

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete**

a kerületi építési szabályzatról*

¹Budapest 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:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet
Alapvető rendelkezések**

1. A rendelet hatálya, mellékletei

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

2. § E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

- a) 1. melléklet: szabályozási terv M=1:2000 méretarányú szelvényeken,
- b) 2. melléklet: az építési övezetek az övezetek szabályozási határértékei,
- c) 3. melléklet: az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása,
- d) 4. melléklet: az egyes rendeltetési egységek esetén elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása,
- e) 5. melléklet: az I., II. és III. párkánymagassági kategória területei Budapest Főváros Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata) meghatározottak alapján és magyarázó ábrák,
- f) 6. melléklet: a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve alapján,
- g) 7. melléklet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok.

* Egységes szerkezetben a módosító 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelettel, a módosító 31/2025. (XII. 11.) önkormányzati rendelettel.

¹ Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos .2024. november 22-től.

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. albedó érték: egy adott anyag egységnyi felülete által visszavert sugárzás és az egységnyi felületre beérkező sugárzás hányadosa, magasabb albedó értékkel a nagyobb fényvisszaverő képességű, világos felületek rendelkeznek;
2. átmeneti hasznosítás: beépítésre szánt, még beépítetlen telek legfeljebb 5 év időtartamra vonatkozó, építési engedélyezési eljárással nem járó ideiglenes rendeltetés-módosítása;
3. eredeti tetőidom: a történetileg kialakult, vagy háborús sérülés miatt elbontott, vagy nem megvalósult magastető, amely az eredeti terveken igazoltan szerepel, egyszerű vagy összetett tetőidommal, tetőfelépítményekkel - így különösen tetődíszek, tornyok, kupolák, kiemelt oromfal, portálok -, vagy manzárd tető, melynek jellemző tetőhajlásszöge 35° feletti;
4. épületdíz: az épület utcai homlokzatán lévő dekorációs elem, amely meghatározza az épület karakterét, így különösen ablakkeretezés, párkány, franciaerkély lemeze, oszlop, pillér, figurális ábrázolás;
5. épületkiugrás: az épület homlokzati síkjából a közterület vagy a telek belső udvara fölé nyúló, minden irányból zárt épületrész;
6. épületköz: a közterület felé eső zárt térfalat megszakító, a szabad átlátás vagy átjárás biztosítása céljából terepszint felett nem, de a terepszint alatt beépíthető terület;
7. fasor: a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott fajú, egy sorban ültetett fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák időskorában várható koronaátmérőjének kétszeresénél;
8. faveremrácsos ültetőgödör: az utcai fa termőtalaja és a fölötte elhelyezett, a fa gyökérzetének vízellátását biztosító vízáteresztő szerkezet;
9. fitnesztér: jellemzően közparkban vagy közkertben kialakított, felnőttek számára szolgáló szabadtéri edző- és tornapálya, amely zöldfelületben elhelyezett vagy öntött gumi burkolattal ellátott;
10. hidegtető: kettős héjazatú tető, amelynek a felső és alsó héja közötti levegőréteg közvetlen kapcsolatban van a külső légtérrel;
11. kék fa: olyan ideiglenes hasznosítás céljára tervezett kivágással telepített fa, melyek külön szabályozás alá esnek, mentesülnek a pótlási kötelezettség alól, valamint a fa vizuálisan és a fakataszterben is, kék jelzéssel megkülönböztetettek, hogy a telepítéstől fogva egyértelmű legyen a rendeltetése;
12. kétszintes növényzet: a zöldfelületet egyszerre gyeppel- vagy évelő- és cserjeszinttel fedő növényzet;
13. kioszk: a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendeletben meghatározott önálló építmény, létesítmény;
14. közcélú létesítmény: állami vagy önkormányzati közfeladatot ellátó intézmény;
15. közhasználat céljára átadott terület: a magántulajdonú telek – Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal kötött szerződés szerint – közhasználatra megnyitott része, melyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek;
16. közműmentes élettér: a fa törzsének tengelye és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökérének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen;
17. közösségi kert: olyan üres építési telken létrehozott élő zöldfelület, amelyet a környék lakossága egy közösen elfogadott házirend szerint, kizárólag dísz- és haszonnövények termesztése céljából üzemeltet;
18. lapostető: az épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10%-ot nem haladja meg;

19. mélygarázs: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló építmény, épület alatti mélygarázs födémének alsó síkja legfeljebb 60 cm-rel lehet magasabban az utcai járda vagy az eredeti terepszint síkjánál;
20. nem zavaró hatású rendeltetés: olyan rendeltetés vagy tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nem érint határérték feletti környezeti terheléssel lakóingatlant, levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny és zajérzékeny objektumot, és nincs lakosságot zavaró zaj- és bűzterhelése;
21. nyitott sarok: zártosuló beépítési módú saroktelek esetén a közterület felé eső térfalban az épülethomlokzat a közterületi sarokponttól mindkét utca irányából teresedést képez;
22. nyitott udvar: zártosuló beépítés esetén az épület utcai homlokzatának az építési vonalhoz (jellemzően a közterületi határvonalhoz) képest hátrébb elhelyezkedő szakasza által képzett, három oldalról homlokzattal határolt udvar;
23. planténeres növény: talajkapcsolatos fatelepítés lehetősége hiányában dézsába vagy más tároló edénybe ültetett fa vagy egyéb dísnövény;
24. rehabilitációs felújítás: az egész épületre kiterjedő szerkezeti, gépészeti és homlokzati felújítás, amely szociális városrehabilitációhoz is kapcsolódhat;
25. sorgarázs: kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépkocsi tároló;
26. tetőemelet: az épület az adott homlokzati falszakasza külső felületének felső élétől az épület irányába emelkedő 45°-os sík elé legfeljebb az építménymagasság előírásainak betartásával – 5. melléklet 4. ábra – nyúló épületszint;
27. tetőkert: lapostető födém szerkezetén termőréteg takarással kialakított, legalább kétszintes növényzettel beültetett építményrész, amely az OTÉK előírásai szerint, a termőréteg vastagsága szerinti mértékben számítható be a telek előírt legkisebb zöldfelületébe;
28. tetőterasz: lapostető födém szerkezetén járható burkolattal kialakított felület;
29. útsorfa: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa;
30. vendéglátó terasz: közterület-használati engedéllyel a burkolt felületen önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőjéhez kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodó tér;
31. zárterkély: az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású nyílászárós homlokzattal kiképzett épületkiugrás, melynek belső tere közvetlenül csatlakozik a mögötte lévő helyiséghez;
32. zártudvaros beépítés: a közterületi telekhatár és legalább másik két telekhatár felől épületszárnyal határolt udvarral rendelkező épületeket tartalmazó;
33. zöldsáv: közúthálózati elemek mentén kialakított egyoldali vagy kétoldali, jellemzően fasor és cserjesáv telepítésére szolgáló zöldfelület;
34. zöldtető: épület tetőfödémén létrehozott, vízelvezetés, vízszigetelés, termőföldvastagság szempontjából megfelelő rétegrenddel megépített vízszintes vagy legfeljebb 35°-os hajlásszögű zöldfelület.

II. Fejezet

A közterület alakítására vonatkozó előírások

3. A közterületekre vonatkozó előírások

4. § (1) A közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmény és köztárgy nem akadályozhatja a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha az a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak teljesítésével a közlekedés, közcélú gépjárműtárolás terepszint alatti létesítményeinek akadálymentes megközelítését biztosító lift létesíthető közterületen és

közhasználatra átadott területen abban az esetben is, ha az építési helyet az 1. mellékletben szereplő Szabályozási terv (továbbiakban: SZT) nem tartalmazza.

(4) A közterület fölé nyúló építmény, építményrész – így különösen erkély, zárterkély, épületkiugrás – olyan módon létesíthető, hogy

- a) a konzolos kinyúlása nem haladhatja meg az érintett közterület szélességének 5%-át, de legfeljebb a 1,5 métert,
- b) a szélessége legfeljebb a telek utcai homlokvonala hosszának kétharmada lehet,
- c) előtető legfeljebb a homlokzat egyharmadán létesülhet a közúti úrszelvény figyelembevételével.

(5) Az épület közterület felőli homlokzatán az épületdísz kiugrása legfeljebb 30 cm lehet.

(6) Az SZT-n „Közterületi építési hely terepszint felett” helyként jelölt területen a földszint felett gyalogos átvezetés, gyalogos híd, üvegtető, letámasztást igénylő előtető és ipar- és képzőművészeti alkotás a nemzeti vagyronról szóló törvény figyelembevételével létesíthető az alábbiak szerint:

- a) közterületen való letámasztást igénylő építményt az előírt közúti úrszelvény figyelembevételével kell kialakítani, egyenként legfeljebb 0,5 m²-es felületű letámasztással, és
- b) a támasztószerkezet a közúti és gyalogosforgalmat, a környező épületek, a földszinti és alagsori lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja.

5. § (1) Közterületen, közhasználat céljára megnyitott vagy átadott területen

- a) sátor, valamint kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó rendeltetésű mobil szerkezet vagy építmény kizárólag rendezvény időtartamára, közterület használati hozzájárulásban vagy közhasználat céljára átadó szerződésben foglaltak szerint,
- b) az a) pont szerinti létesítmény állandó jelleggel a Klinikák metró megálló felszíni épületével határos **Kt-Kk** területen, a Blaha Lujza téren, a Kálvária téren, a II. János Pál pápa téren és a Déri Miksa utca **Kt-Gy** és **Kt-Fk** területein támogató főépítész konzultáció esetén,
- c) kiosk a hatályos jogszabályoknak megfelelő tartalmú közterület alakítási terv szerint helyezhető el.

(2) A **KÖu** övezetbe sorolt újonnan kialakításra vagy átépítésre kerülő közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített biztonságos gyalogosfelület szélessége a közterület egyéb célú használata során – kivéve, ha ezt a meglévő szabályozási szélesség nem teszi lehetővé –

- a) a József körúton és a Palotanegyed területén
 - aa) legalább 3,0 méter és
 - ab) nem kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi kiosk elhelyezése esetén,
- b) a József körúton kívüli területen
 - ba) legalább 2,0 méter, és
 - bb) nem kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a kiosk elhelyezése esetén.

(3) A **KÖu** övezetbe nem sorolt közterület esetén a gyalogossáv szélessége nem lehet kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi kiosk elhelyezése esetén, de legalább 1,5 méter.

(4) Nem létesíthető vendéglátó terasz, amennyiben az a rendeltetési egység, amelyhez létesül, nem rendelkezik a vendégek számára használható illemhellyel vagy 50,0 méteren belül illemhely lehetősége nem biztosítható.

(5) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 méternél keskenyebb gyalogos járdafelülettel rendelkező közterületen nem létesíthető.

4. A közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6. § (1) A közutak mentén a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák közműmentes életterének biztosítása mellett fasort kell telepíteni. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.

(2) Új út létesítése és meglévő út felújítása esetén a 14,0 méter szélességet elérő új közúthálózati elemek mentén legalább egyoldali, a 16,0 méter szélességet meghaladó közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor és cserjesáv telepítendő, a fák életterének biztosításával.

(3) Azoknak a közúthálózati elemeknek a mentén, ahol az előírt zöldsáv biztosítása műszaki okok - jellemzően meglévő közművek miatt - más módon nem oldható meg, faveremrácson ültetőgödrös vagy planténeres növényeket kell telepíteni.

(4) A fák megfelelő életkörülményei biztosítása érdekében közterületen a dísfák és díszcserjék ültetésére az OTÉK és a magyar szabvány előírásait kell betartani.

(5) Fasortelepítésnél és- kiegészítésnél a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

III. Fejezet

A természeti környezet és a környezeti elemek védelmére vonatkozó előírások

5. A természeti környezet védelme

7. § (1) A közút felújítása, illetve átépítése esetén, amennyiben a legalább 2,0 méteres minimális gyalogos felület megtartható, fasoros zöldsávot kell kialakítani.

(2) Új közművezetékek létesítésekor vagy meglévő felújításakor az SZT-n jelölt „*Településképvédelmi jelentőségű fasor*” és valamennyi közterületen lévő fa, cserje közműmentes életterének védelmét biztosítani kell az alábbi feltételek betartásával:

- a) a közművezeteket úgy kell telepíteni, hogy az a növényállományt ne károsítsa, illetve az a legkisebb növénykárosodással járjon (utólagos, egyedi fa- és közművédelmi művek, így különösen gyökérgát, gyökérterelés, pótlólagos védőcső, kábelcsatorna-köteg védelem beépítésével);
- b) a földmunkák során 5 cm-nél vastagabb gyökeret elvágni tilos, a fák törzsétől mért 3,0 méter sugarú körön belül a gyökérszónában lévő föld kitermelése kizárólag kézi munkaerővel, vagy sűrítettlevegős lefúvással végezhető el;
- c) építési munkák során a megfelelő törzsvédelemről gondoskodni kell, továbbá a fák 1,0 méteres körzetében építési anyagokat, kitermelt földet és törmelékot elhelyezni és tárolni tilos.

(3) Tilos a zöldterületen és az egyéb közterületen lévő fasor és egyéb zöldfelületi elem környezetében végzett felújítási, rekonstrukciós munka befejezését követő 5 éven belül a cserje-, virág-, gyeper- és útfelület megbontása közműfektetés, közműkarbantartás, útépítés vagy útkorrekció miatt, kivéve a közmű hibaelhárítását.

6. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

8. § (1) Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mutató szerinti zöldfelület nem burkolható le, és tárolási célra nem használható.

(2) Az SZT-n „*Telek zöldfelületként fenntartandó része*”-ként jelölt területeken

- a) épület – ideértve a 28. § (3) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítést is – és burkolt felület nem helyezhető el,
- b) a vízáteresztő burkolt felületek aránya
 - ba) közhasználatú rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 20%,
 - bb) magánhasználatú rendeltetés esetén legfeljebb 10%,
- c) a terület többszintes növényállománnyal alakítandó ki és minden megkezdett 100 m² után egy darab fát kell ültetni.

- (3) Az övezeti határértékben előírt legkisebb zöldfelületi arány az OTÉK 1. melléklet 113. pont szerinti zöldfelület mellett tetőkert kialakításával is biztosítható, mely esetben
- a termőréteg vastagságát, a tetőkert méretének figyelembevételét az OTÉK alapján kell számítani,
 - a zöldfelület számítása során nem vehető figyelembe az 1 m² területnél kisebb zöldfelület.
- (4) A telek zöldfelületének előírt mértékét nem kell biztosítani a földszint 100%-os beépítése, a zártudvar üvegtetős lefedése és parkolóház 100%-os beépítése esetén, ahol e rendelet előírásai ezt lehetővé teszik.

7. Klímaadaptációra és a hőszigetelés csökkentésére vonatkozó előírások

9. § (1) A mesterséges felületek hőszigetelésének csökkentése érdekében a burkolt felületeknél elsősorban magas albedó értékű, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.

(2) A településszövet klímaadaptációs képességének növelése érdekében az e rendelet hatályba lépése után létesülő új épület tetőzetének kialakításakor, a tetőfelület legalább 50%-át klímaadaptív módon kell kialakítani az alábbi műszaki megoldások alkalmazásával:

- magas albedó értékű felülettel rendelkező hidegtető rendszer,
- napelemes-, illetve napkollektoros rendszer,
- tetőre hulló csapadékvizet hasznosító, illetve annak lefolyását késleltető rendszer,
- zöldtető.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően új, 100 m²-t meghaladó lapostető létesítése esetén legalább a tetőfelület felén legalább extenzív zöldtető alakítandó ki, kivéve, ha a tetőn napenergiatermelő létesítmény kerül elhelyezésre, vagy az övezeti előírás másként rendelkezik. A fenntarthatóság és a gondozás érdekében a zöldtetőt megközelíthetően kell kialakítani, továbbá a félintenzív és az intenzív zöldtető öntözését biztosítani kell.

(4) A több, mint tíz lakást tartalmazó, az e rendelet hatályba lépése után létesülő új épület, valamint a legalább 1000 m² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi hűtés-fűtés berendezést vagy klímaberendezést kell beépíteni, egyedi klímaberendezés utólag nem helyezhető el.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

8. Telekalakítással kapcsolatos előírások

10. § (1) Nyúlványos, nyeles telek csak tömbbelsőben, önálló helyrajzi számon nyilvántartott oktatási sport-, szociális, egészségügyi építmény, mélygarázs és zöldterület céljára alakítható ki.

(2) Ha egy telek több építési övezetbe esik, az egyes övezetekhez tartozó építési paraméterek nem vonhatók össze és nem átlagolhatók. Az övezethatárt ilyen esetben a szabályozási paraméterek szempontjából telekhatáráként kell figyelembe venni.

(3) Az **Ln-T** jelű építési övezetben telekcsoporthatárt újraosztani, telket felosztani – e rendelet egyéb rendelkezése hiányában – csak műszakilag megosztható, önálló szerkezetű épületek jogi elkülönítéséhez szabad.

(4) Szabályozási vonal végrehajtása, közmű műtárgy, a közösségi közlekedés megállója és ehhez kapcsolódó egyéb építmény, így különösen az akadálymentesítést szolgáló lift elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetén az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(5) Közterület telke szakaszosan is kialakítható.

9. Beépítési kötelezettség

11. § (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen beépítési kötelezettség sajátos jogintézmény állapítható meg önkormányzati hatósági döntéssel

- a) az e rendelet hatályba lépésekor már üres építési telek esetén e rendelet hatályba lépésétől számított 5 éven belül,
- b) az e rendelet hatályba lépését követően az épület elbontásával kialakuló üres építési telek esetén a bontástól számított 5 éven belül,

amely legalább a közterületek mentén kialakított épület, épületrész megvalósításával teljesíthető.

(2) Beépítésre kötelezhető építési teleknek kell tekinteni azt az építési telket, melyen a meglévő épület bontásának eredményeként legfeljebb az előírt legkisebb építménymagasságot el nem érő épület, épületrész alakul ki vagy a telek építési helyének közterület felőli legalább 15 méter széles sávja beépítetlen, a telek terepszint feletti beépítettsége legfeljebb 10%.

12. § (1) Beépítésre szánt, még beépítetlen telek átmenetileg hasznosítható az alábbiak szerint:

- a) átmeneti jelleggel elhelyezhető a telken vendéglátó létesítmény, helyi piac, közösségi kert, játszótér, fitnesszter, pihenőkert, parkoló, valamint az övezeti előírásban megengedett rendeltetés;
- b) az átmeneti jelleggel elhelyezett építmény magassága a 4,0 métert nem haladhatja meg;
- c) játszótér, fitnesszter kialakítása esetén a telek legalább 20%-án zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy a telek legalább 30%-án árnyékolt felület legyen;
- d) parkoló létesítése esetén:
 - da) az üzemeltetésből származó talajszennyezést meg kell akadályozni, a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését meg kell oldani;
 - db) meglévő fa a parkoló létesítése érdekében nem vágható ki;
 - dc) minden megkezdett 6 parkolóhely után legalább egy kék fa ültetendő, vagy legalább egy 14/16-os körméretű, kétszer iskolázott, környezettűrő, lombos dézszás díszfa helyezendő el;
 - dd) a növények fenntartásáról a parkoló üzemeltetője köteles gondoskodni.

(2) Átmeneti hasznosítás esetén

- a) az építési övezeti előírások figyelmen kívül hagyhatók, de a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírt szabályokat be kell tartani,
- b) a telek utcai frontján az átmeneti hasznosítás idejére a hasznosítás jellegének megfelelő, áttört, vagy részben áttört épített kerítést kell létesíteni.

(3) Az átmeneti hasznosításból eredő környezeti határértékek a telek övezeti besorolása szerinti határértékeket nem haladhatják meg.

V. Fejezet Közművek előírásai

10. Általános előírások

13. § (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen minden övezetben és építési övezetben teljes közműellátást kell biztosítani.

(2) Építési övezet és övezet területén elhelyezhető

- a) vízmű-gépház,
- b) szennyvízátemelő,
- c) energia-átalakító,
- d) gáznyomás szabályozó,
- e) csapadékvíz késleltetett elvezetését szolgáló tárolómedence.

(3) Közterületen új trafóház csak terepszint alatt létesíthető. Telken belül újonnan létesülő transzformátort épületen belül kell elhelyezni.

(4) A meglévő közmű kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.

(5) A feleslegessé vált közmű műtárgyát úgy kell bontani, hogy a bontási munkálat ne veszélyeztesse a meglévő értékes faállományt.

(6) Útpálya bontása után legalább a fél útpályát, járdabontás után a teljes járdaszélességet helyre kell állítani.

11. Víziközművek

14. § (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen új egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(2) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(3) Útrekonstrukció esetén az érintett közművek egyidejű rekonstrukciójának és az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítésének a lehetőségét is vizsgálni szükséges.

(4) Az átépülő közművezeték - az utcafásítás érdekében - a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyén maradó közmű mellé.

(5) A zártudvaros beépítési módú telek kivételével a jelenlegi beépített szintterületet meghaladó új beépítés esetén a többlet csapadékvíz elvezetésére – a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. eltérő előírása hiányában – helyi záportárolót kell létesíteni minden megkezdett 20 m² burkolt felület – burkolt tető, tetőterasz vagy térburkolat – után legalább 1 m³ térfogattal és ennek túlfolyójából kell a csapadékvizet késleltetve a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

12. Egyéb közművek

15. § (1) A közép-, a kiefeszültségű, és a közvilágítási, valamint a táv- és hírközlési hálózatot felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú aléptítmény-hálózatot kell kialakítani, amelybe a kábelek utólag behúzhatók.

(2) Épületek közötti légtérben a közterületen légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükséges eseteket.

VI. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

13. Személygépjármű tárolására vonatkozó előírások

16. § (1) Új építmény, önálló rendeltetési egység, terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget a 3. melléklet tartalmazza, mely előírásokat a (2)-(7) bekezdés figyelembevételével kell teljesíteni.

(2) Az új épület létesítése esetén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, amennyiben e rendelet vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik.

(3)² 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.

² Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos .2024. november 22-től.

(4)³ 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 építészetéről 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

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

(5) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés, parkoló gép

a) alkalmazása esetén kizárólag az önálló, egymástól független gépjármű használatot biztosító rendszer telepíthető,

b) felszínen nem telepíthető, csak épületben vagy terepszint alatti építményben helyezhető el, ahol a tervezett parkoló-gép elhelyezéséhez szükséges belmagasság biztosítandó,

c) a használatbavételi engedély kiadása előtt telepítendő.

(6) Földszinten gépjárműtárolásra szolgáló helyiség utcai homlokzattal nem létesíthető a be- és kijáratot kivéve.

(7) Személygépjármű-várakozóhely céljára kizárólag burkolt felület létesíthető.

14. Autóbusz tárolására vonatkozó előírások

17. § (1) A lakóépületet kivéve, új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhely után egy legalább 40 férőhelyes autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

a) az 50 vendégszobát meghaladó szállásjellegű rendeltetési egységnél,

b) a 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egységnél,

c) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(2) Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

(3) Az autóbusz-tárolóhely létesítési kötelezettség az ingatlannal határos közútszakaszon is teljesíthető

a) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén, amennyiben az építési telekre az autóbuszbehajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges, vagy

b) amennyiben az építési telken az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés miatt az építési telken belül autóbusz-tárolóhely nem helyezhető el.

15. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

18. § (1) Új építmény rendeltetésszerű használatához a szükséges rakodási lehetőséget, tehergépjárműelhelyezési kötelezettséget épületen belül kell biztosítani, kivéve a legfeljebb napi egy alkalommal történő rakodási igényt, ha ez megoldható a közterület használatának korlátozása nélkül.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjárműelhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Tehergépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

16. Kerékpár tárolására vonatkozó előírások

³ Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos .2024. november 22-től.

19. § (1) Az újonnan létesülő építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpárelhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani.

(2) Tetőtér-beépítés, meglévő épület bővítése, átalakítása, valamint önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása és az épületben a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén keletkező kerékpárelhelyezési kötelezettség teljesíthető pénzben történő megváltással a gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzben történő megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján.

(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az a közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pinceszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(4) A (3) bekezdés szerinti helyiség alapterülete

- a) 5-15 db kerékpár elhelyezésének kötelezettsége esetén legalább 10 m²,
- b) 15-30 db kerékpár elhelyezésének kötelezettsége esetén legalább 20 m², továbbá
- c) minden megkezdett 30 db kerékpár elhelyezésének kötelezettsége esetén egységenként legalább 20 m².

17. Magánútra vonatkozó előírások

20. § (1) Beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a gazdasági területek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára – különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében – visszafordulási lehetőséget kell kialakítani legalább 7,8 méter külső fordulási sugárral. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő

- a) magánút telkének
 - aa) lakó- és kiszolgáló út esetén legalább 12,0 méter,
 - ab) gyalogút esetén legalább 4,0 méter szélességet kell elérnie,
- b) új lakó vagy kiszolgáló úton 16 méter szélességig egyoldali, e felett kétoldali fasor létesítését legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell,
- c) magánút felületén gyalogos járda építését legalább 1,5 méter szélességben minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(6) Gazdasági területen kialakított, közforgalom előtt elzárt magánút telkének

- a) egyes használatú kiszolgáló út esetén legalább 8,0 méter,
- b) gyalogút esetén legalább 4 méter

szélességet kell elérnie.

(7) Magánút területén épület nem helyezhető el.

18. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

21. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára legalább a legkisebb mértékben szükséges számú bejárattal és kijáráttal kell biztosítani az egyéb jogszabályoknak való megfelelés esetén, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén ötszáz parkoló férőhely kapacitásig egy közös bejárat és kijárat,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára külön ki- és bejárat

létesítendő.

(2) A **KÖu-2, a KÖu-3, a KÖu-4** és a **Kt-Kgy** övezettel határos építési telek vagy magánút esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárművel való kiszolgálását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani, amennyiben a közútkezelő ezzel ellentétesen nem rendelkezik.

(3) Szociális, egészségügyi és gyermekintézmény bejárata közelében a megállás és kiszállás lehetőségét biztosítani kell.

19. A parkoló kialakításra vonatkozó előírások

22. § (1) Közterületen, a közhasználat céljára átadott magánterületen és magánterületen létesítendő 6 férőhelynél nagyobb befogadóképességű gépjármű-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, legalább 3 parkolóférőhelyenként 1 db útsorfa elhelyezésével.

(2) A felszíni parkoló fásítása során a következő növénytelepítési szabályokat is be kell tartani:

- a) merőleges vagy ferde, 45°-os vagy 60°-os beállítás esetén
 - aa) parkolószegély menti egybefüggő zöldsávban történő ültetés esetén minden harmadik parkolóférőhely,
 - ab) parkolószegély menti járdasávban (faveremráccsal) történő ültetés esetén minden második parkolóférőhely,
 - ac) parkolóállások közötti zöldszigeten történő ültetés esetén minden harmadik parkolóférőhely;
- b) párhuzamos beállítás esetén a parkolószegély menti egybefüggő zöldsávban, parkolószegély menti járdasávban faveremráccsal ültetődörrel, parkolóállások közötti zöldszigeten történő ültetés esetén minden második parkolóférőhely,
- c) középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén, melynek szélessége legalább 2,0 méter kell, hogy legyen, minden harmadik parkolóférőhely mellett legalább egy fát kell telepíteni, kivéve, ha közterületen a meglévő közművek azt nem teszik lehetővé.

(3) Nagyméretű parkoló esetén, ha annak befogadóképessége

- a) 50 férőhelynél nagyobb, akkor a parkoló-sorokat egymástól legalább 1,5 méter széles, fásított zöldsávval kell elválasztani,
- b) 300 férőhelynél nagyobb, akkor a parkolót legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani, és az egyes parkolási egységek között legalább 6,0 méter szélességű, összefüggően beültetett zöldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.

(4) A parkolófelület melletti összefüggően beültetett zöldsáv legfeljebb 6,0 méterenként, legfeljebb 2,0 méter széles burkolt gyalogos átvezetéssel tagolható.

(5) A parkolókat elválasztó zöldsávokban legalább kétszintes növényzettel fedett zöldfelületet kell kialakítani.

(6) A fák megfelelő életkörülményeik biztosítása érdekében az OTÉK és a vonatkozó magyar szabvány előírásait kell betartani.

(7) A növények fenntartásáról a parkoló üzemeltetője köteles gondoskodni.

(8) Ahol az előírt fahelyek, illetve zöldsáv biztosítása műszaki okok – így különösen meglévő közművek miatt – más módon nem oldható meg, faveremráccsal ültetődörrel, vagy planténeres növényeket kell telepíteni.

20. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

23. § (1) Helikopter-leszállóhely kizárólag egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi és államigazgatási rendeltetés esetén létesíthető.

(2) A mentőhelikopter-repülőterektől mért 1 km sugarú körön belül a talajtól mért 30,0 méter magasságot elérő építmény létesítését a légiközlekedési hatóság és a repülőtér üzemeltetője részére jelezni szükséges.

VII. Fejezet Az építés általános szabályai

21. Közhasználatra átadott terület

24. § (1) Az SZT-n jelölt közhasználatra javasolt telekrész, vagy a gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása nem kötelező, és közhasználatra átadott terület kialakítható akkor is, ha azt az SZT nem jelöli.

(2) A közhasználatra átadott

- a) területnek közvetlenül a közterülethez kell csatlakoznia,
- b) területen a közlekedési rendeltetések közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
- c) terület kiterjedése legalább 50 m², szélessége legalább 3,0 méter, szabad belmagassága legalább 3,5 méter,
- d) terület az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető, és
- e) terület az épület szabadon átjárható részeként, így különösen árkádként, átjáróként és passzázsként is kialakítható.

(3) Közhasználatra átadott terület kialakítása esetén

- a) szintterületi mutató kedvezmény adható a 25. § rendelkezései alapján,
- b) a közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

(4) A közhasználatra – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott területekre, árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

22. Az övezeti határértékek, a szintterületi mutató alkalmazása és kedvezmények

25. § (1) A 2. mellékletben a sarok telekre meghatározott kedvezményes építési övezeti határértékek csak olyan saroktelek esetén alkalmazhatók, amely az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb kialakítható telekméret ötszörösét és 5000 m²-t nem meghaladó méretű.

(2) Az összes építhető bruttó szintterület értéke az általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze.

(3) Új építmény létesítése és meglévő épület bővítése, rendeltetés-változtatása során - kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatót (szmá) és a megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatót (szmp) úgy kell alkalmazni, hogy

- a) parkolási célú szintterület az általános célú szintterület terhére is létesíthető, valamint
- b) a funkciókhoz tartozó, pinceszinten létesülő tárolókat magában foglaló épületrész területe az általános és a parkolási szintterületbe is beszámítható.

- (4) A telken létesíthető szintterületet az általános és parkolási célú szintterületi mutató és az egyéb övezeti előírások – így különösen a beépítési mérték és magasság – együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- (5) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint építhető be.
- (6) Szintterületi mutató kedvezmény adható településrendezési szerződés alapján, ha
- a) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területének egy része telekmegosztással véglegesen az önkormányzat tulajdonába átadásra kerül,
 - b) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területe vagy ennek egy része, az építmény földszinti területe vagy ennek egy része közhasználat céljára átadásra kerül, vagy
 - c) olyan településfejlesztési feladat – lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés – átvállalása esetén, amelynek megvalósítása az önkormányzatot terhelné.
- (7) A kedvezmény mértéke
- a) a (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben az építhető többlet szintterület a telekrész átadása előtti mértékkel megegyező lehet,
 - b) a (6) bekezdés b) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – a közhasználat céljára átadott telekterület vagy épületszintterület nagysága függvényében –, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterületi mutató 10 %-kal növelt értékénél,
 - c) a (6) bekezdés c) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – az átvállalt lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés függvényében –, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterületi mutató 10 %-kal növelt értékénél.
- (8) A (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben az I. és II. párkánymagassági kategória területén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az érintett utcaszakaszon – kivéve, ha ennek utcával párhuzamos hossza nem éri el a 20,0 métert - az új utcaszélesség alapján lehet számítani, de ez nem lehet több a Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata 6. mellékletében meghatározott legnagyobb értéknél.
- (9) A (7) bekezdés szerinti kedvezményekből egyidejűleg csak egy vehető igénybe.

23. Épület, építmény elhelyezésének szabályai

26. § (1) A telken ténylegesen elhelyezhető építmény méreteit e rendelet, az SZT és a hatályos jogszabályi előírások együttes alkalmazásával kell megállapítani.

(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése esetén lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel közvetlenül határos épületraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke

- a) a **KÖu-2** és a **KÖu-3** övezetbe sorolt közterület és a Népszínház utca mentén 4,8 méter,
- b) a **KÖu-4** és a **Kt-Kgy** övezet mentén 3,8 méter,
- c) az egyéb utca, köztér mentén 1,5 méter

kivéve, ha az előkert legalább 5,0 méter és kerítéssel határolt.

(3) A telek és a telken álló főépítmény rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű melléképítmények közül minden övezetben és építési övezetben

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló,
- c) kerti építmény,

d) szabadonálló építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop helyezhető el, kivéve, ha a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai másképp rendelkeznek.

(4) Építési telken épülettől független felszín alatti beépítés kizárólag gépjármű tároló és transzformátor elhelyezése céljából hozható létre.

(5) Csapadékvíz-, szürkevíz-, tűzivíz-, illetve sprinklervíz-tározó minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető épületen belül vagy föld alatti kialakítással, amely a földtakarás vastagságától függő mértékben számítható bele a telek legkisebb zöldfelületébe.

(6) Hajléktalan személyeket ellátó intézmény nem helyezhető el bölcsőde, óvoda, általános iskola, játszótér főbejáratától mért 300,0 méteres sugarú körön belül.

24. Épületek, építmények kialakítása

27. § (1) A közterülettel határos földszinti helyiséget a **KÖu-2** és a **KÖu-3** övezetű út és a Népszínház utca mentén legalább 4,5 méter, egyéb közterület mentén legalább 3,5 méteres belmagassággal kell kialakítani.

(2) Magastetős épület tetőterében, illetve tetőemeletként csak egy épületszint megengedett.

(3) Tetőterasz, tetőkert létesíthető.

(4) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs nem helyezhető el.

(5) Az épület személy- és gépjármű bejáratát elkülönítetten kell kialakítani. Az épületen belül a lépcsőház megközelítését a gépjárművek által használt felületektől elkülönítetten kell biztosítani.

(6) Közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapu hossza – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30%- a, vagy legfeljebb 7,5 méter lehet, kivéve a teherforgalom számára kialakított garázkaput.

(7) Lakás és egyéb szálláshely

- a) bejárata több rendeltetési egységet tartalmazó épület esetén közvetlenül az utcáról nem nyílhat,
- b) padlószintje új épület esetén sehol nem kerülhet a csatlakozó terepszint alá, meglévő épület esetén a padló szintje legfeljebb 20%-ában kerülhet 0,70 méternél mélyebbre a csatlakozó terepszintnél.

(8)⁴ 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.

(9) Meglévő épületben működő közhasználatú rendeltetés utólagos akadálymentesítése során az építési övezet szabályozási paramétereitől – kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig – el lehet térni.

25. A terepszint alatti beépítés szabályai

28. § (1) Önálló terepszint alatti építmény az építési hely határvonalain belül létesíthető, kivéve, ha az SZT a terepszint alatt beépíthető építési helyet egyedileg határozza meg.

(2) A telek terepszint alatt beépíthető területét úgy kell kialakítani, hogy

- a) az előkertben csak az épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el és
- b) kötelező hátsókert esetén a hátsó telekhatártól mért legalább 6,0 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon,

kivéve az 1000 m²-t el nem érő zártudvaros beépítésű telket, amely 100%-ban beépíthető terepszint alatt a (3) bekezdés szerinti eset kivételével.

(3) Terepszint alatti beépítés az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt terület alatt nem létesíthető.

⁴ Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos .2024. november 22-től.

(4) Meglévő közterületi parkoló és burkolt köztér alatt közforgalmú mélygarázs létesíthető az önkormányzattal kötött megállapodás alapján.

(5) Az SZT-n közterületi építési helyként meghatározott területen a terepszint alatti építési hely kizárólag a közlekedés, a gyalogos köztér, gyalogos aluljáró, tömegközlekedés végállomása és várakozóhelye, így különösen metrómegálló és- végállomás, valamint az azokhoz szorosan kapcsolódó létesítmény terepszint alatti elhelyezésére, valamint a sajátos területi előírásokban meghatározott feltételekkel megvalósítható mélygarázs kialakítására szolgál.

(6) Az SZT-n közterületi terepszint alatti építési helyként jelölt területen, a közterület alatt út-, gyalogút-átvezetés, rámpa, mélygarázs és az ezekkel kapcsolatos műtárgy, valamint a gyalogos átvezetést kísérő kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

26. Az építési hely meghatározása

29. § (1) Az építési helyen belül terepszint feletti és terepszint alatti építmények is elhelyezhetők.

(2) Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén csak terepszint alatti, vagy a beépítésbe nem beszámító épületrész létesíthető, a levezető rámpát, lépcsőt is beleértve.

(3) Az építési helyen kívül épület, épületrész az elő-, oldal- és hátsókertben – az OTÉK-ban megengedett eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső, lejtő és támfal, továbbá a (4)-(7) bekezdésben foglaltakon kívül – nem létesíthető.

(4) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak bővítése kizárólag az építési helyen belül történhet az egyéb beépítési határértékek keretei között, a telken lévő valamennyi építmény figyelembevételével.

(5) A legalább 5,0 méteres előkert méretébe nyúlhat a legfeljebb 1,5 méteres benyúlással az erkély, a zárterkély, az árnyékolószerkezet, az előlépcső és az előtető.

(6) A legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe nyúlhat legfeljebb 1,0 méteres, a legalább 6,0 méteres oldalkertbe legfeljebb 1,5 méteres benyúlással az erkély, az árnyékolószerkezet, az előlépcső és az előtető.

(7) A legalább 6,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig, a legalább 9,0 méteres hátsókertbe 1,5 méterig benyúlhat az erkély, az árnyékolószerkezet, az előlépcső és az előtető.

30. § (1) A szabadonálló beépítési mód építési helyét – ha e rendelet övezeti előírásai és az SZT másképpen nem határozza meg – az alábbi méretek határozzák meg:

- a) az előkert mérete kialakult, új beépítésnél 5,0 méter,
- b) az oldalkert mérete az épület oldalkertre néző homlokzata legnagyobb párkánymagasságának felével megegyező, de legalább 3,0 méter,
- c) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző homlokzata legnagyobb párkánymagassága felével azonos méretű, de legalább 6,0 méter.

(2) A zárt sorú beépítési mód szerinti építési hely (a továbbiakban: zárt sorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonalaival, kivéve, ha

- a) az SZT építési helyet, előkertet, építési határvonalat, vagy a telek zöldfelületként fenntartandó részét rögzíti, vagy
- b) az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások ettől eltérően rendelkeznek.

27. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

31. § (1) Zárt sorú beépítési módú építési övezetben az építmény beépített alapterületét a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. A telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része abban az esetben vehető igénybe, ha együttesen megfelel az alábbi feltételeknek:

- a) a telken az SZT-n nincs kijelölt zöldfelületként fenntartandó rész,
- b) a hátsó telekhatáron álló épület tűzfalal csatlakozik,

- c) a megoldás a főépítési konzultáció során támogatott.
- (2) Az utcai térfal meghatározására az építési vonal szolgál, amely, ha nem kerül külön feltüntetésre az SZT-n, akkor
- a) megegyezik
 - aa) a közterület felőli telekhatárral, vagy
 - ab) az SZT-n feltüntetett előkert esetén az előkerti építési határvonallal;
 - b) az épület közterületi telekhatár felőli homlokzati síkjának legalább 50%-ban az építési vonalra állított függőleges síkra kell illeszkednie.
- (3) A (2) bekezdés szerint meghatározott építési vonal figyelmen kívül hagyható
- a) épületköz vagy épülethézag létesítése,
 - b) épület hátraléptetése,
 - c) nyitott udvar kialakítása vagy nyitott sarok kialakítása esetén.
- (4) Zárt sorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás, egyéb szálláshely, magánszálláshely rendeltetési egység, illetve új szállás jellegű önálló rendeltetési egység szobája nem létesíthető.
- (5) Az épületek udvari épületszárnyai és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok között, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, legalább az egymással szemközti alacsonyabb homlokzat magasságának felével megegyező, de legalább 10,0 méter– közcélú egészségügyi létesítmény esetén legalább 8,5 méter– távolságot kell biztosítani, amelybe épületrész nem nyúlhat, kivéve a (9) bekezdés alapján utólagosan létesített liftet és hozzávezető folyosót. Fentiekől eltérő megoldás csak kialakult állapot és támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.
- (6) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzat telekhatártól való távolságának az 5 métert el kell érnie, amelybe épületrész nem nyúlhat. Fentiekől eltérő megoldás csak kialakult állapot és támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.
- (7) Amennyiben oldalsó és hátsó telekhatáron elhelyezkedő meglévő épület, épületrész tűzfalában lévő légaknára huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílik, akkor az újonnan beépítésre kerülő telken a légaknát alapterületében legalább légudvar méretűre kell kiegészíteni. Ez esetben az (5) bekezdés előírása figyelmen kívül hagyható.
- (8) A beépített oldal-, illetve hátsókerti telekhatár mentén lévő légakna vagy légudvar lehatárolására kerítés legfeljebb a határoló telek csatlakozó beépítésének tetőfödéme felett 2,0 méter magasságig létesíthető.
- (9) Meglévő épület alapterülete bővíthető lift hozzáépítésével, mely esetben az építési telek megengedett legnagyobb beépítési mértékébe a lift és a közvetlen hozzávezető folyosószakasz alapterülete legfeljebb 10 m²-ig nem számít bele, az (5) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

32. § (1) Az épületköz

- a) legkisebb szélességét az SZT, vagy az egyes építési övezetekre vonatkozó előírás határozza meg, ezek hiányában
 - aa) az épületköz nem lehet kisebb 10,0 méternél,
 - ab) amennyiben területe két telekre esik, akkor abból egy-egy telken legalább 5,0 méter széles sávot kell kialakítani,
 - ac) az épületközre néző homlokzat nem lehet nyílás nélküli, tűzfalás, a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartása mellett;
 - b) abban az esetben, ha zárt sorú beépítési mód esetében az SZT-n meghatározott építési hely határa nem azonos az oldalsó telekhatárral, az épületköz előírásait is alkalmazni kell,
 - c) az emeleti szinten is kialakítható úgy, hogy az épületköz területén legfeljebb a földszint és az alsó emeleti szintek kerülnek beépítésre a földszinti gyalogos átjárás biztosítása mellett,
 - d) területe közhasználatú területként kialakítható.
- (2) Az épület-hátraléptetés, -hátrahúzás vagy nyitott udvar kialakításának szabályai:
- a) nyitott udvar a legalább 25,0 méter utcai homlokzatszélességet elérő épületeken létesíthető,

- b) a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrész közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 3,0 méternél, kivéve, ha meglévő vagy egyidejűleg megvalósuló hátraléptetéshez csatlakozik az új épület,
 - c) a hátrahúzott homlokzatszakasz szélessége nem lehet kisebb 6,0 méternél,
 - d) a hátrahúzás mélysége legfeljebb a szélességével megegyező mértékű lehet,
 - e) a nyitott udvar két telket érintően is kialakítható, mely esetben az egy telekre eső udvar szélessége legalább 5,0 méter legyen,
 - f) kettő vagy több szomszédos telek egyidejű beépítése esetén a homlokzatsík hátraléptetésére vonatkozó előírásokat az egyidejűleg beépítendő telkek összes szélességére lehet vonatkoztatni, de az e) pont előírásait – a homlokzatok összehangolása esetén – a telkek közös határvonalaira nem kell alkalmazni,
 - g) a nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is,
 - h) megfelel a nyitott udvar felsorolt követelményeinek, ha a b)-d) pontban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleti szinten az udvar beépül és a nyitott udvari rész az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.
 - i) az épület hátraléptetésére és a nyitott udvar méretére vonatkozó előírásoknak a benyúló épületrészt – így különösen erkély, loggia – is figyelembe véve kell megfelelni.
- (3) A nyitott sarok kialakításának szabályai:
- a) saroktelek esetében a két szomszédos telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrész közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8 méternél,
 - b) az épületet egységes homlokzattal kell megépíteni,
 - c) a nyitott sarok felé függőfolyosó nem létesíthető,
 - d) a nyitott sarok méretére vonatkozó előírásoknak a benyúló épületrészeket is figyelembe véve kell megfelelni,
 - e) megfelel a nyitott sarok felsorolt követelményeinek, ha az a)-d) pontban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleten a nyitott sarokrész beépül és nyitott sarok az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.

28. A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások

33. § (1) Az egyes építési övezetekben megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság értékét az SZT tartalmazza, az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeit – Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzatában meghatározottak alapján – az 5. melléklet tartalmazza.

(2) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utca az irányadó.

(3) Az utcai párkánymagasságot az utcai homlokzat előtti rendezett terepszinttől kell számítani, amelynek számítása során

- a) az utcavonalon álló beépítés párkánymagassága a közterületi járdavonal szintjétől számítandó,
- b) előkertés beépítés vagy épület hátraléptetése esetén a rendezett terepszint az épülethomlokzat előtti járda szintjétől számítandó, de ez legfeljebb 60 cm-rel haladhatja meg az utcai járdaszint magasságát.

(4) Az I. és II. párkánymagassági kategória építési övezetben

- a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól,
 - aa) az I. párkánymagassági kategória építési övezetben a telek irányába emelkedő legfeljebb 45 fokos, műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet indokolja – és a II. és III. párkánymagassági kategória építési övezetben legfeljebb 60 fokos ferde síkon, és
 - ab) e metszésvonal felett 5,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon;
- b) az a) pont szerinti magassági sík fölé emelkedő épületrész esetében

- ba) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
- bb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
- bc) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb egyharmadán alkalmazható, kivéve az épület eredeti állapotának helyreállítása esetén, amennyiben az tervtári dokumentációval alátámasztott,
- bd) a bc) pont szerinti építmények az I. és II. kategóriájú területen a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhatnak, ha a közterület átlagos szélessége eléri a 15,0 métert.
- (5) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (6) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha
- az adott közterület felől a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és
 - az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.
- (6) A (4) bekezdés teljesülése esetén az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága az (5) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.
- (7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen az épület párkánymagassága az SZTben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál.
- (8) A II. párkánymagassági kategóriájú területen az SZT-n meghatározott párkánymagassági értéktől eltérni akkor lehet, ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabb szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.
- (9) A (4) bekezdés szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben:
- sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása,
 - a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
 - a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

VIII. Fejezet

Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

29. Üzemanyagöltő állomások elhelyezésének szabályai

- 34. § (1)** Új üzemanyagöltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autómosó a **KÖu** övezet területén önálló közterületi mélygarázsban, vagy a **KÖu** övezet mentén lévő építési tömbön belül parkolóházban, mélygarázsban és önálló rendeltetési egységként létesíthető, kivéve, ha a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai másképp rendelkeznek.
- (2) Meglévő közterületi üzemanyagöltő állomás lakóépület közterület felőli homlokzatától mért 20,0 méteres távolságon belül nem bővíthető.
- (3) Meglévő közterületi üzemanyagöltő állomás megszűnése esetén
- a talajt rekultiválni kell és
 - a helyén zöldfelületet kell létrehozni, melyben fásított parkoló elhelyezhető.

30. Önálló parkolóház, teremgarázs és mélygarázs elhelyezésének általános szabályai

35. § (1) Parkolóház, illetve mélygarázs olyan építési övezetben, önálló mélygarázs minden olyan közterületen létesíthető, ahol az övezet előírásai azt nem tiltják.

(2) Önálló parkolóház létesítése esetén a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100%-ot, de a hátsó kert és a telek zöldfelületként fenntartandó része nem építhető be, és a parkolóház tetőfödémén legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani a gépészettel igénybe nem vett terület legalább 80%-án.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott parkolóház esetén az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatót nem kell alkalmazni.

(4) Parkolóházban egyéb rendeltetésű helyiség vagy más önálló rendeltetési egység is létesíthető, de a más rendeltetési egységgel kombinált parkolóházban az egyéb rendeltetések aránya a teljes szintterület legfeljebb 15%-a lehet.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

IX. fejezet Nagyvárosias lakóterület

31. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

36. § (1) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközpontokhoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros beépítésű, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs
- j) a lakosság ellátását szolgáló, egyéb nem zavaró hatású

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsó kertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tárolóépület, valamint fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6 m² beépített területű hulladéktárolót.

37. § (1) Kialakult állapot esetén – az épület átalakítása, bővítése során – a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

- a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
 - b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
 - c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközők kivételével,
 - d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m²-rel,
 - e) a pinceszintek parkolás céljából, a pinceszintek feletti szintek csak gyalogos átjárás, valamint áru- és hulladékszállítás céljából köthetők össze a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartásával.
- (2) Új építés esetén
- a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert,
 - b) a hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában – legalább
 - ba) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
 - bb) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
 - bc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
 - bd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter
- lehet.
- (3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
- a) kereskedelmi rendeltetés esetén,
 - b) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén.
- (4) A felső szintek beépítési mértéke – a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- (5) Az építési övezetek területén új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1 m²/telekm² lehet.
- (6) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (7) Az **Ln-1** és az **Ln-2** jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

32. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

38. § (1) Az **Ln-T** jelű építési övezet a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, mely a lakótelep ellátását szolgáló intézmények elhelyezését is lehetővé teszi.

(2) Azokban az **Ln-T** jelű építési övezetekben, ahol a kialakult úszótelkes-tömbtelkes beépítés miatt az építési övezeti határértékek "K" kialakult jelölést tartalmaznak a 2. mellékletben, új beépítés csak e rendelet teljes tömbtelekre kiterjedő módosítása után létesíthető.

(3) Az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépület

- a) földszinti, fogadószínti gépjármű és gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be, de a gyalogos átjárók időbeli korlátozással lezárhatók,
- b) az úszótelkes épület telke nem keríthető le, közhasználat számára megnyitottként tartandó fenn még abban az esetben is, ha a telek vagy ennek egy része lekeríthető lenne,
- c) a telken áthaladó meglévő közművek átvezetésének lehetőségét abban az esetben is biztosítani szükséges, ha ez az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve.

(4) Új gépjárműtároló önállóan csak terepszint alatt létesíthető.

(5) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) utcaszakaszonként egységes hulladéktároló

helyezhető el.

33. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

39. § (1) Az **Lk-1** jelű területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretes beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak.

(2) Kisvárosias lakóterület egy- vagy több lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben a lakó rendeltetésen kívül

- a) oktatási, nevelési,
- b) egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) legfeljebb 200 m² alapterületű kereskedelmi vagy szolgáltató és
- g) a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró hatású

rendeltetési egység létesíthető.

(3) Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.

(4) Lakóhelyiség padlószint-magassága

- a) előkert nélküli beépítés esetén a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter,
- b) előkert létesítése esetén a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter

legyen.

(5) Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével, melléképítményként csak kerti építmény és gépkocsitároló létesíthető. Új épület elhelyezése esetén a gépkocsi-tárolót a fő rendeltetésű épület tömegéhez kapcsolódóan vagy azon belül kell elhelyezni.

(6) Az övezet területén kereskedelmi, lakossági szolgáltató rendeltetésű egység az épület földszintjén, pinceszintjén és alagsorában létesíthető.

34. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

40. § (1) A területfelhasználási egységbe jellemzően a három-négy szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak.

(2) Az övezetben – ha az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek - a lakórendeltetésű épületen kívül

- a) oktatási-, nevelési,
- b) egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) legfeljebb 200 m² alapterületű kereskedelmi vagy szolgáltató és
- g) a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró hatású

rendeltetésű épület létesíthető.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény

helyezhető el. Önálló hulladéktartály-tároló, személygépjárműtároló nem létesíthető.

(4) Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.

35. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

41.§ (1) A területfelhasználási egység laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró hatású

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló az utcai kerítéssel egybeépítve,
- c) kerti építmény

helyezhető el.

(4) Önálló hulladéktartály-tároló és személygépjárműtároló nem létesíthető.

(5) A területen új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítéshez illeszkedően lehet.

X. fejezet

Településközpont terület

36. Városközpont területe (Vt-V)

42. § (1) A területfelhasználási egységhez a történelmi városmag és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó területek vegyes felhasználású, jellemzően zártosított, zártudvaros beépítésű építési övezetei tartoznak, amelyek lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A **Vt-V** jelű építési övezetben az épület és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egység tekintetében az alábbi, nem zavaró rendeltetések köre létesíthető, kivéve, ha az egyes építési övezetre vonatkozó előírás másként rendelkezik:

- a) lakás,
 - b) igazgatási, irodai rendeltetés,
 - c) kereskedelem, szolgáltatás,
 - d) szállásjellegű, munkásszállás,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
 - g) sportolási célú,
 - h) vendéglátó,
 - i) kutatás-fejlesztés nem üzemi létesítményei,
 - j) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - k) a lakosság ellátását szolgáló egyéb, nem zavaró rendeltetés,
- melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény
- helyezhető el.

43. § (1) Kialakult állapot esetén – az épületek átalakítása, bővítése során – a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

- a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
- b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz megtartása vagy visszaépítése,
- c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközők kivételével,
- d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m²-rel,
- e) a gépjárművel önállóan megközelíthető pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzvédelmi előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

(2) Új építés esetén

- a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40,0 métert,
- b) a hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában – legalább
 - ba) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0,0 méter,
 - bb) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
 - bc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
 - bd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.

(3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek

- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
 - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
 - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;
- b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével – elérheti a 100%-ot a 28. § előírásainak figyelembevételével.

XI. fejezet **Intézményterület**

37. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) és az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

44. § (1) A **Vi-1** jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű, a **Vi-2** jelű építési övezetekbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású jelentős változással érintett intézményterületek tartoznak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szálláshely és közösségi szállás,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Ahol a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai lehetővé teszik

- a) lakásrendeltetési egység és
- b) ha a terület rendeltetészerű használatát nem zavarja,
 - ba) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
 - bb) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás rendeltetés is létesíthető.

(4) A melléképitmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény

helyezhető el.

38. Intézményi, helyi lakosság ellátását biztosító terület (Vi-3)

45. § (1) A **Vi-3** jelű építési övezet kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló piac számára biztosít helyet.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen

- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egység, valamint
- b) szolgálati lakás

helyezhető el.

(3) Az építési övezet telkein a megengedett rendeltetésű építményeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló építmény nem helyezhető el.

XII. fejezet Gazdasági területek

39. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

46. § (1) A **Gksz-2** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetbarát termelés, javítás és szerelés,
- b) kisipar,

- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,
- f) iroda,
- g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- h) sportolási célú,
- i) szálláshely szolgáltatás,
- j) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó.

(3) A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:

- a) vendéglátási, kiskereskedelmi és szolgáltató,
- b) irodai,
- c) szálláshely szolgáltatás,
- d) kulturális, művelődési és – az alapfokú oktatási létesítmények kivételével – oktatási, egészségügyi célú,
- e) szórakoztatási – a játékterem kivételével – célú,
- f) sportolási célú,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(4) Nem helyezhető el

- a) lakóépület,
- b) védőtávolságot igénylő ipari tevékenységű építmény, épület és műtárgy, telephely.

40. A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület egyéb előírásai

47. § (1) A területen meglévő épület rendeltetését nem lehet olyan funkcióra megváltoztatni, amely közlekedési, környezetvédelmi szempontból terhelésnövekedéssel jár.

(2) A területen a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is létesíthető.

(3) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló és
- c) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 100 méteren belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, valamint ezek be- és kijárata nem alakítható ki, kivéve, ha a telek a közterület felől másképpen nem tárható fel.

XIII. fejezet Különleges területek

41. Bevásárlóközpont területe (K-Ker)

48. § (1) A **K-Ker** jelű építési övezet nagybevásárló központ létesítésére kijelölt terület.

(2) Az építési övezetben

- a) kereskedelmi célú építmény,
- b) egyéb szórakoztató létesítmény,
- c) sport és rekreációs célú építmény
- d) a főrendeltetést kiszolgáló parkolási célú építmény

helyezhető el.

(3) A területen a rakodásra és gazdasági feltöltésre szolgáló területeket zártan, fedetten vagy árnyékosítottan szemponyjából takartan kell kialakítani.

42. Oktatási központok területe (K-Okt)

49. § (1) A **K-Okt** jelű építési övezetbe a Nemzeti Községi Egyetem Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-park területe tartozik.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület az oktatási rendeltetésen kívül

- a) igazgatási,
- b) nevelési, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) diákszálló,
- f) irodai,
- g) a létesítményt kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás és
- k) az alaprendeltetéshez kapcsolódó, kiegészítő és kiszolgáló rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) épülettől különálló hulladék-tároló,
 - c) kerti építmény
- helyezhető el.

43. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

50. § (1) A **K-Eü** jelű építési övezet az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű, jellemzően 3 ha-nál nagyobb egészségügyi létesítmények elhelyezését szolgálja, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet megaladják.

(2) Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) az egészségügy, egészségügyi oktatás létesítményei,
- b) a kutatás és fejlesztés létesítményei,
- c) a K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,
- d) a szociális ellátás körébe tartozó építmények,
- e) a területet használók számára legfeljebb 200 m² szintterületű, kereskedelmi és vendéglátási létesítmény,
- f) a terület ellátását szolgáló mélygarázs, parkolóház és
- g) a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések.

(3) Egészségügyi épületek közötti fedett, illetve zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosók, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsők, rámpák, liftek létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott építési övezeti határérték a telek legnagyobb beépítettsége esetén 10%-kal, de legfeljebb 90% mértékig, a szintterületi mutató értéke 0,2 m²/telem² értékkel túlléphető, és a legkisebb zöldfelület mértéke a többlet beépítettség %-ával csökkenthető. A fentiek az előírt elő-, oldal- és hátsókert területén is elhelyezhetők. A kedvezményes értékek főépítési vagy tervtanácsi támogatás esetén érvényesíthetők.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,

- b) kerti építmény,
 - c) hulladéktároló
- helyezhető el.

44. Nagykiterjedésű sportolási terület (K-SP)

51. § (1) A **K-SP** jelű építési övezet területe a sport és a szabadidő-eltöltés intézményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhetők

- a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények és
- d) a fő rendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetésű építmények.

(3) A területen – amennyiben az egyes építési övezetek előírása ezt lehetővé teszi – elhelyezhetők még

- a) szálláshely-szolgáltató építmények,
- b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- c) egyéb rendeltetésű épületen belül legfeljebb egy szolgálati lakás is.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.

45. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

52. § (1) A **K-Rek** jelű építési övezet a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló létesítmények és az ezeket kiszolgáló, kiegészítő funkciójú létesítmények elhelyezését szolgálja.

(2) A területen elhelyezhetők

- a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
- d) a fő rendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések
- e) egy szolgálati lakás.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű- becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.

46. Különleges, növénykert területe (K-ÁN)

53. § (1) A **K-ÁN** jelű terület a Fűvészkert építési övezete.

(2) Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) a kutatás és fejlesztés nem üzemi technológiájú létesítménye,
- b) az oktatás és ismeretterjesztés létesítménye,
- c) a területet használók számára legfeljebb 500 m² szintterületű, kereskedelmi létesítmény,
- d) növényház,

- e) a fő rendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetés és
- f) szolgálati lakás.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy, b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.

47. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

54. § (1) A **K-Hon** jelű különleges terület

- a) honvédelmi létesítmény épülete,
- b) az ahhoz tartozó oktatási és sportolási létesítmény,
- c) szálláshely-szolgáltató épület, valamint
- d) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmény és irodaépület

elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai eltérően nem rendelkeznek, a **K-Hon** jelű építési övezetekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló

helyezhető el.

(4) A kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 200 m²-e után legalább egy fa telepítendő vagy tartandó meg.

48. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

55. § (1) A **K-Közl** jelű építési övezetek (tömegközlekedési bázisterületek) területén csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő és azt kiszolgáló alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) a tevékenységet szolgáló irodaépület,
- b) a működéssel összefüggő szolgáltató-épület, raktárépület,
- c) járműtároló,
- d) karbantartó műhely,
- e) szolgálati lakóépület.

(2) A telekhatárok mellett átépítés esetén legalább 3 méteres szélességben növényállomány telepítendő.

49. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel (K-Közl/Vi-1)

56. § (1) A közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel megnevezésű építési övezetek területei az országos és fővárosi szintű közösségi közlekedést szolgáló létesítmények fenntartását, elhelyezését biztosítják, ahol kiegészítő intézményi létesítmények is elhelyezhetők.

(2) A területen többszintes területfelhasználással – a vasúti és közösségi közlekedéssel kapcsolatos üzemi rendeltetések elsődlegessége mellett – létesíthető önálló intézményi rendeltetések:

- a) szálláshely,
- b) irodai,
- c) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- d) sport,

- e) önálló parkolóház, parkolólemez, mélygarázs,
 - f) szolgálati lakás,
- melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

50. Temető területe (K-T)

57. § (1) A **K-T** jelű építési övezetek, temetők területén a fő tevékenységhez szorosan kötődő és azt kiszolgáló alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) egyházi és kegyeleti épületek,
- b) krematórium,
- c) a temetkezés egyéb építményei,
- d) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
- e) a tevékenységet szolgáló irodaépület,
- f) szolgálati lakóépület,
- g) a fő rendeltetést és a fenntartást, karbantartást kiszolgáló egyéb építmények.

(2) A telek területe nem osztható.

(3) A temető területén belül új parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.

(4) A telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet, így különösen cserjesor, fasor, futtatott növényzet telepítésével. A kerítés urnafalként is hasznosítható.

HARMADIK RÉSZ A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

XIV. Fejezet Közlekedési területek

51. Általános előírások

58. § (1) Az útvonalak hálózati szerep szerinti besorolását a **KÖu** övezetek területén az SZT határozza meg.

(2) A **KÖu** övezetek mentén telkenként egy darab, átmenő telkek esetén – a **KÖu-2** övezetet kivéve – mindkét közterületre egy-egy darab személygépjármű-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.

(3) Azokban az övezetekben, ahol épület is elhelyezhető, a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület – a szálláshely szolgáltatás kivételével –, kiosk, nyilvános illemhely és az akadálymentes közlekedést biztosító lift számára szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A **KÖu** és **KÖk** jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

52. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

59.§ (1) Az övezet elsősorban az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, közúti-vasúti, villamos pályák, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖu-2** övezetű főútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy e célra külön szervizsáv, szervizút létesül.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(4) Az övezet területén parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási célú építményként valósítható meg.

(5) A **KÖu-2** jelű övezetekre vonatkozó szabályozási hatértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

53. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

60. § (1) Az övezet elsősorban a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti, villamos pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, pavilonok létesíthetők a 2. melléklet szerint.

(3) Az övezet területén új szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

54. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

61. § (1) Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz-elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti, villamos pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló elsősorban úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

55. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)

62. § (1) Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, kerületi jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A kerületi gyűjtőutakat az SZT határozza meg.

56. Lakó és kiszolgáló utak, gyalogos elsőbbségű utcák és közlekedési területek övezete (Kt-Ku, Kt-Gy)

63. § (1) A lakó és kiszolgáló utak övezete elsősorban az ezek rendeltetéséhez szükséges műtárgyak, csapadékvíz-elvezető rendszer, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakó és kiszolgáló utak vegyes használatú vagy gyalogos elsőbbségű utcákká alakíthatók, forgalomtechnikai és kertépítészeti eszközök együttes alkalmazásával.

(3) A (2) bekezdés szerint kialakított vegyes használatú lakó- és kiszolgálóutakon (**Kt-Ku**) a közúti közlekedés szabályairól szóló miniszteri rendelet lakó-pihenő övezetre, a gyalogos elsőbbségű utca közlekedési területeken (**Kt-Gy**) – kialakítástól függően – a gyalogos övezetre vagy a gyalogos és kerékpáros övezetre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(4) A **Kt-Gy** övezetű közterületekről gépkocsitároló behajtója nem létesíthető.

(5) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára különösen hulladékiszállítás és katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

(6) A lakó és kiszolgáló utakat, a meglévő és kialakítandó vegyes használatú és gyalogos elsőbbségi utcákat, közlekedési felületeket az SZT tünteti fel, a **Kt-Ku** jelű és a **Kt-Gy** jelű övezetek határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

57. Közösségi közlekedés megállója, végállomása (Kt-M)

64. § (1) Az övezet elsősorban a közösségi közlekedés megállójának, végállomásának, ezek épületeinek, műtárgyainak és csapadékvíz elvezető rendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben csak a főrendeltetést és az utasok ellátását szolgáló – vendéglátó és kereskedelmi – rendeltetésű építmény létesíthető.

58. Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

65. § A kötőtpályás közlekedési területen elsősorban elhelyezhetők

- a) az országos vasúti hálózat vonalai, megállói és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, mindezek csapadékvíz elvezető rendszerének elemei, valamint a közúti közlekedés pályái, felszíni parkolók és parkolólétesítmények, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, lift, közmű- és hírközlési létesítmények, zöldfelületi elemek, továbbá
- b) a vasúti forgalommal kapcsolatosan
 - ba) az állomások, megállóhelyek üzemi, forgalmi, irodai, pihenő és raktározási épületei,
 - bb) az utasok kényelmét kiszolgáló, kizárólag az állomásépülethez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek és
 - bc) egyéb, környezetvédelmi célú építmények.

XV. Fejezet Zöldterületek

59. Általános rendelkezések

66. § (1) A zöldterületi övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület kerítéssel lekeríthető, azonban csak az éjszakai időszakra zárható be.

(2) A területen a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rács, korlát és a fő rendeltetést kiszolgáló építmény helyezhető el.

60. Közparkok területe (Zkp)

67. § (1) A **Zkp** övezetekbe az önálló területfelhasználási egységbe tartozó, jellemzően 1 ha-nál nagyobb méretű rekreációs zöldterületek tartoznak, melyek a rendeltetésük szerint

- a) **Zkp** jelű közpark,
- b) **Zkp-Kk** jelű közkert,
- c) **Zkp-Fk** jelű fásított köztér

övezetek lehetnek.

(2) A **Zkp** jelű közpark övezetben - ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek -

- a) sport- és játszókert, pihenőkert és kutyafuttató,
- b) kioszk, nyilvános illemhely,
- c) a pihenést, a testedzést, az ismeretterjesztést szolgáló építmény,
- d) mélygarázs csak meglévő, burkolt gyalogos tér és parkoló alatt vagy tetőkerttel

létesíthető.

(3) A **Zkp-Kk** jelű közkert övezetben – ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek –

- a) játszókert és pihenőkert alakítható ki,
- b) nyilvános illemhely létesíthető,
- c) mélygarázs nem építhető.

- (4) A **Zkp-Fk** jelű fásított köztér övezetben – ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek –
- a) építményként:
 - aa) a közlekedés terepszint alatti építménye,
 - ab) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
 - ac) kioszk,
 - ad) nyilvános illemhely létesíthető,
 - b) az övezet telkei csak mélygarázs létesítése céljából oszthatók meg, ahol ezt az övezeti előírások lehetővé teszik.
- (5) A terület fenntartását szolgáló építmény minden **Zkp** övezetben létesíthető.
- (6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

61. A közterületek zöldfelületi övezetei

- 68. §** (1) Az övezetekbe a más területfelhasználási egységben lévő, vagy tervezett rekreációs és kondicionáló közterületi zöldfelületek tartoznak, amely rendeltetésük szerint lehet
- a) **Kt-Kk** jelű közkert,
 - b) **Kt-Fk** jelű fásított köztér,
 - c) **Kt-Ez** jelű egyéb, kondicionáló zöldfelület.
- (2) Az övezetekben – sajátos övezeti előírás hiányában – csak az alábbi, a területet fenntartásához és a használók kiszolgálására szolgáló alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- a) a közlekedés terepszint alatti építménye,
 - b) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
 - c) közterületi kioszk,
 - d) nyilvános illemhely,
 - e) a terület fenntartását szolgáló építmény.
- (3) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza, kivéve, ha a sajátos övezeti előírás másképpen rendelkezik.

NEGYEDIK RÉSZ AZ EGYES VÁROSRÉSZEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

62. Palotanegyed (P)

- 69. §** (1) Az előírások hatálya a Múzeum körút – Rákóczi út – József körút – Üllői út – Kálvin tér által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (2) A **Vt-V/P-1** és a **Vt-V/P-2** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén épületköz a József körút, a Rákóczi út, a Baross utca és az Üllői út mentén nem létesíthető.
- (3) A **Vt-V/P-3** jelű építési övezetben
- a) a meglévő épületek bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is, az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni,
 - b) a telek teljes területe építési hely, amelyen belül több épület létesíthető,
 - c) a meglévő és létesítendő épületek tömegükben, anyaghasználatukban épületegyüttest alkossanak,
 - d) az utcavonal legalább 50%-án épületnek kell állnia.
- (4) A **Vt-V/P-4** jelű építési övezet a Corvin Áruház kialakult beépítésű területe, ahol bármely építési tevékenység a védettség céljával összhangban folytatható az övezeti határértékek keretei között.

- (5) A **Vt-V/P-M** jelű építési övezet a Nemzeti Múzeum kialakult, szabadonálló beépítésű védett területe, ahol bármely építési tevékenység a védelem céljával összhangban folytatható az övezeti határértékek keretei között.
- (6) A **Vt-V/P-Eü-1** jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol
- a) a meglévő épületek bontása, bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is, az építészeti védelem szempontjait figyelembe kell venni,
 - b) a szabadon álló beépítési módú terület egésze építési hely, amelyen belül
 - ba) több épület létesíthető,
 - bb) az utcavonalak mentén a kialakult beépítéshez illeszkedően előkerttel és utcavonalon állóan is létesíthető épület,
 - bc) az utcavonalon álló meglévő épületek bontása esetén az intézmény egységes megjelenésű kerítését az érintett szakaszon vissza kell építeni.
- (7) A **Vt-V/P-Eü-2** jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol
- a) a meglévő épületek bontása, bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is az építészeti védelem szempontjait figyelembe kell venni,
 - b) a zárt sorú beépítési módú építési helyen belül
 - ba) több épület létesíthető,
 - bb) a Rákóczi út és a Márkus Emília út utcai telekhatára kötelező építési vonal, ezek mentén új épületek nem létesíthetők.
- (8) A **Vt-V/P-Eü-1** és a **Vt-V/P-Eü-2** jelű építési övezetek területén az egészségügyi épületek közötti fedett, illetve zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosók, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsők, rámpák, liftek létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott építési övezeti határérték a telek legnagyobb beépítettsége esetén 10%-kal, de legfeljebb 90% mértékig, a szintterületi mutató értéke $0,2 \text{ m}^2/\text{telekm}^2$ értékkel túlléphető, és a legkisebb zöldfelület mértéke a többlet beépítettség %-ával csökkenthető. A fentiek a telek területén bárhol elhelyezhetők. A kedvezményes értékek főépítési vagy tervtanácsi jóváhagyás esetén érvényesíthetők.
- (9) **Kt-Fk-B** jelű építési övezet a Blaha Lujza tér fásított köztér övezete, ahol
- a) terepszint alatti beépítés esetén a zárófödém felett kialakított zöldfelülethez legalább 80cm vastagságú földtakarás biztosítandó,
 - b) a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m^2 -ként,
 - c) az övezetben 68. §-ban meghatározott létesítményeken kívül információs és kulturális rendeltetésű pavilon is elhelyezhető.

63. Népszínház negyed (N)

70. § (1) Az előírások hatálya a Rákóczi út – Fiumei út – Teleki László tér északnyugati oldala – Népszínház utca – József körút által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

- (2) Az **Ln-1/N-1** jelű építési övezet jellemzően kialakult zártudvaros beépítésű.
- (3) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpontban tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.
- (4) A **Vt-V/N-1** jelű építési övezetek területén épületek a József körút, Rákóczi út és a Népszínház utca mentén nem létesíthetők.
- (5) A **Vt-V/N-2** jelű építési övezet az Erkel Színház kialakult úszótelkes jellegű beépítésű telkének övezetében az épület rendeltetését kiszolgáló teherforgalom számára - a működéshez szükséges mértékig – rakodóhely, a közönségforgalom részére parkolóhely a közterületen biztosítható.

(6) A **Vi-1/N-1** jelű építési övezet kialakult zártudvaros beépítésű területén épületköz a Fiumei út mentén nem létesíthető. Az övezetben lakórendeltetés csak a meglévő, már lakóépülettel beépített telkeken létesíthető.

(7) A **Vi-1/N-2** jelű építési övezetben a kialakult beépítés az utcavonal mentén zárt sorú jellegű, de a teljes telekre kiterjedő építési helyen belül új épület a környező telkek meglévő beépítésére figyelemmel helyezhető el. Az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság érvényesítését a műemlékvédelem szempontjai korlátozhatják. Az utcai párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a II. János Pál pápa tér felé a 24,0 méter, a Gázláng utca felé a 21,0 métert.

71. § (1) A **K-Eü/N** jelű építési övezetben a kialakult beépítés az utcavonal mentén zárt sorú jellegű, de a teljes telekre kiterjedő építési helyen belül új épület az adottságok figyelembevételével bárhol elhelyezhető. Az utca párkánymagasság értéke a II. János pápa tér felé nem haladhatja meg a 24,0 métert.

(2) A **Zkp/N-1** jelű övezet a II. János Pál pápa tér, melynek előírásai:

- a) az övezet területén a felszínen csak a parkot kiszolgáló kiosk és illemhely, továbbá műtárgy és a metróállomás felszíni bejárat építménye (lépcső, lift), annak szellőzői helyezhetők el,
- b) a föld alatti állomásdoboz területének legalább 75%-a felett a termőföld-takarás nem lehet kevesebb 2,5 méternél,
- c) az övezet területén a felszín felett beépíthető terület legfeljebb bruttó 600 m².

(3) A **Zkp/N-2** jelű övezet a Teleki téri közpark övezete.

(4) A **Zkp/N-T** jelű övezetben

- a) működő üzemanyag-töltő töltőállomás – megtűrt állapotként – kertépítészeti eszközökkel jól elhatároltan maradhat fenn, felújítható, de a közparkból igénybe vett területe nem bővíthető,
- b) az üzemanyag-töltő állomás megszűnése esetén az övezet területe a **Zkp/G-Kk** övezet területén lévő közkerthez csatolandó, de az új zöldfelület kialakítása előtt a talajt kármentesíteni szükséges.

(5)⁵ A **Kt-Fk/N** jelű övezet a Szeles Erika tér fásított köztér övezete, ahol az SZT-n jelölt, a II. János Pál pápa tér alá is kiterjedő, szint alatti építési helyen mélygarázs létesíthető.

64. Csarnok negyed (Cs)

72. § (1) Az előírások hatálya a József körút – Népszínház utca – Nagy Fuvaros utca – Mátyás tér nyugati oldala – Koszorú utca – Baross utca – Horváth Mihály tér északi oldala – Baross utca által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/Cs-1** és az **Ln-1/Cs-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-1/Cs-3** jelű építési övezet a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ építési övezete, ahol a zárt sorú építési helyen belül az épület és esetleges bővítése bárhol állhat, de épületbővítés zárt sorúan csak a Nagyfuvaros utca mentén létesíthető, az Auróra utca mentén épületközt kell biztosítani.

⁵ Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos .2024. november 22-től.

(4) Az **Ln-1/Cs-Kk** jelű övezet a lakóterület egyes építési telkein kialakított közkertek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. Az övezet közterületi határán kerítést kell létesíteni.

73. § (1) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpont-hoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Vt-V/Cs-1** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén

- a) új építés esetén, 40,0 méternél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll,
- b) épületköz a József körút, a Baross utca, a Rákóczi tér és a Népszínház utca mentén nem létesíthető.

(3) A **Vt-V/Cs-2** jelű építési övezetben kizárólag a meglévő, kialakult rendeltetéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb rendeltetések helyezhetők el.

74. § (1) A Rákóczi térre vonatkozó előírások:

- a) a területen felszín felett a metróállomás és kapcsolódó létesítményei, valamint kertépítészeti létesítmények, a felszín alatt a metróállomás és műtárgyai, a mélygarázs megközelítést és üzemeltetést szolgáló létesítmények helyezhetők el,
- b) a felszín felett a beépíthető terület legfeljebb 500 m² lehet,
- c) a **Kt-Fk-R** jelű övezet a Rákóczi tér fásított köztérként kialakított részének övezete, ahol
 - ca) közforgalom előtt elzárt terület nem alakítható ki,
 - cb) a fásított köztér zöldfelületként kialakított területének legalább 50%-át játszó- és pihenőkertként kell fenntartani,
 - cc) a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m² zöldfelületenként.

(2) A Horváth Mihály tér **Kt-Fk-H** jelű övezetbe sorolt része a templom környezetében lévő fásított köztér övezete.

(3) A Mindszenty József tér **Kt-Fk-M** jelű övezetben

- a) a gépjárműközlekedésre és parkolásra szolgáló részt a határoló épületek kiszolgálásához feltétlenül szükséges legkisebb területen kell megvalósítani,
- b) a fásított pihenőkertet a gépjármű-közlekedéssel érintett résztől le kell határolni.

65. Corvin negyed (C)

75. § (1) Az előírások hatálya a József körút – Baross utca – Horváth Mihály tér északi oldala – Baross utca – Leonardo da Vinci utca – Práter utca – Szigony utca – Üllői út által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pont alpontjai tartalmazzák.

(2) Az **Ln-1/C-1**, az **Ln-1/C-2** és az **Ln-1/C-3** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítési zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-1/C-4** jelű építési övezet a kialakult úszótelkes F+10 szintes sávház építési övezete, ahol

- a) az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő rehabilitációs felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető;
- b) az épület körüli **Ln-1/C-Kt** jelű tömbtelkek az épület és a közterülettel határos egyéb épületek megközelítését, parkolását és környezetének zöldfelületét szolgálja.

76. § (1) Az **Ln-2/C-1** jelű építési övezet a jelentős átalakulással érintett területek építési övezete, amely zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be.

(2) Az **Ln-2/C-2** jelű építési övezet jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésű, ahol új építés esetén épületköz az Üllői úton nem létesíthető.

(3) Az **Ln-2/C-Eü** építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) az építési hely az egész telekre kiterjed, amelyen belül az épületek bárhol elhelyezhetők,
- b) az egészségügyi épületek közötti fedett, illetve zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosók, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsők, rámpák, liftek létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott építési övezeti határérték a telek legnagyobb beépítettsége esetén 10%-kal, de legfeljebb 90% mértékig, a szintterületi mutató értéke 0,2 m²/telekm² értékkel túlléphető, és a legkisebb zöldfelület mértéke a többlet beépítettség %-ával csökkenthető azzal, hogy a kedvezményes értékek főépítészeti vagy tervtanácsi jóváhagyás esetén érvényesíthetők,
- c) a szomszédos telkek csatlakozó zárt sorú beépítésű tűzfalát a környezetükben előírányzott új beépítés esetén takarni szükséges.

77. § (1) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpont-hoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Vt-V/C-1** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén

- a) új építés esetén, 40,0 méternél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll,
- b) épületköz az Üllői út, a József körút és a Baross utca mentén nem létesíthető.

(3) A **Vt-V/C-2** jelű építési övezet a Corvin Pláza és közvetlen környezetének építési övezete, amelynek területén

- a) új építés esetén, 40,0 méternél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll,
- b) a Kisfaludy utca és a Futó utca közötti passzázs nem szüntethető meg.

(4) A **Vt-V/C-3** jelű építési övezet a Corvin Mozi kialakult beépítésű építési övezete, ahol

- a) az épület és a környezetében lévő közterület telkét a kialakult állapot szerint, az úszótelekre vonatkozó szabályok szerint szükséges rendezni,
- b) a telek nem beépített, közhasználatra megnyitott részén az 5. § (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(5) A Corvin köz **Kt-Gy** jelű övezetbe sorolt közterülete – a történelmi emlékhely és a közterületet határoló épületek építési jogának sérelme nélkül – szint alatt beépíthető.

(6) A **K-Eü/C-1** jelű építési övezet zárt sorú beépítésű, ahol az SZT-n a telekhatár mentén kijelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen kívül a teljes telekterület építési hely, amely a zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be, azzal, hogy az építési övezetben az utcai párkánymagasság a Szigony utca mentén álló meglévő magasabb épületszárny párkánymagasságát elérheti, de nem haladhatja meg.

(7) A **Zkp/C-Fk** és a **Zkp/C-Kk** jelű övezetek a Corvin sétány és a Horváth Mihály téren kialakult fásított köztér és közkert övezetei, ahol

- a) a **Zkp/C-Fk** övezet területén gyalogos közteret kell létesíteni,
- b) a **Zkp/C-Kk** övezet területén játszókertet, pihenőkertet kell létesíteni,
- c) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, azonban a **Zkp/C-Kk** övezet területe kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be.

(8) A **Kt-Fk-G** jelű övezet a Grund elnevezésű közösségi tér övezete, ahol

- a) a környező lakóterületek számára szolgáló játszókert, pihenőkert, közösségi programok, szórakoztatás és vendéglátás célját szolgáló, elsősorban szabadtéri létesítmények alakíthatók ki,
- b) az övezet utcai telekhatárán kerítést kell létesíteni.

66. Magdolna negyed (M)

78. § (1) Az előírások hatálya a Koszorú utca – Mátyás tér nyugati oldala – Nagy Fuvaros utca – Népszínház utca – Teleki László tér északnyugati oldala – Fiumei út – Baross utca – Kálvária tér

keleti, déli és nyugati oldala – Baross utca által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/M-1** és az **Ln-1/M-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-1/M-3** jelű építési övezet jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésű.

(4) Az **Ln-1/M-Kk** jelű övezet a lakóterület egyes telkein kialakított közterületek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. A foghíjtelken kialakított közterületi határán kerítést kell létesíteni, kivéve a saroktelket.

79. § (1) A Vi-1/M-1 jelű építési övezet – jelenleg a Baross utcai villamos remíz – területén

- a) a jelenlegi használat fennmaradásáig építési tevékenység a működés fenntartásához szükséges mértékben végezhető,
- b) a telephely funkcióváltásánál, új beépítésénél a helyi védett épületeket figyelembe kell venni,
 - ba) telkenként legfeljebb 3.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egységet lehet létesíteni, a külön jogszabály keretei között,
 - bb) az övezetben lakórendeltetés a Dobozi utca menti telkek emeleti részén létesíthető,
 - bc) üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető.

(2) **A Vi-3/M-1 jelű építési övezet – Teleki téri piac – területén**

- a) lakóépület és lakás rendeltetési egység – az üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el,
- b) a telkeken közhasználat céljára legalább időbeni korlátozással átadott terület kialakítható, amely egységes tetővel lefedhető,
- c) a telkek beépítéséhez az előírt számú parkolót mélygarázsban, felszíni parkolóban és az önkormányzattal kötött megállapodás szerint közterületi parkolóban kell elhelyezni,
- d) a területet átszelő főgyűjtő csatorna feletti légtér az előírt ürszelvény megtartásával lefedhető.

(3) **A Zkp/M-1 jelű övezet – Teleki László tér – közpark területén**

- a) sport- és játszókert, pihenőkert, kutya-futtatót lehet létesíteni,
- b) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület vagy ennek egy része áttört kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be.

67. Losonczi negyed (L)

80. § (1) Az előírások hatálya a Baross utca – Leonardo da Vinci utca – Práter utca – Szigony utca – Üllői út – Korányi Sándor utca – Kálvária tér nyugati oldala – Illés utca által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/L-1** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-2/L-1**, az **Ln-2/L-2** és az **Ln-2/L-4** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(4) Az **Ln-2/L-3** jelű építési övezet kialakult szabadonálló beépítésű, ahol

- a) új épület utcavonalon állóan vagy legalább 5,0 méter előkerttel is létesíthető, és
- b) utcavonalon álló beépítés esetén az épület utcai párkánymagassága nem haladhatja meg a határoló utcákra előírt legnagyobb párkánymagasság értékét.

81. § (1) Az Ln-T/L-1 jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület magasház – fogadósint+11-16 szintes - lakóépületekkel beépült, kialakult úszótelkes területe. A meglévő épületek helyén új magasház nem létesíthető.

(2) Az **Ln-T/L-2** jelű építési övezet a telepszerű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület középmagas – jellemzően fogadósint+8-10 lakószintes – épületekkel beépült, kialakult úszótelkes területe. Az övezetben az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető.

(3) Az **Ln-T/L-3** jelű építési övezet a telepszerű lakóterület kialakult telkes, zártudvaros beépítésű területének építési övezete, ahol az épületek utca vagy közterületek felé néző homlokzatának magassága nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét.

(4) Az **Ln-T/L-A1** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

- a) lakás rendeltetési egység – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető,
- b) idősek otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(5) Az **Ln-T/L-A2** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési, egészségügyi és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe. Az övezetben lévő létesítmények a csatlakozó **Ln-T/L-2** jelű építési övezetű lakóépületek földszintjével összenyithatók és egy rendeltetési egységként alakíthatók ki.

(6) Az **Ln-T/L-Int** jelű építési övezet a lakótelep úszótelkes oktatási-nevelési és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló része, ahol

- a) lakás rendeltetési egység – szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető,
- b) az intézmény parkolási igénye – az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján – közterületen biztosítható.

(7) Az **Ln-T/L-KSZ** jelű építési övezet úszótelkes, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátási létesítmény elhelyezésére szolgáló építési övezet, ahol a meglévő és tervezett rendeltetési egységekhez előírt személygépjármű-parkoló – az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján – közterületen biztosítható.

(8) Az **Ln-T/L-P** jelű építési övezet elsősorban a lakótelep parkolási céljait szolgálja, ahol

- a) önálló parkolóház vagy mélygarázs is létesíthető,
- b) az épület földszinti és első emeleti részén a lakosság ellátását szolgáló közhasználatú létesítmények is elhelyezhetők, amelyek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a teljes bruttó alapterület 20 %-át,
- c) az épület tetőfödémje – legalább a gépészeti berendezésekkel nem érintett terület 80%-án – zöldtetőként alakítandó ki,
- d) az önálló mélygarázs tetőfödémén fásított közhasználatú terület létesítendő.

(9) Az **Ln-T/L-K** jelű építési övezet közmű létesítmények elhelyezését szolgálja. Az övezet területe és a közműépítmény telke a rendeltetéshez szükséges méretben alakítható ki és igény esetén megnövelhető az SZT módosítása nélkül.

(10) Az **Ln-T/L-Kt** jelű övezet a nagyvárosias telepszerű lakótelep közterülete,

- a) amely
 - aa) az épületek és építmények megközelítését szolgáló utak, járdák,
 - ab) az úszótelkesen álló épületek rendeltetéséhez szükséges parkolók,
 - ac) a lakótelepen élők számára szolgáló közkertek, játszó-, pihenő- és sportkertek,
 - ad) az itt élők ellátását kiegészítő, közterületen elhelyezhető építmények – így különösen kioszk a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerint, kerti építmények – elhelyezésére szolgál,
- b) a területen kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű épület nem létesíthető,
- c) szint alatti beépítéssel kizárólag közműépítmény és mélygarázs létesíthető.

82. § (1) A K-Eü/L-1 jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) a meglévő épületek bővítése, átalakítása, új épületek létesítése az építészeti védettség szempontjaira tekintettel történhet, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is,
- b) a szabadon álló beépítési módú területen

- ba) az előkert mérete a kialakult állapothoz illeszkedő, de legalább 5,0 méter,
 - bb) az oldalkert az oda néző homlokzat magasságának a fele, de legalább 3,0 méter,
 - bc) hátsókertnél az oldalkertre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni,
 - c) utcavonalon álló meglévő épületek bontása esetén az intézmény egységes megjelenésű kerítését vissza kell építeni.
- (2) A **K-Eü/L-2** jelű egészségügyi létesítmény céljára szolgáló építési övezet, ahol az építési helyet az SZT határozza meg.
- (3) A **K-ÁN/L-1** jelű építési övezet területén
- a) a szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyet, az épület magasságát és a beépítés további feltételeit a műemlék- és természetvédelem szempontjai szerint kell meghatározni az övezeti előírások keretei között,
 - b) meglévő épület – a védett épület kivételével – korlátozás nélkül bontható, átalakítható.

68. Orczy negyed (O)

83. § (1) Az előírások hatálya a Kálvária tér déli és keleti oldala – Baross utca – Orczy tér északi oldala – Orczy út – Üllői út – Korányi Sándor utca – Illés utca – Kálvária tér nyugati oldala által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

- (2) Az **Ln-1/O-1** és az **Ln-1/O-2** jelű építési övezetek
- a) jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek,
 - b) az **Ln-1/O-1** építési övezetű 153 jelű tömbben sem párkánymagasság értéke, sem az épületmagasság értéke nem haladhatja meg a 21,0 métert,
 - c) az Orczy út 11-23. szám alatti, 36015 helyrajzi számú ingatlan kialakult 11 szintes paneles tömbházas beépítése mellett, annak fennmaradásáig a telken csak szint alatti mélygarázs létesíthető.
- (3) Az **Ln-1/O-3** és az **Ln-1/O-4** jelű építési övezetek jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésűek. Ahol az SZT építési helyet jelöl, építési tevékenység csak a kijelölt építési helyen belül történhet.
- (4) Az **Ln-1/O-5** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Az építési helyen belül – kivéve a kötelező építési hellyel meghatározott utcavonalakat – a beépítés szabadon alakítható ki.

84. § (1) A **K-Okt/O** jelű építési övezet – a Nemzeti Közszolgálati Egyetem Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-kert környezete – területén

- a) az SZT-n lehatárolt építési helyen a **K-Okt** építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseken kívül
 - aa) terepszint alatti lőtér,
 - ab) diákotthon, kollégium épület,
 - ac) tudományos és oktatási létesítmény vendégháza,
 - ad) épületenként legfeljebb 300 m², összességében legfeljebb 1500 m²-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
 - ae) lovarda,
 - af) lóistálló,
 - ag) az övezetben létesíthető rendeltetéseket kiszolgáló és kiegészítő, nem zavaró hatású rendeltetéssel bíró épület
- helyezhető el, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
- b) az építési övezet történeti kertként lehatárolt részén az alábbi építmények helyezhetők el:
 - ba) kiosk, esővédő tető,
 - bb) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó szintterületű vendéglátó építmény a kert látogatói részére, valamint egyenként legfeljebb 450 m² bruttó beépített alapterülettel a park fenntartásához szükséges építmény,

- bc) erdei futópálya, tornaszerek, játszótér,
 - bd) öltöző, mosdó épület egyenként legfeljebb 450 m² bruttó beépített alapterülettel, továbbá nyilvános illemhely,
 - be) ismeretterjesztés létesítményei egyenként legfeljebb 450 m² bruttó beépített alapterülettel,
 - bf) a szabadidő eltöltéséhez és a park rendeltetésszerű használatához szükséges építmények egyenként legfeljebb 450 m² bruttó beépített alapterülettel.
- (2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:
- a) nem a fő rendeltetést szolgáló raktár,
 - b) gépjárműtelep.
- (3) A területen belül a különböző rendeltetések, sportpályák lehatárolására kerítés a szükséges funkcionális követelményeknek megfelelően létesíthető.
- (4) Az SZT-n az „*Orczy park zöldfelületként fenntartandó része*”-ként jelölt területen
- a) időbeli korlátozással, közhasználat céljára történő átadásra alkalmas zöldfelületet kell kialakítani,
 - b) a zárhatóság és a megfelelő közterületi kapcsolatok kialakításának lehetőségét biztosítani kell,
 - c) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott építmények a terület legfeljebb 3%-án létesíthetők és az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,5 métert, kivéve a meghatározott időre, de legfeljebb 180 napra létesített építményeket.
- (5) Az építési övezet területén az „*Orczy park zöldfelületként fenntartandó része*”-hez csatlakozó, az „*Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része*”-n új épület csak a történeti kertrekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el.
- (6) A Diószegi Sámuel utca építési övezet mentén lévő közterületen az SZT-n kijelölt „*Közterületi építési hely terepszint felett*” jelű területen belül a közúti úrszelvény megtartásával, legfeljebb 12 méter szélességben létesíthető építmény a közterület felett.
- (7) A metró terepszint alatti műtárgya feletti területen gépjármű parkoló kialakítható.
- (8) Az övezetben létesített építmények, önálló rendeltetési egységek használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik elhelyezését a Nemzeti Községi Egyetem Ludovika Campusban történő elhelyezéséhez kapcsolódó beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, az eljáró hatóságok kijelöléséről, valamint az ezzel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendelet szerint kell biztosítani.

- 85. § (1)** A **Zkp/O-1** jelű övezet – Ludovika tér – közpark területén
- a) pihenőkertet, játszókertet és sportkertet lehet létesíteni,
 - b) a játszókert és pihenőkert körül kerítés létesíthető,
 - c) a gyalogutak felülete az akadálymentes közlekedés szabályainak figyelembevételével legfeljebb 40 %-ban lehet szilárd, így különösen aszfalt, beton burkolatú,
 - d) az övezet területén – a meglévő növényzet védelme mellett – terepszint alatti beépítés létesíthető legalább 2,5 méter talajtakarással.
- (2) A **Zkp/O-2** jelű övezet – Kálvária tér – közpark területén
- a) játszókertet, pihenőkertet lehet létesíteni,
 - b) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület vagy annak egy része kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be,
 - c) mélygarázs nem építhető.

69. Tisztviselőtelep (T)

86.§ (1) Az előírások hatálya az Orczy út – Vajda Péter utca-Könyves Kálmán körút – Üllői út által határolt területre terjed ki. A területet lakó-pihenő övezetként kell kialakítani. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-2/T-1** jelű építési övezetben

- a) a Bíró Lajos utca északi oldalán a tömbbelsőben kijelölt önálló építési helyen belül a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat az alábbi kiegészítésekkel kell alkalmazni:
 - aa) a telek hátsó telekhatára mentén lévő építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter és a hátsó telekhatáron álló homlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg ezt az értéket,
 - ab) a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 3,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 2,0 méteres távolságot kell kialakítani,
 - ac) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter.
- b) a határoló utcák mentén új épület a kialakult beépítés utcai párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,
- c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,
- d) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter vagy két csatlakozó oldalkert együttes mérete legalább 7,5 méter,
- e) az SZT-n „*Telek zöldfelületként fenntartandó része*” jelölésű telekrészen új beépítés nem létesíthető.

(3) Az **Ln-2/T-2** jelű építési övezetben

- a) a kötelező előkert az SZT jelöli,
- b) a Vajda Péter utca mentén zárt sorú jellegű beépítés létesítendő, de az épületek zárt sora megszakítható, ha a telekhatár mentén az odanéző homlokzatmagasság felével megegyező, de legalább 6,0 méter oldalkert biztosított,
- c) intézményi funkció esetén a 38.§ (5) bekezdés c) pontja szerinti melléképítmény elhelyezhető.

(4) Az **Lk-1/T-1** jelű építési övezetben

- a) új épület a kialakult beépítés utca építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,
- b) ha a meglévő szomszédos épület párkánymagassága meghaladja a 7,5 métert, akkor az új épület párkánymagassága ehhez illeszkedő, de legfeljebb 10,5 méter lehet, azonban az alacsonyabb szomszédos épület párkánymagasságát legfeljebb 3,0 méterrel haladhatja meg,
- c) az egy telken létesíthető lakások száma legfeljebb 200 telekm²-ként egy lakás lehet,
- d) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén lévő oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,
- e) az SZT-n „*Telek zöldfelületként fenntartandó része*” jelzésű területen kizárólag meglévő épület rendeltetését kiszolgáló épület létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 20%-a mértékéig, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 10%-kal haladhatja meg,
- f) a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető,
- g) kulturális rendeltetés esetén a beépítés mértéke legfeljebb 40% lehet,
- h) közcélú oktatási, egészségügyi és szociális létesítmény építése esetén a beépítés megengedett mértéke legfeljebb 65%, a szintterületi mutató 1,5 m²/m² és a zöldfelület legkisebb mértéke 20% lehet.

(5) Az **Lk-1/T-2** jelű építési övezetben

- a) a kötelező előkert az SZT tünteti fel,
- b) új épület a kialakult beépítés utcai építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,

- c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 6,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 4,0 méter széles oldalkertet kell kialakítani,
- d) az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelzésű területen kizárólag meglévő – legalább 10 éve használatba vett - épület rendeltetését kiszolgáló épület, gépjárműtároló és kerti építmény létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 10 %-a mértékéig, amennyiben ez a meglévő épületben már nem megoldható, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 5%-kal haladhatja meg,
- e) a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető.

(6) Az **Lk-1/T-Int** jelű építési övezetben lakóépület és önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.

87.§ (1) A **Vi-1/T-1** jelű építési övezet átalakuló, zárt sorú beépítési módú intézményterületére

- a) a III. párkánymagassági kategória rendelkezéseit kell alkalmazni,
- b) a határoló utcák mentén
 - ba) az SZT jelöli a kötelező előkertet,
 - bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az SZT tünteti fel, de a Győrffy István utca és a Magyarok Nagyasszonya tér menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem lehet több 16,0 méternél,
- c) a tömbbelsőben létesülő épületek párkánymagassága nem haladhatja meg a 31 métert,
- d) a tömbbelső beépítése az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt terület figyelembevételével történhet.

(2) A **Vi-1/T-2** jelű építési övezetben

- a) az oldalsó és hátsó telekhatáron épület csak abban az esetben állhat, ha meglévő épülethez csatlakozik vagy két szomszédos telken álló épület egy építési ütemben valósul meg;
- b) a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 méter, amely szint alatt beépíthető;
- c) a határoló utcák mentén
 - ca) az SZT jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 méter előkert azokon a telkeken is tartható, ahol ez nem kötelező;
 - cb) térfalszerű beépítés létesítendő;
- d) a Villám utca menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 14,0 métert.

(3) A **Vi-2/T-1** jelű építési övezet területén az építési hely a telek egészére kiterjed, a határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő.

(4) A **Vi-2/T-2** jelű építési övezet a Magyarok Nagyasszonya tér közparkban álló templom telkére terjed ki, amely nem keríthető le.

(5) A **K-Eü/T-1** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Mélygarázs létesítése esetén a teljes telekterület beépíthető szint alatt.

(6) A **K-Eü/T-2** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. A határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő, a telek egyéb területe a rendeltetés igényei szerint építhető be.

(7) A **Zkp/T-1** jelű övezet a Szenes Iván tér és a Magyarok Nagyasszonya tér közpark területének övezete.

70. Ganz negyed (G)

88.§ (1) Az előírások hatálya a Vajda Péter utca – Orczy út – Orczy tér keleti oldala – Kőbányai út – Könyves Kálmán körút által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pont tartalmazza.

(2) Az **Ln-2/G** jelű építési övezet területén

- a) gépjárműtároló, kereskedelmi rendeltetési egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pincszintjén és a földszintjén létesíthető,
 - b) az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet rendeltetési egységenként,
 - c) meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint építhető be.
- (3) A **Vi-1/G-1** jelű építési övezetben építési tevékenység a műemlékvédelmi szempontok figyelembevételével mellett történhet az építési övezeti határértékek keretei között. A telken 5,0 méter előkertet kell biztosítani.
- (4) A **Vi-1/G-2** jelű építési övezetben térfalképző beépítést kell létesíteni, de az épületek épületközzel vagy épülethézaggal telepíthetők. Az építési helyet az alábbi szerint kell meghatározni:
- a) a Fiumei úti telekhatár mellett az oda néző homlokzat legmagasabb pontjának magassága felével megegyező oldalkertet kell biztosítani,
 - b) az előkert 5,0 méter, ami nem kötelező építési vonal,
 - c) a hátsókert 10,5 méter.
- (5) A **Gksz-2/G** jelű építési övezet területén
- a) kiskereskedelmi épület, rendeltetési egység létesítése, meglévő épület kiskereskedelmi célú rendeltetismódosítása csak a Kőbányai útról való közvetlen megközelítéssel létesíthető a közútkezelő hozzájárulása esetén,
 - b) az SZT-n jelölt út céljára fenntartott terület nem építhető be, a területen a közművek átépítése és a közlekedési területek kialakításán kívül egyéb építési munka nem megengedett, az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető,
 - c) a magánterületre eső közművezetéseket az üzemeltetővel történő megállapodás alapján ki kell váltani, vagy az érintett területekre vonatkozóan alapított szolgalmi jogot legkésőbb az építési-, telekalakítási engedélyezési eljárás során be kell jegyezni,
 - d) telekalakítás
 - da) végrehajtása nélkül a meglévő építményeken bármilyen építési, szerelési munka végezhető és az építmények rendeltetése megváltoztatható,
 - db) a közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek esetén a javasolt tömbhatárok mentén végrehajtható – a h) pont szerinti szabályok keretei között – az egyéb műszaki adottságok és követelményeknek figyelembevételével,
 - e) előkertben és út céljára fenntartott területen szabadtéri raktározás nem folytatható,
 - f) az utcai homlokzatmagasság értéke
 - fa) a Kőbányai út és a Könyves Kálmán körút mentén legfeljebb 20,0 méter,
 - fb) az Orczy út, a Golgota tér és a Vajda Péter utca mentén legfeljebb 15,0 méter lehet,
 - g) az út céljára fenntartott területen kizárólag közforgalom számára megnyitott magánút alakítható ki, létesítése esetén az út szélessége a kijelölt mértékhez képest mindkét irányba
 - ga) 16,0 méter kijelölt szélesség felett 5-5 métert módosulhat, de nem lehet kisebb 16,0 méternél,
 - gb) 16,0 méteres ennél keskenyebb szélesség alatt 2-2 métert módosulhat, de a legkisebb szélessége a jelölt szélességi méretekhez képest legfeljebb két méterrel lehet kisebb és a legkisebb szélessége 10,0 méternél kisebb nem lehet,
 - h) a közforgalom számára megnyitott magánút szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben meglévő közforgalom számára megnyitott magán- vagy közúti kapcsolattal rendelkezik,
 - i) a magánúton műtárgyat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közmű építményeket, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,
 - j) a telekalakítás időpontjában a telek meglévő beépítettségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de nem haladhatja meg a 85%-ot, építési tevékenység esetén a 2. melléklet előírásait kell alkalmazni.
- (6) A **K-Rek/G** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 méter, az oldal- és hátsókert méretét az OTÉK szerint kell meghatározni.

(7) A **K-Közl/Vi-1/G-1** jelű építési övezetben a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet szerinti építési tevékenység folytatható.

(8) A **K-Közl/Vi-1/G-2** jelű építési övezet a fővárosi szintű közösségi közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál, ahol többszintes területfelhasználással intézményi rendeltetésű épületek is létesíthetők az alábbi feltételekkel:

- a) az építési övezet elsődlegesen a közösségi közlekedéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló rendeltetésű épületek elhelyezését biztosítja,
- b) az övezetben intézményi rendeltetésű épület csak a közösségi közlekedést kiszolgáló rendeltetésű felhasználással egyidejűleg vagy ezt követően létesíthető,
- c) az övezet területén az a) és b) pont szerinti felhasználás megvalósításáig csak átmeneti hasznosítás folytatható.

(9) A **K-Közl/Vi-1/G-3** jelű építési övezetben az itt megengedett felhasználás megvalósulásáig a meglévő területhasználat folytatható az alábbi feltételekkel:

- a) az építési övezetben új, főrendeltetésű épület nem létesíthető,
- b) a meglévő rendeltetéseket kiszolgáló épület az építési övezeti határértékek keretei között létesülhetnek.

(10) A **Zkp/G-Kk** jelű övezet a Golgota tér közkert területének övezete.

(11) A **Zkp/G-T** jelű övezetben

- a) működő üzemanyagtöltő állomás – megtúrt állapotként – kertépítési eszközökkel jól elhatároltan fennmaradhat és felújítható, de a közkerthől igénybe vett területe nem bővíthető;
- b) az üzemanyagtöltő állomás megszűnése esetén az övezet területe a **Zkp/G-Kk** övezet területén lévő közkerthez csatolandó, de az új zöldfelület kialakítása előtt a talajt kármentesíteni szükséges.

71. Kerepesdűlő (K)

89. § (1) Az előírások hatálya a Fiumei út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca – Dózsa György út – Kerepesi út – Asztalos Sándor út – Salgótarjáni utca által határolt területre terjed ki.

A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpontoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.

(3) **Vt-V/K-1** jelű építési övezet kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén épületköz a tömb határoló útjai mentén nem létesíthető.

(4) A **Vt-V/K-2** jelű építési övezetben a határoló utak mentén zárt sorú, keretes jellegű beépítés létesítendő, amely legfeljebb 12 méter széles épületközzel szakítható meg a határoló utak mentén.

(5) A **Vi-1/K** jelű építési övezet a Keleti pályaudvarhoz kapcsolódó Verseny utcai sáv intézményterülete. Az övezetben építési tevékenység a szabályozási határértékek keretei között folytatható, de telket alakítani csak a fővárosi településrendezési eszközök előzetes módosítását követően lehet.

(6) A **Vi-1/K-1** jelű építési övezet kialakult zártudvaros beépítésű területén épületköz a tömb határoló útjai mentén nem létesíthető.

(7) A **Vi-1/K-2** jelű építési övezetben a kialakult és tervezett beépítés az utcavonalak mentén zárt sorú jellegű legyen, de épületköz létesíthető.

(8) A **Vi-2/K-1** és a **Vt-2/K-3** jelű építési övezetbe sorolt telkeken

- a) a terepszint alatti építési hely határa a telekhatároktól 5-5 méter, kivéve ahol a közművezetékek védőterületének határáig terjedhet,
- b) a Kerepesi út menti homlokzat párkánymagassága sehol sem haladhatja meg a 24,0 métert az épület körüli járda szintjétől mérve,
- c) a Kerepesi úti telekhatáron álló épületszárny megtartása, bővítése esetén az SZT-n jelölt, a Kerepesi úttal párhuzamos „Általános előírásoktól eltérő építési hely” ” határvonalát és a „Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész” jelölést nem kell figyelembe venni,
- d) az SZT-n jelzett előkert telekrészek nem keríthetők le.

(9) A **Vi-2/K-2** jelű építési övezetbe sorolt telken a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet figyelembevételével

- a) sport és szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel bíró, valamint az ezeket kiszolgáló rendeltetésű épületek létesíthetők,
- b) az építési telek határvonalai által körülhatárolt területen az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig az épületek bárhol elhelyezhetők.

90. § (1) A K-Ker/K jelű bevásárlóközpont építési övezetben

- a) a létesítmény közönség- és kiszolgáló forgalmát úgy kell biztosítani, hogy az a **Köu-3** övezetű területek rendeltetésszerű forgalmát ne akadályozza;
- b) a létesítmény kereskedelmi célú bővítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény figyelembevételével folytatható az előírások keretei között;
- c) a 2. mellékletben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékéből 5 % zöldfelület tetőkertként, extenzív zöldtetőként, vagy egyéb biológiailag aktív zöldfelületként, különösen zöldfalként is kialakítható.

(2) A **K-SP/K** jelű építési övezetben

- a) az előírt zöldfelület minden 40 m² területe után legalább egy fa kihelyezését kell biztosítani,
- b) az építési övezetben megengedett övezeti határértékek csak a műemléki védetség figyelembevételével érvényesíthetők.

(3) A **K-Rek/K** jelű építési övezetben kizárólag sportolási, sportnevelési és a sporttelep fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el. Az építési övezetben a sportpályák megvilágításhoz szükséges építmények magassága az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét meghaladhatja, de nem lehet több 30,0 méternél.

(4) A **K-Közl/Vi-1/K** jelű, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület, ahol többszintes területfelhasználással intézményi rendeltetésű épületek is létesíthetők. A Keleti pályaudvar és a hozzá kapcsolódó vasútüzemi területek építési övezetei területén

- a) elsődlegesen a vasúti pályaudvarhoz, a vasúti üzemhez szükséges irányítási-, technológiai- és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó közönségforgalmi és utasellátó létesítmények helyezhetők el, kivéve a felvételi épületet, ahol egyéb közhasználatú intézmények is létesíthetők,
- b) új beépítéssel, felül- vagy aláépítéssel járó, nem a vasútüzemhez kapcsolódó intézményi rendeltetés nem létesíthető,
- c) a meglévő épületek intézményi rendeltetés-módosítása az övezeti paraméterek keretein belül folytatható,
- d) a műemléki védetség alatt álló felvételi épület
 - da) részére önálló telek alakítható ki, legfeljebb 80%-os beépítettséggel,
 - db) rendeltetés-módosításával összefüggésben e rendelet személygépjármű-elhelyezési kötelezettségre vonatkozó előírásait figyelmen kívül lehet hagyni,
- e) az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság érvényesítését a műemlékvédelem szempontjai korlátozhatják,
- f) a Baross térhez kapcsolódó intermodális csomópontban a különböző közlekedési eszköz átszállási lehetőségét, kapcsolatait biztosítani kell.

(5) A **K-T/K** jelű építési övezetben építési tevékenység a nemzeti emlékhely, a műemléki és kegyeleti védelem szempontjai szerint folytatható.

(6) A Baross tér **KÖu-3/1** és **KÖu-3/2** jelű övezetbe sorolt területén

- a) a tömegközlekedés végállomásai, várakozóhelyei, így különösen megálló, parkoló, P+R, az ezeket és az utasokat kiszolgáló
 - aa) információs és szolgálati irodák,
 - ab) szolgálati pihenők,
 - ac) várótermek és várakozó terek, pihenők,
 - ad) vendéglátási építmények,
 - ae) 500 m²-t nem meghaladó bruttó szintterületi kiskereskedelmi rendeltetési egységek
 - af) mélygarázshelyezhetők el térszínen és térszín alatt,
- b) a Budapesti Közlekedési Központ szociális, forgalomirányító és tartózkodó helyiségeket legfeljebb 60 m² területtel épületben kell biztosítani,
- c) a Budapesti Közlekedési Központ forgalomirányító torony épületmagasságánál az erre vonatkozó övezeti határérték figyelmen kívül hagyható,
- d) a metró és egyéb szintalatti létesítmények technológiai berendezései, így különösen szellőző, gépleadó, akna a térrel egységes építészeti kialakításban helyezhetők el,
- e) a szabályozási terven telepítendő fasor sávjában közművek nem helyezhetők el.

72. Százados negyed (Sz)

91. § (1) Az előírások hatálya az Asztalos Sándor út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonala által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/Sz-1** jelű építési övezetben

- a) a határoló utcák mentén az SZT jelöli a kötelező előkertet,
- b) utcavonalon álló vagy az előkertes keretes, térfalszerű beépítés létesítendő,
- c) az építési hely utcavonaltól vagy az előkerttől mért mélysége nem lehet több 20,0 méternél azzal, hogy a hátsókert legalább 6,0 méter.

(3) Az **Ln-1/Sz-2** és **Ln-1/Sz-3** jelű keretes, zárt sorú jellegű szabadon álló, tömbtelkes beépítésű építési övezetben

- a) a határoló utcák mentén az SZT jelöli a kötelező előkertet,
- b) az építési hely utcavonaltól vagy az előkerttől mért mélysége nem lehet több 20,0 méternél, de 5000 m² telekméret felett a tömbbelsőben is létesíthető épület.

(4) Az **Lk-2/Sz-1** jelű tömbtelkes lakóterületen

- a) az épületek felújítása, a tetőtér felé való bővítése a teljes meglévő épület egységes tömegének és építészeti karakterének megtartásával folytatható,
- b) a Százados úti művésztelep területén
 - ba) a telkek megosztása nem megengedett,
 - bb) a műteremlakások rendeltetése nem változtatható meg,
 - bc) az épületek – a tetőtér beépítését kivéve – nem bővíthetők.

(5) Az **Lk-2/Sz-2** jelű építési övezet tömbtelkes beépítésű lakóterülete, ahol

- a) a határoló utcák mentén a beépítés zárt sorú jellegű, épülethézagokkal,
- b) a kötelező előkertet az 1. melléklet tünteti fel,
- c) a tömbbelsőben épület csak az utcavonalak beépítését követően létesíthető az övezeti határértékek keretei között, az SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része” terület figyelembevételével.

(6) A **Lke-1/Sz-1** jelű és **Lke-1/Sz-2** jelű építési övezet épületeinek felújítása, bővítése a teljes meglévő épület egységes tömegének és építészeti karakterének megtartásával folytatható.

92.§ (1)⁶ A Vi-1/Sz-1, Vi-1/Sz-3, Vi-1/Sz-4 jelű építési övezet részben átalakuló, zárt sorú beépítési módú intézményterületén

- a) a Stróbl Alajos utca – Könyves Kálmán krt. – Tisztes utca – Százados út által határolt területen a III. párkánymagassági kategória rendelkezéseit kell alkalmazni,
- b) az övezet tömbjeit határoló utcák mentén
 - ba) az SZT jelöli a kötelező előkertet,
 - bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az SZT tünteti fel, a legnagyobb épületmagasság értékét a 2. melléklet határozza meg,
- c) a tömbbelsőök beépítése során az SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része” területet figyelembe kell venni,
- d) a meglévő lakóépületekkel beépített telkeken új lakásrendeltetés létesíthető, kivéve a **KÖu** övezeti besorolású utak mentén.

(2) A **Vi-1/Sz-2** jelű építési övezet vegyes beépítésű területén

- a) az építési helyet és a kötelező előkertet az SZT tünteti fel,
- b) a Százados út – Szörény utca – Pazeller Jakab utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények létesítése esetén az épületek megengedett legkisebb magasságának értéke figyelmen kívül hagyható.

(2a)⁷ 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)⁸ 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.

(3) A **Gksz-2/Sz-1** jelű építési övezetben

- a) a kötelező előkertet az SZT tünteti fel,
- b) az előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható, de személygépjármű parkoló létesíthető,
- c) a terület Asztalos Sándor utcai sávjának a vasút védőterülete által érintett sávja csak a vasúti közlekedési hatóság hozzájárulása esetén építhető be.

(4) A **Gksz-2/Sz-2** jelű építési övezetben a kedvezményes szintterületi és zöldfelületi mutató értéke csak akkor alkalmazható, ha a telken lévő építmények vagy új épületek bruttó szintterületének legalább kétharmada intézményi rendeltetésre módosul.

(5) A **K-Sp/Sz** jelű építési övezetben

- a) a kötelező előkertet az SZT tünteti fel,
- b) az övezetben legfeljebb 50 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület létesíthető,
- c) a kialakult, sportolás céljára szolgáló telket megosztani nem lehet, telekalakítás kizárólag a szükséges telekhatár-korrekciók érdekében folytatható.

(6) A **K-Hon/Sz** jelű építési övezetben a kötelező előkertet és az építési helyet az SZT tünteti fel.

(7) A **K-Közl/Sz** jelű építési övezetben új építés esetén az Asztalos Sándor utca mentén 5méterszéles előkertet kell megtartani.

⁶ Módosította a 31/2025. (XII. 11.) ör. 3. § -a, hatályos 2025. december 12-től.

⁷ Beiktatta a 31/2025. (XII. 11.) ör. 1. § -a, hatályos 2025. december 12-től.

⁸ Beiktatta a 31/2025. (XII. 11.) ör. 1. § -a, hatályos 2025. december 12-től.

(8) A **Zkp/Sz-Kk** jelű övezet a Tbiliszi tér közkertjének övezete, ahol a közkert területen megengedett rendeltetések közül csak olyan létesíthető, amely zajhatással nem zavarja vagy korlátozza az ott lévő szakrális épület használatát.

(9) A **Zkp/Sz-Kk-Int** jelű övezet a Tbiliszi téri szakrális épület kialakult beépítésű övezete.

ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

93. § Ez a rendelet 2024. április 1. napján lép hatályba.

94. § Hatályát veszti

- a) a Múzeum körút – Rákóczi út – Blaha Lujza tér északi és keleti oldala – József körút – Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (PALOTAKÉSZ) szóló 34/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet,
- b) a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ) szóló 35/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet,
- c) az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet, valamint
- d) a gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzben történő megváltásáról szóló 38/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet
- e) a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2023. december 14.

dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró
aljegyző

Pikó András
polgármester

SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000 méretarányú szelvényeken

⁹ Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos .2024. november 22-től. Majd módosította a 31/2025. (XII. 11.) ö.r. 2. § -a, hatályos 2025. december 12-től.

2. melléklet a 45/2023.(XII. 14.) önkormányzati rendelethez¹⁰
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	Béépítési 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				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	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	Béépítési 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				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	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)

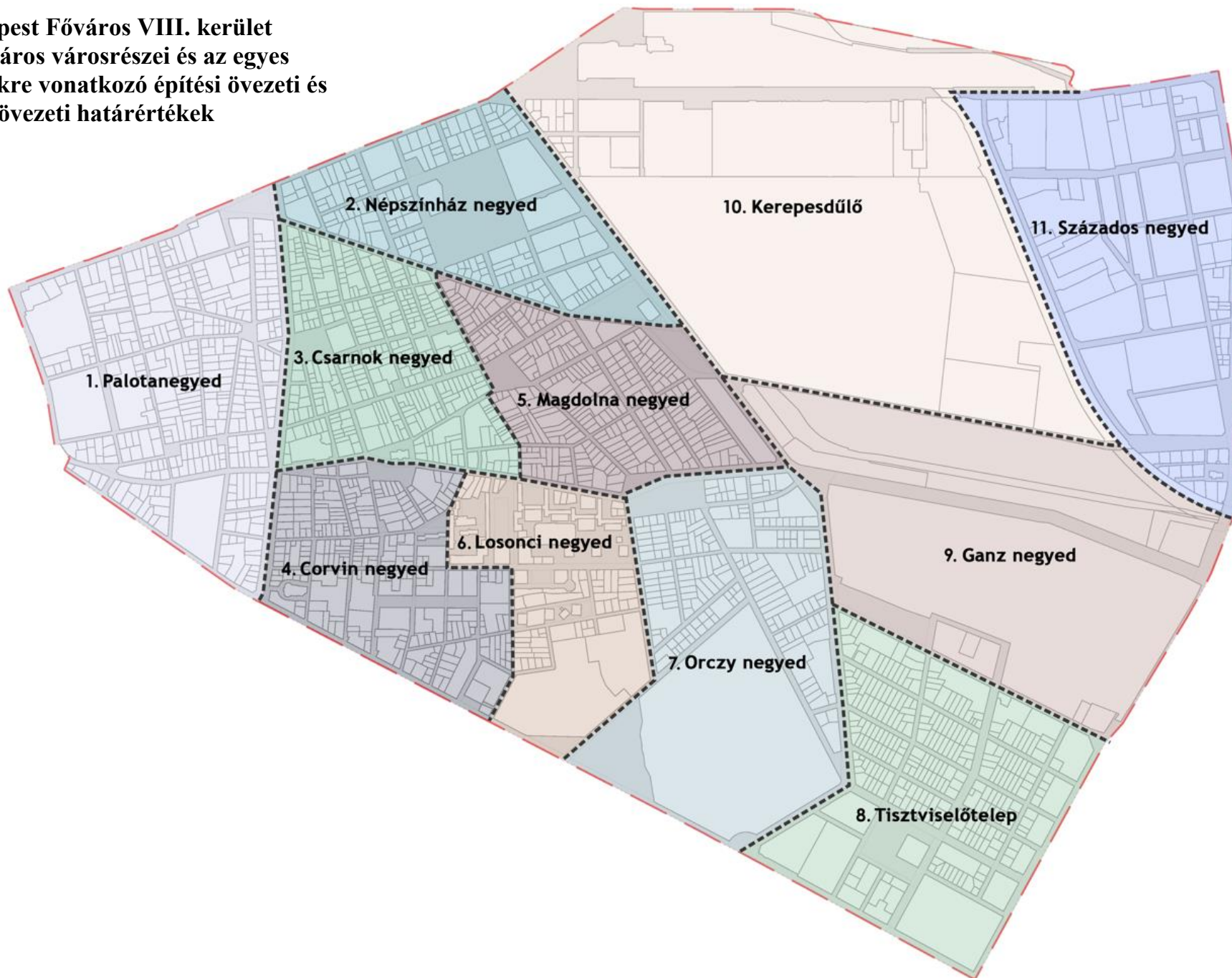
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Béépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épületmagasság	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános szmá	parkolási célú szmp		
3.		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

¹⁰ Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2024. november 22-től. Majd módosította a 31/2025. (XII. 11.) ö. r. 2. § -a, hatályos 2025. december 12-től.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
8.	Kt-M	SZ	-	-	100*	-	0	-	-	-	5,0
9.	*	<i>Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján</i>									

**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	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	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, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt				szmá	szmp	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m		
5.	Ln-1/N-1	Z	500	18	65 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		

2.2. Városközpont területe (Vt-V)

6.	Vt-V/N-1	Z	800	18	75 s80	85 s90	10	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
7.	Vt-V/N-2	SZ	K	K	K	K	K	K	K	K		

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

8.	Vi-1/N-1	Z	800	18	75 s80	85 s90	12 s10	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
9.	Vi-1/N-2	Z	10000	-	40	50	25	2,4	1,0		-	30,0

2.4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

10.	K-Eü/N	Z	5000	-	55*/**	80	20*/**	4,0/**	1,0		-	30,0
-----	--------	---	------	---	--------	----	--------	--------	-----	--	---	------

2.5. Közpark terület (Zkp)

11.	Zkp/N-1	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		3,0	4,5
12.	Zkp/N-2	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		3,0	4,5
13.	Zkp/N-T	K	K	K	K	K	K	K	K		K	K

2.6. Fásított köztér (Kt-Fk)

14.	Kt-Fk/N	SZ	-	-	5	100	40	0,05	2,0		-	4,5
-----	---------	----	---	---	---	-----	----	------	-----	--	---	-----

15.	SZ	szabadon álló beépítési mód
16.	Z	zárt sorú beépítési mód
17.	s	sarok telek esetén
18.	K	kialakult
19.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú 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						
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	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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt						
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m			
5.	Ln-1/C-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/C-2	Z	500	18	60 s75	85	15	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/C-3	Z	500	18	60 s70	80	20	3,4 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/C-4	K	K	K	K	K	K	K	K		K	33,0
9.	Ln-1/C-Kt	SZ	-	-	2	20	50	-	-		-	4,5

4.2. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

10.	Ln-2/C-1	Z	800	18	80	85	10	4,5 s5,0	2,0	1. melléklet szerint		
11.	Ln-2/C-2	Z	500	-	65 s80	85	15	4,5 s5,0	1,8	1. melléklet szerint		
12.	Ln-2/C-Eü	SZ	5000	-	40 ⁽¹⁾	50	40 ⁽¹⁾	2,00 ⁽¹⁾	1,0		4,0	15,0

4.3. Városközpont területe (Vt-V)

13.	Vt-V/C-1	Z	800	18	75 s80	85	10	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
14.	Vt-V/C-2	Z	800	18	80	100	10	5,0 s5,5	2,0	1. melléklet szerint		
15.	Vt-V/C-3	K	K	K	K	K	K	K/ 2,0	K	1. melléklet szerint		

4.4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

16.	K-Eü/C-1	Z	4000	18	65*/ ⁽²⁾ s70*/ ⁽²⁾	80	15*/ ⁽²⁾	4,0 ⁽²⁾ s4,5 ⁽²⁾	1,0	1. melléklet szerint		
-----	----------	---	------	----	---	----	---------------------	---	-----	----------------------	--	--

4.5. Közpark (Zkp)

17.	Zkp/C-Fk	SZ	-	-	3	80	20*	-	-		-	4,5
18.	Zkp/C-Kk	SZ	-	-	3	3	60	-	-		-	4,5

4.6. Fásított köztér (Kt-Fk)

19.	Kt-Fk-G	SZ	-	-	5	40	40	0,05	0,5		-	6,5
-----	---------	----	---	---	---	----	----	------	-----	--	---	-----

20.	Z	zárt sorú beépítési mód										
21.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
22.	K	kialakult állapot szerint										
23.	s	sarok telek esetén										
24.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján										
25.	(1)	A 76.§ (3) bekezdése szerint alkalmazható										
26.	(2)	Az 50.§ (3) bekezdése szerint alkalmazható										

5. Magdolna negyed (M)

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb 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	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, telepszerű lakóterület (Ln-T)

10.	Ln-T/L-1	K	K	K	K	K	K	K	K		K	K 33,00
11.	Ln-T/L-2	K	K	K	K	K	K	K	K		K	33,0
12.	Ln-T/L-3	Z	500	18	65 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0		16,0	24,0
13.	Ln-T/L-A1	SZ	2000	40	40	60	25	1,2	0,6		4,5	12,5
14.	Ln-T/L-A2	Z	1000	20	40	-	10	0,6	-		3,0	4,5
15.	Ln-T/L-Int	K	K	K	K	K	K	K	K		4,5	18,0
16.	Ln-T/L-KSZ	K	K	K	K	K	K	K	K		3,0	4,5
17.	Ln-T/L-P	SZ	K	K	50	100	25	2,5	2,0		4,5	15,0
18.	Ln-T/L-K	a 81.§ (9) bekezdésének előírásai szerint										
19.	Ln-T/L-Kt	SZ	-	-	2	20	50	-	-		-	4,5

6.4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

20.	K-Eü/L-1	SZ	10000	-	40/**	50	40/**	2,5/**	0,75		8,0	21,0
21.	K-Eü/L-2	Z	2500	-	80/**	100	10/**	3,0/**	1,0		8,0	23,0

6.5. Különleges, állat- és növénykert területe (K-ÁN)

22.	K-ÁN/L-1	SZ	20000	-	35	50	50	1,5	0,5		3,0	10,5
-----	----------	----	-------	---	----	----	----	-----	-----	--	-----	------

23.	Z	zárt sorú beépítési mód										
24.	SZ	szabadonálló beépítési mód										
25.	s	sarok telek esetén										
26.	K	kialakult állapot szerint										
27.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján										
28.	**	Az 50.§ (3) bekezdése szerint alkalmazható										

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				
3.					felett	alatt			szmá	szmp	legfeljebb	legalább
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m			
5.	Ln-1/O-1	Z	500	18	65 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/O-2	Z	500	18	60 s75	85	15 s10	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/O-3	Z	500	18	65 s70	80	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/O-4	Z	500	18	50 s75	70	25 s20	3,5 s4,0	0,8	1. melléklet szerint		
9.	Ln-1/O-5	Z	5000	50	60	85	35	3,5	1,0	1. melléklet szerint		

7.2. Oktatási központok területe (K-Okt)

10.	K-Okt/O	SZ	10000	-	16	20	65	0,75	0,5		-	19,0
-----	---------	----	-------	---	----	----	----	------	-----	--	---	------

7.3. Közpark terület (Zkp)

11.	Zkp/O-1	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		-	4,5
12.	Zkp/O-2	SZ	-	-	3	5	75	0,07	-		-	4,5
13.	Z		zárt sorú beépítési mód									
14.	SZ		szabadon álló beépítési mód									
15.	s		sarok telek esetén									

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	legfeljebb	legalább	legfeljebb	
3.					felett	alatt							szám
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m			
5.	Ln-2/T-1	Z	600	16	35 s45	50 s60	35	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	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 beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					<i>felett</i>	<i>alatt</i>		<i>szmá</i>	<i>szmp</i>	<i>legfeljebb</i>	<i>legalább</i>	<i>legfeljebb</i>
4.			<i>m²</i>	<i>m</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>m²/telek m²</i>		<i>m</i>		
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 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		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt				szám	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 s80 ⁽¹⁾	80	5*	1,0 s2,5 ⁽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 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/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. Nagyterjedésű, sportolási célú terület (K-Sp)

16.	K-Sp/Sz	SZ	30000	-	30	50	30*	1,0	0,75		4,0	21,0
-----	---------	----	-------	---	----	----	-----	-----	------	--	-----	------

11.7. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

17.	K-Hon/Sz	SZ	4000	18	65*	80	25*	4,0	1,0		-	28,0
-----	----------	----	------	----	-----	----	-----	-----	-----	--	---	------

11.8. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

18.	K-Közl/Sz	SZ	5000	-	40	50	5*	1,5	-		4,0	21,0
-----	-----------	----	------	---	----	----	----	-----	---	--	-----	------

11.9. Közkert terület (Zkp-Kk)

19.	Zkp/Sz-Kk	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-		-	4,5
20.	Zkp/Sz-Kk-Int	SZ	K	K	K	K	K	K	K		K	K

21.	SZ	szabadon álló beépítési mód
22.	Z	zárt sorú beépítési mód
23.	s	sarok telek esetén
24.	F	földszint az előírások szerint
25.	K	kialakult
26.	(¹)	intézményi felhasználás esetén
27.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján.

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

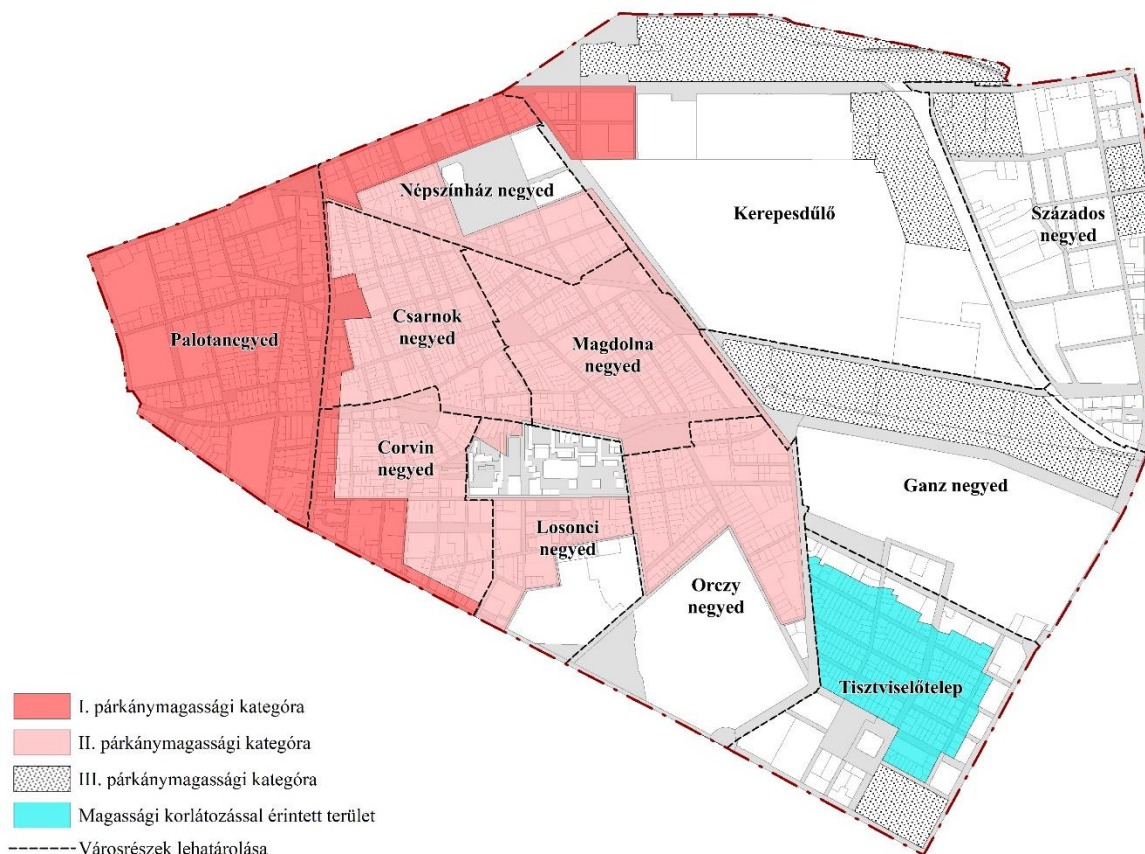
Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani		
1.	lakás	minden lakás önálló rendeltetési egység után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység	100 m ² feletti árusító terének minden megkezdett nettó 30 m ² után
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység	
3.a	szálloda, panzió	minden megkezdett 4 vendégszobája után
3.b.	egyéb szálláshely és magán szálláshely	minden szobája után
3.c.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, közösségi szálláshely	minden megkezdett 20 férőhelye után
3.d.	hajléktalanszálló	irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
4.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	minden foglalkoztatója, illetve tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 100 m ² -e után
5.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után
6.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység	
6.a.	színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ	minden megkezdett 25 férőhelye után
6.b.	disco, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz	minden megkezdett 10 férőhelye után
6.c.	egyházi közösségi központ, múzeum, művészeti galéria, levéltár	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 200 m ² alapterülete után
7.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek	minden 15 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye után

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani		
8.	igazgatási önálló rendeltetési egységek	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után,
9.	nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 16 betegágya után
11.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
12.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 1000 m ² –e után
13.	kisipari, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység	gyártó és szerelő helyiségeinek minden megkezdett nettó 200 m ² –e után
14.	raktározási önálló rendeltetési egység	raktárhelyiségeinek minden megkezdett nettó 1.500 m ² –e után
Nem keletkezik személygépjármű-elhelyezési kötelezettség		
15.	a rendeltetés-módosítással létrejövő 2-14. pont alatti önálló rendeltetési egység létesítése esetén, kivéve a 3. pont alatti szálláshelyeket	
16.	közösségi személyközlekedés célját szolgáló rendeltetési egységek esetén	
17.	vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén	
18.	a zöldterületek és a közterületi zöldfelületek övezeteiben és a közúti aluljárókban létesíthető rendeltetési egységek esetén	

Az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani		
1.	lakás	minden lakás önálló rendeltetési egység 20 m ² alapterülete után
2.a.	0-1000 m ² alapterületű kereskedelmi önálló rendeltetési egység	árúsító terének minden megkezdett 50 m ² alapterülete után
2.b	1000 m ² feletti alapterületű kereskedelmi önálló rendeltetési egység	árúsító terének minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 3 db
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 13 vendégszoba egysége után
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	fogyasztóterének minden megkezdett 25 m ² alapterülete után
5.	alap- és középfokú nevelési- oktatási önálló rendeltetési egység	minden foglalkoztatója, illetve tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 25 m ² alapterülete után
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 25 m ² nettó alapterülete után
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (így különösen színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz)	minden megkezdett 10 férőhelye után
8.	egyéb művelődési önálló rendeltetési egység (így különösen egyházi közösségi központ, múzeum, művészeti galéria, levéltár)	kiállítóterének vagy közösségi terének minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után, de legfeljebb 50 db
9.	sportolás, strandolás célját önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 10 férőhelye után
10.	igazgatási, ellátó, szolgáltató, iroda, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	iroda, illetve ellátó helyiségeinek minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 50 ágya után
12.	kisipari, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 10 munkahelye után
13.	raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység	raktárhelyiségeinek minden megkezdett 10 000 m ² alapterülete után
14.	közösségi helyközi közlekedési végállomás	tervezett vagy mért napi utasszámának 5%-ával azonos darabszám
15.	közösségi helyközi közlekedés	megállóhelyeinkként legalább 5 db

A. Az I., II és III. párkánymagassági kategória területei



Az I. párkánymagassági kategória területe:

- Rákóczi út - Baross tér déli oldala – Kerepesi út – Lóvásár utca – Kerepesi Temető - Fiumei út – Légszesz utca – II. János Pál pápa tér északi oldala – Bezerédi utca - Csokonai utca – Népszínház utca – József körút – Bérkocsis utca – Bacsó Béla utca – Rákóczi tér keleti és déli oldala – Salétrom utca – József utca – József krt. páros oldala – Práter utca – Futó utca – Üllői út páros oldala – Bókay János utca által határolt terület.

A II. párkánymagassági kategória területe:

- Népszínház utca – Csokonai utca – Bezerédi utca – II. János Pál pápa tér keleti és déli oldala – Dologház utca – Fiumei út – Orczy tér délnyugati oldala – Orczy út páratlan oldala – Rozgonyi utca – Diószegi Sámuel utca – Korányi Sándor utca – Illés utca – Tömő utca – Balassa utca – Apáthy István utca – Szigony utca – Üllői út – Bókay János utca – Üllői út páros oldala – Futó utca – Práter utca – Kisfaludy utca páratlan oldala – József utca – Salétrom utca – Rákóczi tér déli és keleti oldala – Bacsó Béla utca – Bérkocsis utca – József krt. páros oldala által határolt terület, kivéve a Leonardo da Vinci utca – Baross utca – Illés utca – Práter utca által határolt lakótelepi területet.

A III. párkánymagassági kategória területe:

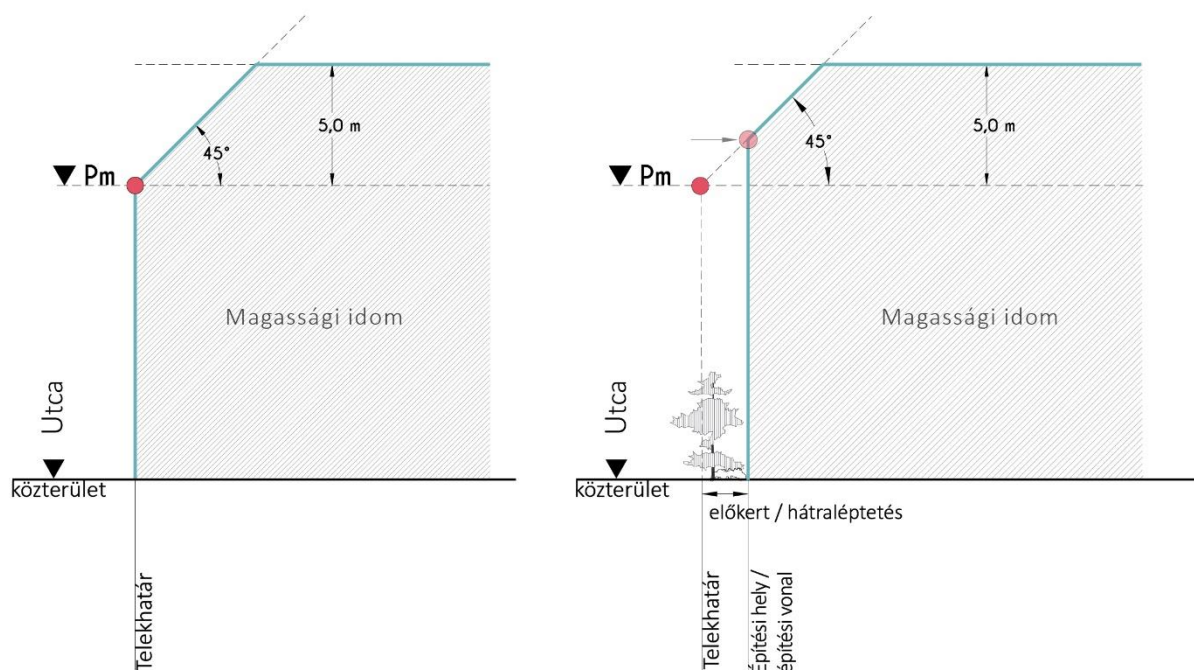
- Keleti pályaudvar területe
- Kerepesi út – Vasút – 38821/6 hrsz.-ú telek északi határa – Fiumei úti sírkert keleti határa – 38829/6 hrsz.-ú telek keleti határa által határolt terület,
- volt Józsefvárosi pályaudvar területe (Fiumei út – Salgótarjáni utca – vasút – Kőbányai út által határolt terület),
- Asztalos Sándor utca – Kerepesi út – 38837/7 hrsz.-ú telek nyugati oldala – Stróbl Alajos utca által határolt tömbök,
- Stróbl Alajos utca – Hungária krt. – 38872/2 és 38872/1 hrsz.-ú telkek északi oldala – Százados út által határolt tömbök,

- Bláthy Ottó utca – Győrffy István utca – Könyves Kálmás krt. – Üllői út által határolt tömb.

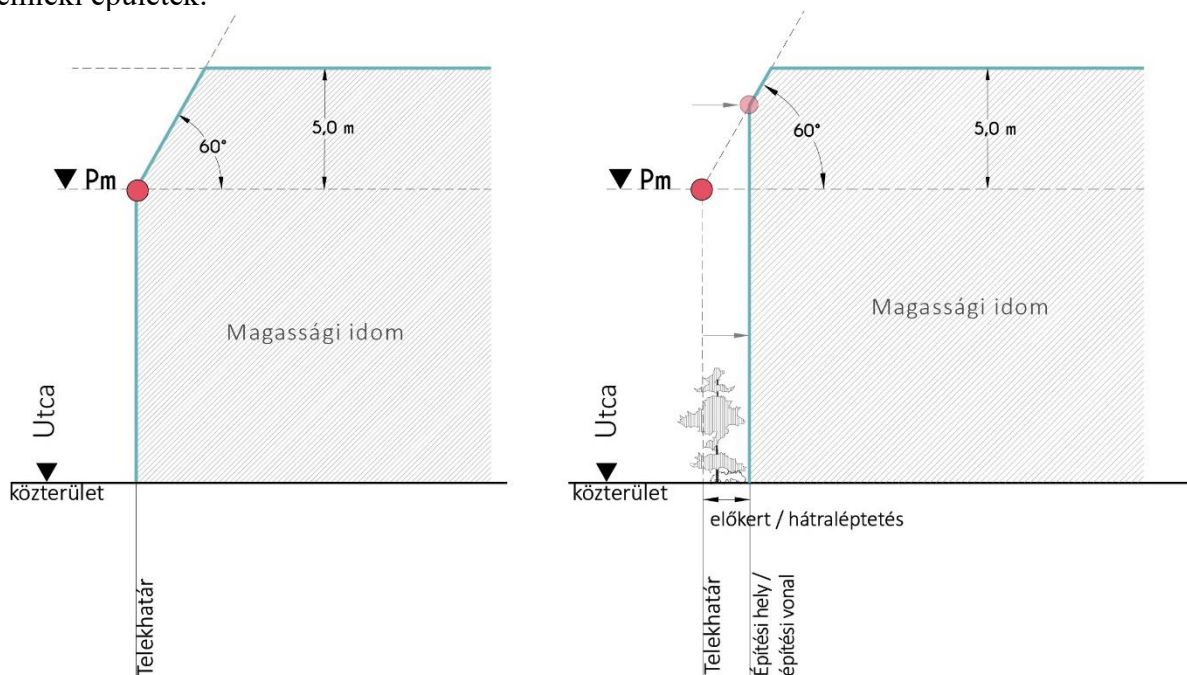
B. MAGYARÁZÓ ÁBRÁK

1. Az utcai párkánymagasság (Pm) és a magassági idom

I. párkánymagassági kategória (kivéve műemléki épület):

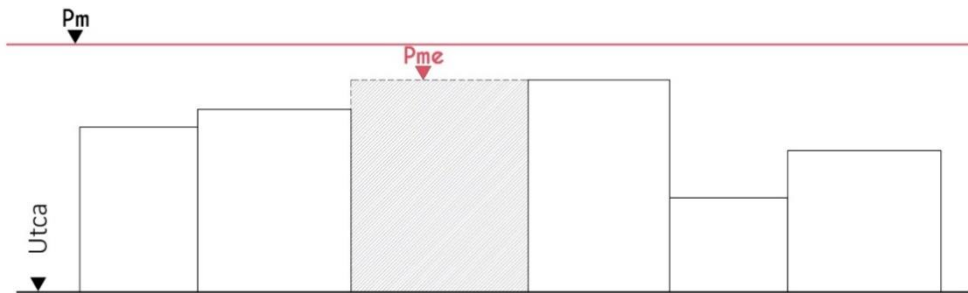


II. és III. párkánymagassági kategória és az I. párkánymagassági kategória területén lévő műemléki épületek:



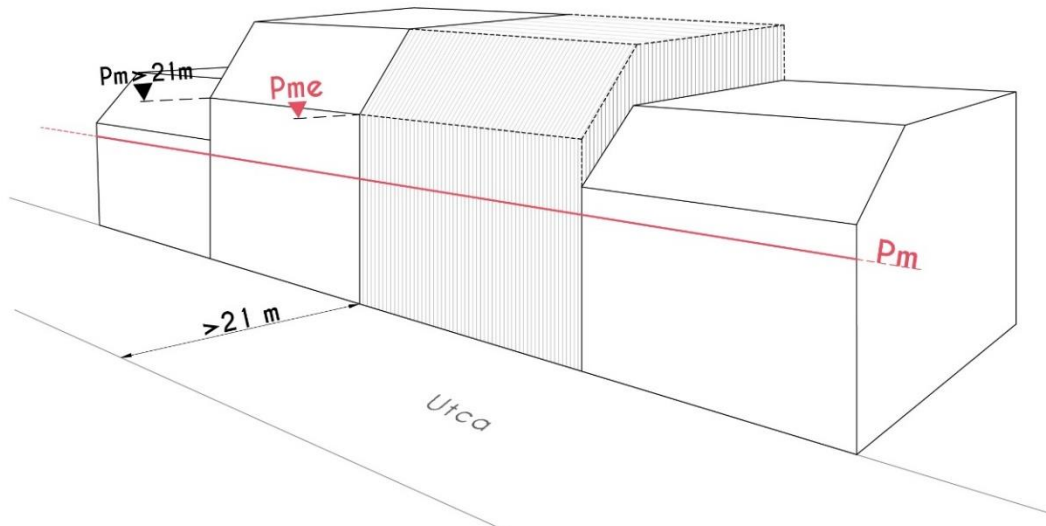
2. Az utcai párkánymagasságtól való eltérés

I. párkánymagassági kategória:



P_{me} - nem lehet nagyobb a csatlakozó magasabb épület párkánymagasságánál

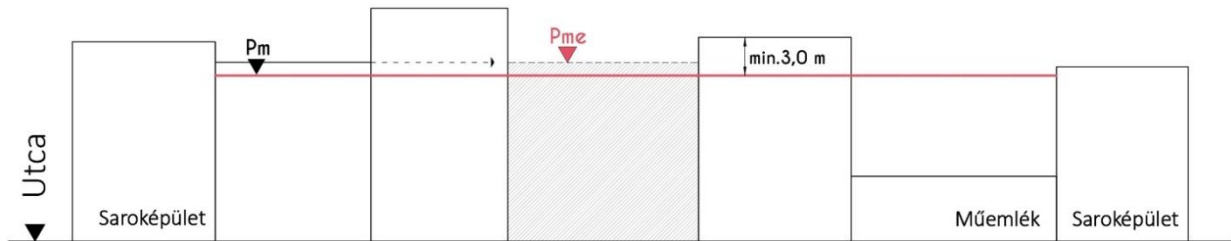
II. és III. párkánymagassági kategória:



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

3. A számított utcai párkánymagasságot legkisebb mértékben meghaladó értékkel növelt párkánymagasság:

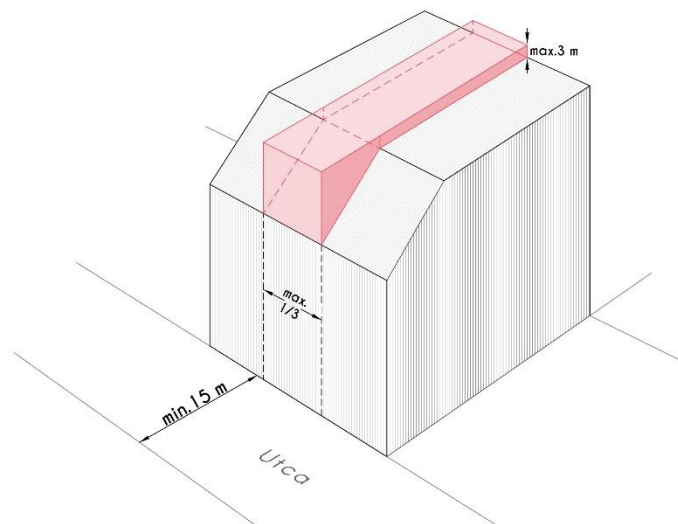
I. és II. párkánymagassági kategória:



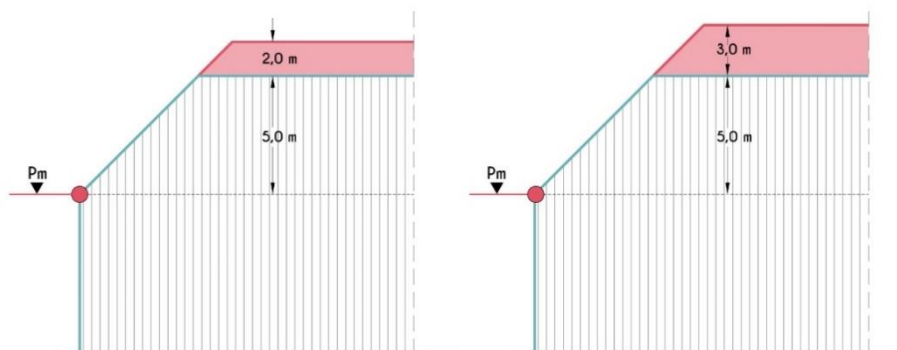
P_m – az e rendeletben meghatározott utcai párkánymagasság

P_{me} – legfeljebb az e rendeletben meghatározott, a P_m értékétől legkisebb mértékben eltérő utcai párkánymagasság, amelynek megállapítása során a műemléképület és a saroképület figyelmen kívül hagyható

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



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



Nem falazott kémény, szellőző

Tetőfelépítmény

**Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap
6. Védelmi, korlátozási területek elnevezésű tervlapja alapján**



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat elővásárlási jogával
érintett ingatlanok**

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló alapján		
Helyrajzi szám:	Cím	A településrendezési cél megnevezése
36227	Práter utca 51. Bókai János utca 32.	településfejlesztés
36206	Szigony utca 35.	közterület (utca) szélesítése
36200/1	Szigony utca 39-41. Apáthy István utca 8b.	közterület (utca) szélesítés
35330	Szerdahelyi u.15.	településfejlesztés
35340	Magdolna u. 26.	településfejlesztés
35904/1	Visi u. 1-5.	településfejlesztés

© 2023. Önkormányzat. Minden jog fenntartva.

INDOKOLÁS

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

Általános indoklás

Jelenleg a kerület közigazgatási területén Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az alábbi rendeletei vannak hatályban:

- a) a 34/2019. (VIII.22.) rendelet a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (PALOTAKÉSZ)
- b) a 35/2019. (VIII.22.) rendelet a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ)
- c) a 36/2019. (VIII.22.) rendelet az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ)
- d) a 17/2022. (V.26.) rendelet a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 38/2023. (II. 23.) számú határozatával döntött a hatályos kerületi építési szabályzatok egybefoglalásának szükségességéről és a hiányzó korábbi Józsefvárosi pályaudvar környezetének szabályozásáról, mivel itt nincs hatályban építési szabályzat.

A fenti határozattal elfogadott főépítési feljegyzés és a tervezési szerződés szerint tervezőknek nem volt faladata a megalapozó vizsgálatok teljes körű felülvizsgálata csak olyan mértékben, ami az egyesített kerületi építési szabályzat elkészítéséhez szükséges.

Az egyesített kerületi építési szabályzat a jelenleg hatályos építési szabályzatok rendelkezéseit vette alapul és csak olyan mértékben módosult, ami az alkalmazásuk óta eltelt időben felmerült egységesítési, módosítási és pontosítási igényként, valamint jelenleg nem szabályozott területre vonatkozó szabályozással egészült ki.

A rendelettervezett államigazgatási egyeztetési eljárása az E-TÉR digitális felületén keresztül történt, a partnerségi egyeztetése részben az E-TÉR-en, részben Józsefváros honlapján történő közzététellel és véleményezési lehetőséggel történt, valamint lakossági fórum is megtartásra került, amely élőben Józsefváros facebook oldalán is megtekinthető volt. Az egyeztetési eljárás során felmerült jogszabályon alapuló vélemények a tervezetben átvezetésre, beépítésre kerültek, a szakmai vélemények egy része szintén.

Részletes indoklás

1-2. §-hoz

Az e rendelet hatálya alá tartozó területet rögzíti és a rendelet mellékleteit sorolja fel.

3.§-hoz

Az e rendeletben használt megnevezések és fogalmak magyarázatát tartalmazza, amelyeket más építészeti vagy településrendezési jogszabályok nem rögzítenek.

4-6. §-hoz

A kerület területén található közterületekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza részben az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), részben a Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzat (továbbiakban: FRSZ) és részben a kerületi sajátosságok alapján.

7-9. §-hoz

A zöldfelületekre és a fasorokra, az építési öveztek telkeinek zöldfelületeire, valamint a klímaadaptációra és a hőszigetelés csökkentésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

10-12. §-hoz

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben (továbbiakban: Étv.) meghatározott egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó kerületi előírásokat tartalmazza.

13-15. §-hoz

A közművesítésre és a közművekre vonatkozó sajátos előírásokat rögzíti.

16-23. §-hoz

A járművek elhelyezésére, a magánutakra, az ingatlanok gépjárművel való kiszolgálására, a parkolók kialakítására és a légiközlekedésre vonatkozó előírásokat tartalmazza részben a FRSZ előírásaira alapozva.

24-25. §-hoz

A közhasználatra átadott területekkel kapcsolatos rendelkezéseket, az erre tekintettel adható többlet szintterületi mutató kedvezményeket, valamint a szintterületi mutató alkalmazásával és néhány estere vonatkozó kedvezménnyel kapcsolatos helyi szabályokat rögzít.

26-30. §-hoz

Az épületek, építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó sajátos előírásokat rögzíti részben az OTÉK felhatalmazása, részben a helyi sajátosságok alapján.

31-33. §-hoz

A kerület nagy részén a zártos beépítés a jellemző, ezért e rendelet ezt részletesen szabályozza. A FRSZ elveivel összhangban célja az utcai légtérarányok növelése, kisebb teresedések kialakításának elősegítése. Ennek szabályait fogalmazza meg a rendelet 32.§-a. Az FRSZ által bevezetett utcai légtér arányon alapuló magasság szabályozás előírásai részben az FRSZ-en alapulnak, részben a helyi sajátosságokon, fejlesztési elveken. Az FRSZ-hez képest szigorítás, hogy a párkánymagasság felett nem 7,0méter, hanem 5,0 méter építhető még be a magassági síkok figyelembevételével.

34-35. §-hoz

Az egyes sajátos építményfajták (üzemanyagtöltők, parkolóházak, mélygarázsok) elhelyezésének szabályait rögzíti általánosan.

36-57. §-hoz

A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási kategóriáira vonatkozó általános előírásokat rögzíti, főként az OTÉK előírásaira és a Budapest Főváros Településszerkezeti Terv leírásában rögzített elvekre alapozva.

58-65. §-hoz

A beépítésre nem szánt területek közül a különböző besorolású utakra vonatkozó előírásokat rögzíti az FRSZ előírásaira alapozva.

66-68. §-hoz

A zöldterületekre (közparkok, közkertek, fásított közkertek) vonatkozó előírásokat tartalmazza és ezen kívül az egyéb közterületeken lévő zöldfelületi övezetek előírásait is rögzíti.

69-92. §-hoz

Az egyes városrészek építési övezeteinek és övezeteinek sajátos előírásait rögzíti.

93. §-hoz

Záró és hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

Az 1. melléklethez

A Szabályozási tervet tartalmazza a földhivatali nyilvántartási alaptérképen M=1:2000 léptékben.

A 2. melléklethez

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit rögzíti városrészenként táblázatos formában, amely a jogszabályszerkesztésről szóló IMR rendelet alapján mellékletként csatolható.

A 3. melléklethez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapításához szükséges normatív előírásokat rögzíti táblázatos formában. Az OTÉK felhatalmazása alapján lehetőség van ezt a helyi építési szabályban az adottságokhoz igazodóan meghatározni.

A 4. melléklethez

Az OTÉK felhatalmazása alapján az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számát határozza meg táblázatos formában.

Az 5. melléklethez

Az FRSZ-re alapozott utca-légtérarányú magassági szabályozás előírásainak alkalmazását mutatja be ábrákon a jobb értelmezés érdekében.

A 6. melléklethez

A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területeket ábrázolja Budapest Főváros Településszerkezeti Terv Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek c. tervlapja alapján

A 7. melléklethez

Azokat a Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett ingatlanokat rögzíti, amelyek az önkormányzati feladatok ellátásához és a rendezett területfejlesztéshez szükségesek.