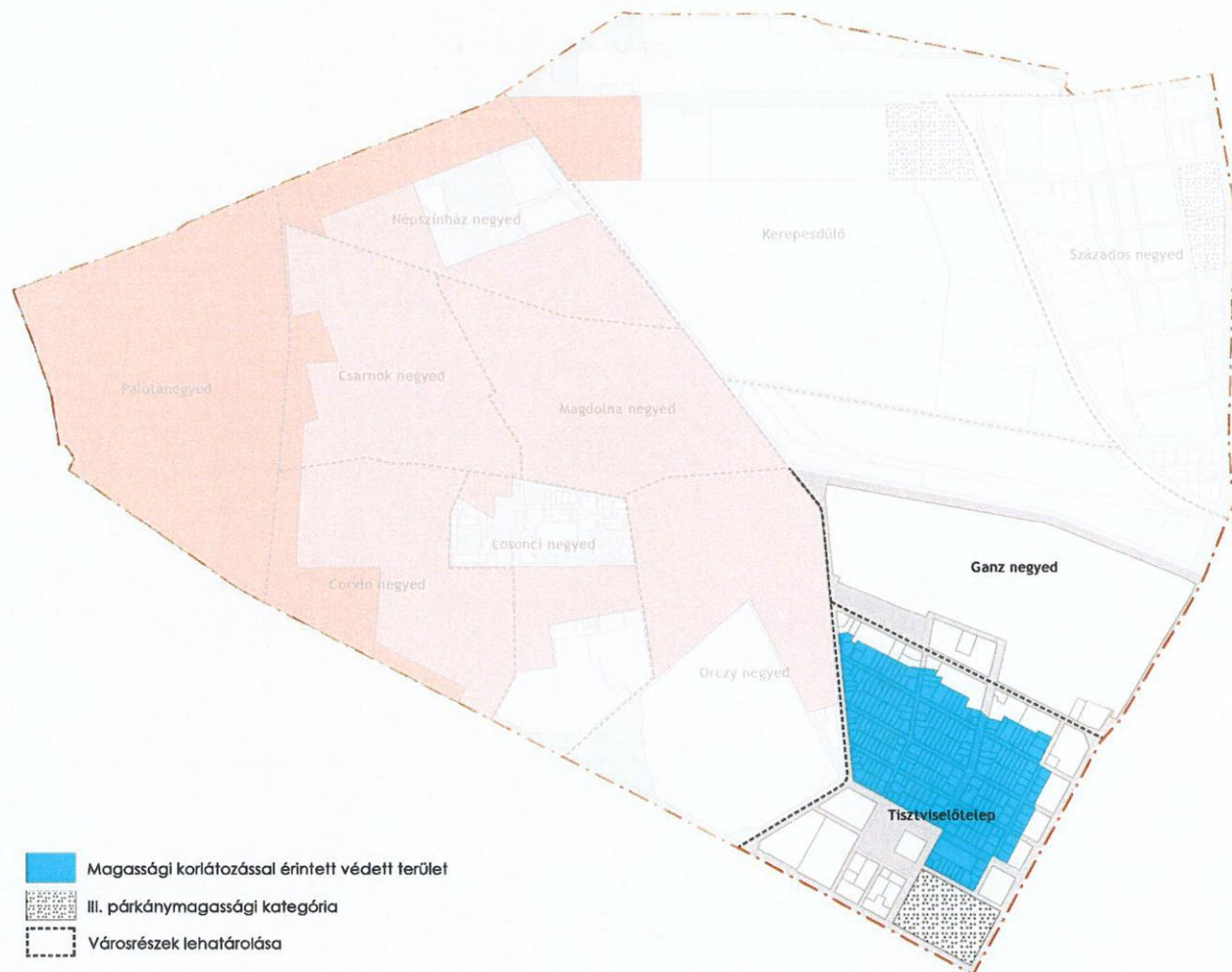


Nem falazott kémény, szellőző



Tetőfelépítmény

**A III. párkánymagassági kategória és a magassági korlátozással érintett védett területek**  
(Tájékoztató ábra a Fővárosi Rendezési Szabályzat alapján)



**Magassági korlátozással érintett védett területek:**

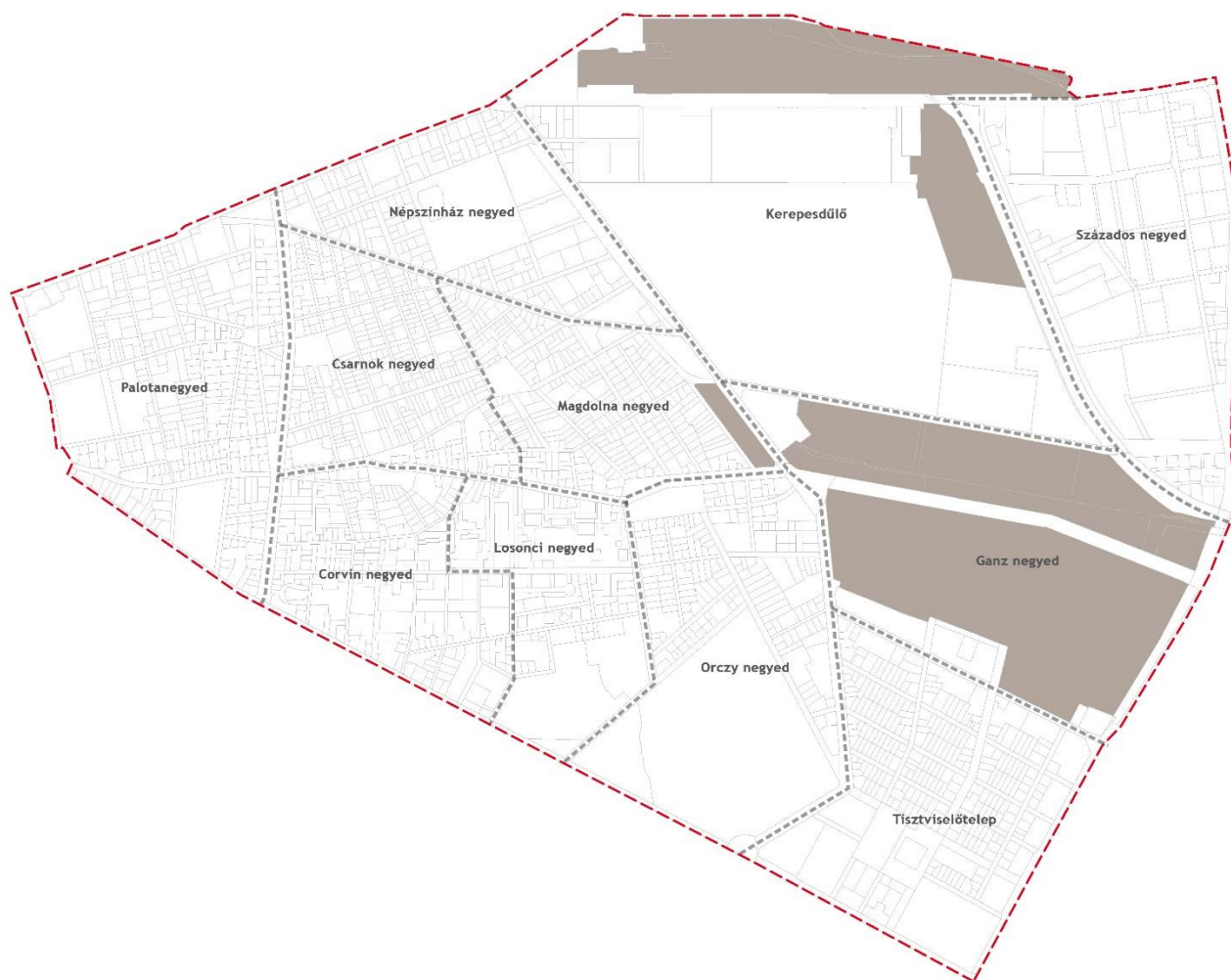
- Orczy út – Bíró Lajos utca északi teleksora – Villám utca – a Villám utca keleti teleksora a Bíró Lajos utca és az Elnök utca között – Villám utca – Györffy István utca – Magyarok Nagyasszonya tér keleti oldala – Elnök utca által határolt terület



**A III. párkánymagassági kategória területe:**

- Üllői út – Könyves Kálmán körút – Györffy István utca – Magyarok Nagyasszonya tér keleti oldala - Bláthy Ottó utca által határolt terület



## A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek Budapest Főváros Településszerkezeti Terve alapján



-  Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek
-  Városrészek lehatárolása