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 építészetről 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 építészetről 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 érdekképviseleti, 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 zártsorú 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 zártsorú 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 m^2-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

1. melléklet a 31/2025. (XII.11.) rendelethez
„1. melléklet a 45/2023. (XII.14.) rendelethez"

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000 méretarányú szelvényeken

JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

- 12,0 — Szabályozási vonal, szabályozási szélesség
- Építési övezet / övezet határa
- KÖu-2 — Építési övezet / övezet jele
- Kötelező megszüntetés
- Építési vonal
- Általános előírásoktól eltérő építési hely
- Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Alt. előírásoktól eltérő építési hely úrszelvény felett beépíthető része
- Különszintű átvezetés magántelken (hídépítmény)
- Különszintű közúti átvezetés (felüljáró)
- Szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület
- Pm: 17,0 — Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párkánymagasság értéke (m) → pm kategória, pm kategória, pm kategória
- Közterületi építési hely terepszint felett
- Közterületi építési hely terepszint alatt
- Gyalogos átjárhatóság biztosítandó
- Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő
- Településképvédelmi jelentőségű fasor - telepítendő
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Orczy park zöldfelületként fenntartandó része
- Fővárosi jelentőségű utak számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
- Kerületi jelentőségű gyűjtőút (Kt-Kgy)
- Lakó- és kiszolgáló út (Kt-Ku)
- Vegyes használatú lakó- és kiszolgáló út (Kt-Ku)
- Gyalogos elsőbbségű utca / közlekedési felület (Kt-Gy)
- Közforgalom számára megnyitott magánút
- Út céljára fenntartott terület
- Közpark, közkert övezete (Zkp)
- Egyéb közterületi zöldfelület övezete (Kt-Kk, Kt-Ez, Kt-Fk)
- Lakótelepi közterület övezete

Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek

- Műemlék épület és telke
- Műemléki védettség alatt álló építmények és sírhelyek a Fiumei úti Sírkert területén
- Fővárosi rendeletben védett épület / épületegyüttes telke
- Kerületi egyedi (épület, épületrész) védelem alatt álló épületek
- Kerületi területi (településképi, utcaképi) védelemmel érintett telkek
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet területe
- Történelmi emlékhely
- Történeti kert területe
- Nemzeti emlékhely
- Világörökség várományos helyszín védőövezete
- Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Villamos vágánytengely, meglévő | tervezett (TSZT)
- Gyorsvasút (Metró) vonal térszín alatti szakasz, meglévő | tervezett
- M — Gyorsvasút (Metró) megállóhely
- Metró térszín alatti szakaszának védőtávolsága, meglévő | tervezett
- Vasút védőtávolsága (TSZT)
- Kármentesítéssel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)
- Küszöbérték alatti veszélyes üzem (TSZT)
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa (TSZT)
- Egyesített rendszerű csapadékcsatorna védőtávolsággal

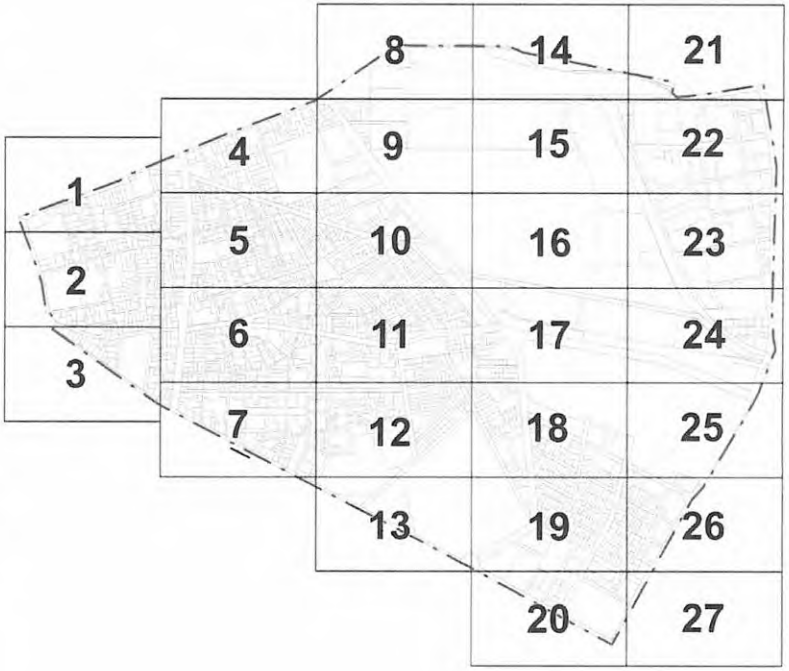
Javasolt szabályozási elemek

- Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész
- Irányadó telekhatár

Alaptérképi és tájékoztató elemek

- Jogi telekhatár
- Meglévő épület | Geodéziailag nem bemért/építés alatt lévő épület
- Árkád, átjáró
- Nyilvántartott, már elbontott épület
- 11,2 — Közterület átlagos szélessége (tömbönként)
- 109 — Tömb határa, száma
- Burkolatszegély, meglévő | tervezett (Orczy kert úthálózata)
- Vasúti vágány tengelye
- Zajvédőfal
- T — Töltőállomás | Helikopter leszállóhely
- P — Parkoló - felszín feletti
- P Kk — Eltérő használati módok lakótelepi közterületen - Parkoló | Közkert
- Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

SZELVÉNYEZÉS ÁTNÉZETI ÁBRÁJA



URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.	Megrendelő: Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata	Szelvényszám: átnézeti ábra
	Munka megnevezése: JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA "JÓKÉSZ"	
	Rajz megnevezése: Szabályozási Terv	Lépték: 1:2000
Székhely: 1112 Budapest Brassó út 63. email: urbanitas@urbanitas.hu	Tervező: Berényi Mária TT/1601-0654 — Tervező: Beleznai Teodóra TT/01-6979 — Felelős tervező: Berényi Mária TT/1601-0654 — Ügyvezető: Berényi Mária TT/1601-0654	Kelt: 2025. december

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Módosította a 31/2025. (XII.11.) sz. önk. rendelet, hatályos: december 12-től

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

Átnézeti ábra, jelmagyarázat

URBANITAS
Tervező & Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

1

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

2

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

3

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

4

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

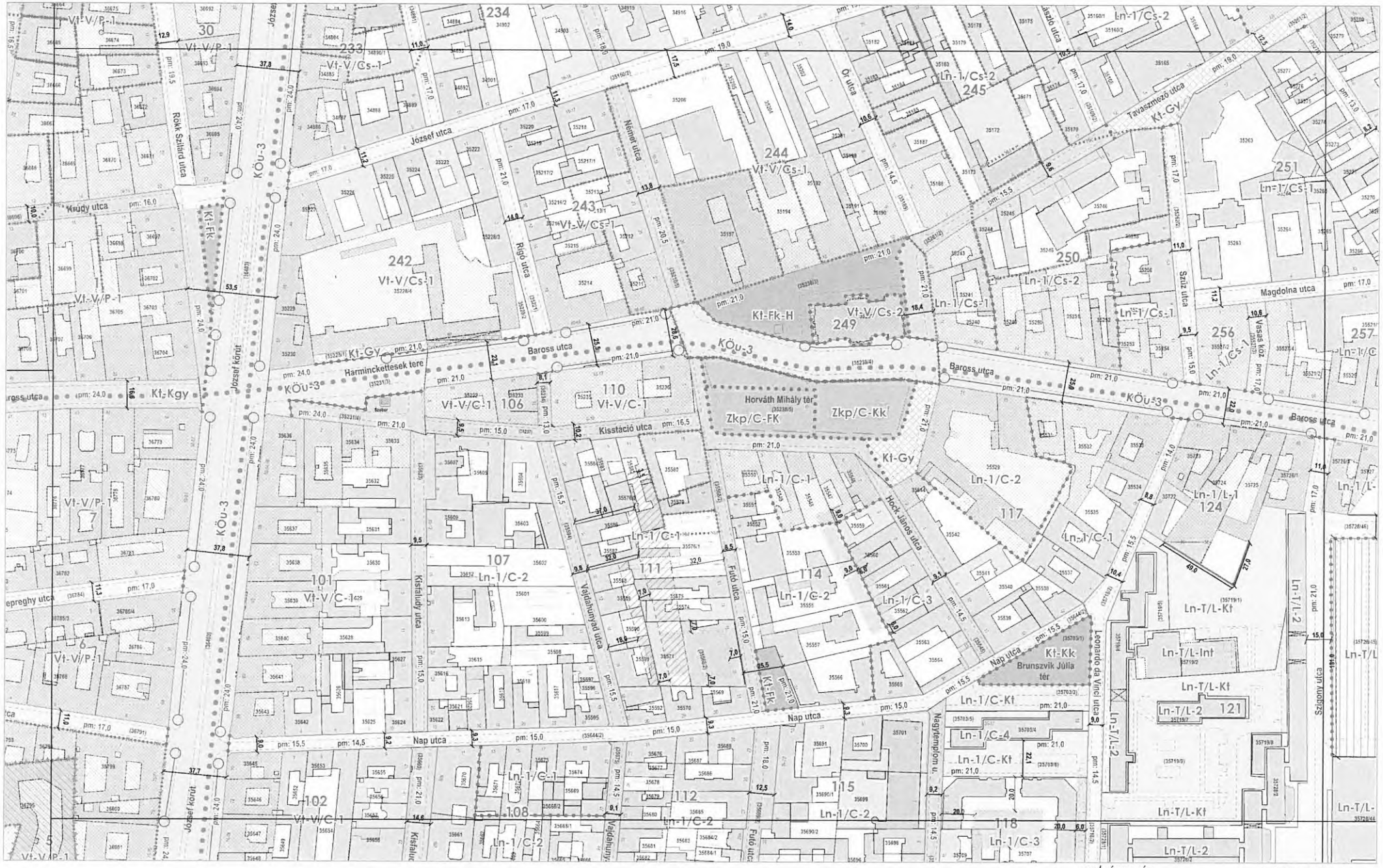
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

5



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

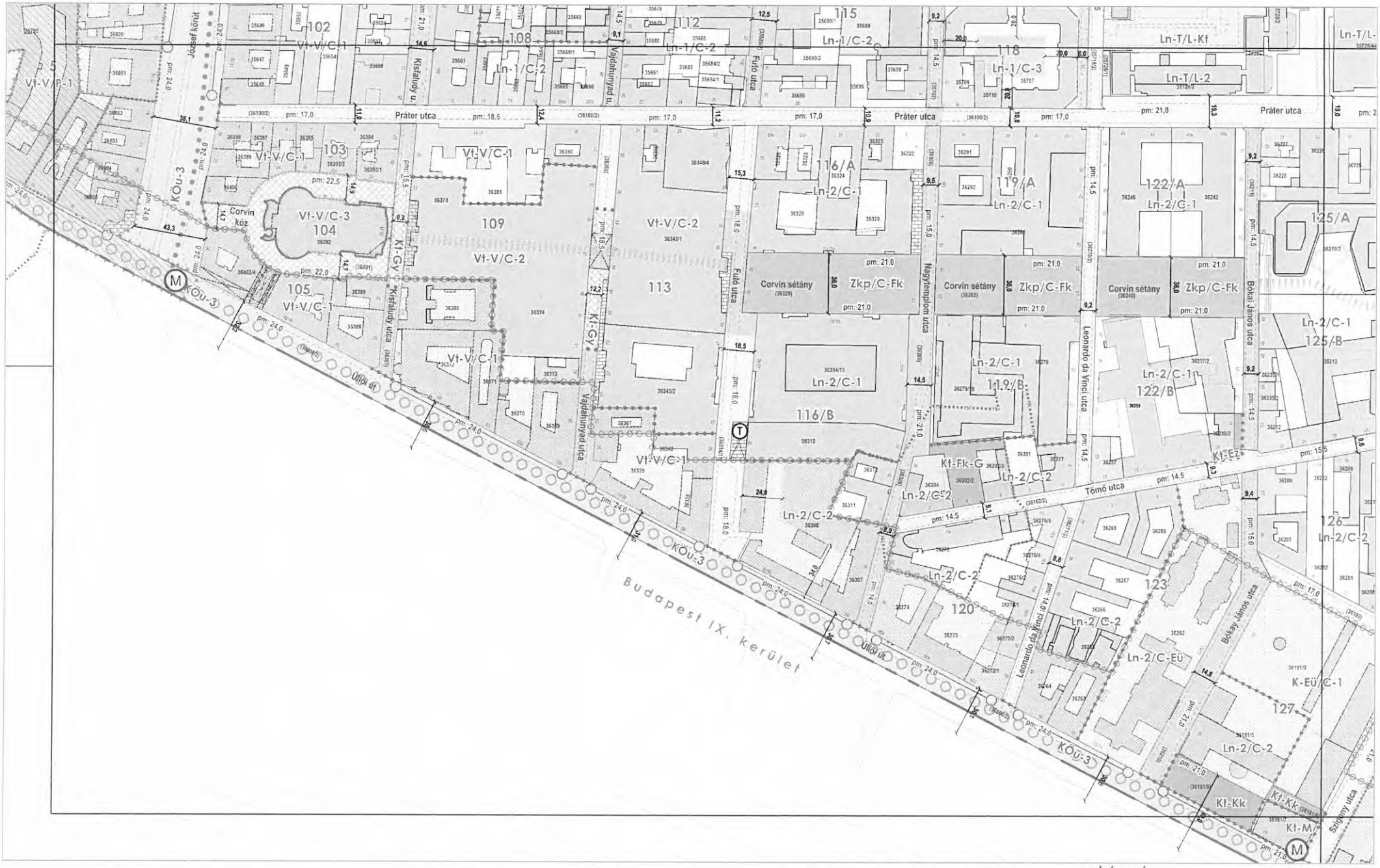
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

6



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

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

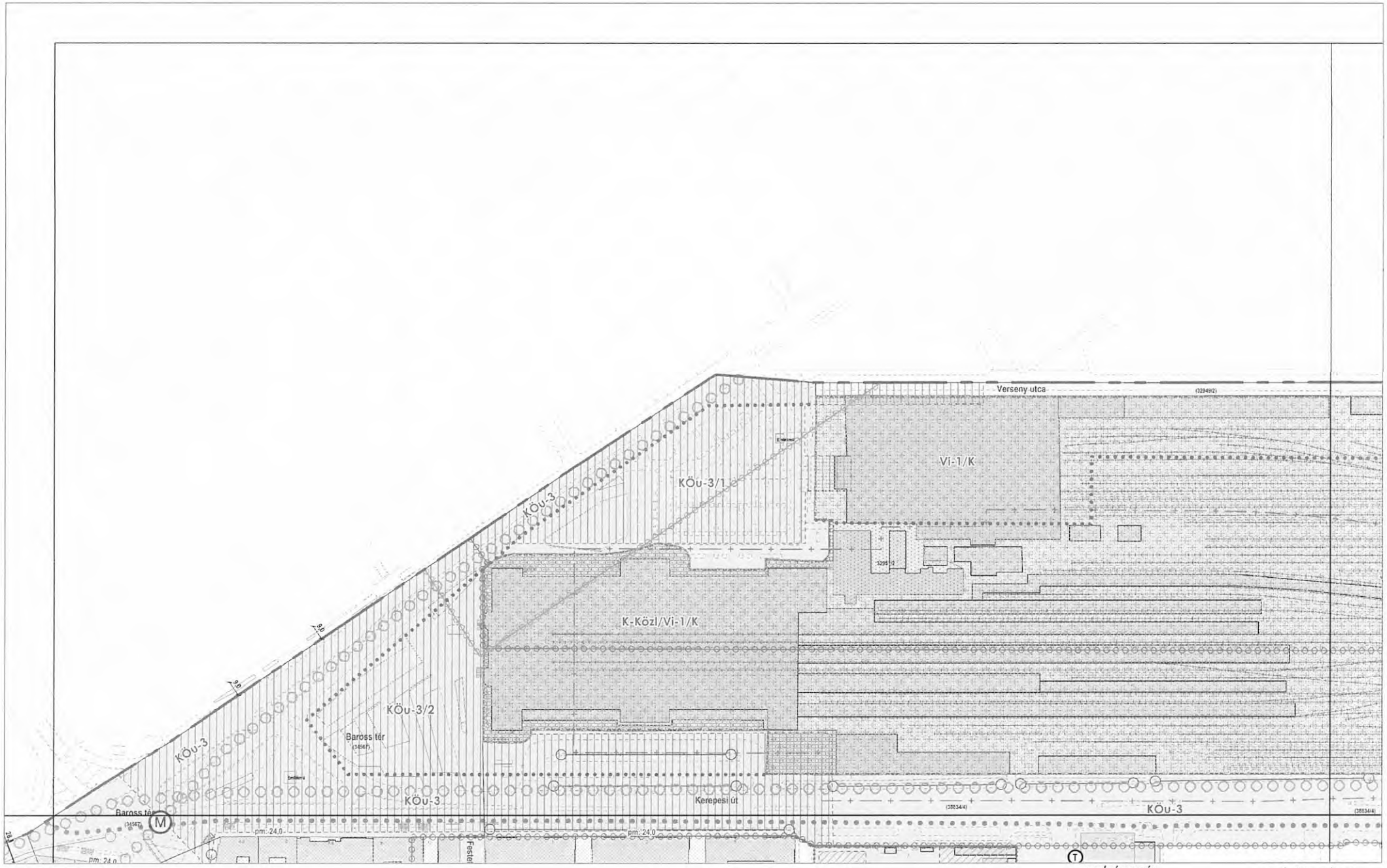
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

7



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

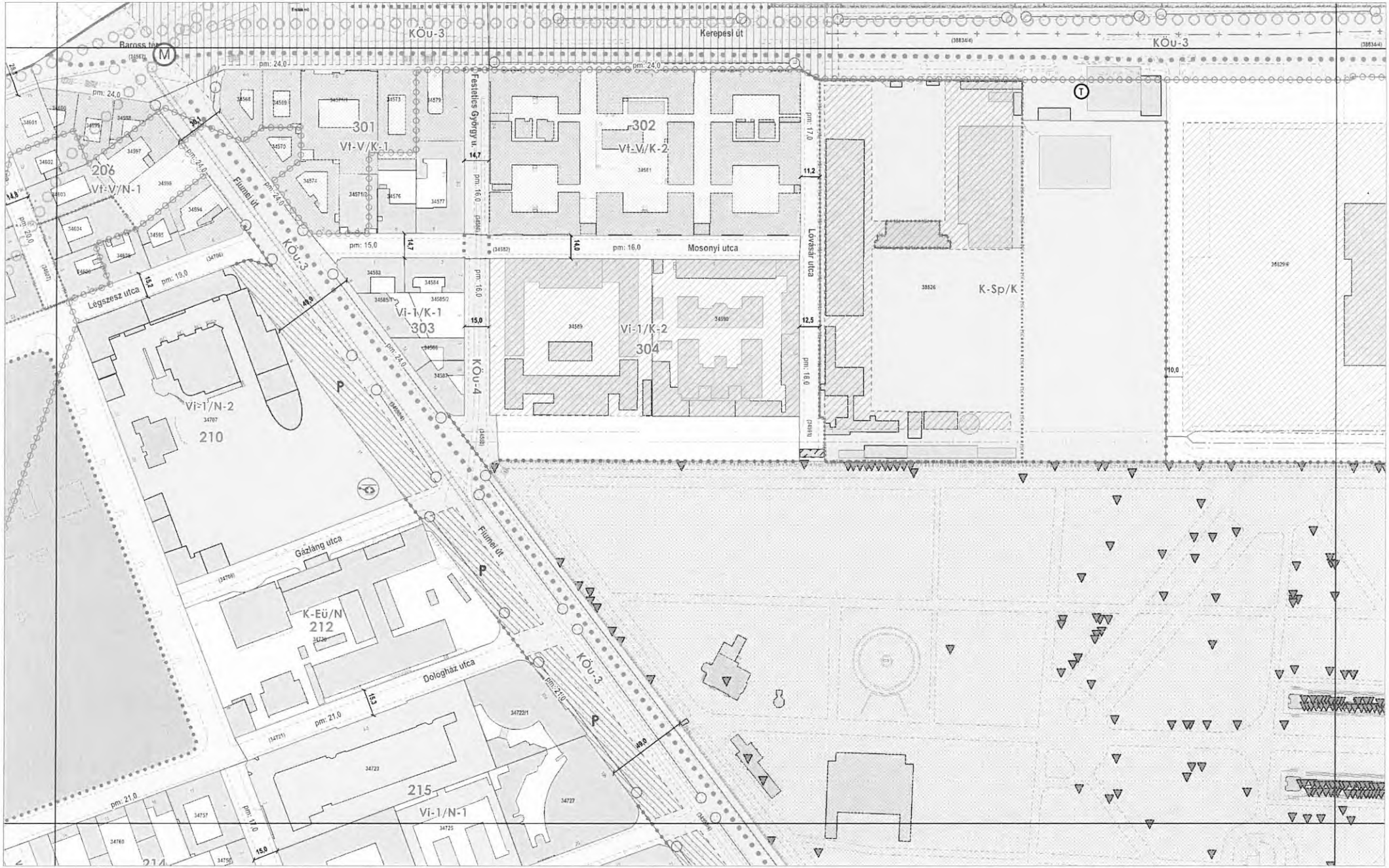
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

8



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

9

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

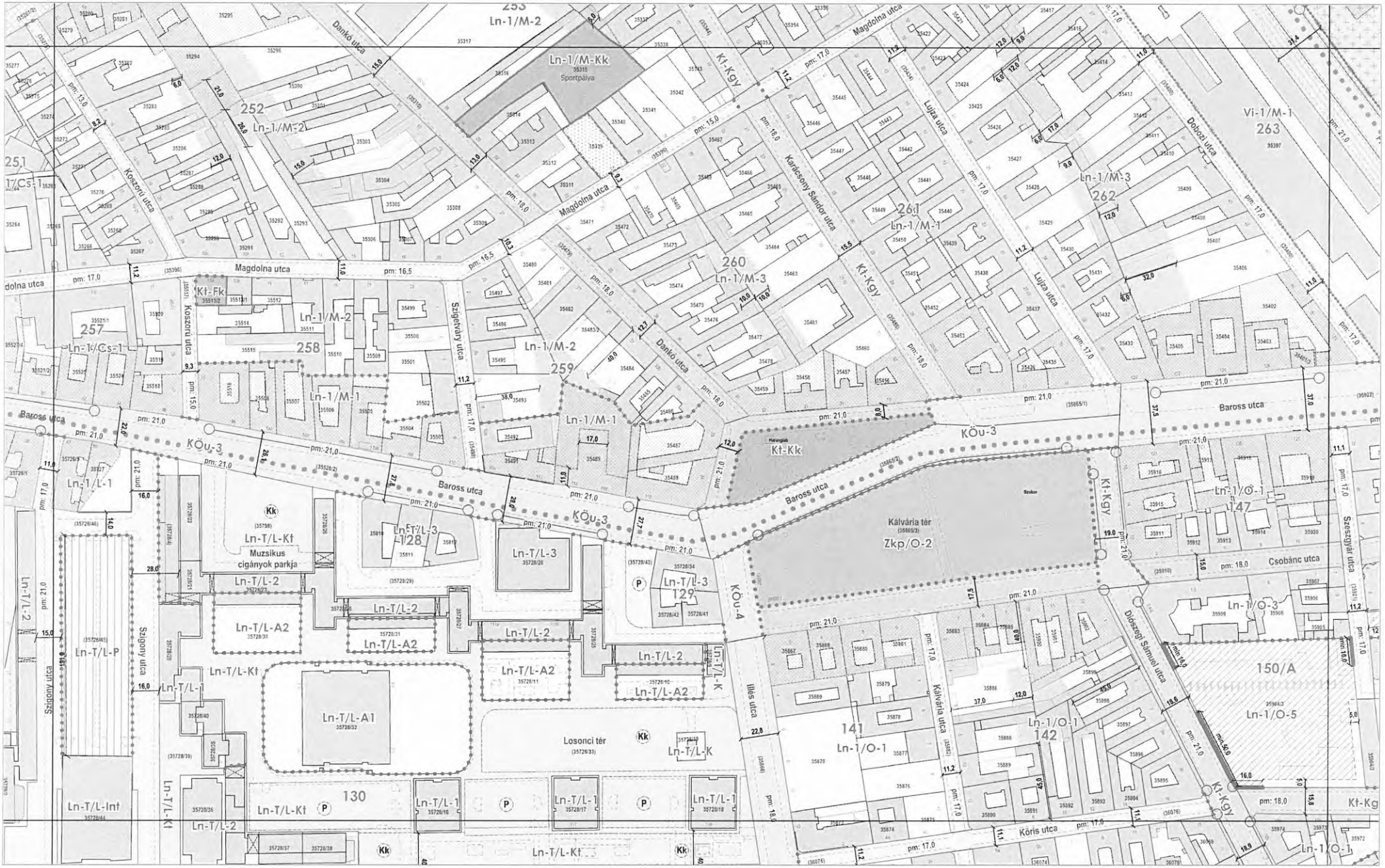
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

10



URBANITAS
Tervező Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

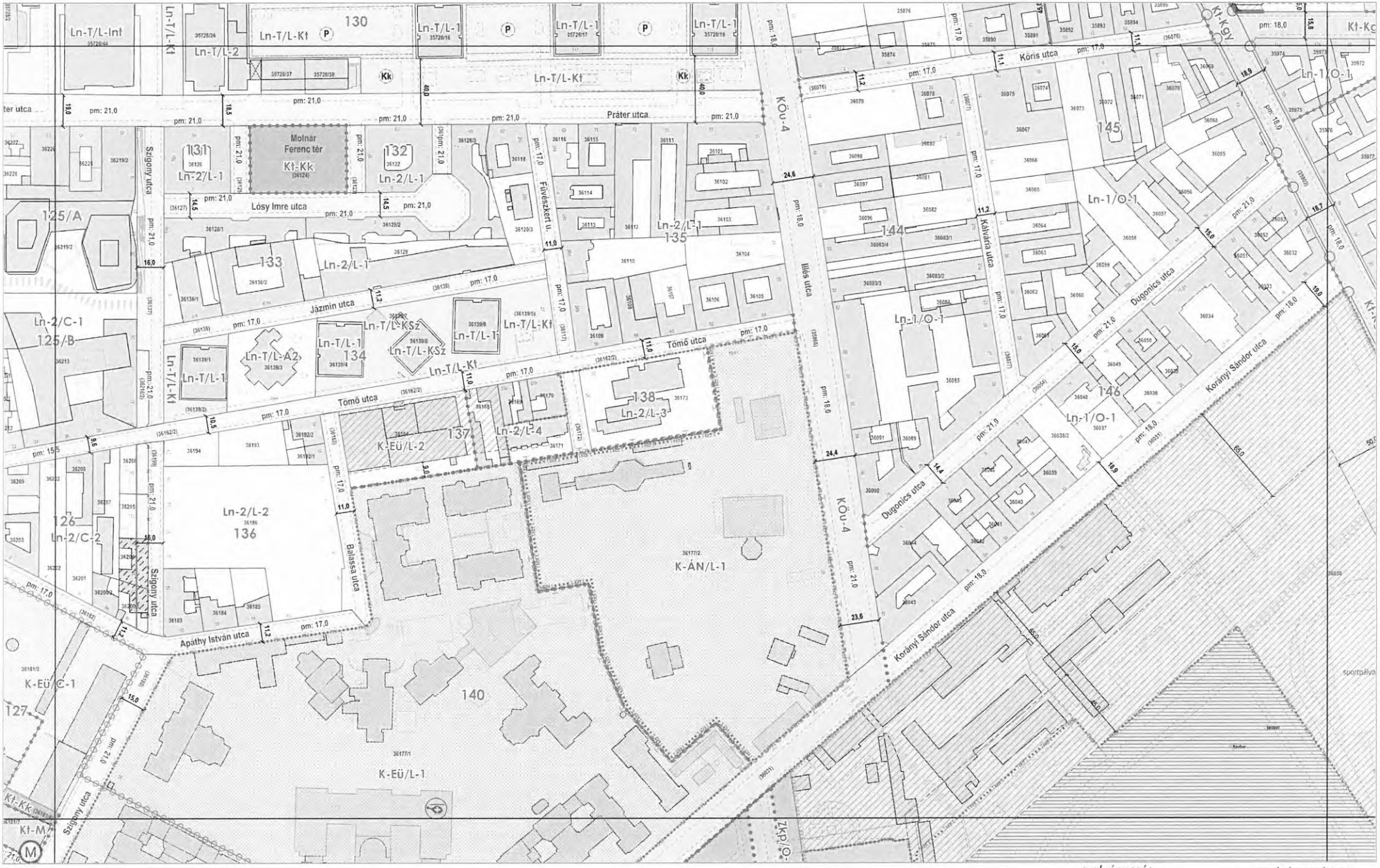
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

11



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

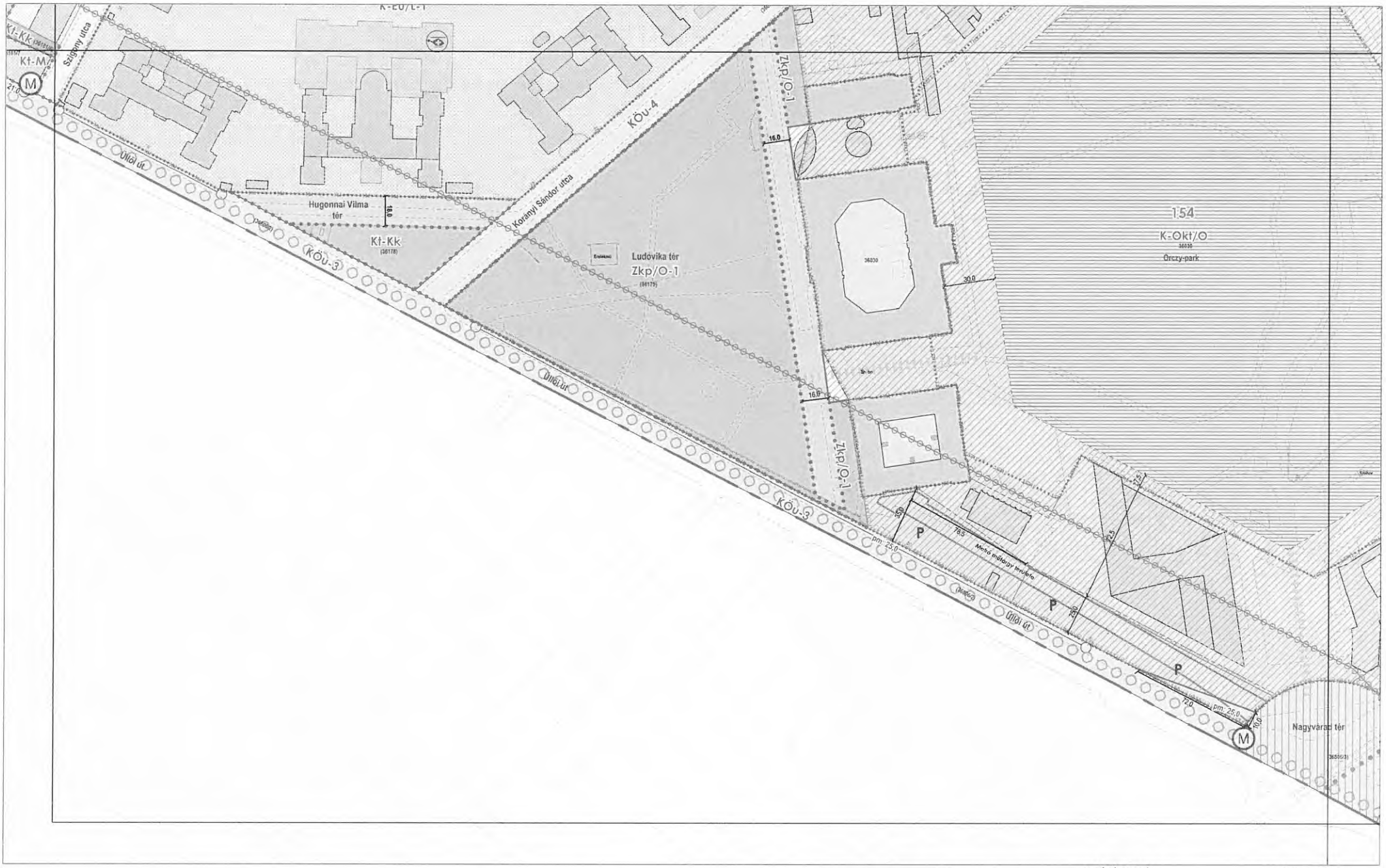
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

12



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

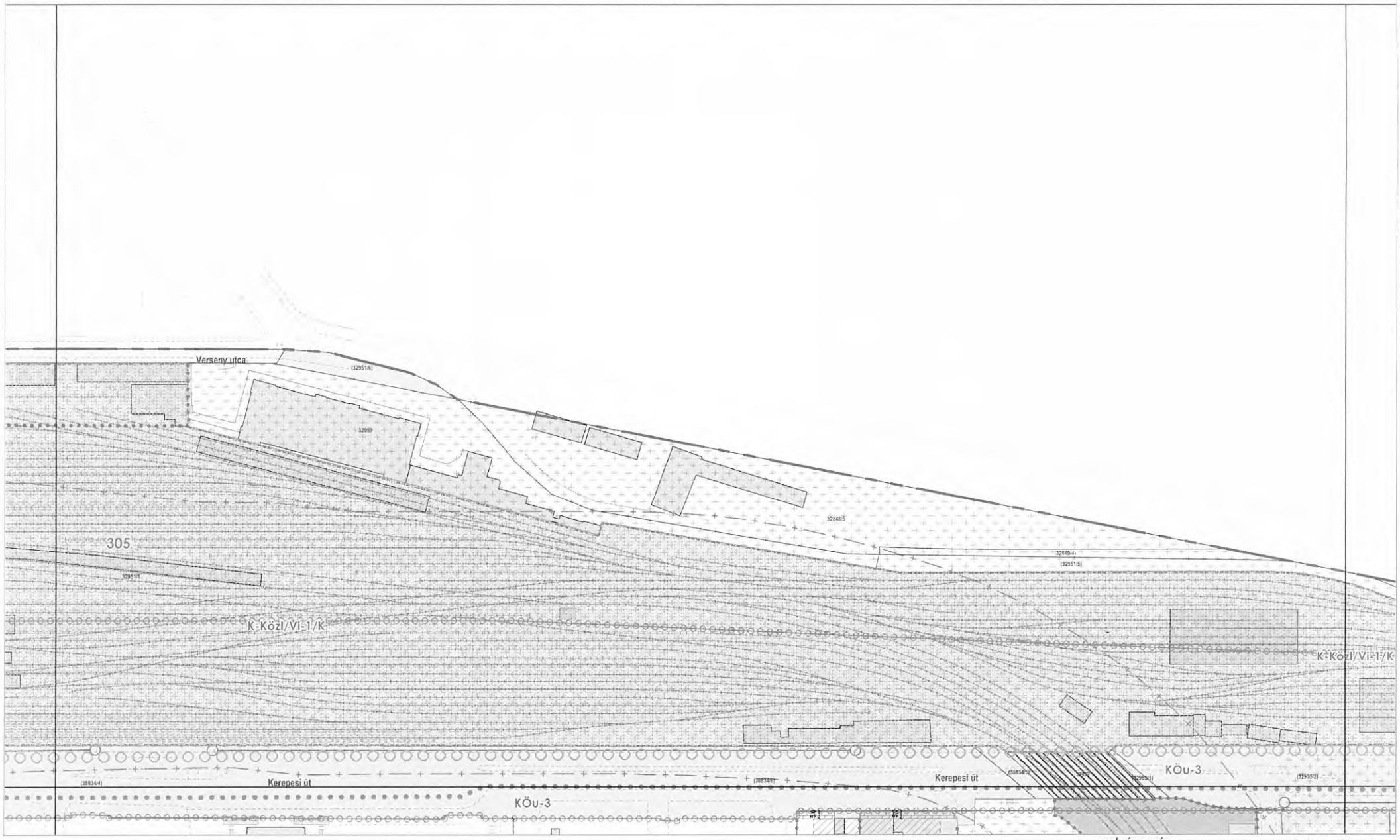
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

13



URBANITAS
Tervező Tanácsadó

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

14

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

15

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

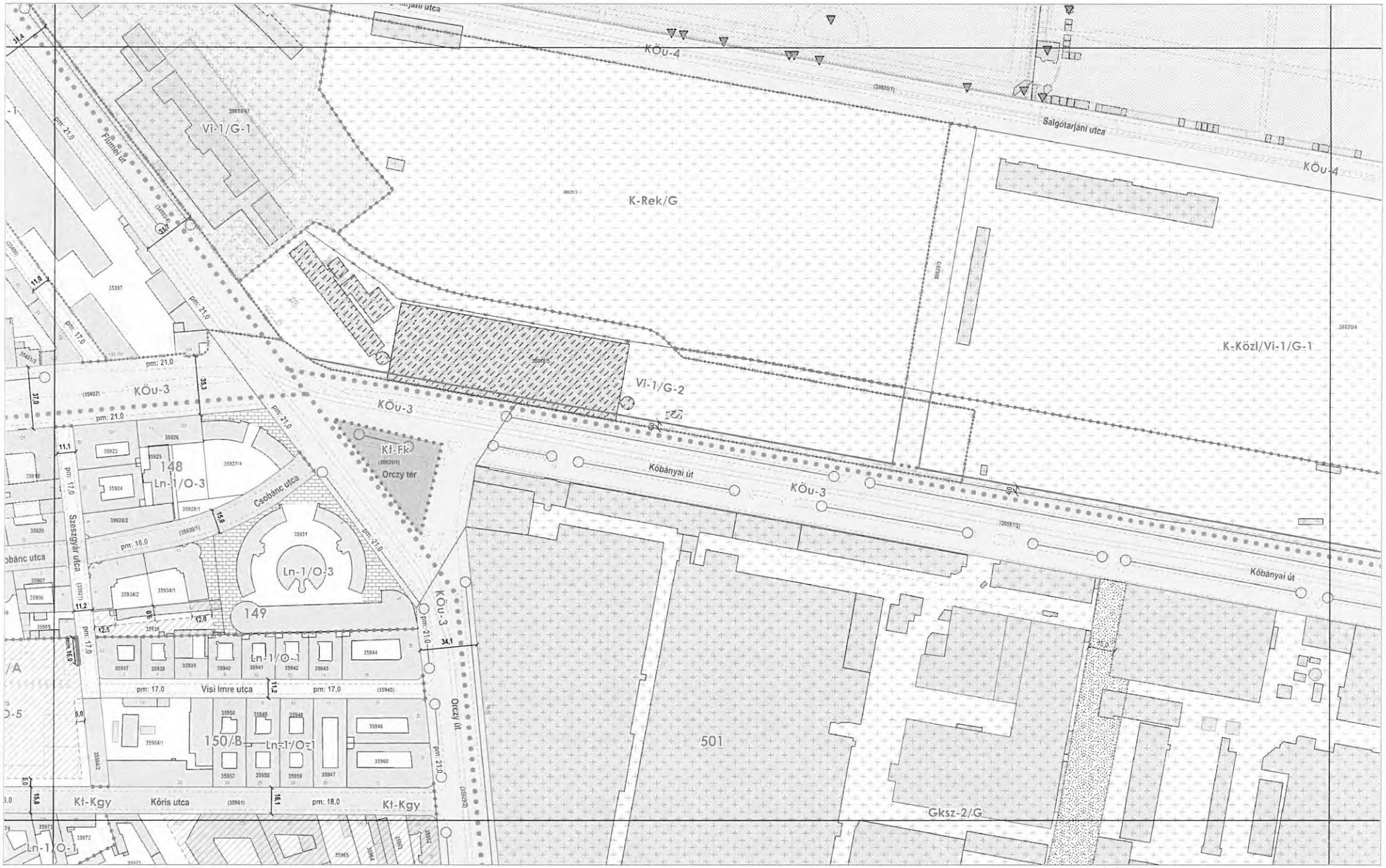
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

16



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

17

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

18

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

45/2023. (XII.14.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

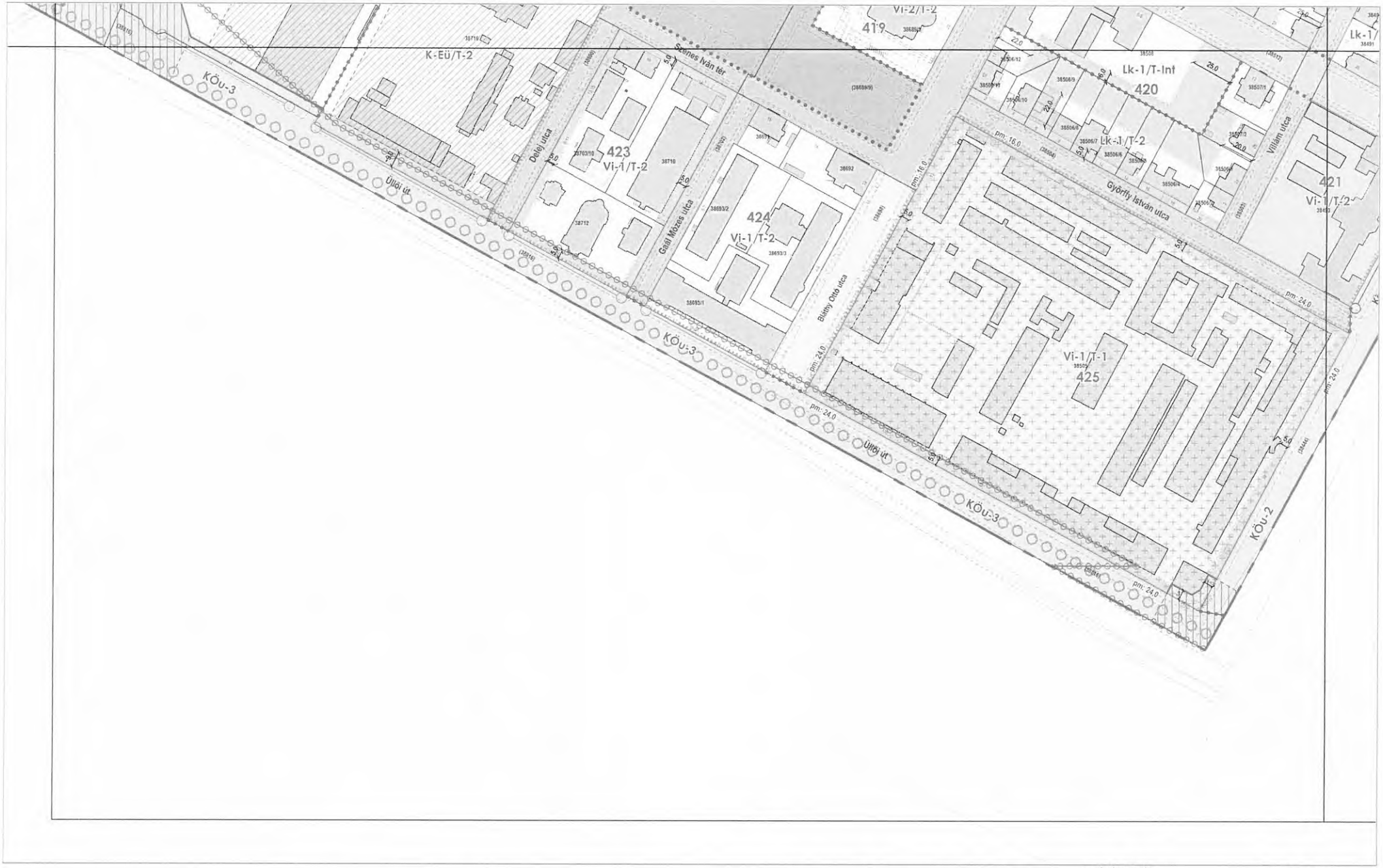
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

19



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

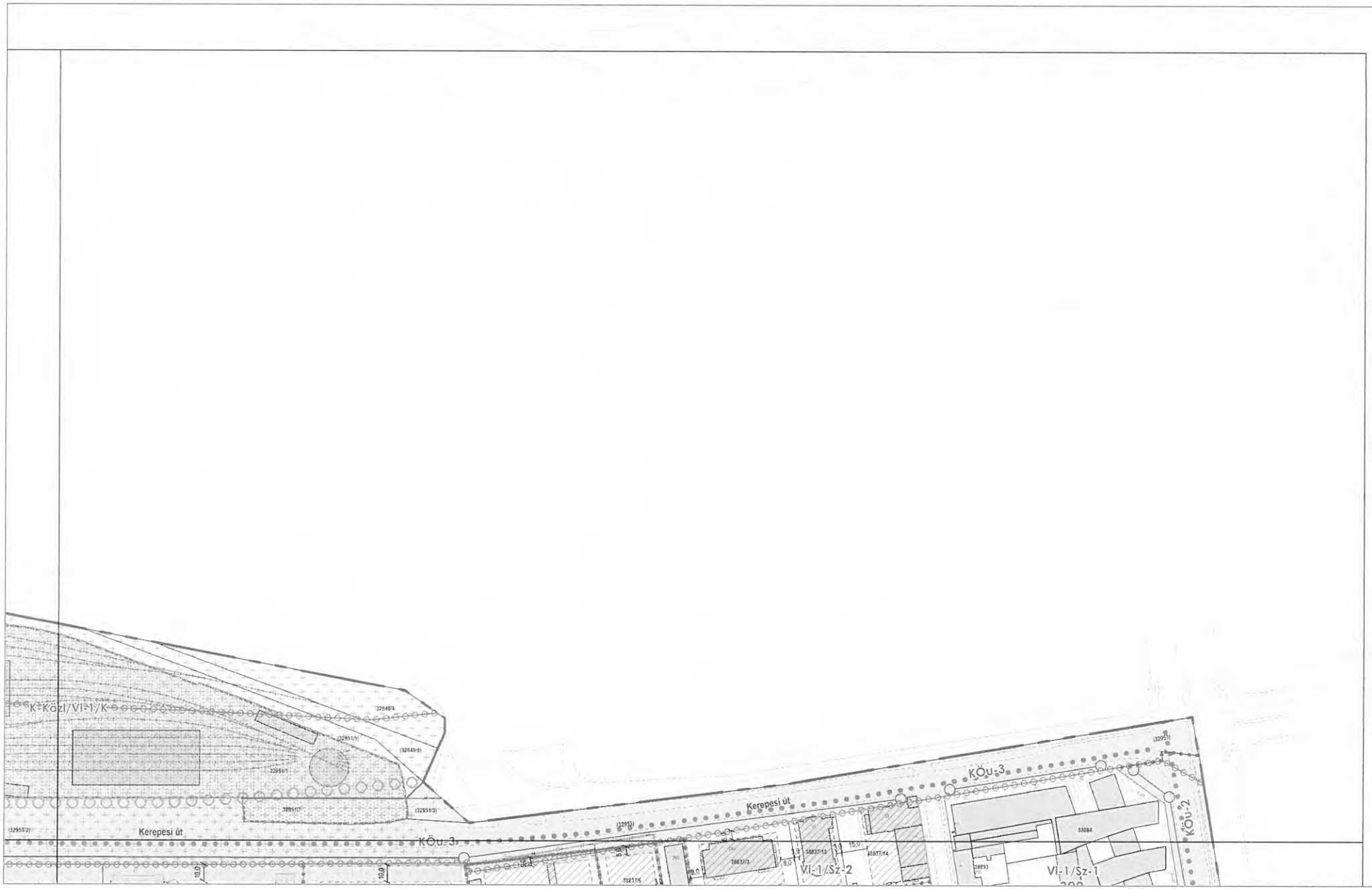
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

20



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

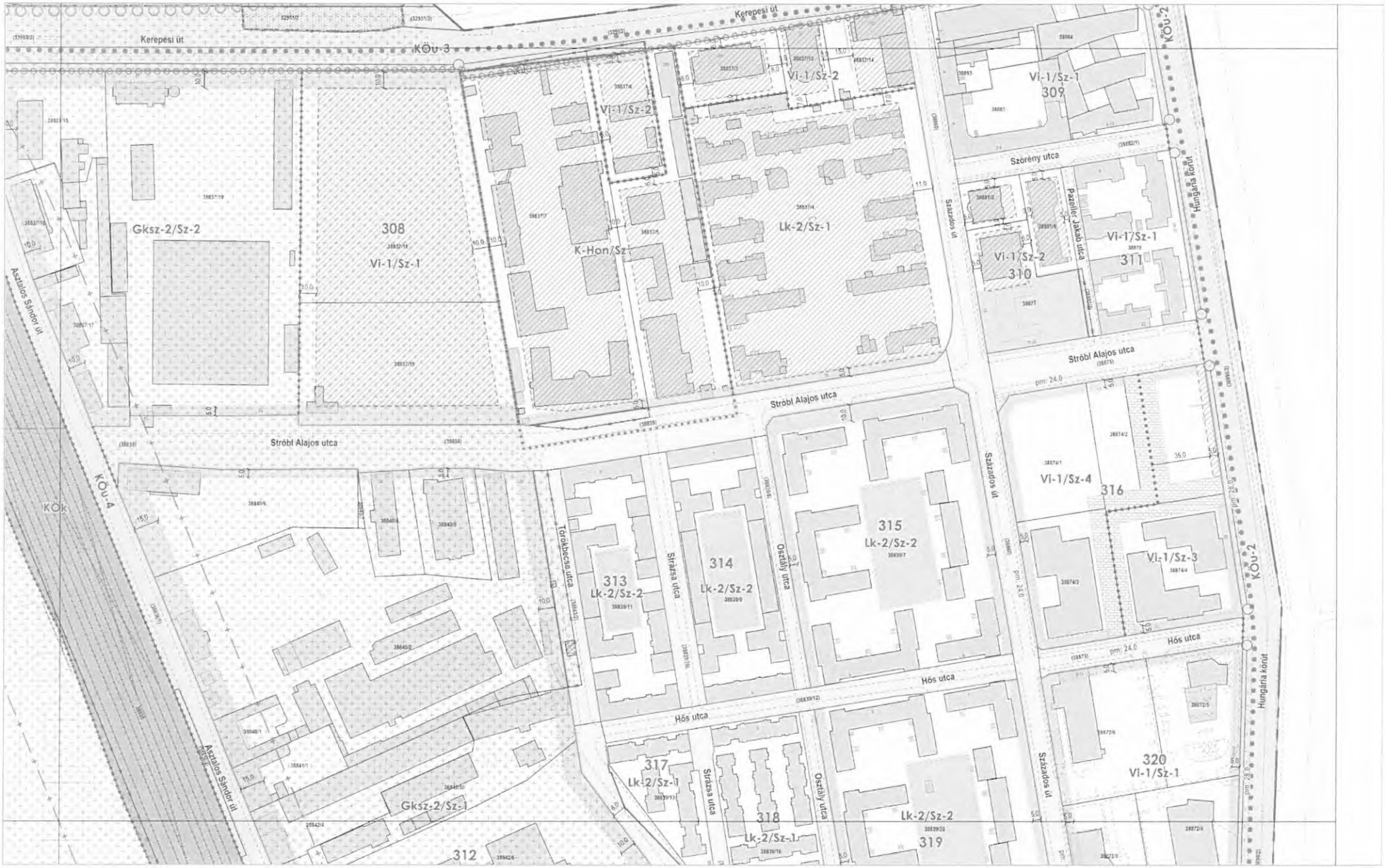
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

21



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

22

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:
23

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

24

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:
25

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

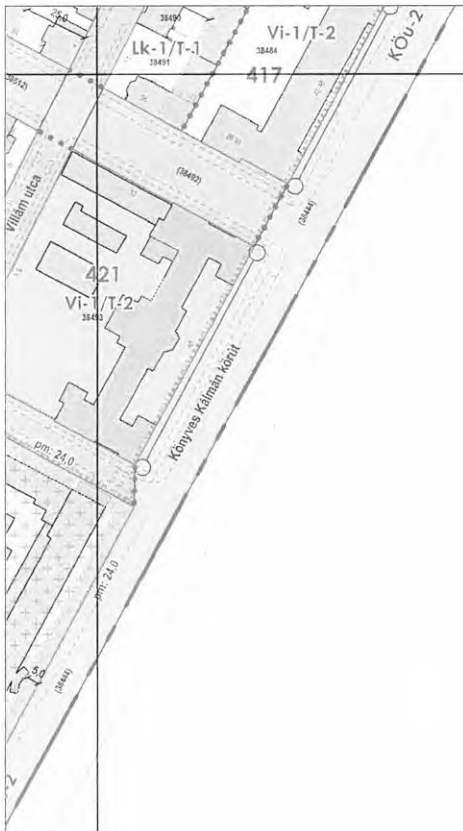
SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

26



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés

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

szelvény száma:

27

2. melléklet a 31/2025. (XII.11.) önkormányzati rendelethez
„2. melléklet a 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez"

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.			legki-sebb területe	legki-sebb szé-lessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	álta-lános	parko-lási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m²/telek m²*		*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.			legki-sebb területe	legki-sebb szé-lessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	álta-lános	parko-lási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m²/telek m²*		*m*	*m*
5.	**KÖk**	**SZ**	**-**	**-**	**2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7,5**

3. A közterületek egyéb övezetei:

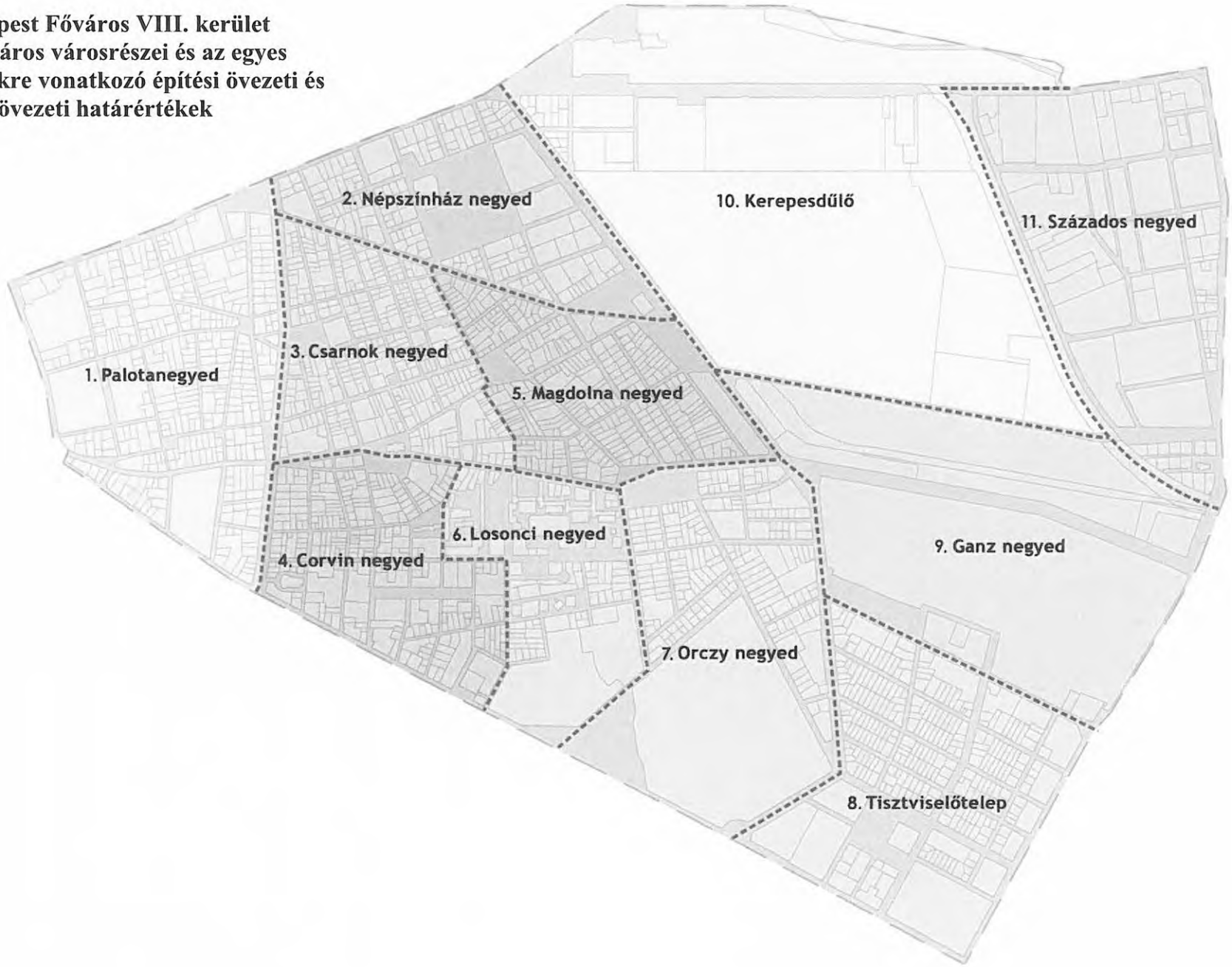
3.1. Közkert (Kt-Kk), Fásított köztér (Kt-Fk), Egyéb zöldfelület (Kt-Ez)

	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.			legki-sebb területe	legki-sebb szé-lessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	álta-lános	parko-lási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m²/telek m²*		*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. Közösségi 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	legki-sebb szélesége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	általá-nos	parko-lási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m² telek m²*		*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*	*zártsorú 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 zártsorú, 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	parkolási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m²/telek m²*		*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 zártsorú 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*	*zártsorú 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 zártsorú, 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	parkolási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
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*	*zártsorú beépítési mód*
16.	*s*	*sarok telek esetén*
17.	*K*	*kialakult*

4. Corvin negyed (C)

4.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, 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	legki-sebb szélés-sége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	álta-lános	parko-lási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
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 zártsorú, 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*	*zártsorú 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 zártsorú, 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** legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint felett	legnagyobb beépítettsége terepszint alatt	legkisebb zöldfelülete	**Legnagyobb szintterületi mutató** általános	parkolási célú	**Az épület utcai párkánymagassága**	**Az épületmagasság**	
2.												
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m² telek m²*		*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 zártsorú 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*	*zártsorú beépítési mód*
13.	*SZ*	*szabadon álló beépítési mód*
14.	*s*	*sarok telek esetén*

6. Losonci negyed (L)

6.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, 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	parkolási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m²/telek m²*		*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 zártsorú, 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*	*zártsorú 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 zártsorú, 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	legki-sebb szélés-sége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	általá-nos	parko-lási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m² telek m²*		*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*	*zártsorú beépítési mód*
14.	*SZ*	*szabadon álló beépítési mód*
15.	*s*	*sarok telek esetén*

8. Tisztviselőtelep (T)

8.1. Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, 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	legki-sebb szélés-sége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	által-ános	parko-lási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m²/telek m²*		*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 zártsorú 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 zártsorú 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*	*zártsorú 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 zártsorú, 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	legki-sebb szélés-sége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	általá-nos	parko-lási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m²/telek m²*		*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 zártsorú 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) Nagykiterjedésű 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 zártsorú 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*	*zártsorú beépítési mód*
17.	*s*	*sarok telek esetén*
18.	*K*	*kialakult*
19.	*	*kivéve üzemanyagtöltő 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	legki-sebb szélesége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	általá-nos	parko-lási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m²*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m²/telek m²*		*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 zártsorú 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. Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

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

10.6. Nagykiterjedésű 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*	*zártsorú 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 zártsorú, 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	legki-sebb szélés-sége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	álta-lános	parko-lási 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 zártsorú 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	. 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. Nagykiterjedésű, 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*	*zártsorú 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 31/2025. (XII. 11.) önkormányzati rendeletéhez

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 módosítás kezdeményezéséről a Képviselő-testület a 68/2025.(III.27.) határozatával döntött.

Részletes indokolás

1.§-hoz

A Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömbre vonatkozó új építési övezetek előírásait rögzíti az Önkormányzat által támogatott telepítési tanulmány fejlesztési céljainak építésjogi megalapozása érdekében.

2.§-hoz

Szövegcserés előírás a meglévő előírások kiterjesztése céljából az 1.§ szerinti új építési övezetekre.

3.§-hoz

A hatályos rendelet módosítással érintett 1. és 2. melléklete helyébe a jelen rendelet 1. és 2. melléklete lép. Az 1. mellékletben a módosítás kizárólag a 22. szelvény 1 tömbjét érinti. A 2 mellékletben a 11. Százados negyed (Sz) megnevezésű táblázat módosul.

4.§-hoz

A hatályba lépésről rendelkezik.