

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
Előterjesztő: Barta Ferenc főépítész

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. május 8-i ülésére

Tárgy: Javaslat döntések meghozatalára a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos véleményezési eljárásban

Előterjesztő: Barta Ferenc főépítész, Városépítészeti Iroda vezetője
Készítette: Cserepes-Csutor Ágnes, Városépítészeti Iroda
Melléletek: 1. számú melléklet: Véleményezési dokumentáció
2. számú melléklet: Jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 MÁJ 02.	Szám: 02/149-2/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Dollud	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) elindította a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására irányuló eljárást, melyről Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 30/2024. (II.22.) számú határozatában döntött. 2023-ban elkészült a kerületi épületállomány értékvizsgálata a helyi védett értékek felülvizsgálata és bővítése érdekében. Kötelező ezt átvezetni a Rendelet 1. mellékletén is, hogy a rajzi munkarész tartalmazza az újonnan helyi védelem alá került épületeket. Valamint az Önkormányzat céljai között szerepel a lakásállományának felújítása, korszerűsítése, amely sokszor 30 m²-nél kisebb lakóegységeket is érint. A jelenlegi jogszabályi környezet szigorú előírásokat tartalmaz a Józsefváros területén kialakítható lakás-alapterületet illetően, ezért szükséges a Rendelet módosítása a 30 m²-nél kisebb meglévő lakásállományra vonatkozóan, hogy amennyiben a meglévő ingatlanok közti falak módosulnak, de az alapterület továbbra is 30 m² alatti marad, az építési engedélyt megkaphassa az átalakításról szóló tervdokumentáció. A módosító eljárás a településtervezési jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdése szerint folytatható le.

Az Önkormányzat a Korm. rendelet 65. §-a alapján véleményezteteti a rendeletmódosítási dokumentációt (1. számú melléklet) a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek). A településképi rendelet módosításáról a honlapon (<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2024/03/szoljon-bele-on-is-a-telepuleskep-vedelmet-szabalyozo-rendelet-es-a-keruleti-epitesi-szabalyzat-modositasaba/>) felhívás lett közzé téve 2024. március 14-én. Továbbá az Önkormányzat a partnerek véleményének megismerése céljából 2024. március 20-án lakossági fórumot tartott, melyről jegyzőkönyv készült (2. számú melléklet). A Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontja szerinti véleményezési határidő 2024. március 25-én lejárt. A határidőig nem érkezett be vélemény.

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület a településképi védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet 2. melléklete „Védelemmel érintett építészeti örökség jegyzéke” felülvizsgálat tartalmáról nem hozta meg az annak hatályba lépéséhez szükséges döntését, a rendeletmódosítási dokumentációban szereplő rendelet-tervezet 1. mellékletét úgy szükséges átdolgozni, hogy az a „Védelemmel érintett építészeti örökség jegyzéke” jelenleg hatályos verzióját tartalmazza. A rendelet-tervezet 1. melléklete tehát csak a hatályos lista elemeit tartalmazhatja.

A Bizottság jelen előterjesztésben lezárja az eljárás véleményezési szakaszát.

ÉRKEZETT

2024 MÁJ 02.

15/10

II. A beterjesztés indoka

Szükséges, hogy a Bizottság jelen ülésen tárgyalja az előterjesztést, mert módosításának elfogadására még az előtt szükség van, hogy az Önkormányzat lakásállományának felújítását érintő engedélyezési tervdokumentáció elkészülne.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a kerületi építési szabályzat módosítására irányuló véleményezési eljárás lezárása.
A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. mellékletének 3. pont 3.1.12. alpontja szerint a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a településfejlesztési terv, a településrendezési terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése vagy módosítása esetén a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények elfogadásáról és a környezeti értékelés vagy a környezeti vizsgálat szükségességéről.

A Kormányrendelet 62-67. §-a rendelkezik a településtervek elkészült tervezetének az elfogadás előtti véleményeztetéséről.

A Kormányrendelet 66. § (7) bekezdése szerint vélemény el nem fogadása esetén a döntést a Bizottságnak indokolnia kell.

A Kormányrendelet 68. § rendelkezik az a településtervezési eljárásban történő módosításáról.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 60. §-a, valamint 46. § (1) bekezdése szerint az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése szerint a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

A fenti rendelkezések alapján, javaslom az alábbi határozat elfogadását.



Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának/2024. (..... ..) számú határozata

a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos véleményezési eljárásban

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

1. megállapítja, hogy a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos eljárásban a véleményezési szakasz során nem érkezett be vélemény;
2. tekintettel arra, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező „Védelemmel érintett építészeti örökség jegyzéke” felülvizsgált tartalmáról nem hozta meg az annak hatályba lépéséhez szükséges döntését, tudomásul veszi, hogy az a továbbiakban nem képezi a rendelet-tervezet részét;
3. lezárja a kerületi építési szabályzat módosítási dokumentációjával kapcsolatos véleményezési szakaszt;
4. felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze az Állami Főépítésznél az eljárás záró szakmai szakaszát;
5. felkéri a polgármestert, hogy a kerületi építési szabályzatról szóló rendelet módosítását a 4. pont szerinti véleménynek megfelelő tartalommal terjessze be a Képviselő-testület ülésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-3. pontok esetében 2024. május 8.; a 4. pont esetében 2024. május 14.; az 5. pont esetében az Állami Főépítész szakmai véleményének rendelettervezetbe történő beépítését követő képviselő-testületi ülés

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2024. 05. 02.



Barta Ferenc

főépítész, Városépítészeti Iroda vezetője

KÉSZÍTETTE: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

LEÍRTA: CSEREPES-CSUTOR ÁGNES

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI
ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2024. (.....) önkormányzati rendelete**

a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érintett partnerek - a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek - véleményének kikérésével következőket rendeli el:

1.§ A kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (2) - (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az új épület létesítése esetén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, amennyiben e rendelet vagy a személygépjármű- és kerékpárelhelyezési kötelezettség teljesítéséről szóló önkormányzati rendelet 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 a személygépjármű tárolást elsősorban az épületen belül kell megoldani, más megoldás csak támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.

(4) Tetőtérbeépítés, meglévő épület bővítése, átalakítása, valamint önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása és az épületben a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén keletkező gépjármű elhelyezési kötelezettség teljesíthető

a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben, illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben szabályozottnak megfelelően telken kívül is, amennyiben a telken kívüli saját tulajdonú parkolóhely az adott rendeltetéshez kapcsolódó, e rendeletben előírt számú parkolóhelyet meghaladóan rendelkezésre álló plusz parkolóhely, vagy

b) pénzben történő megváltással a személygépjármű- és kerékpárelhelyezési kötelezettség teljesítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján.”

2.§ A Rendelet 27. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lép:

„(8) A lakás rendeltetési egység nettó alapterülete nem lehet kisebb 30 m²-nél és az egy épületben kialakított lakás rendeltetési egységek átlagos alapterülete nem lehet kisebb 50 m²-nél, kivéve az önkormányzat tulajdonában álló meglévő épületek átalakítását érintő beruházásokat.

3. § A Rendelet 71. § (5) bekezdésében a „*Luther utca – II. János Pál pápa tér keresztezésénél lévő teresedés övezete*” szövegrész helyébe a „*Szeles Erika tér fásított köztér övezete*” szöveg lép.

4. § A Rendelet 1. és 2. melléklete helyébe a jelen rendelet 1. és 2. melléklete lép.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Töröcsik Edit
jegyző

Pikó András
polgármester



1. melléklet a .../2024. (...)rendeletéhez
„1. melléklet a 45/2023. (XII.14.) rendeletéhez”

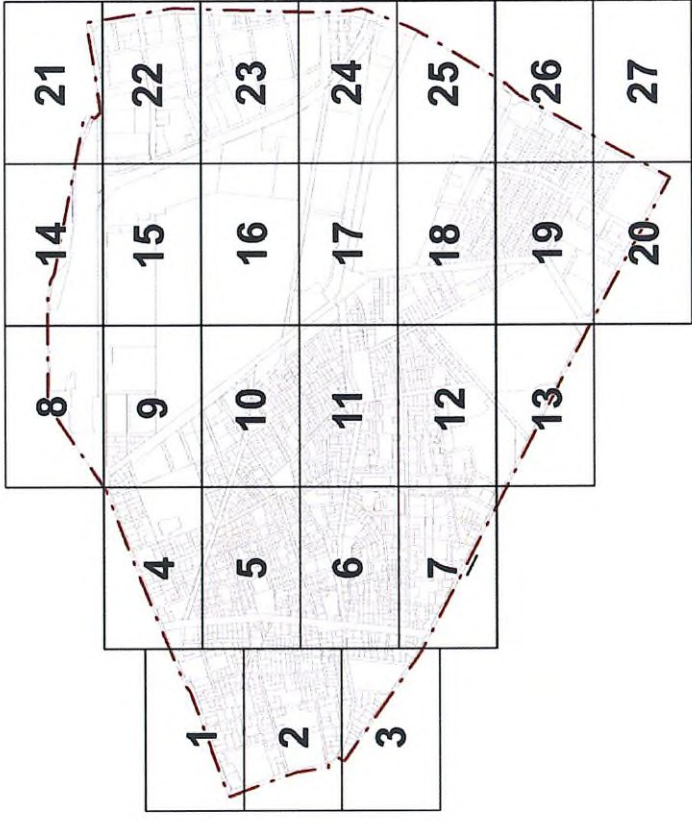
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000 méretarányú szelvényeken


6

JELMAGYARÁZAT

	Műemléki jelentőségű területi határa
	Műemléki környezet területére
	Történelmi emlékhely
	Történelmi kert területre
	Nemzeti emlékhely
	Világörökség várományos helyszín védőövezete
	Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
	Nyilvánított régészeti lelőhely területre
	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Vilamos vágányvonal, meglévő tervezett [TSZT]
	Gyorsvasút (Metró) vonal felszín alatti szakasz, meglévő tervezett [TSZT]
	Gyorsvasút (Metró) megállóhely
	Metró-felső alatti szakaszok védőfóválosága, meglévő tervezett [TSZT]
	Vasút-védőfóválosága [TSZT]
	Közművezeték érintett ingatlanok (PMKH adattörzsalapítás)
	Külsőbőríték alatti veszélyes ágazat [TSZT]
	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa [TSZT]
	Egyesített rendszerű fogytáncstorna védőfóválosággal
	Javasolt szabályozási elemek
Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek	

SZELVÉNYEZÉS ÁTNÉZETI ÁBRÁJA



Tervező és Tanácsadó Kft.
 Székhely: 1094, Budaörs
 Anyóval utca 13. IV/3.
 Tel: 466-2018
 email: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata

Munka megnevezése: JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA "JÓKÉSZ"

Rajz megnevezése: Szabályozási Terv

Lépték: 1:2000

Tervező: Berényi Mária (T/1/EO) 0-54
 Berényi Mária (T/1/EO) 0-54
 Berényi Mária (T/1/EO) 0-54

Felőrs tervező: Berényi Mária (T/1/EO) 0-54
 Berényi Mária (T/1/EO) 0-54
 Berényi Mária (T/1/EO) 0-54

Ugyvező: Berényi Mária (T/1/EO) 0-54
 Berényi Mária (T/1/EO) 0-54
 Berényi Mária (T/1/EO) 0-54

Kelt: 2023. december

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

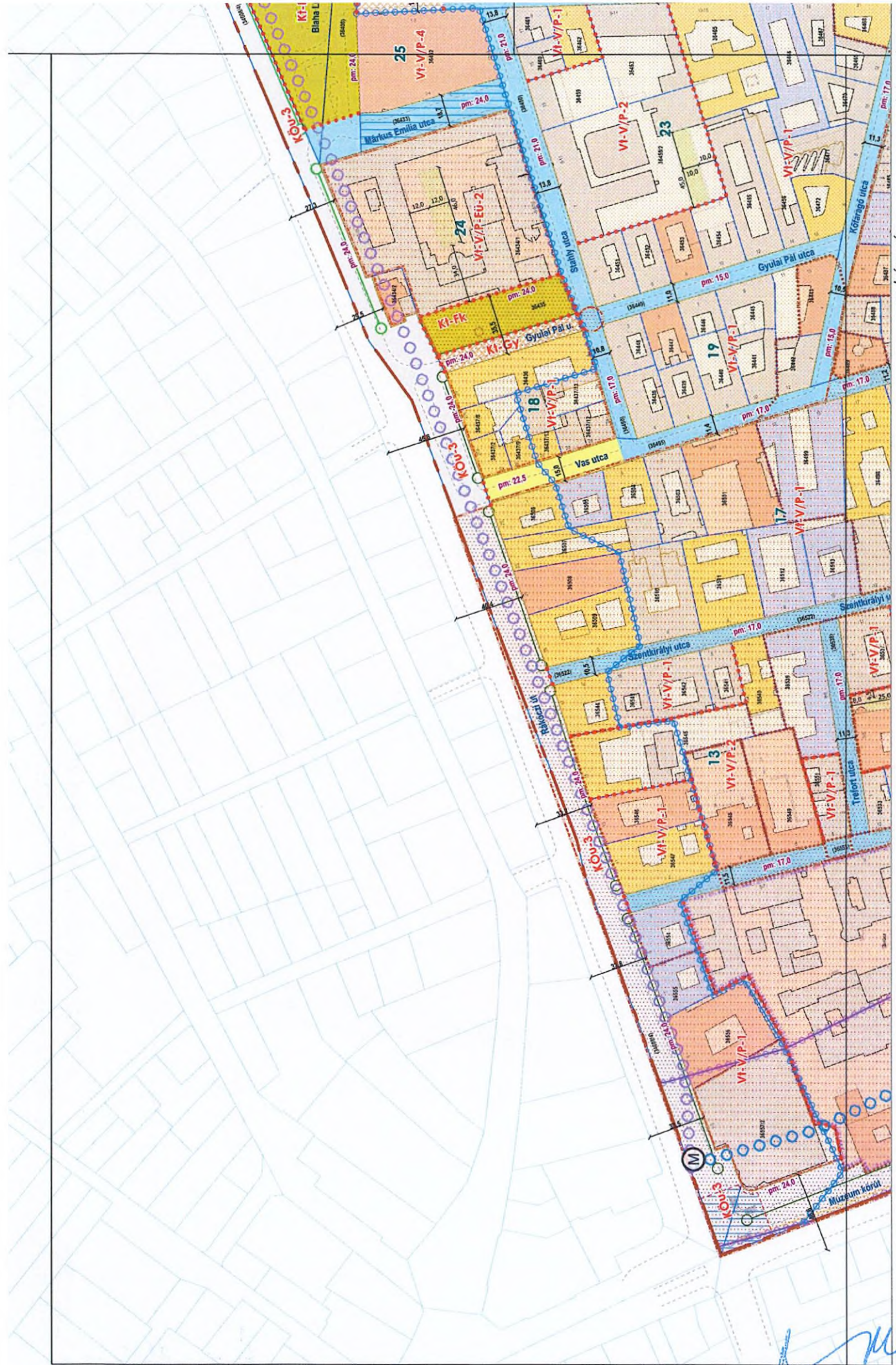
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
 JÓZSEFVÁROS
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
 1. melléklet
 SZABÁLYOZÁSI TERV
 Átnézeti ábra, jelmagyarázat

Módosította a .../2024. (...) sz. önk. rendelet, hatályos: 2024.-től



[Handwritten signature]



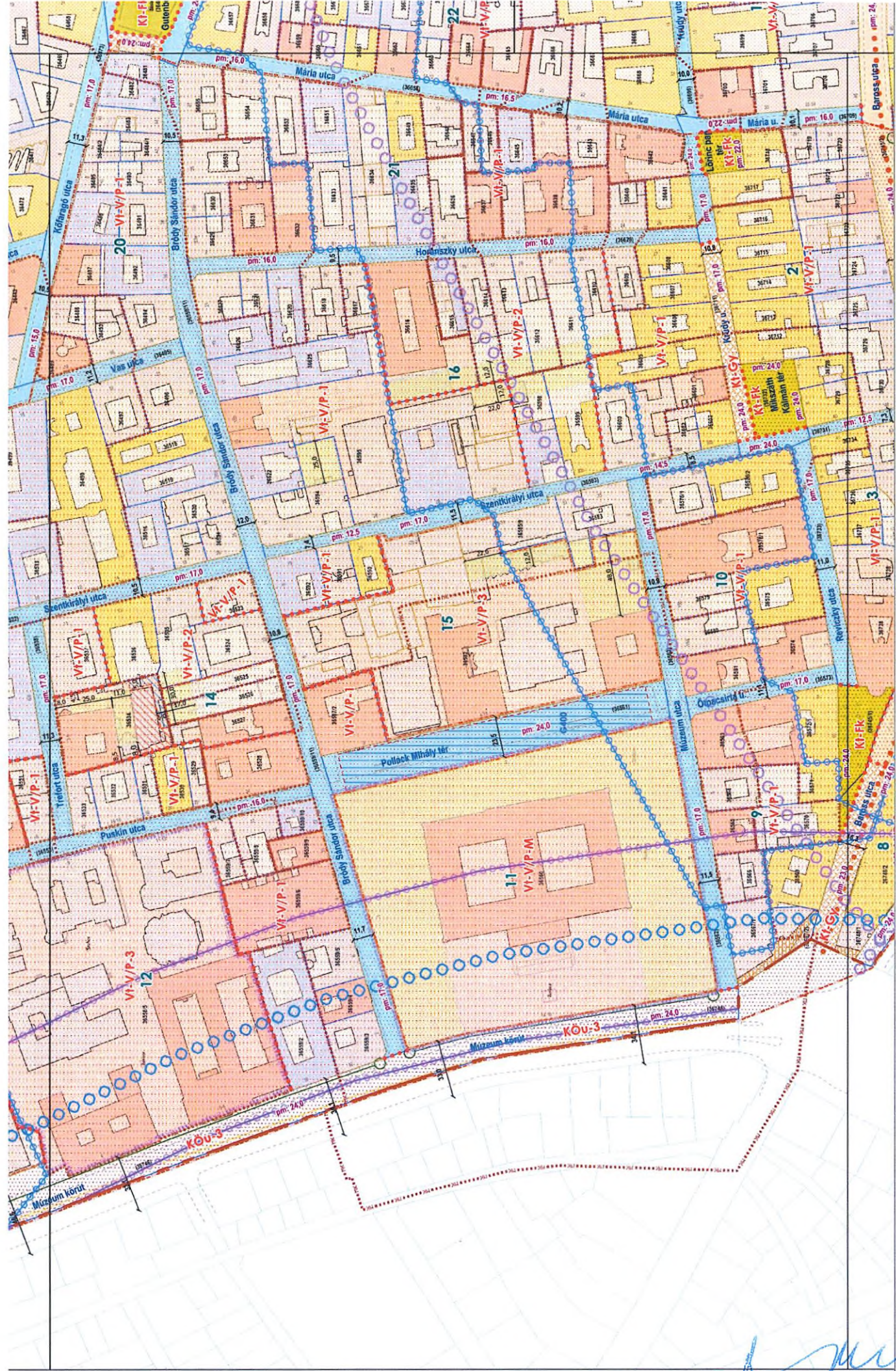
szelvényezés

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

[Handwritten signature]



szelvény száma:

2

szelvényezés

8	14	21
4	9	15
5	10	16
6	11	17
7	12	18
13	19	26
20	27	34

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

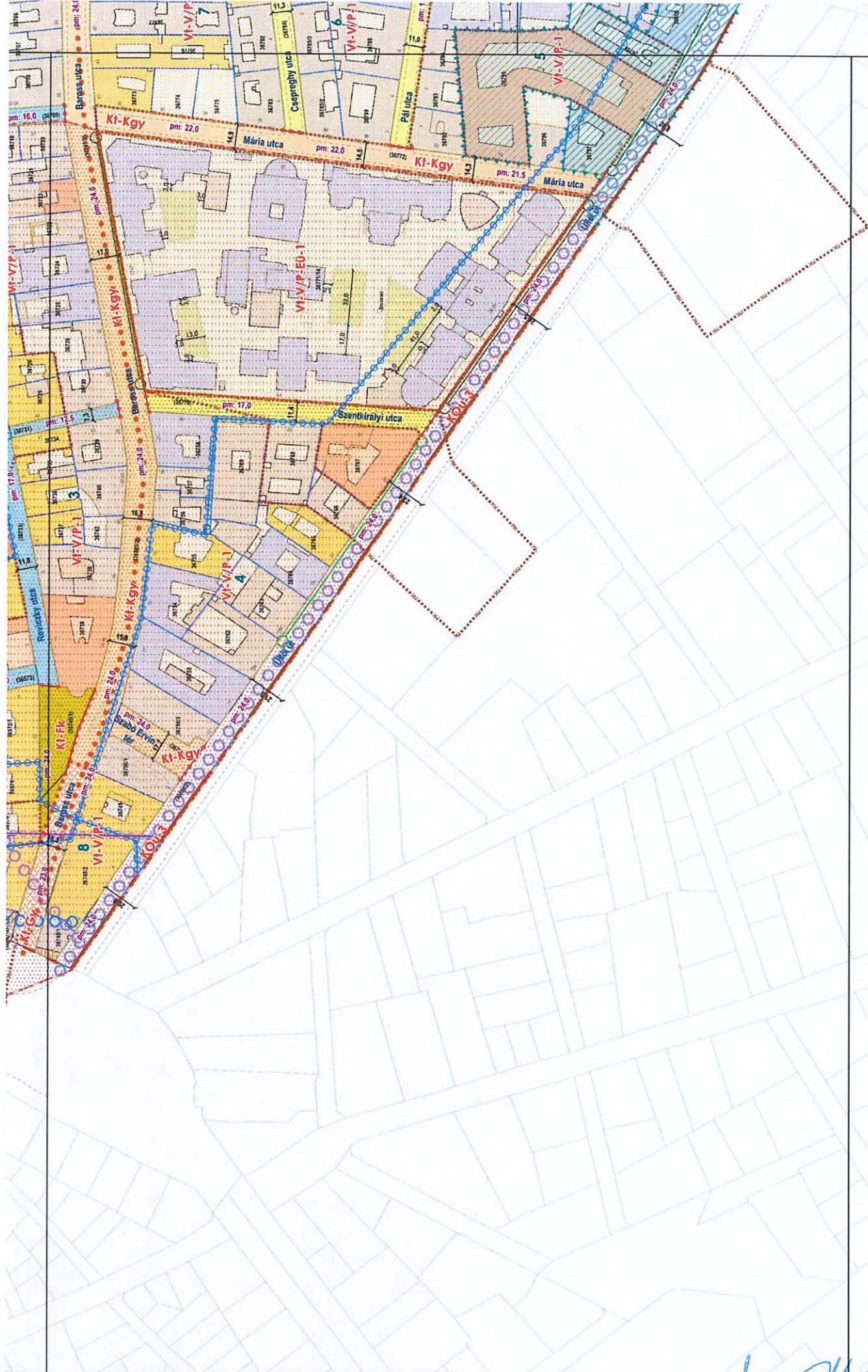
m1:2000

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

[Handwritten signature]



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.



szelvény száma:

3

szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

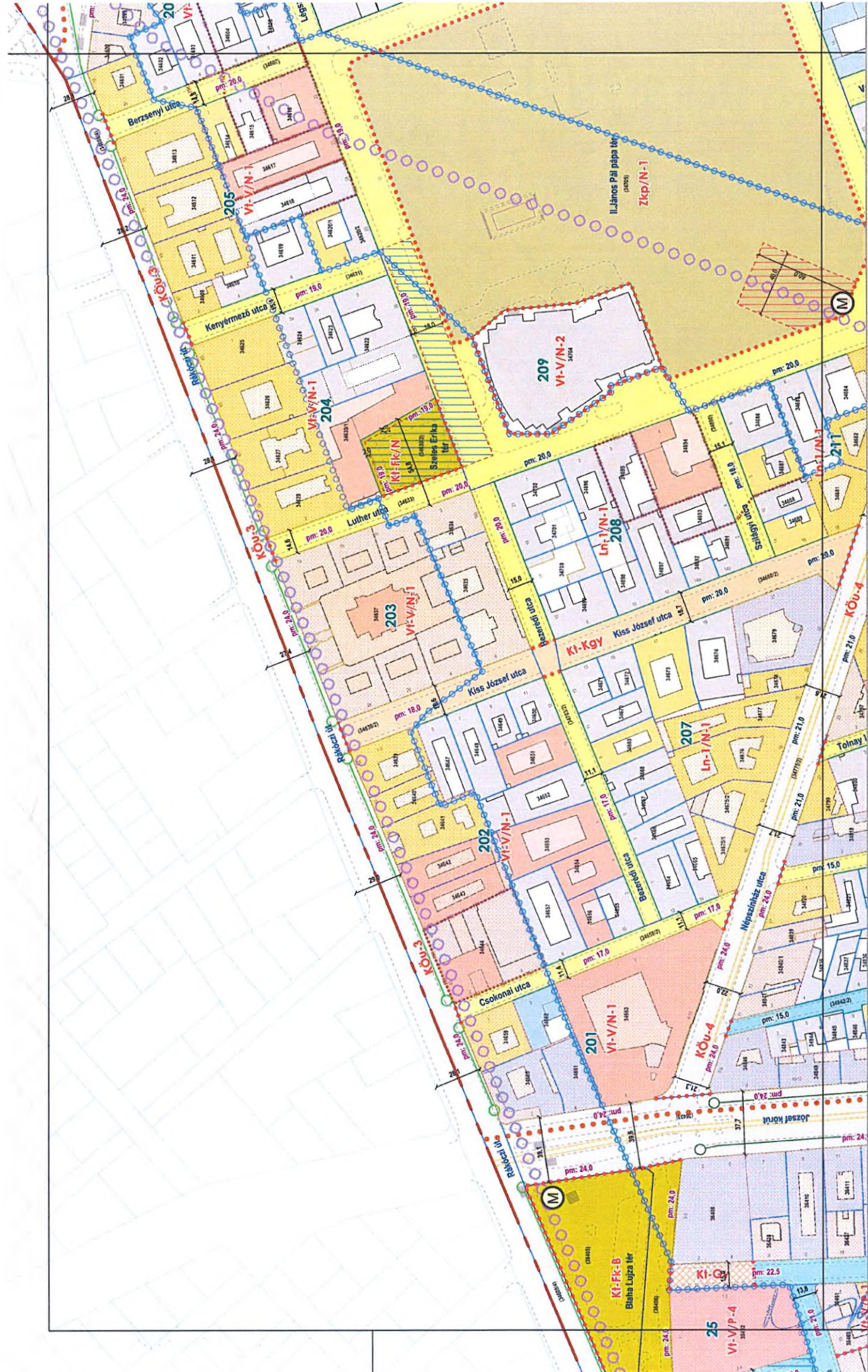
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

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



[Handwritten signature]
10



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	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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

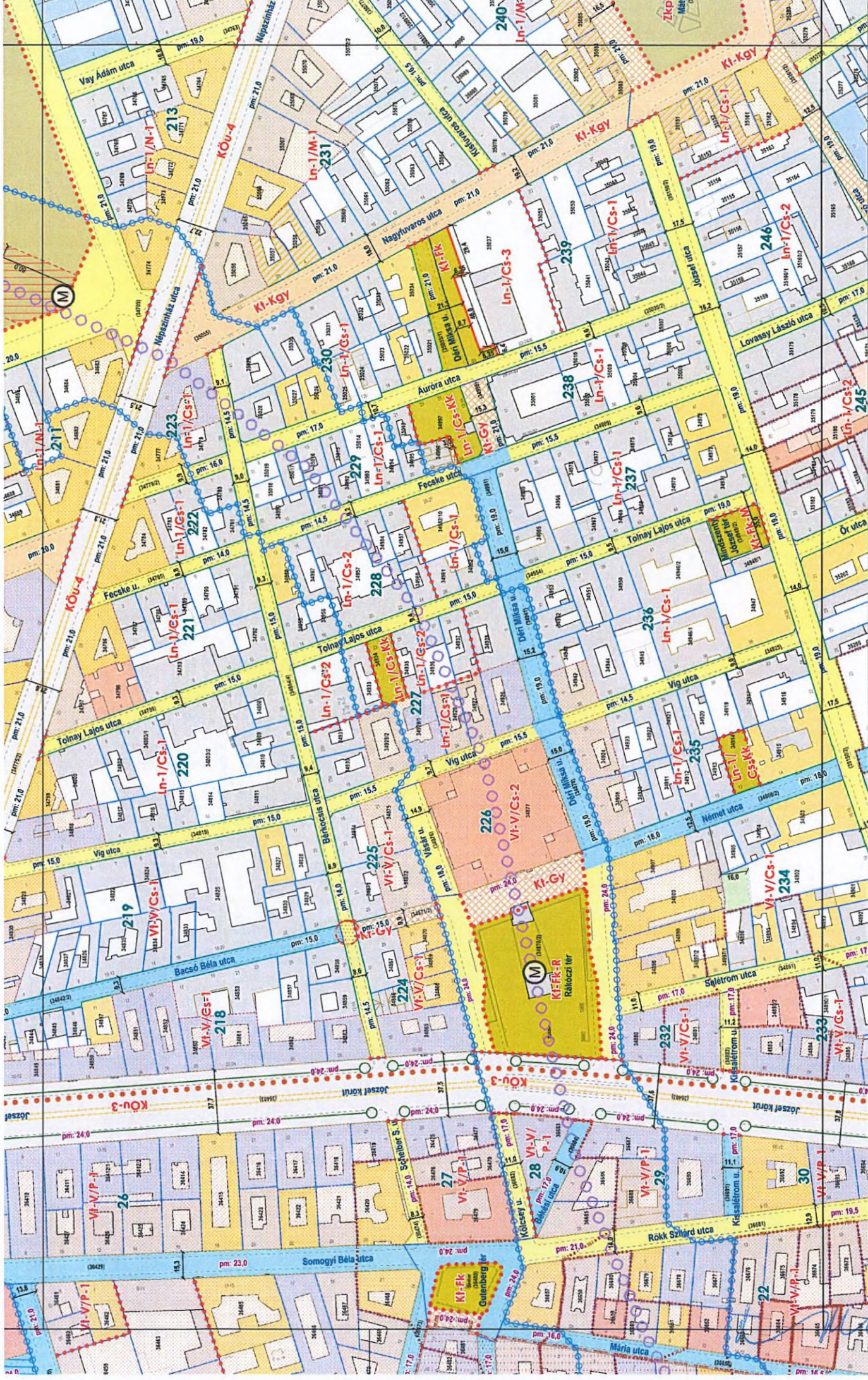
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

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



[Handwritten signature]



szelvény száma:

5

szelvény száma	14	21
1	14	21
2	15	22
3	16	23
4	17	24
5	18	25
6	19	26
7	20	27

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

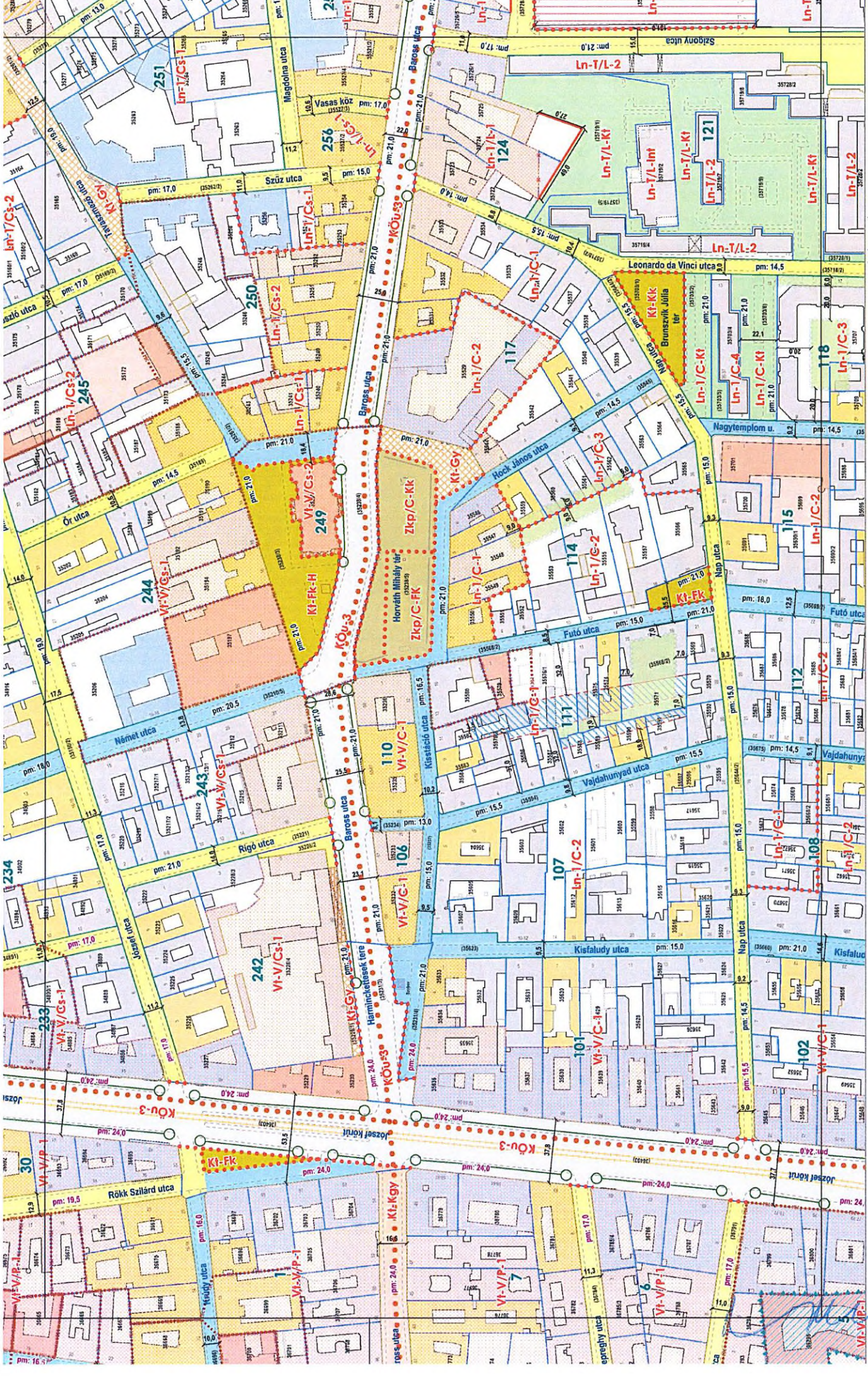
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

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



Handwritten signature and date: *[Signature]* 2023.12.14.



szelvény szám: **6**

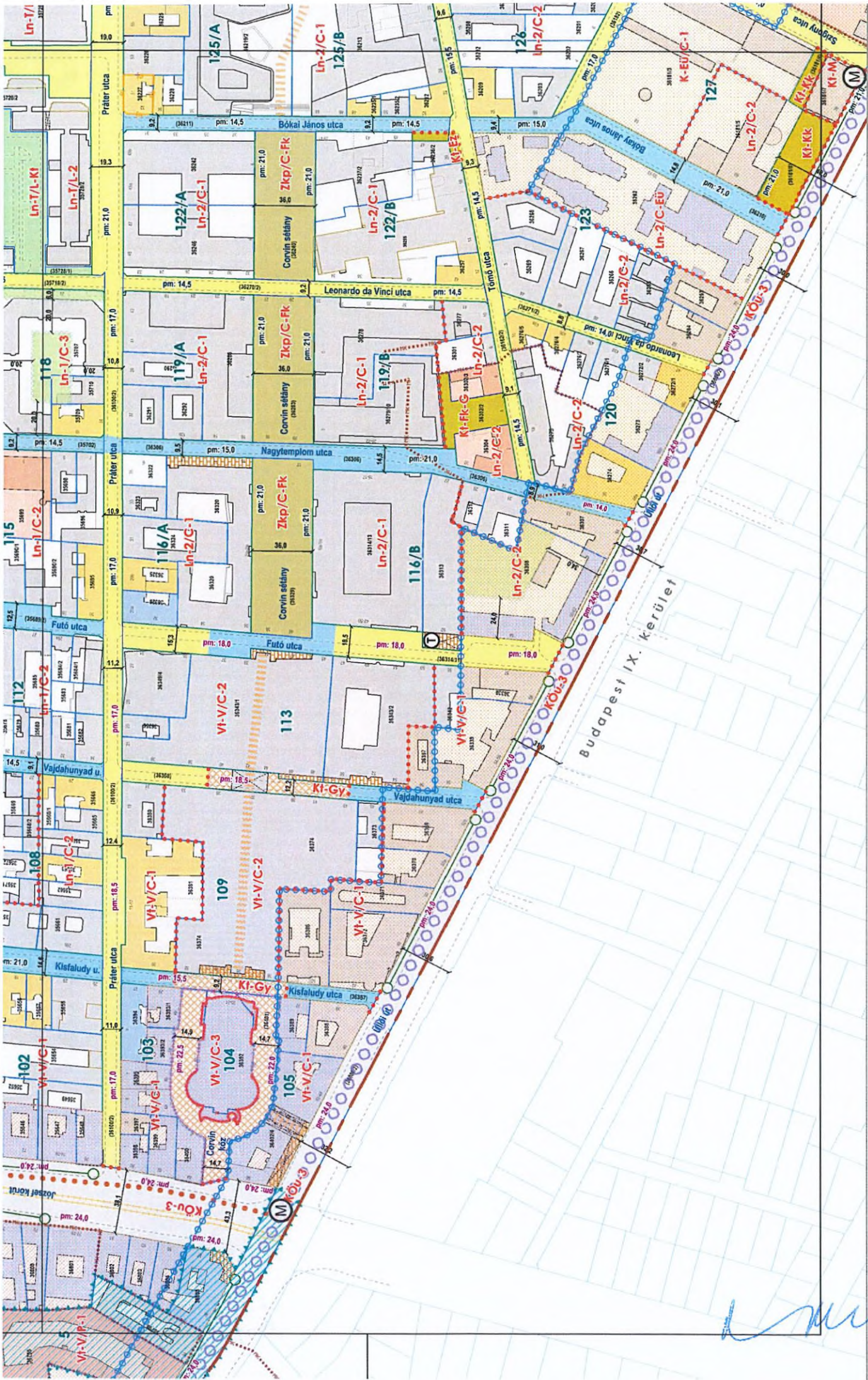
szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Handwritten signature and initials



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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

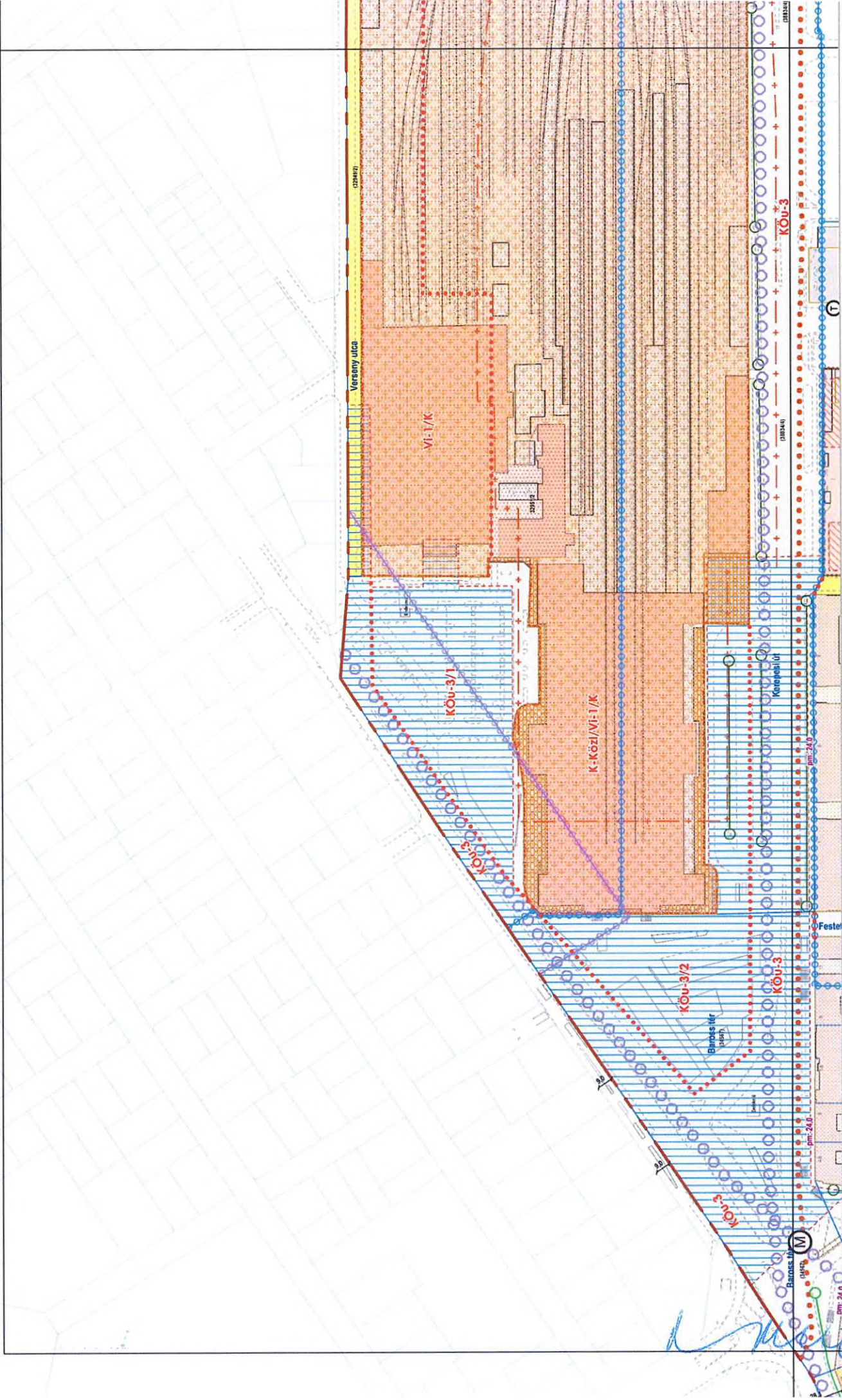
szelvény száma: **7**

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

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



[Handwritten signature]



szelvény száma:

8

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

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

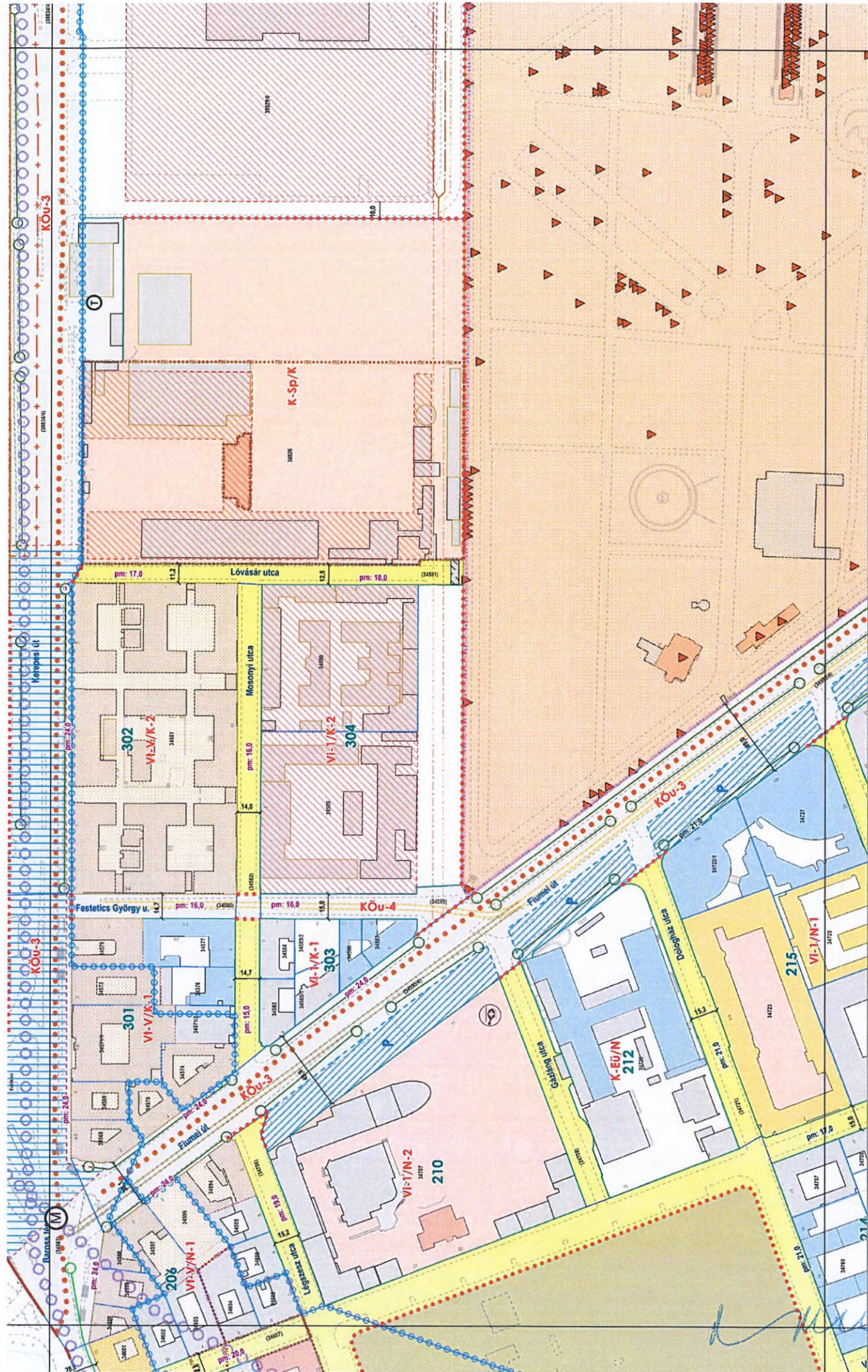
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



[Handwritten signatures and blue ink marks]



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

szelvény száma:

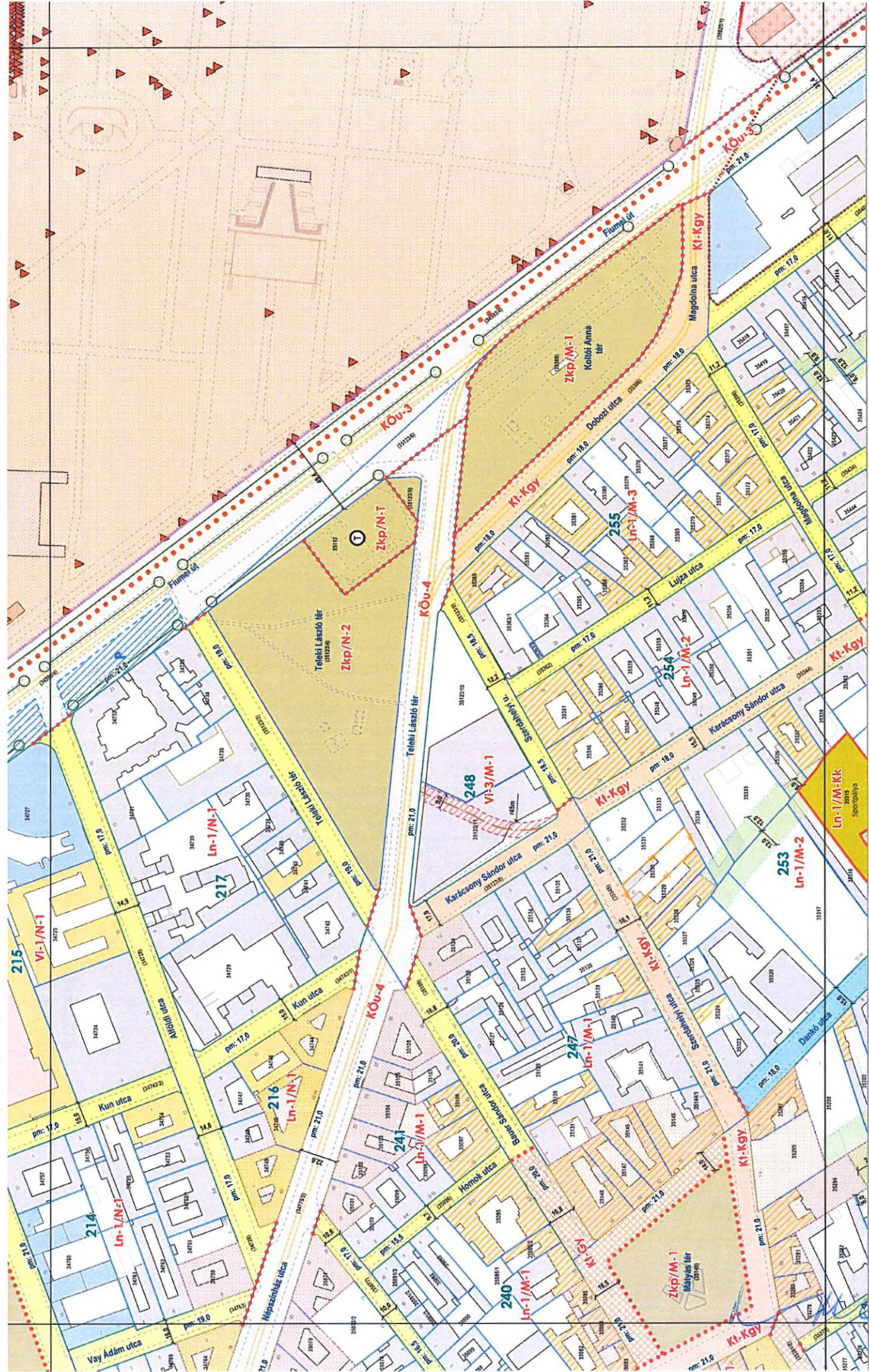
9

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
szabályozási terv
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



[Handwritten signature and date]
20



szelvény száma:

10

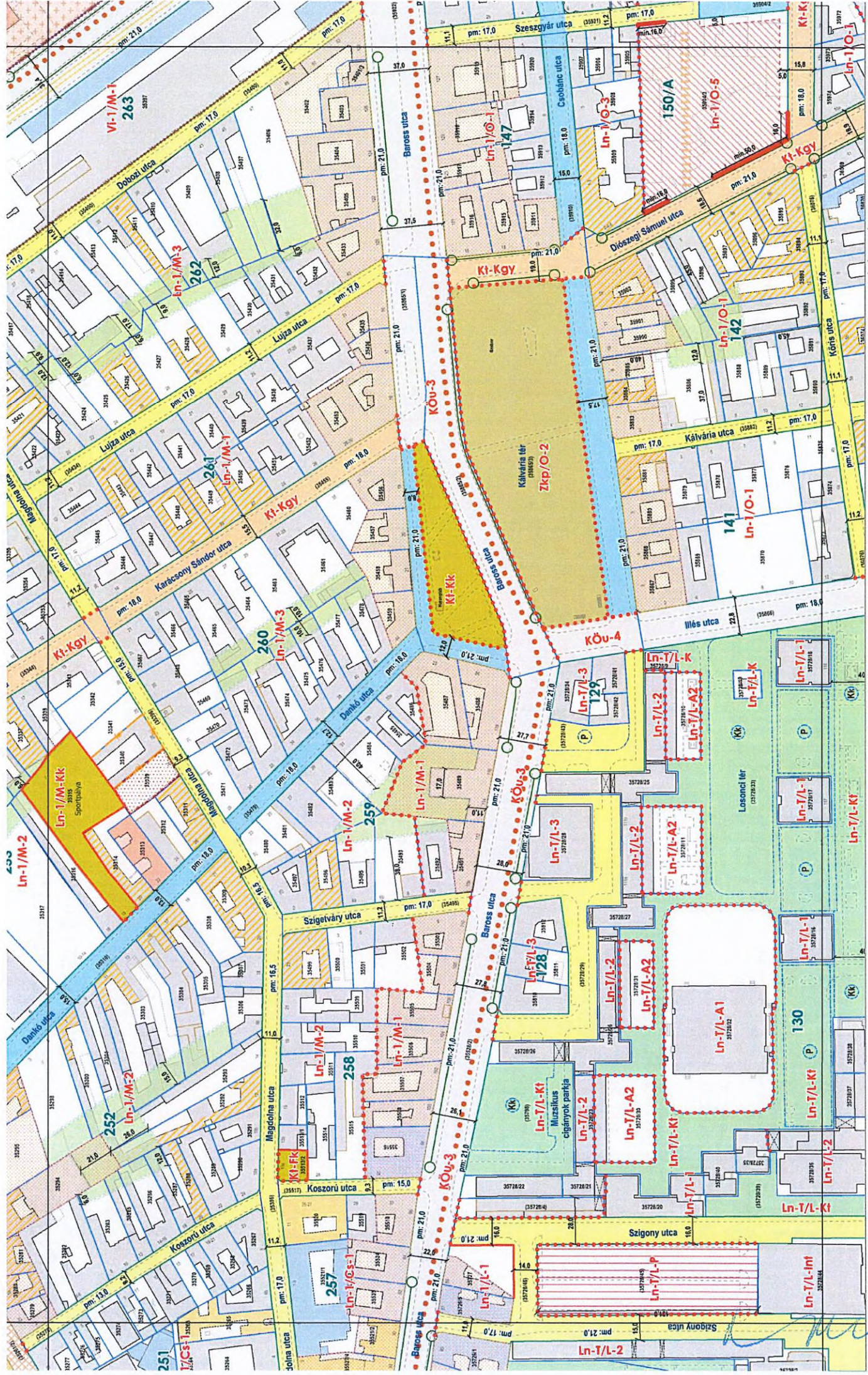
szelvényezés	
8	14-21
4	9 15 22
1	5 10 16 23
2	6 11 17 24
3	7 12 18 25
13	19 26
7A	7B

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



[Handwritten signature]



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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

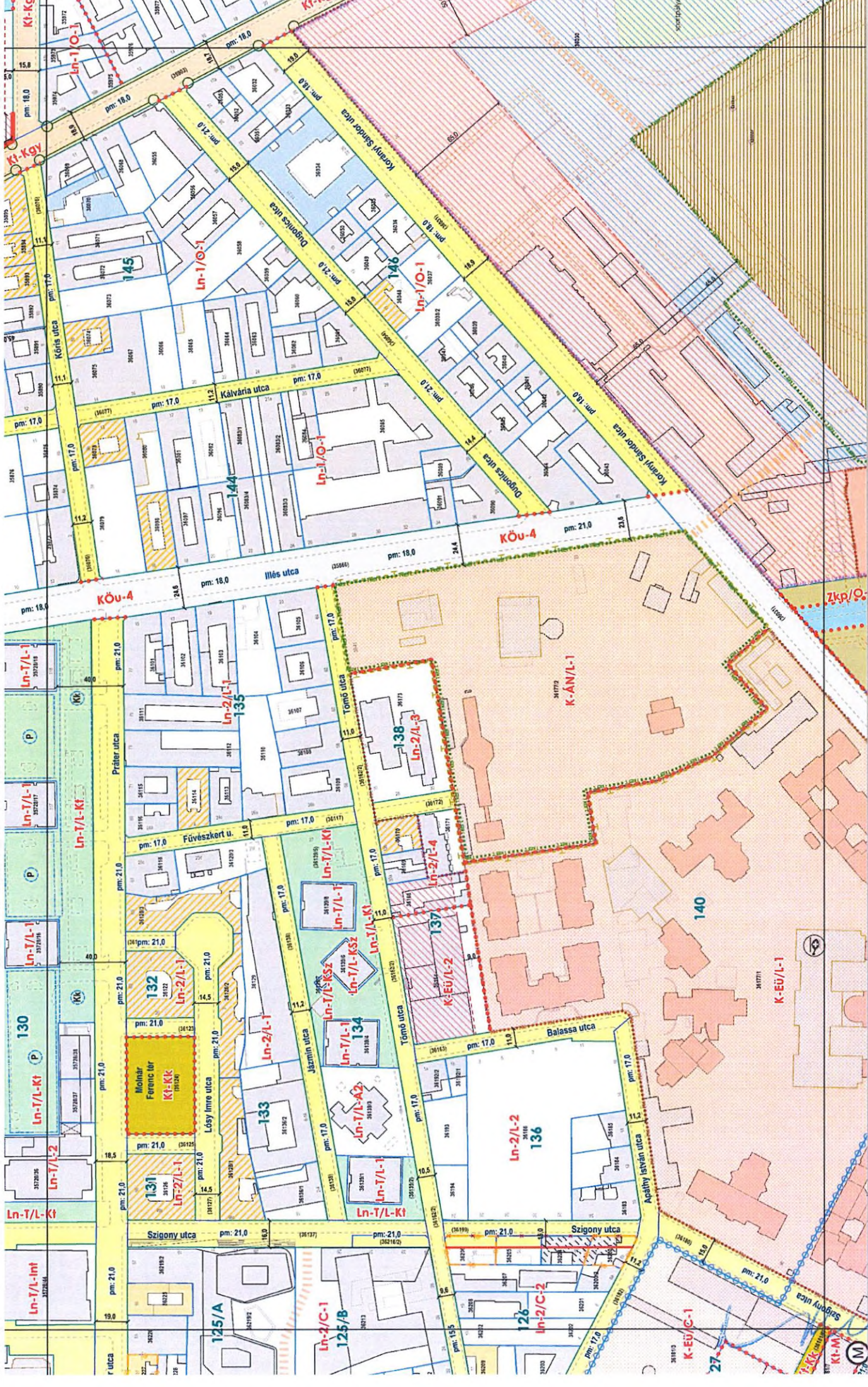
45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
szabályozási terv
m1:2000

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



URBANITAS
Tervező-Értékelő és Tanácsadó Kft.

[Handwritten signature]



szelvényezés

8-1	14	21
9	15	22
5	10	16
6	11	17
3	7	12
13	19	26
		79 / 97

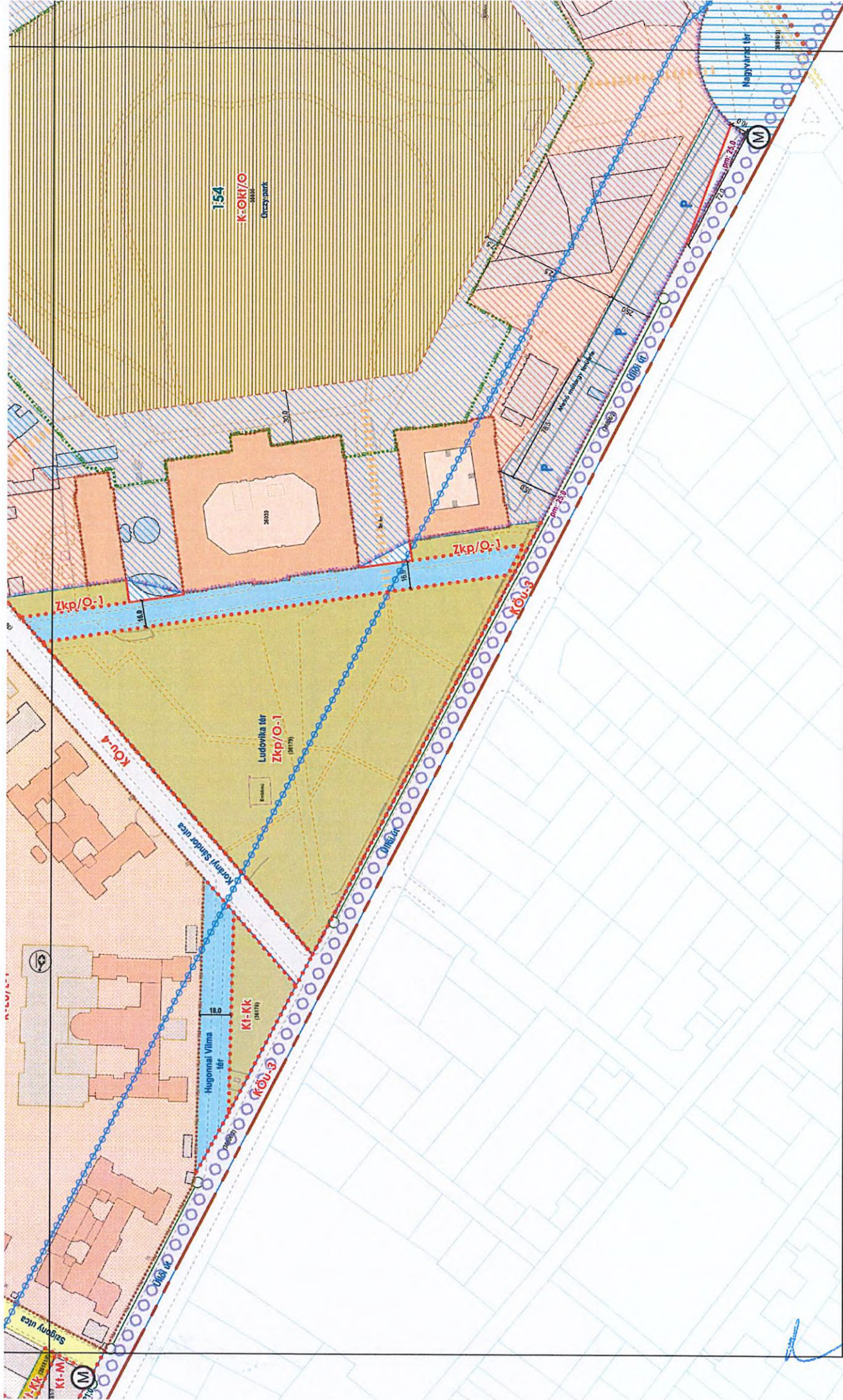
45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



szelvény száma:
12

Handwritten signature and number '19' in blue ink.



szelvény száma:

13

szelvényezés

1	4	9	14	21
2	5	10	16	23
3	6	11	17	24
	7	12	18	25
	13	19	26	32
				37

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

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



[Handwritten signature]



szelvény száma:

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

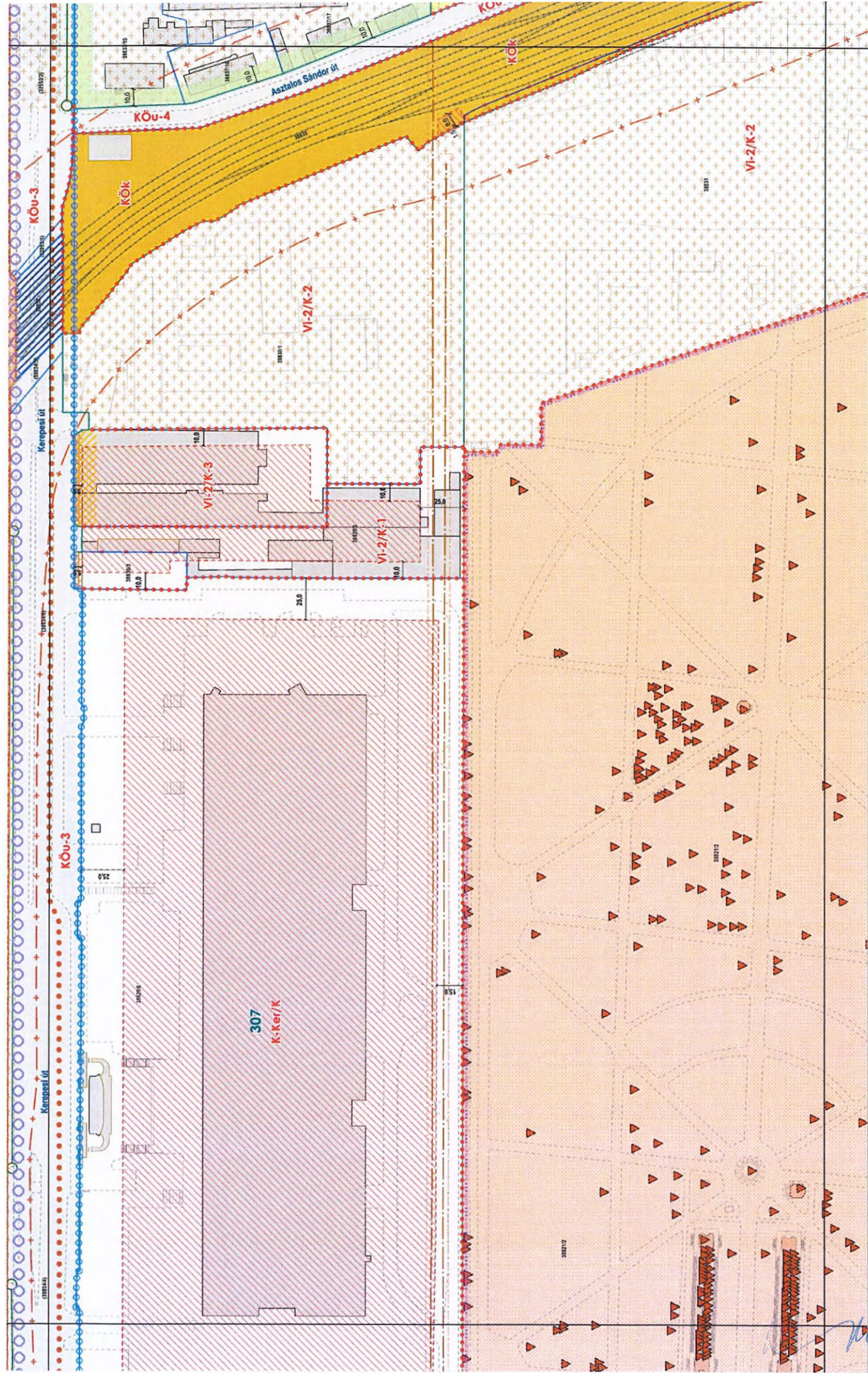
14

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



21



szelvény száma:

15

szelvényezés

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

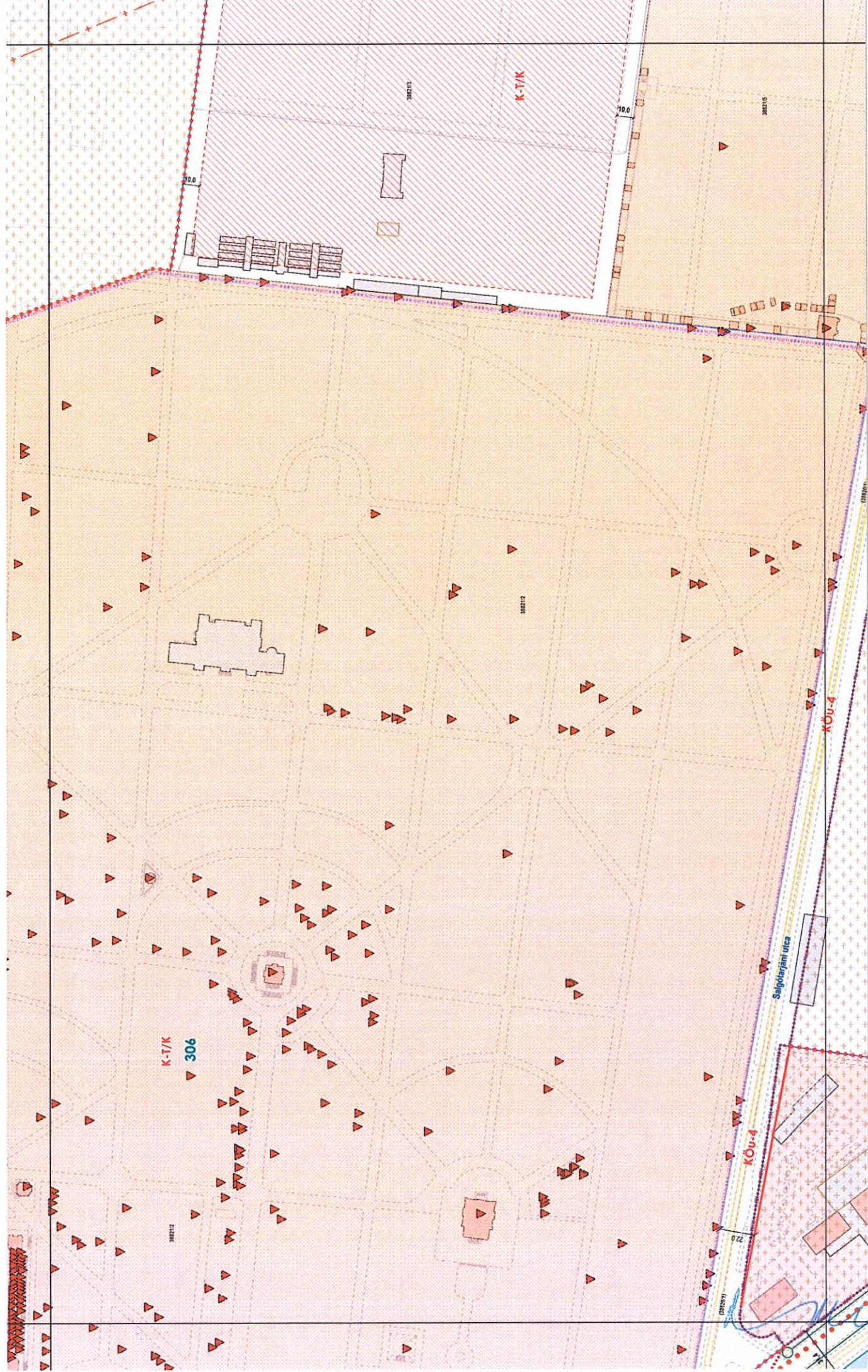
45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



[Handwritten signature]
22



szelvény száma:

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

16

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

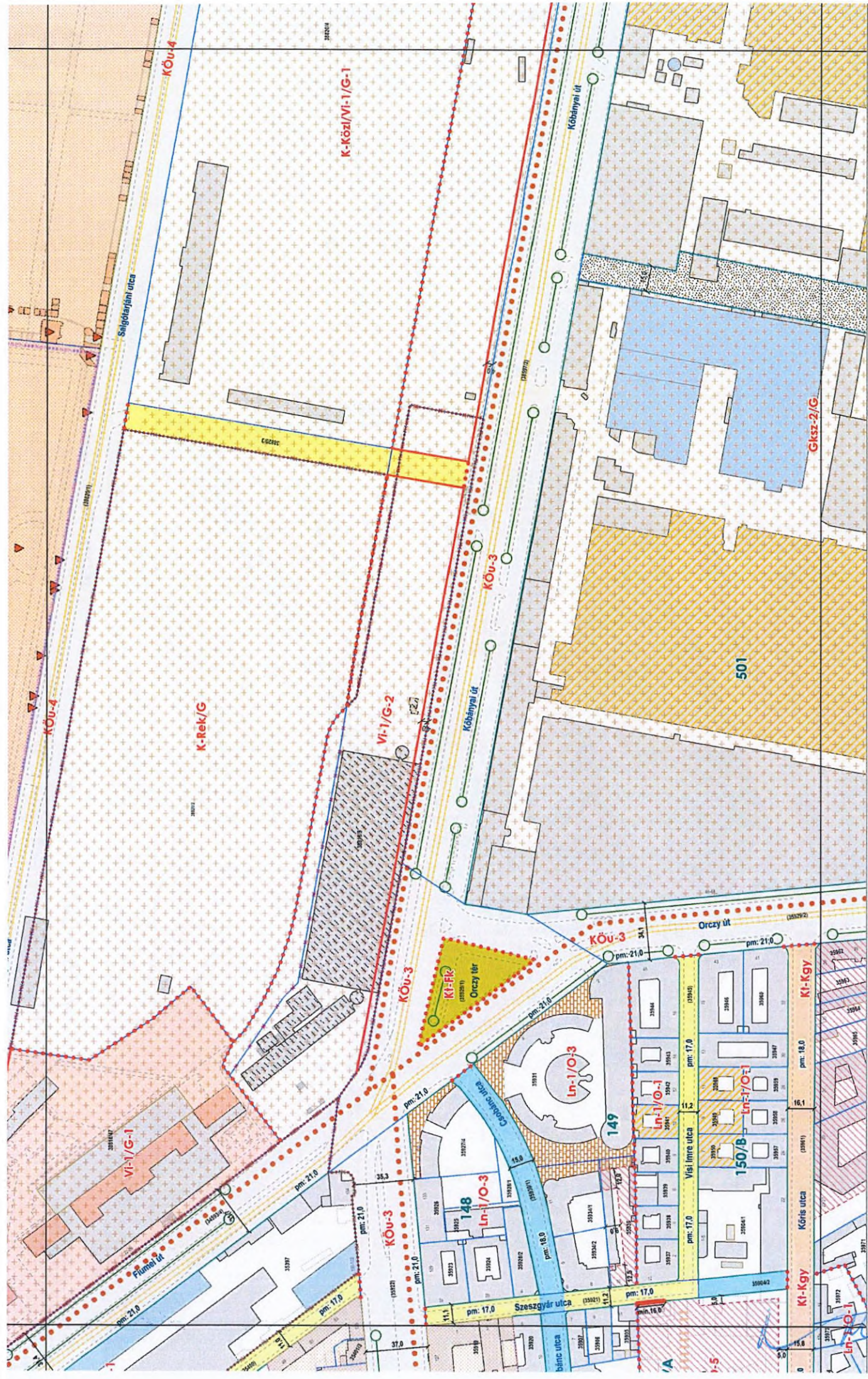
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

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



[Handwritten signature and date]



szelvény száma: **17**

szelvényezés

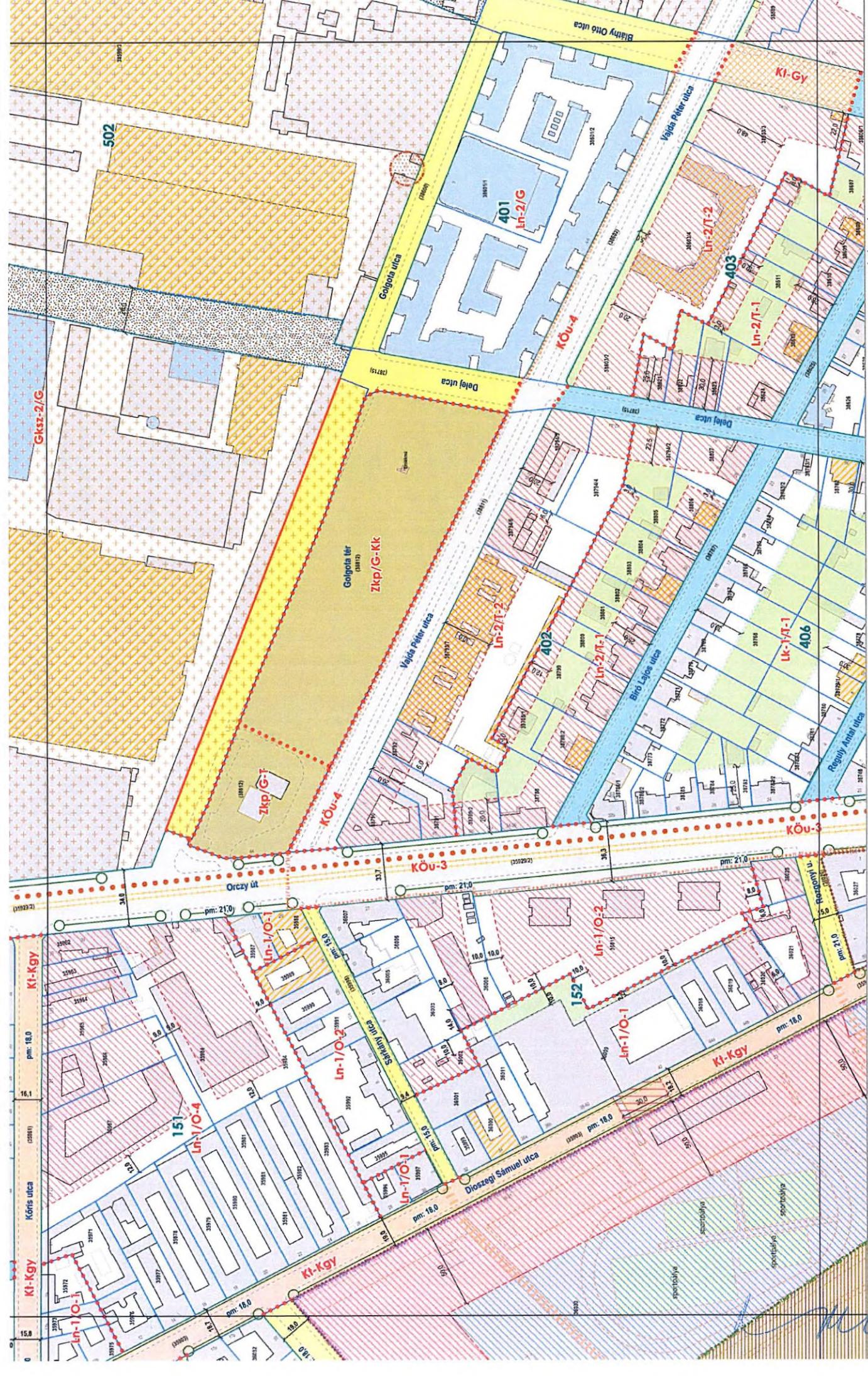
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

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



Handwritten signature and the number 24.



szelvényvezés

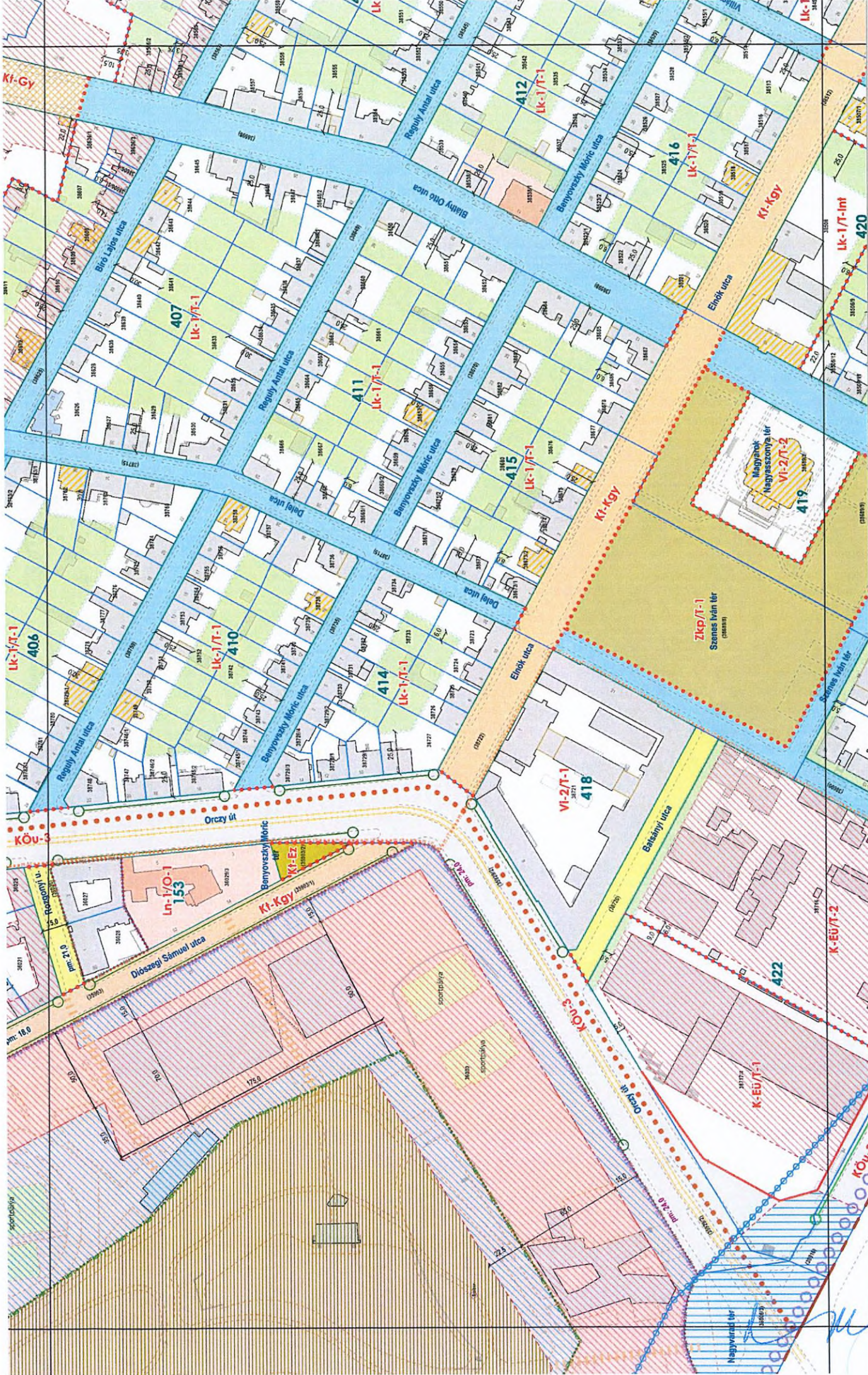
8	14	21
1	4	9
2	5	10
3	6	11
	7	12
	13	19
	24	26
	27	28

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

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



Műve
25



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	28	29	30
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

19

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

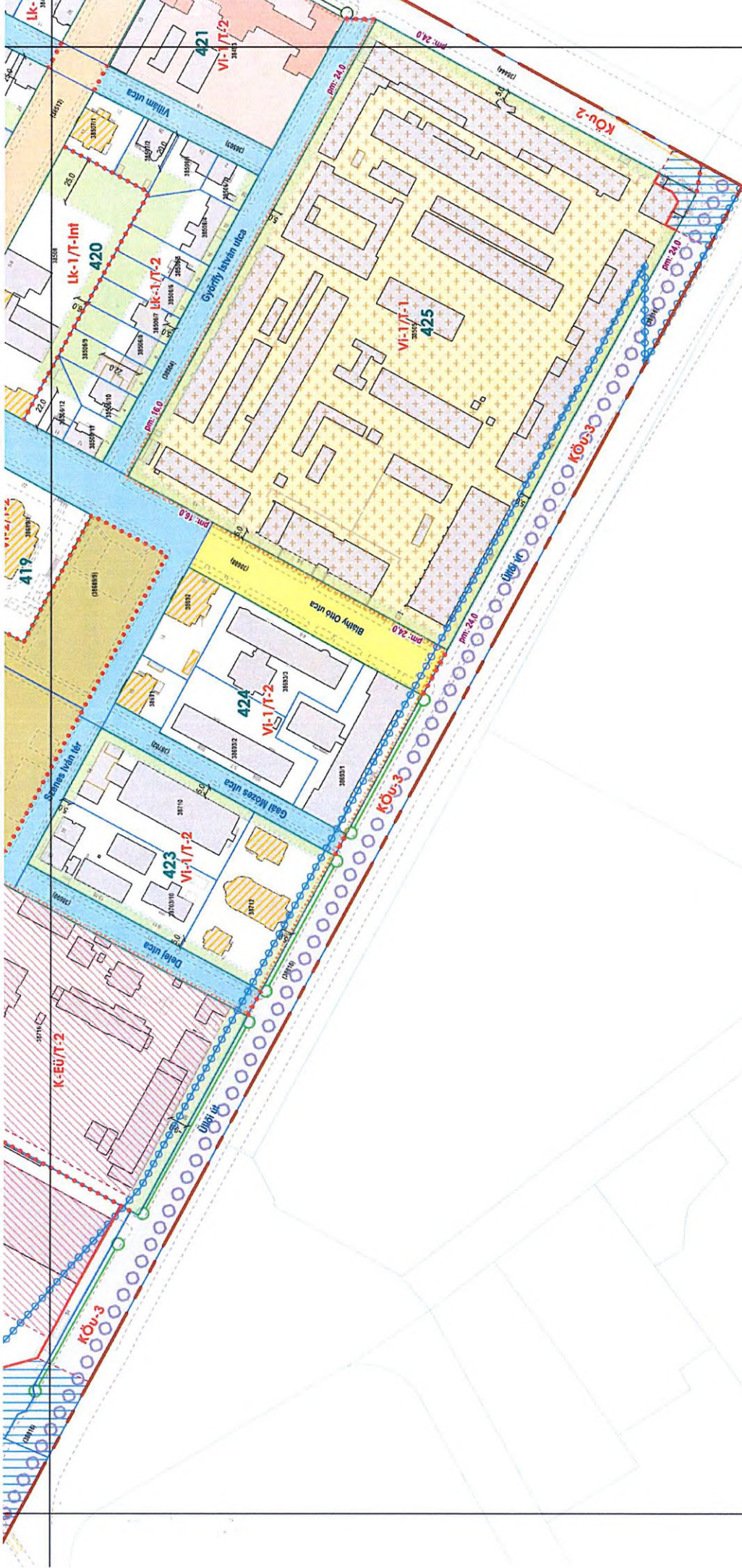
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



Tervező és Tanácsadó Kft.

[Handwritten signature]
26



[Handwritten signature]
27

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

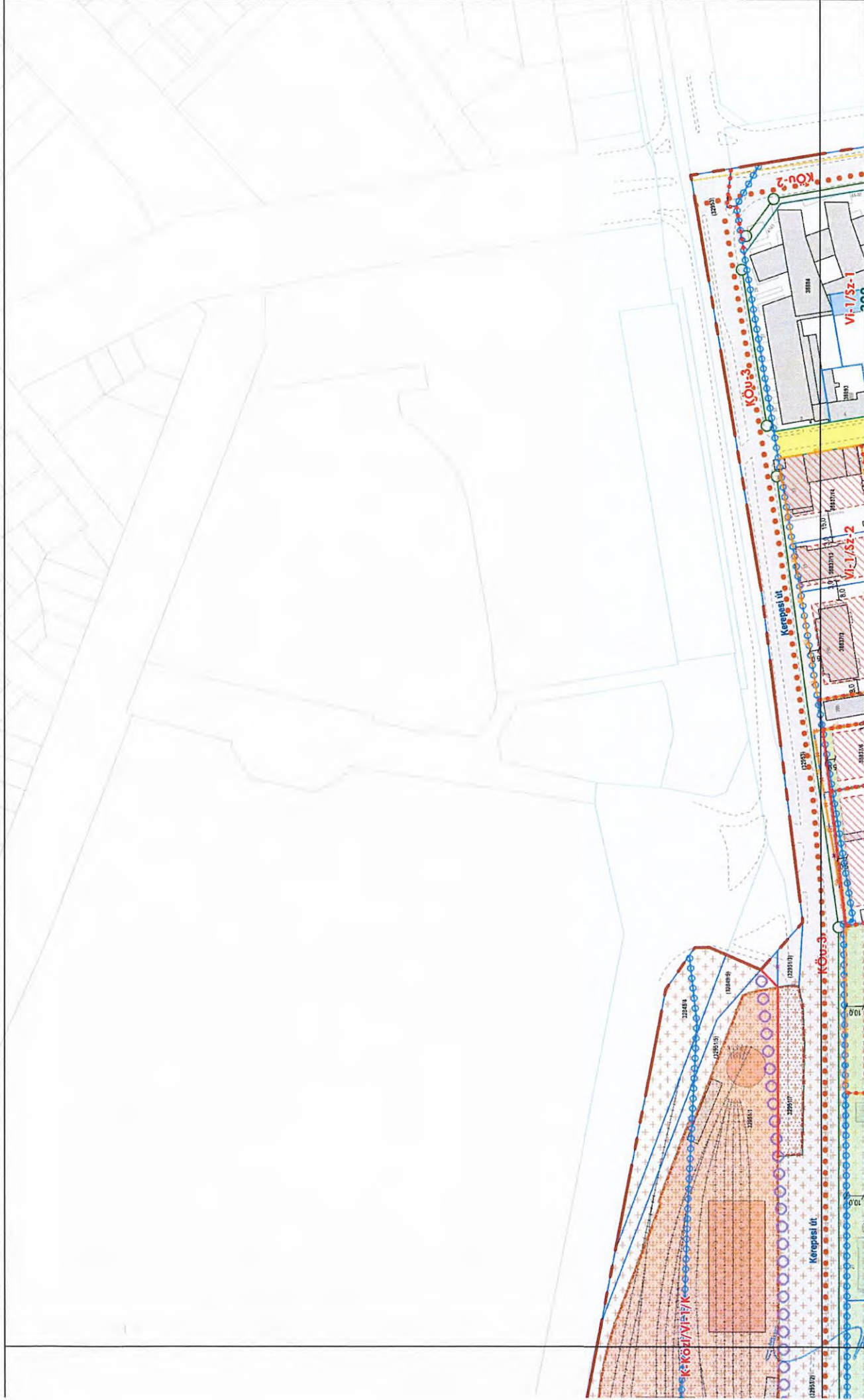
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



szelvényezés

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

szelvény száma: **20**



szelvény száma:

21

szelvényezés

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

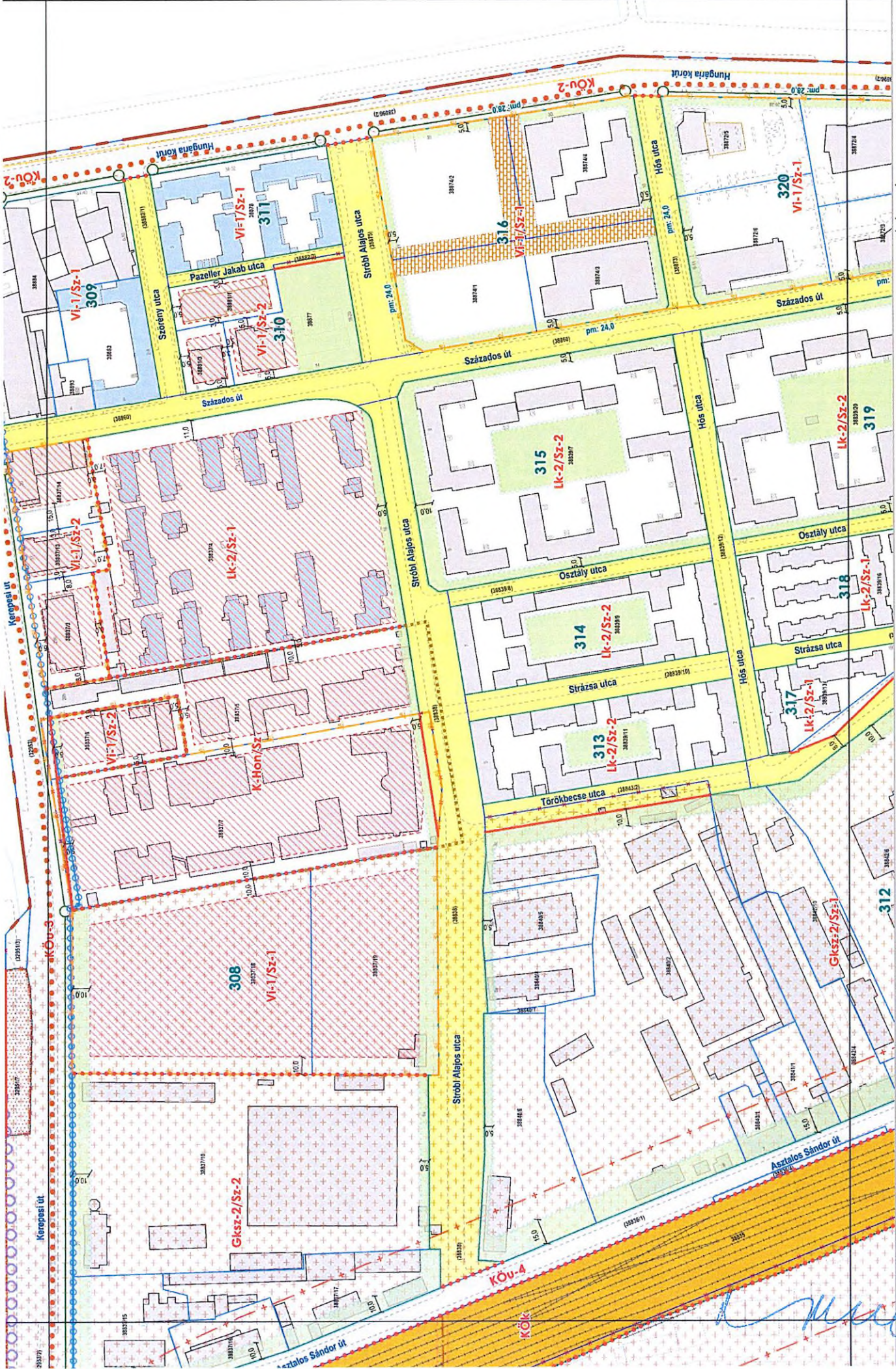
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

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



78



szelvény száma:

22

szelvényvezetés

9-14	21
4	9
5	10
6	11
7	12
13	19
18	26
23	31
24	32
25	33
26	34
27	35

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

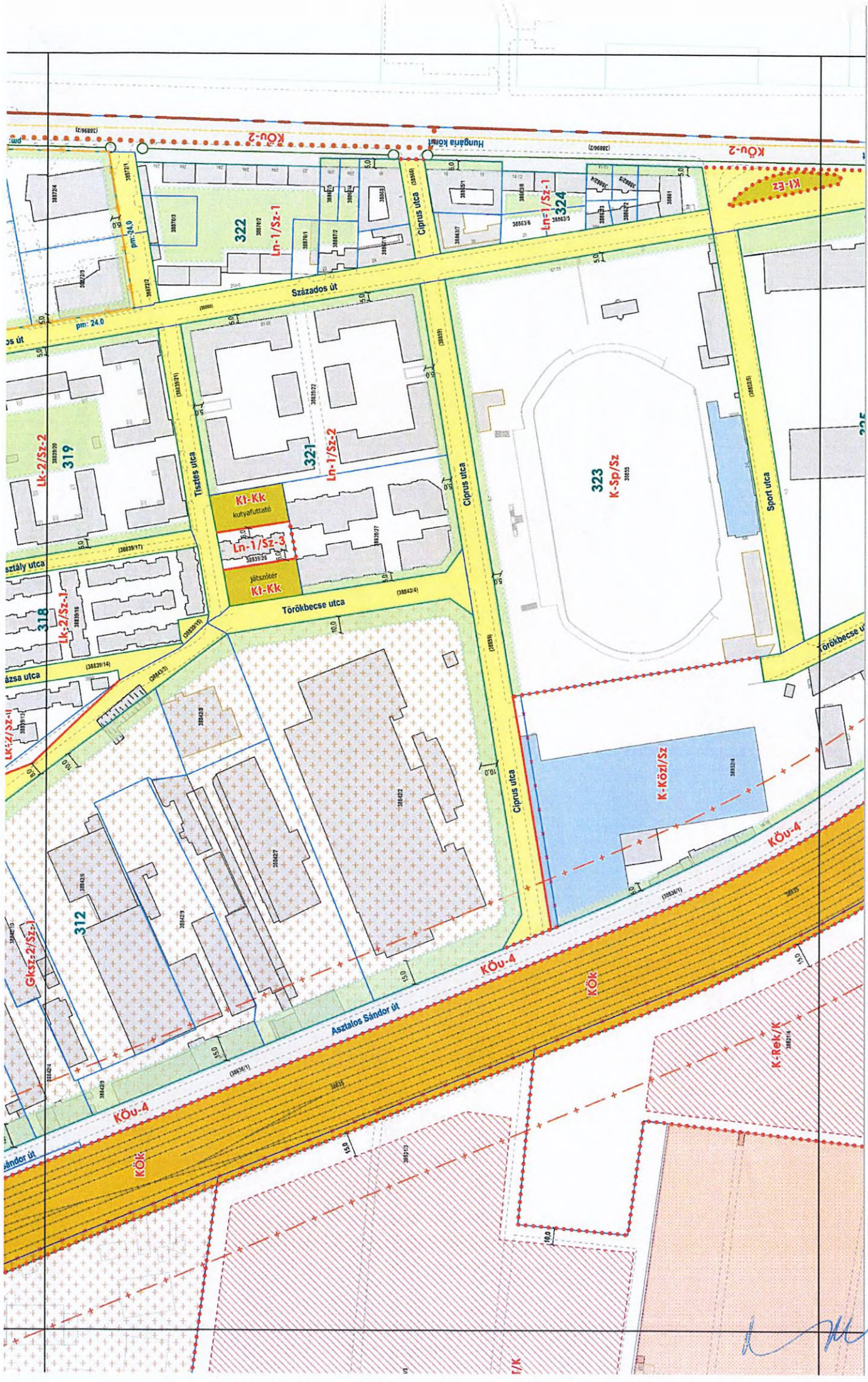
1. melléklet

SBÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA





szelvény száma:

23

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

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



[Handwritten signature]

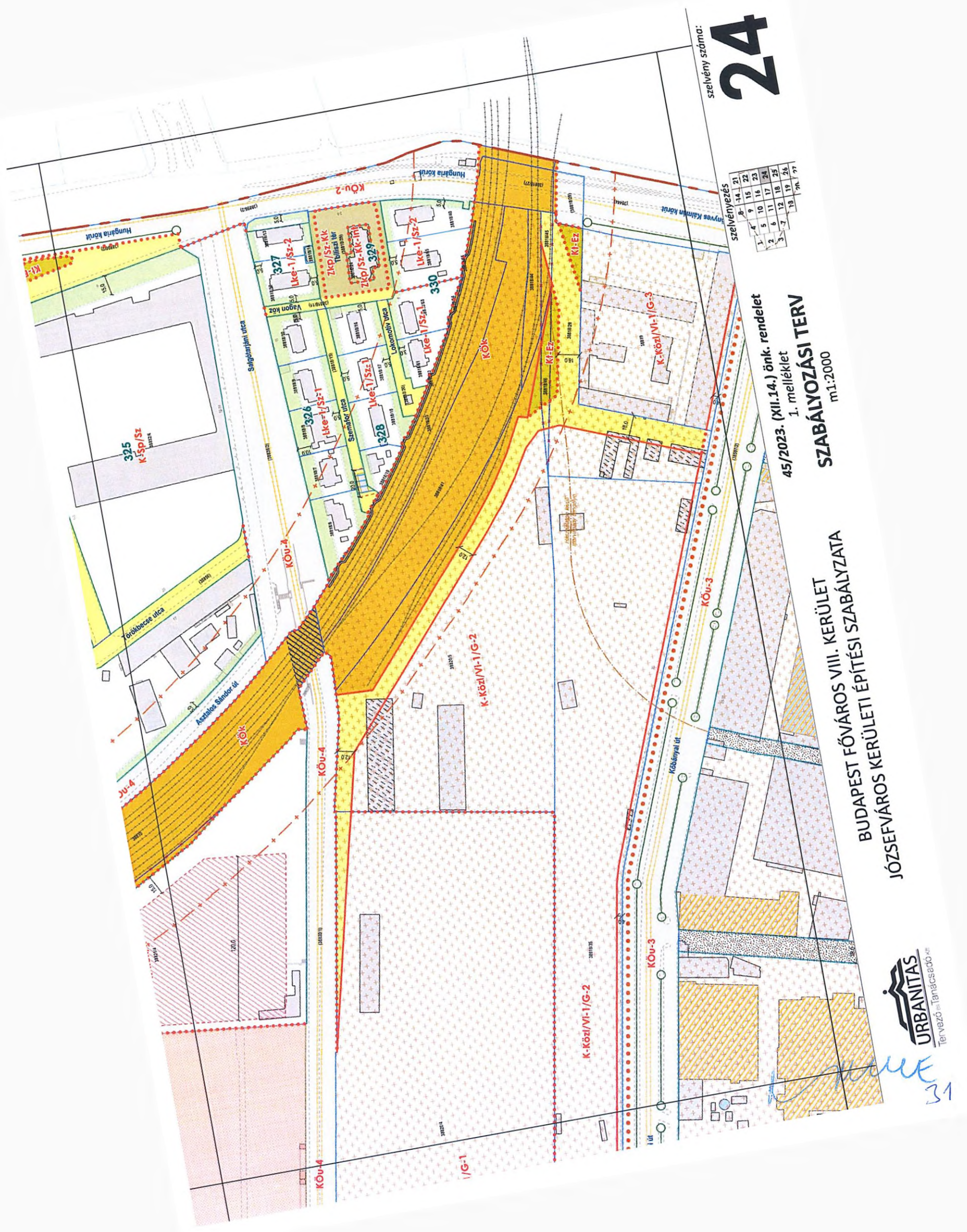
szelvény száma:

24

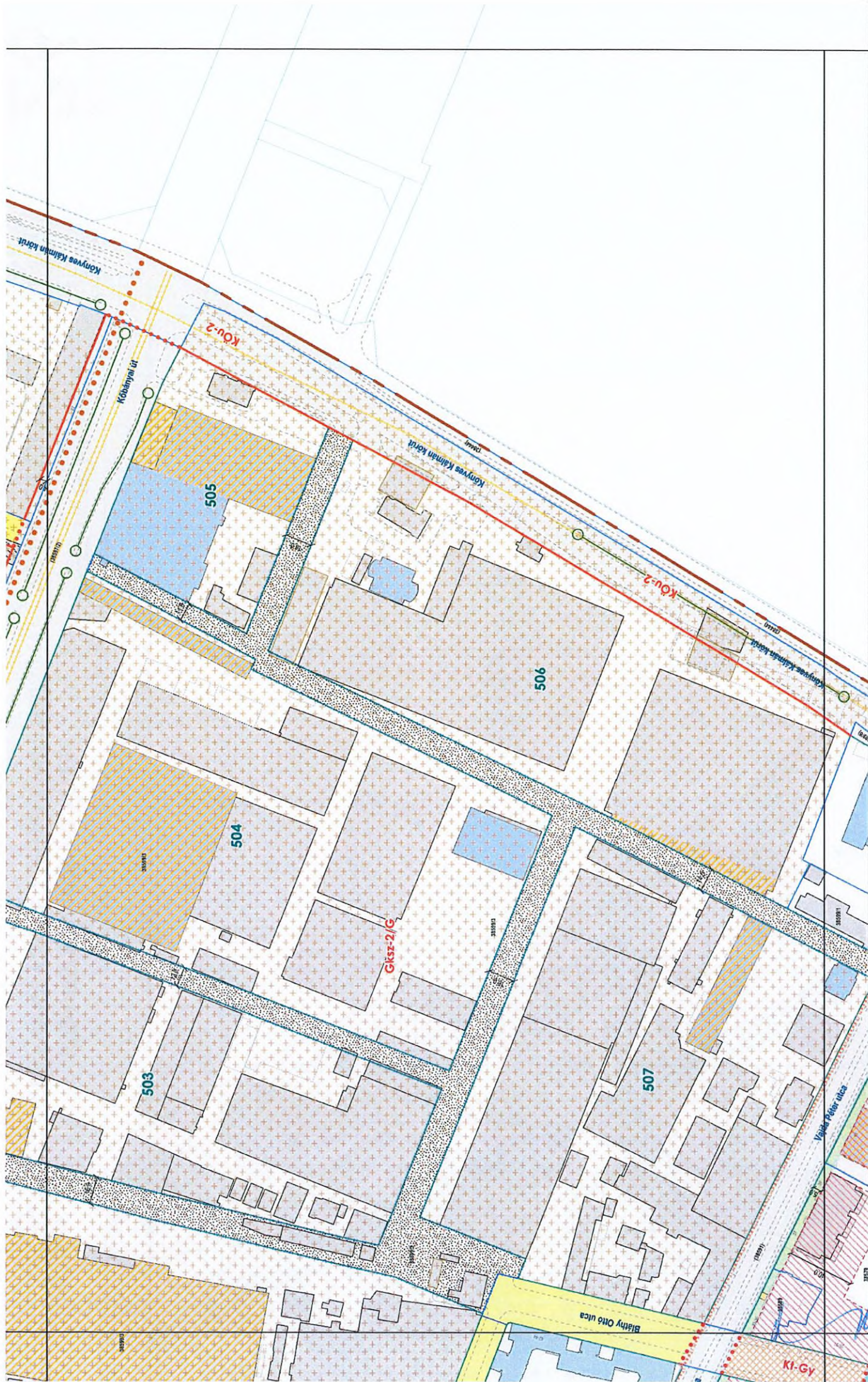
8	14	21
9	15	22
10	16	23
11	17	24
12	18	25
13	19	26
20	27	

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
szabályozási terv
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



31



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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvény száma:
25

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



32



szelvényvezetés

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

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

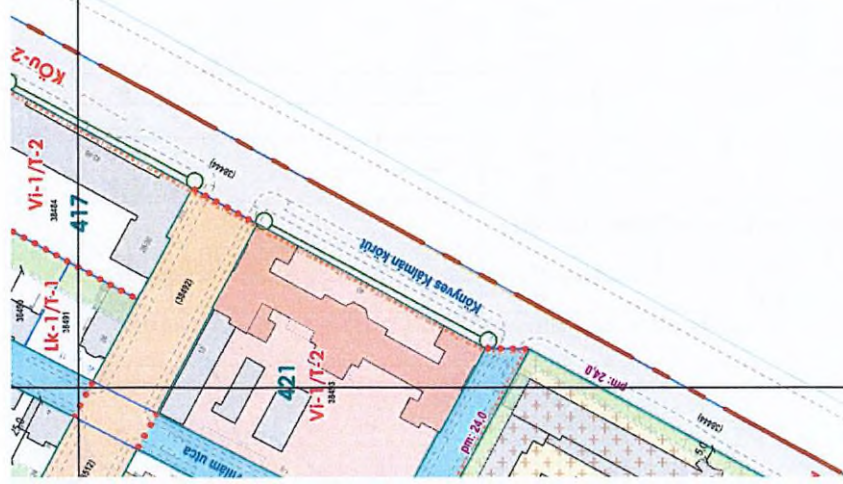
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



szelvény száma:

26

27



Handwritten signature and initials in blue ink.

szelvényezés

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

szelvény száma:
27

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet
1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



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 terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp		
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	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 terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp		
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	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)

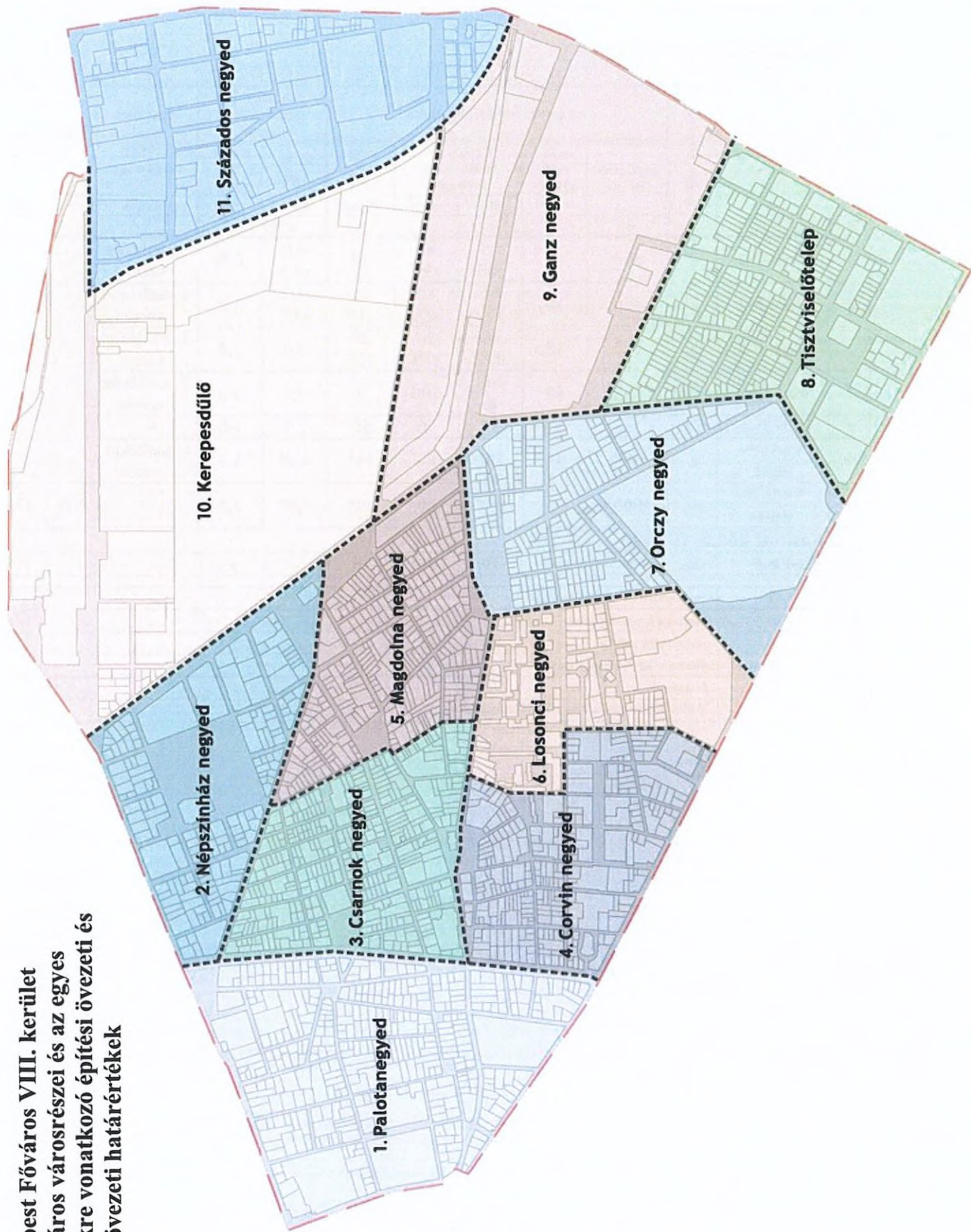
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épületmagasság	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp		
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	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									

L. M. 4. E. 35

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



[Handwritten signature]
20

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						
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	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	3,5 s4,0	1,6	1. melléklet szerint		
7.	Vt-V/P-3	Z	800	18	60 s75	70 s80	20	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										

L. M. K. E.

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
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		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

7

 38

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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		legfeljebb	legalább
3.					felett	alatt				szmá		
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m		
5.	Ln-1/Cs-1	Z	500	18	65 s75	80 s85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/Cs-2	Z	500	18	60 s75	75 s85	15 s10	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/Cs-3	Z	5000	50	60	50	15	3,5	1,0	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 s80	80 s85	15 s10	4,0 s4,5	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, 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						
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	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 ⁽¹⁾	50	40 ⁽¹⁾	2,00 ⁽¹⁾	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*/ ⁽²⁾ s70*/ ⁽²⁾	80	15*/ ⁽²⁾	4,0 ⁽²⁾ s4,5 ⁽²⁾	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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt				szmá	szmp	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek	m ²	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

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 szmá	parkolási célú szmp		legfeljebb	legalább
3.					felett	alatt				szmá		
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	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 főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján
28.	**	Az 50.§ (3) bekezdése szerint alkalmazható

11
[Handwritten signature]

7. Orczy negyed (O)

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt						
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	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										

L. M. E. 12E

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	szmp			
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		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 ⁽¹⁾
8.	Lk-1/T-2	Z	600	16	40 s55	60 s75	40 s30	1,5 s1,75	0,8		7,5	12,5 ⁽¹⁾
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.	(1)	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

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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legfeljebb	legalább	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		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

10. Kerespedülő (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 zöld-felülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt				szmá	szmp	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		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-2/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 80 ⁽¹⁾	80	5*	1,0 2,5 ⁽¹⁾	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.	⁽¹⁾	A 90.§ (4) bekezdés d) pontja szerinti esetben.
22.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján.

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 beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legfeljebb	legalább	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		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 ⁽¹⁾	2,0 3,0 ⁽¹⁾	- 1,0 ⁽¹⁾		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 OTÉK felmentése alapján.

INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2024. (.....) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendeletével megalkotta Budapest VIII. kerület Józsefváros teljes közigazgatási területére kiterjedő Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban: KÉSZ).

A rendelet módosításról a Képviselő-testület 30/2024. (II. 22.) számú határozatával döntött a 30 m²-nél kisebb önkormányzati lakásállomány átalakításának, felújításának a rendeletben történő lehetővé tétele és a helyi védett értékek felülvizsgált listájának szabályozási terven történő átvezetése érdekében.

Részletes indokolás

1.§-hoz

A tavaly decemberben elfogadott és 2024. április 1-jével hatályba lépő KÉSZ személygépjármű tárolására vonatkozó előírásait szükséges összhangba hozni a 2024. márciusban hatályba lépő a személygépjármű- és kerékpárelhelyezési kötelezettség teljesítéséről szóló önkormányzati rendelettel.

2.§-hoz

A 30 m²-nél kisebb önkormányzati lakásállomány átalakíthatóságának, felújíthatóságának biztosítása érdekében szükséges a bekezdés kiegészítése.

3.§-hoz

A Kt-Fk/N övezet helyének körülírása helyett nevesítve lett a Szeles Mónika tér,

4.§-hoz

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

A hatályos rendelet „Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei” megnevezésű 2. mellékletének helyébe a jelen rendelet 2. melléklete lép. Ténylegesen a Vi-1/K-3 téves megjelölés javítása történt meg Vi-2/K-3-ra.

5.§-hoz

A hatályba lépésről rendelkezik.



Hatásvizsgálati lap

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2024. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendeletalkotás célja szabályozási előírások pontosítása, kiegészítése és jogszabály-harmonizáció. 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 önkormányzati fejlesztések megvalósítását és a hatályos helyi védett értékek listájának való megfelelést.

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.



19

LAKOSSÁGI FÓRUM
JEGYZŐKÖNYV

Készült: A településkép védelméről és a kerületi építési szabályzatról szóló rendelet módosítása kapcsán.

Dátum: 2024. március 20-án (szerdán) 17⁰⁰, órakor

Helyszín: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálat (Budapest, 1082 Baross utca 66-68.)

Levezető: Balázs-Piri Kató – Közösségi Részvételi Iroda

Jelenlévők:

Barta Ferenc – főépítész, Városépítészeti Iroda

Csutor Ágnes – irodavezető-helyettes, Városépítészeti Iroda

Meghívottak:

Magukat érintettnek tekintő lakosok, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek (a továbbiakban együtt: partnerek)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 65. §-a alapján az önkormányzat véleményezteteti az elkészült rendelettervezeteket a partnerekkel. A lakossági fórum a Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése alapján kihirdetésre került a kerületi honlapon. A rendelettervezeteket ezzel párhuzamosan a Városépítészeti Iroda az érdeklődők számára elérhetővé tette a kerületi honlapon.

Jelenlévő partnerek:

-

A **Moderátor** 17:01-kor megnyitotta a fórumot és részletezte annak menetét.

Főépítész Úr elmondta a rendelettervezetek véleményezési határidejét és a véleményezés módját, majd ismertette a tervezetek tartalmát.

A **Moderátor** felhívta a közvetítést nézők figyelmét a kérdésfeltevés lehetőségére még az élő adás ideje alatt. Pár perc várakozás után pedig, mivel nem érkeztek be kérdések, ismét tájékoztatta a nézőket a véleményezési határidőről és annak módjáról.

A lakossági fórum kérdések hiányában 17:18-kor zárult.

s.k.


Barta Ferenc
főépítész