

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2025. december 11.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
31/2025. (XII. 11.) önkormányzati rendelete**

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

[1] A Kerületi Építési Szabályzat módosítását egyedi beruházói igények teszik szükségessé. A módosítás célja, hogy a kérelmező tulajdonában álló ingatlanok területén kijelölt új intézményi övezetben lakórendeltetés is létesülhessen.

[2] 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 és (2) bekezdés a) pontjában 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 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) 92. §-a a következő (2a) és (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A **Vi-1/Sz-3** jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetben a közhasználat számára megnyitott előkertben a 8. § (2) és a 28. § (3) bekezdését nem kell alkalmazni és a mélygarázs az előkert alá benyúlhat a Hungária körút mentén.

(2b) A **Vi-1/Sz-4** jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetben

- a) a 44. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetésen kívül lakórendeltetés és lakóépület is létesíthető,
- b) a korábbi építési szabályok alapján engedélyezett és megépített épületben a 27.§ (8) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a lakások átlagos alapterülete nem lehet kisebb 40 m²-nél.”

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

3. § A Rendelet 92.§ (1) bekezdésében az „A **Vi-1/Sz-1** jelű” szövegrész helyébe az „A **Vi-1/Sz-1, Vi-1/Sz-3, Vi-1/Sz-4** jelű” szöveg lép.

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

Budapest, 2025. december 11.

Dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

* Rendelkezései beépítve a 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletbe.

1. melléklet a 31/2025. (XII. 11.) rendelethez
„1. melléklet a 45/2023. (XII.14.) 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 épület-magasság	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános	parkolási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	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 épület-magasság	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános	parkolási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	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:

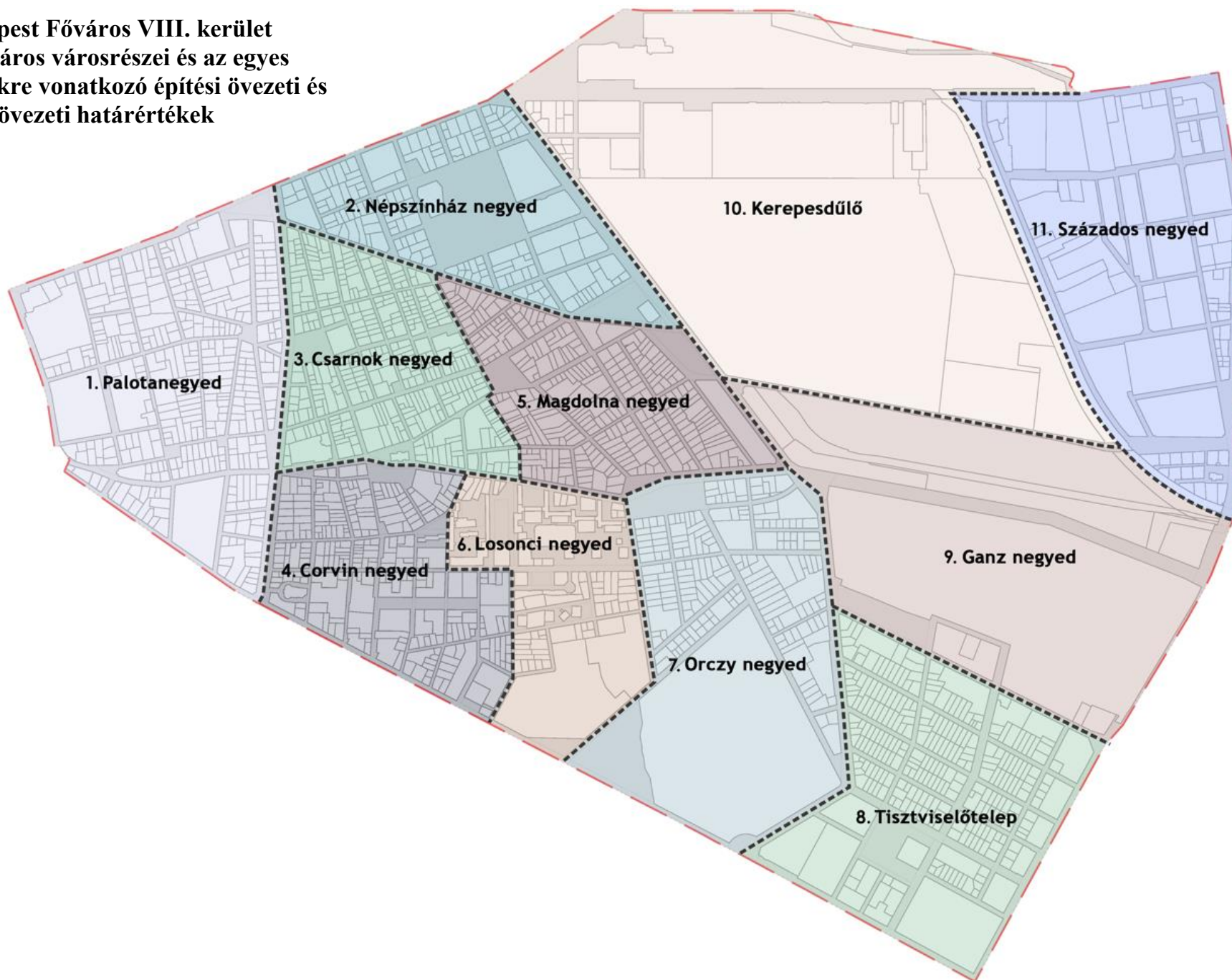
3.1. Közkert (Kt-Kk), Fásított köztér (Kt-Fk), Egyéb zöldfelület (Kt-Ez)

	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 épület-magasság	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános	parkolási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	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									

**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 beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt		szmá	szmp			
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	5,0 27,0	
11.	Vt-V/P-Eü-1	SZ	10000	-	50*	60	20*	3,0*	1,5			

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	sarok telek 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 parkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt				szmá		
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. Városmagterület (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 OTÉK felmentése alapján										
20.	**	Az 50.§ (3) bekezdése szerint										

3. Csarnok negyed (Cs)

3.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

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

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	85	15	4,0	1,0	1. melléklet szerint		
					s75		s10	s4,5				
6.	Ln-1/O-2	Z	500	18	60	85	15	3,5	1,0	1. melléklet szerint		
					s75		s10	s4,0				
7.	Ln-1/O-3	Z	500	18	65	80	15	4,0	1,0	1. melléklet szerint		
					s70		s10	s4,5				
8.	Ln-1/O-4	Z	500	18	50	70	25	3,5	0,8	1. melléklet szerint		
					s75		s20	s4,0				
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										

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			
3.					felett	alatt		szma	szmp		legalább	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	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
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. Kerepesdűlő (K)

10.1. Városcsözpont területe (Vt-V)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legfeljebb	legalább	legfeljebb
4.					m ²	m		%	%	%	m ² /telek m ²	
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
4.					%	%		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
13a.	Vi-1/Sz-3	Z	2500	30	65 s70	80	25	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
13b.	Vi-1/Sz-4	Z	4000	40	65 s70	80	25	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		

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. Nagykereskedési, 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.

