

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2024. november 21.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelete**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (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, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek – véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (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, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek – véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

2. § A Rendelet 16. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(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) a magyar építészettről szóló törvényben, illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben szabályozottaknak 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

* [RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 45/2023. \(XII. 14.\) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE.](#)

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

3. § A Rendelet 27. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés 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 a meglévő épületben önkormányzati szociális bérlakás céljára történő átalakítást.”

4. § A Rendelet 1. és 2. melléklete helyébe az 1. és 2. melléklete lép.

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

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

Budapest, 2024. november 21.

Dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

*1. melléklet a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelethez
„1. melléklet a 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez*

**SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000 méretarányú szelvényeken**

”

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 zöldfelület	általános szmá	parkolási célú szmp		
3.					felett	alatt				alább	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 zöldfelület	általános szmá	parkolási célú szmp		
3.					felett	alatt				alább	feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
5.	KÖk	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	7,5

3. A közterületek egyéb övezetei:

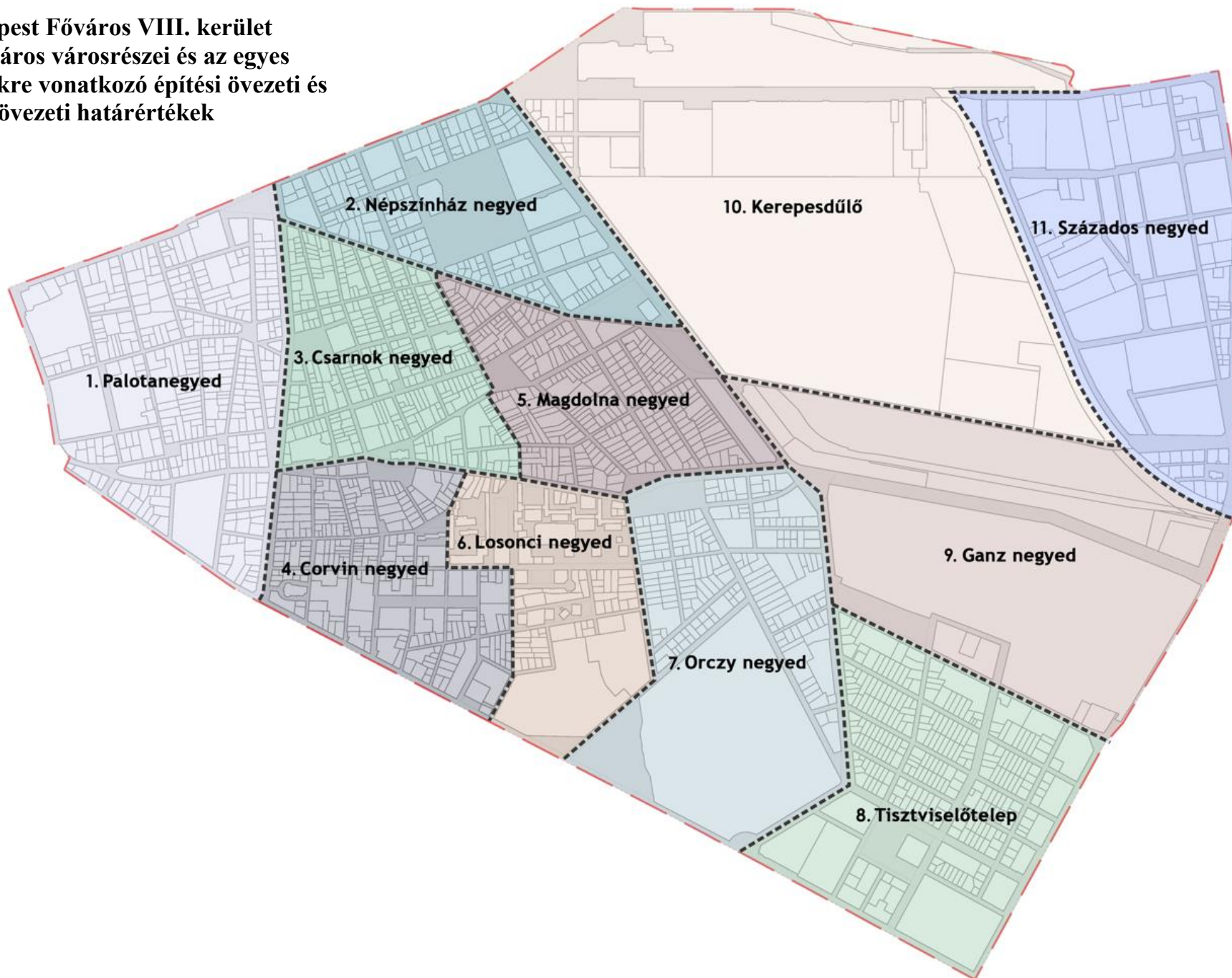
3.1. Közkert (Kt-Kk), Fásított köztér (Kt-Fk), Egyéb zöldfelület (Kt-Ez)

	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 zöldfelület	általános szmá	parkolási célú szmp		
3.					felett	alatt				alább	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.									

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



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	szip	legfeljebb
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 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	zárt sorú beépítési mód										
15.	s	saroktelek esetén										
16.	F	földszint az előírások szerint										
17.	K	kialakult										
18.	*	A 69. § (8) bekezdése szerint alkalmazható										

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	legalább	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	saroktelek 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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt						
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²				
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	saroktelek esetén										
17.	K	kialakult										

4. Corvin negyed (C)

4.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros 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			
					felett	alatt						
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	saroktelek 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 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	saroktelek 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	parkolási célú			
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legfeljebb	legalább	legfeljebb
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, teleszerű 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	saroktelek 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.

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 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	saroktelek esetén										

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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt				szma	szmp	legfeljebb
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	saroktelek 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	legfeljebb	legalább	legfeljebb	
3.					felett	alatt		szmá	szmp				
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	saroktelek esetén										
18.	K	kialakult										
19.	*	kivéve üzemanyag-töltő állomás, ahol legalább 4,0 m										

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.					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	saroktelek esetén
21.	⁽¹⁾	A 90. § (4) bekezdés d) pontja szerinti esetben.
22.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTEK felmentése alapján.

11. Százados negyed (Sz)

11.1. 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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp			
3.					felett	alatt				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	saroktelek 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.

”

INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

Budapest Főváros VIII. kerület 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 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.

4. §-hoz

A Kt-Fk/N övezet helyének körülírása helyett nevesítve lett a Szeles Erika tér.

5. §-hoz

A hatálybalépésről rendelkezik.

Hatásvizsgálati lap

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 25/2024. (XI. 21.) 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.

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.