

BUDAPEST

V. KERÜLET

BELVÁROS-LIPÓTVÁROS

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁS

2025. december

- *funkcionális elemzések*
- *szabályozási koncepció*
- *módosító rendelet tervezet*

véleményezési dokumentáció

Szerzők

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liskay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Rompos Maja	tájrendező – kertépítőmérnök gyakornok	
Szczuka Borbála	okleveles szociológus	
Krébesz András	GIS	
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	

Megrendelő

BELVÁROS-LIPÓTVÁROS ÖNKORMÁNYZATA – FŐÉPÍTÉSZI IRODA

szakmai felelős:
Sági Adrienn főépítész

Szerzői jogi nyilatkozat

A jelen dokumentumban (továbbiakban: mű) található irodalmi, tudományos és művészeti alkotások (különösen: szakirodalmi, tudományos, publicisztikai leírások, rajzok, fotóművészeti alkotások, a térképművek és más térképészeti alkotások, az építészeti alkotások, az épületegyüttesek, a városépítészeti együttesek tervei, egyéb műszaki létesítmények tervei, továbbá a dokumentumban található gyűjteményes műnek minősülő adatbázisok) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem alá tartoznak.

A mű bármely része vagy egésze – a hivatalos eljárásokon túl – csak a szerzői jog jogosultjának külön engedélyével használható fel, hozható nyilvánosságra.

A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

Elválasztó lapokon szereplő képek forrása:

8. oldal – LAKÓFUNKCIÓ: Incze Sándor Zoltán: <https://www.pexels.com/hu-hu/foto/varos-autok-utca-epulet-16255132/>
14. oldal – SZÁLLÁSHELYEK: Fotó: George Zografidis: <https://www.pexels.com/photo/gresham-palace-and-szechenyi-chain-bridge-in-budapest-26125419/>
27. oldal – VENDÉGLÁTÁS: Fotó: Anna Holodna: <https://www.pexels.com/photo/pedestrians-walking-on-the-street-with-view-of-an-illuminated-st-stephens-basilica-25753159/>
31. oldal – KERESKEDELEM: Fotó: Saját fotó
38. oldal – SZOLGÁLTATÁSOK: Fotó: Sir Grigoryan: <https://www.pexels.com/hu-hu/foto/szines-budapesti-kepeslapok-kulteri-kijelzon-29568810/>
42. oldal – NEMZETKÖZI KITEKINTÉS: Fotó: Saját fotó
57. oldal – SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ: Fotó: Eugenia Sol: <https://www.pexels.com/hu-hu/foto/32966000/>
72. oldal – RENDELET TERVEZET: Fotó: Burkay Canatar: <https://www.pexels.com/photo/bridge-over-river-in-aged-city-4341403/>

Tartalomjegyzék

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
VIZSGÁLATI METODIKA	5
FUNKCIONÁLIS ELEMZÉSEK	8
1. LAKÓFUNKCIÓ - TÁRSADALMI ÉS LAKHATÁSI VIZSGÁLATOK	8
1.1. NÉPESSÉGI ADATOK	9
1.2. A NÉPESSÉG ÖSSZETÉTELE	9
1.3. A LAKÓFUNKCIÓ JELENLÉTE	9
2. SZÁLLÁSHELYEK	14
2.1. BUDAPESTI SZÁLLODAPAC	15
2.2. SZÁLLÁSHELYEK TÍPUSAI	16
2.3. V. KERÜLETI SZÁLLÁSPIAC	16
2.4. V. KERÜLETI SZÁLLODÁK	18
2.5. STR - MAGÁNSZÁLLÁSHELYEK ÉS EGYÉB SZÁLLÁSHELYEK	20
2.6. PANZIÓK	24
2.7. KÖZÖSSÉGI SZÁLLÁSHELYEK	25
3. VENDÉGLÁTÁS	27
3.1. TÉRSÉGI ELRENDEZŐDÉS	29
3.2. VÁLTOZÁSOK AZ ELMÚLT 25 ÉV TÁVLATÁBAN	30
4. KERESKEDELEM	31
4.1. ÁLTALÁNOS JELLEMZŐK ÉS TÉRBELI ELRENDEZŐDÉS	32
4.2. VÁLTOZÁSOK AZ ELMÚLT 25 ÉV TÁVLATÁBAN	34
4.3. LAKÓFUNKCIÓT KISZOLGÁLÓ FUNKCIÓK FONTOSSÁGA	35
4.4. IKONIKUS ÜZLETEK ELTŰNÉSE	37
4.5. ÜRES ÜZLETHELYISÉGEK	37
5. SZOLGÁLTATÁSOK	38
5.1. TURISZTIKAI SZOLGÁLTATÁSOK	39
5.2. ÉPÜLETEN BELÜLI SZOLGÁLTATÁSOK	40
5.3. VÁLTOZÁSOK AZ ELMÚLT 25 ÉV TÁVLATÁBAN	41
BEST PRACTICE – NEMZETKÖZI KITEKINTÉS	42
1. A TÚLTURIZMUS JELENSÉGE EURÓPÁBAN	43
1.1. A TÚLTURIZMUS JELENSÉGE	43
1.2. A HELYI LAKOSSÁG PROBLÉMÁI	46
1.3. KIHÍVÁSOKRA ADOTT VÁLASZOK - SZABÁLYOZÁSI INTÉZKEDÉSEK	48
2. VÁROSOK ÉS MÓDSZEREIK	50
2.1. PÁRIZS	50
2.2. BARCELONA	53
2.3. AMSZTERDAM	55
2.4. BÉCS	55
2.5. VELENCE	56
2.6. LISSZABON	56
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	57
FUNKCIONÁLIS JÖVŐKÉP ÉS CÉLKITŰZÉSEK	58
RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	60
RENDELET TERVEZET	72

ÖNÁLLÓ OLDALSZÁMOZÁSSAL

Vezetői összefoglaló

1.1. HELYZETFELTÁRÁS

Budapest V. kerületében, különösen a Belváros frekventált részein (pl. Váci utca, Erzsébet tér, Bazilika környéke), az elmúlt években látványosan erősödött a turizmushoz kapcsolódó gazdasági tevékenységek súlya. A rövid távú lakáskiadás (pl. Airbnb), a vendéglátóhelyek, szállodák, szolgáltatások és turisztikai attrakciók növekvő száma egyre inkább kiszorítja a klasszikus lakófunkciót.

A folyamat számos urbanisztikai problémával jár.

Lakhatási válság Az ingatlanok rövid távú hasznosítása felveri az árakat, így a hosszú távú bérlet vagy vásárlás elérhetetlenné válik sokak számára.

Monofunkciós belváros A túlturizmus városképi, zaj- és környezetterhelési problémákat is eredményez, miközben kiszorulnak az alapvető szolgáltatások (élelmiszerboltok, pékség, patika, stb.).

Közösségi kohézió gyengülése A lakóközösségek felbomlanak, az ideiglenes lakók cserélődése megbontja a társadalmi kapcsolatokat, a lakók egyre inkább elidegenednek és egyre kevesebb családossal él a házakban.

Lakosság csökkenése A helyi lakosság száma a fenti negatív hatások okán folyamatosan apad, ami demográfiai és közösségi problémákat szül (előregedés, intézmények fenntartásának fajlagos költségnövekedése, közösségi élet hiánya, stb.).

Örökségvédelmi és településképi kockázatok A turizmus kiszolgálása miatt nő a történeti városkép átalakulásának veszélye (pl. harsány, figyelemfelkeltő portálátalakítások, üzlethelyiségek túlzó, turisztikai orientációja, épületek belső átalakítása, emeleti szintek, tetőtterek átépítése).

„Prága-szindróma”

Az V. kerületben mára jól érzékelhető a „Prága-szindróma”, a történelmi városrészek **túlturizmus** okozta torzulása, amikor a belvárosi területek elveszítik lakófunkciójukat, és szinte kizárólag turisztikai célokat szolgálnak ki. A **közösségi kohézió meggyengül**, a helyi lakosság kiszorul, az ingatlanok rövid távú bérbeadásra alakulnak, a szolgáltatások a turisták igényeihez igazodnak. Ennek következtében növekszenek a városképi, **zaj és környezetterhelési** kockázatok, **örökségvédelmi problémák** merülnek fel, a városi szövet monofunkcióssá válik, megszűnik az autentikus helyi élet, majd **az egykor élő város pusztán „díszletté”** alakul.

1.2. URBANISZTIKAI CÉLOK

Az elemzés rávilágít arra, hogy az V. kerület funkcionális szerkezete az elmúlt évtizedekben erősen turisztikai irányba tolódott. A vendéglátás és a szálláshelyek robbanásszerű növekedése, valamint a kereskedelem és helyi szolgáltatások csökkenése egyértelműen a városrész túlzott turisztikai központtá válását jelzi.

A jövőbeni fejlesztések egyik kulcskérdése a funkcionális egyensúly helyreállítása. Szükség van olyan szabályozási és városfejlesztési eszközökre, amelyek egyszerre támogatják a turizmus gazdasági potenciálját és a helyi lakosság mindennapi életminőségét. Az egyes funkciók korlátozása és irányítása, az üres üzlethelyiségek célzott hasznosítása, a helyi lakosokat szolgáló kereskedelem és szolgáltatások megerősítése és az arculati irányelvek szigorúbb betartatása mind hozzájárulhatnak ehhez az egyensúlyhoz.

1.3. JAVASLATOK A B-LKÉSZ MÓDOSÍTÁSÁHOZ



A szabályozási célok elsődleges iránya a lakófunkció védelme, mivel a turizmus terhelése a kerületen belül jelentősen eltér és egyes területeken már érezhetően veszélyezteti a mindennapi élet feltételeit. A területileg differenciált, zónarendszerű megközelítés lehetővé teszi, hogy a még lakódomináns városrészekben továbbra is a helyiek igényei maradjanak meghatározóak, míg a turisztikailag túlterhelt részekben a növekedés visszafogása hozzájárul a környezet élhetőségének megőrzéséhez. Ezzel a megközelítéssel az új szabályozás egyszerre védi majd az állandó lakosok életminőségét és biztosítja a turizmus fenntartható működését.

A szálláshelyekre vonatkozó előírások célja, hogy kezeljék a rövid távú kiadásból, a panziók gyors terjedéséből és a koncentrált szállodafejlesztésekből fakadó problémákat. A magán- és egyéb szálláshelyek tekintetében alkalmazott már bevált, úttörő és progresszív 5%-os korlátozás pontosítása, valamint az új panziók és közösségi szálláshelyek létesítésének kizárása azért vált szükségessé, mert ezek a funkciók a lakóépületeken belül fokozott zajjal, folyamatos vendégmozgással és a közösségi élet felbomlásával jártak. A szabályozás így a lakóépületek nyugalmanak megőrzését és a tartós lakhatás feltételeinek biztosítását szolgálja. Eközben továbbra is teret enged a magas minőségű, kontrollált turisztikai fejlesztéseknek, de úgy, hogy azok ne szorítsák ki a lakófunkciót.



A vendéglátóhelyek túlzott koncentrációja több frekvenciált városrészben már kiszorította a helyi lakossági igényeket kiszolgáló üzleteket és jelentős árfelhajtást valamint zajterhelést okozott. A szabályozás célja a torzulások mérséklése, a „túlvendéglátás” visszaszorítása és a minőségi, de a belföldi turisták, a budapestiek és a helyi lakosság számára is elérhető vendéglátási formák előtérbe helyezése. Ez a megközelítés egyszerre enyhíti a zsúfoltságot és segít visszaállítani azt az egyensúlyt, amelyben a helyiek és az ide látogatók egyaránt élhető környezetet találnak.



A lakossági szolgáltatások megerősítése szintén kulcsfontosságú, mivel a földszinti üzlethelyiségek jelentős részét a turistacélú funkciók váltották fel, megnehezítve a helyiek mindennapi ellátását. A szabályozás a helyi kiskereskedelem megmaradását és visszatérését célozza, ezért korlátozza azokat a turisztikai szolgáltatásokat – például a szuvenírboltokat, masszázsszalonokat vagy különféle automatákat –, amelyek túlzott jelenléte rontja a városképet és növeli a használati intenzitást.

Mindezzel az Önkormányzat olyan, kiegyensúlyozott funkcióstruktúrára törekszik, amely egyszerre támogatja a helyi közösségek mindennapi működését és mérsékli a túlturizmus negatív hatásait.

Vizsgálati metodika

1. BEVEZETÉS: CÉL ÉS MÓDSZERTAN

1.1. ADATOK ÉS ADATFELDOLGOZÁS METODIKÁJA



Az elemzés célja az V. kerület földszinti funkcióinak **komplex feltérképezése**, különös tekintettel a vendéglátóipari, kereskedelmi rendeltetésekre, továbbá a kerületben található szálláshely funkciókra. A vizsgálat a jelenlegi helyzetet, az **időbeli változásokat**, a funkciók **térbeli sűrűsödését** és hiányterületeit kívánja bemutatni, külön figyelmet fordítva a turizmus és a helyi lakosság eltérő igényeinek **térbeli és funkcionális egyensúlyára** a városszövetben.

A módszertan több adatforrást ötvözött:

- Önkormányzati nyilvántartások (govcenter.hu), amelyek pontos és naprakész listát adtak a bejelentés- és engedélyköteles üzletekről, szálláshelyekről;
- Önkormányzati adatszolgáltatásként átadott lakásszámok, funkció felmérések adatai;
- Kiegészítő helyszíni felmérések és Google Street View-vizsgálatok (2024-es képek), amelyek segítségével az üzletek tényleges használata értékelhetővé vált;
- Az Urban-Lis Stúdió Kft. 1999-es térinformatikai felmérése összehasonlító adatbázisként szolgált, amely révén 25 éves távlatban is vizsgálhatóvá vált a funkcionális átalakulás;
- Kiegészítő téradatok (Open Street Map - OSM) a kerülethatáron túlnyúló összefüggések ábrázolására;
- KSH népszámlálási és egyéb releváns adatai;
- TEIR rendszer demográfiai és gazdasági adatok;
- Belügyminisztérium nyilvános éves lakosságra vonatkozó adatai – nyilvántarto.hu;
- Szálláshelyek tekintetében a Magyar Szállodák és Éttermek Szövetségének (MSZÉSZ) havi trendriportjai, valamint a magánszállások tekintetében a KSH és az AirROI.com elemzési adatai.

Az alapadatok feldolgozásra kerültek, adatbázisépítés történt, majd ezek alapján térinformatikai módszerrel olyan tematikus térképek készültek, amelyek a különböző funkciók sűrűsödését, hiányterületeit és a lakófunkcióval való kapcsolatait mutatják be.

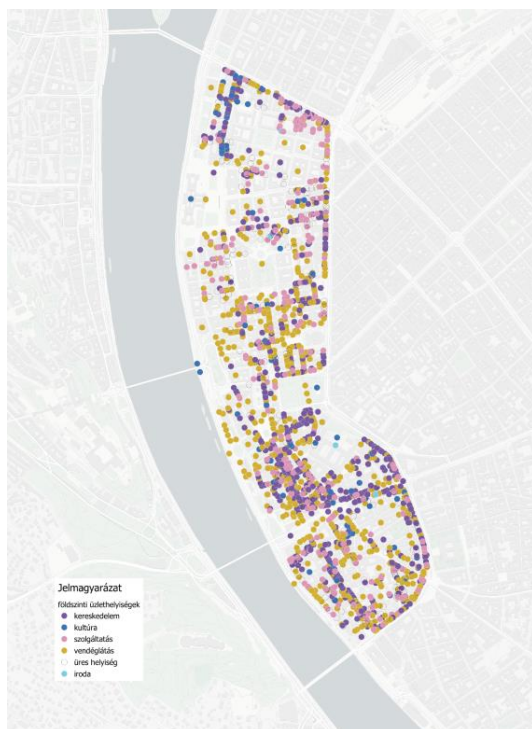
Az egyes elemzések során kategorizálásra kerültek a különböző funkciók, elemezve a kapacitások, férőhelyek számát és elhelyezkedésüket.

A felépített adatbázisokból kiszűrésre kerültek a valódi utcai üzletportállal nem rendelkező üzletek (pl. csomagküldő szolgáltatás, üzleten kívüli kereskedelem, emeleten folyó kereskedelem, stb.), melyek torzították volna a valós használat és térbeliség képét.

Az adatok alapvetően 2025 évi felméréseket tükröznek. Fontos megjegyezni, hogy a vizsgálatnak nem a 100%-os pontosság, nem nyilvántartás és nem is naprakész adatbázis készítés a feladata és ez nem is fogalmazódott meg célként.

A vizsgálat célja, hogy az elérhető adatok feldolgozása által olyan elemzések készüljenek, melyek rámutatnak a kerületben tapasztalható funkcionális jelenségekre, a legfőbb trendekre, folyamatokra, melyek segítséget és kellő megalapozottságot nyújthatnak az egyes funkciókra vonatkozó részletes szabályozás megalkotásához.

1.2. VIZSGÁLATI METODIKA



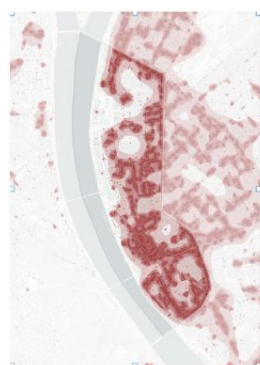
Az elemzések során a földszinti funkciók **hat fő kategóriába** kerültek besorolásra:

- vendéglátás,
- kereskedelem,
- szolgáltatás,
- kultúra,
- iroda,
- üres helyiségek.

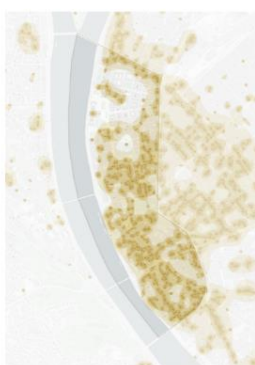
A kategorizálás alapja a tényleges használat, az utcakapcsolat és a vizuális megjelenés volt.

A **vendéglátás és kereskedelem** külön prioritást kapott, mivel ezek adják a városi élet lüktetését, és egyszerre szolgálják a lakosság és a turisták igényeit. A szálláshelyek vizsgálata ezzel szoros összefüggésben történt, hiszen a turizmus jelenléte alapvetően befolyásolja a kerület funkcionális szerkezetét.

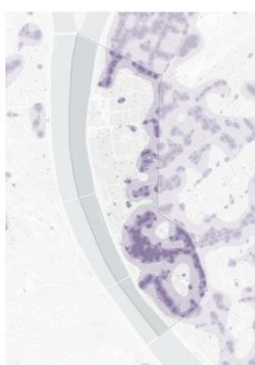
A **hőtérképes ábrázolás** vizuálisan érthetően szemlélteti az egyes **funkciók sűrűsödését** a kerületen belül, a környező kerületekkel való kapcsolódási pontokat, illetve az **esetleges lefedettségi hiányosságokat**. Az 1999-es kerületen belüli felméréssel összevetve az is megfigyelhető, milyen **változásokon** ment át a kereskedelem és a vendéglátás vagy épp a szolgáltatások lefedettsége az elmúlt kb. 25 évben.



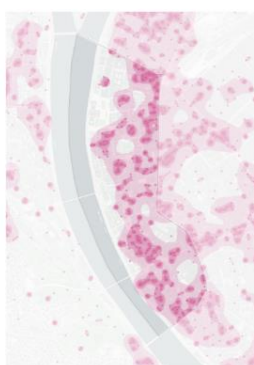
Földszinti
üzlethelyiségek



Vendéglátás



Kereskedelem



Szolgáltatások

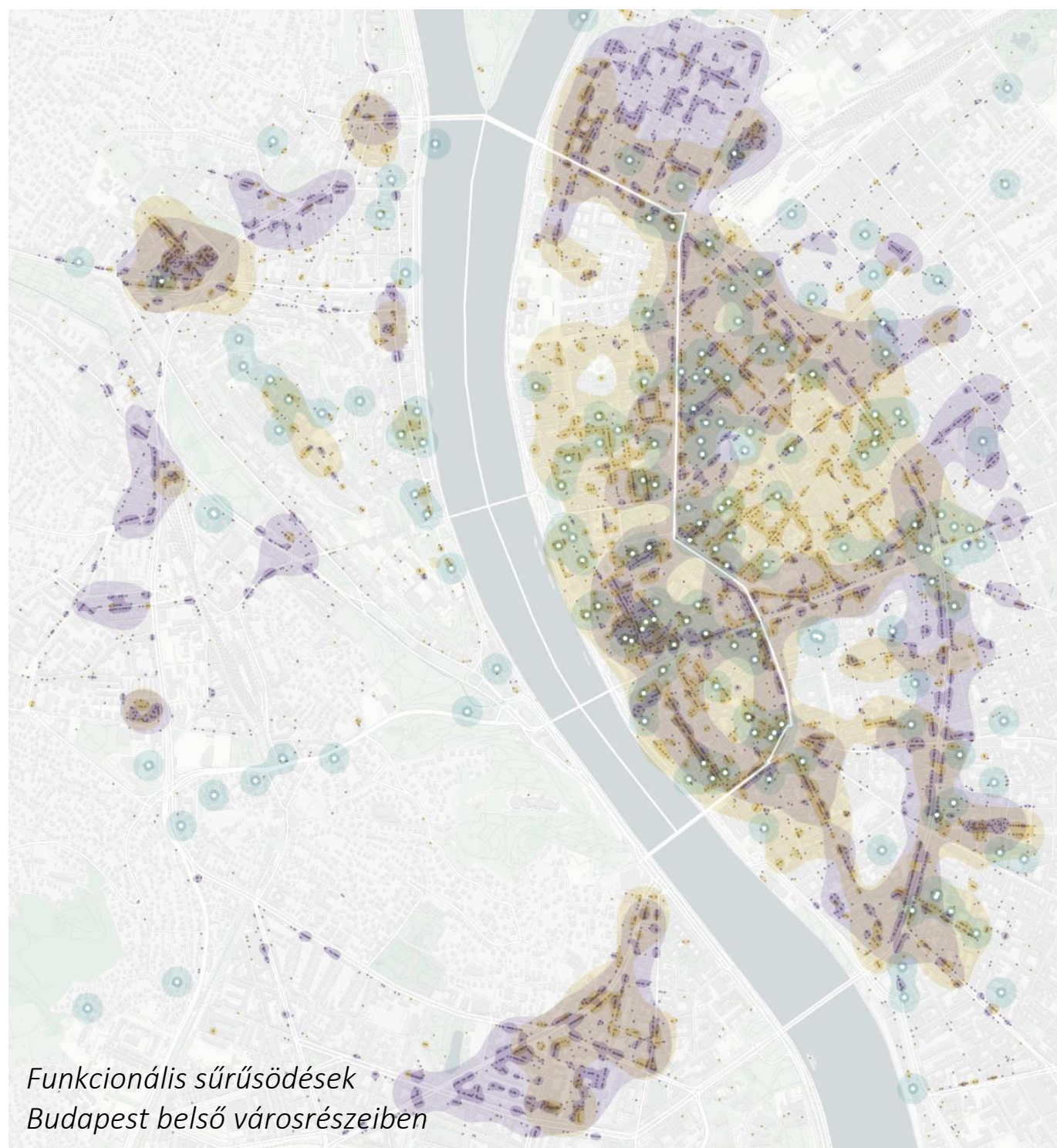


Szállodák

1.3. TÉRSÉGI SZINT

Az alábbi térkép alapján jól kirajzolódik Budapest szállodáinak, vendéglátó- és kereskedelmi egységeinek **térségi eloszlása**, amely szorosan követi a város turisztikai és gazdasági szerkezetét. A szállodák döntő többsége a **Duna mentén**, elsősorban a történeti belvárosi területeken (Belváros–Lipótváros, Terézváros, Erzsébetváros) helyezkedik el. Néhány szálloda a budai oldalon, főként a Várnegyed és a Gellért-hegy környékén található, ami a **panorámás fekvés** és a történelmi környezet vonzerejére utal. Kereskedelmi és vendéglátó egységeket tekintve, Budán is fellelhető néhány központi **gócpont**, illetve ütőér (ilyen a Móricz Zsigmond körtér, illetve Bartók Béla út vonala, Széll Kálmán tér, és a Margit körút, a Déli pályaudvar környéke), azonban ezek meg sem közelítik a pesti oldalon (főként V., VI. és VII. kerületben) jelen lévő funkcionális sűrűségét. A budai oldalon kevésbé jellemző a Pesten megfigyelhető **szerves kapcsolódás** a szállodák és a kereskedelmi-vendéglátó funkció között.

Összességében a szállodák, vendéglátóhelyek és kereskedelmi egységek térbeli sűrűsége a városmagot emeli ki, ez az eloszlás egyaránt tükrözi a főváros **turisztikai orientáltságát** és a történetileg kialakult városszerkezet központi szerepét.



- kereskedelem
- vendéglátás
- szálloda

Budapest szállodáinak, vendéglátó- és kereskedelmi egységeinek térségi eloszlása
forrás: saját elemzés, adatok: saját felmérés, govcenter, OSM

LAKÓFUNKCIÓ



Funkcionális elemzések

1. LAKÓFUNKCIÓ - TÁRSADALMI ÉS LAKHATÁSI VIZSGÁLATOK

1.1. NÉPESSÉGI ADATOK

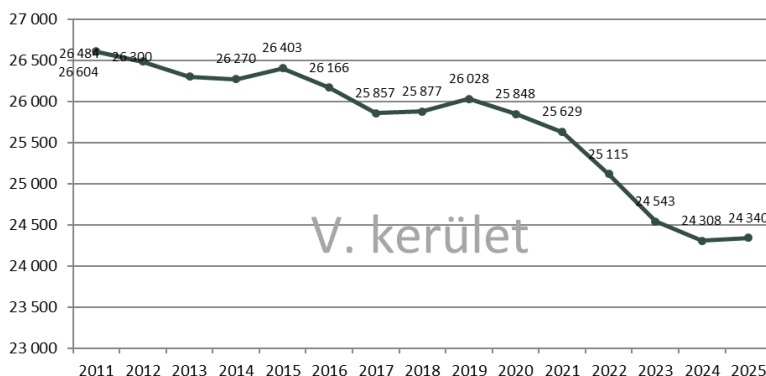
Egy várost a lakói éltetik, ezért elsőként a lakófunkció jelenléte kerül bemutatásra.

Az V. kerület állandó lakosságának száma 2025-ben 24 340 fő, ugyanakkor a 2011–2025 közötti adatsor alapján hosszabb távon csökkenő tendenciát mutat. Az állandó lakosság száma 14 év alatt 26 604-ről 24 340-re mérséklődött, ami mintegy 8,5%-os visszaesést jelent.

A legnagyobb visszaesés 2022–2023-ban történt, ami feltehetően a COVID-19 járványhelyzethez köthető. **2023-tól kezdődően a fogyás mértéke mérséklődött, 2025-ben pedig enyhe növekedésnek indult az állandó lakosság száma.** A népességfogyás oka részben a természetes fogyás (2011–2022 között 1887 fő), részben pedig a jelentős elvándorlás: a vándorlási egyenleg ugyanebben az időszakban 1392 fő, így a kerület a lakónépesség 5,5%-át veszítette el az elvándorlás következtében 11 év alatt. A Budapest belső kerületeire jellemző elvándorlás csak a VII. kerületben volt magasabb arányú (7,7%), mint az V. kerületben.

A 2022-es népszámláláskori korfán jól látszik, hogy a kerület népessége elöregedő. Az öregedési index – a 65 éves és annál idősebb népesség a 14 éves és annál fiatalabb gyermeknépesség százalékában – 2011-ben még 353% volt, 2022-ben már kedvezőbb 245%, ami a budapesti kerületek közül még így is a legmagasabb érték (a legalacsonyabb érték 134% a XXII. kerületben, a belső pesti kerületekben pedig 159–197% között mozog az index).

A 0–14 éves korcsoport alkotja a legkevésbé népes tábor, létszáma évről évre viszonylag egyenletes, korévenként 100–140 fő között ingadozik – ez stabil, de mérsékelt utánpótlást jelez. A 20–35 évesek alkotják a legnépesebb réteget, 300–430 fő körüli értékekkel korévenként. Ez a korcsoport a gazdaságilag aktív, fiatal felnőttek dominanciáját mutatja, ami kedvező munkaerőpiaci potenciált jelez. 40 éves kortól a korcsoportok létszáma fokozatosan csökken, 60 év felett pedig jelentősebb apadás figyelhető meg, különösen a kiugró létszámú 70 év körüli baby boomer kohorsz feletti korcsoportban.



fokozatosan fogyatkozó
népesség

Az V. kerület állandó lakosságának száma

www.nyilvantarto.hu - Magyarország állandó lakosságának száma az év első napján megyei és települési bontásban adatai alapján saját szerkesztés

A fenti tendenciák alapján célként fogalmazódik meg a fiatal felnőtt korosztály helyben tartása és bevonása, valamint a gyermekvállalás számára kedvező városi környezet kialakítása. Ennek érdekében szükséges a **különböző életszakaszokhoz igazodó lakhatási lehetőségek biztosítása, a mindennapi élethez szükséges alapfunkciók elérhetőségének javítása, a közösségformálás, illetve a turisztikai terhelés és a lakófunkció közötti egyensúly fenntartása.** Mindez elősegítheti, hogy mérséklődjön a jelenleg tapasztalható elvándorlási és elöregedési tendencia.

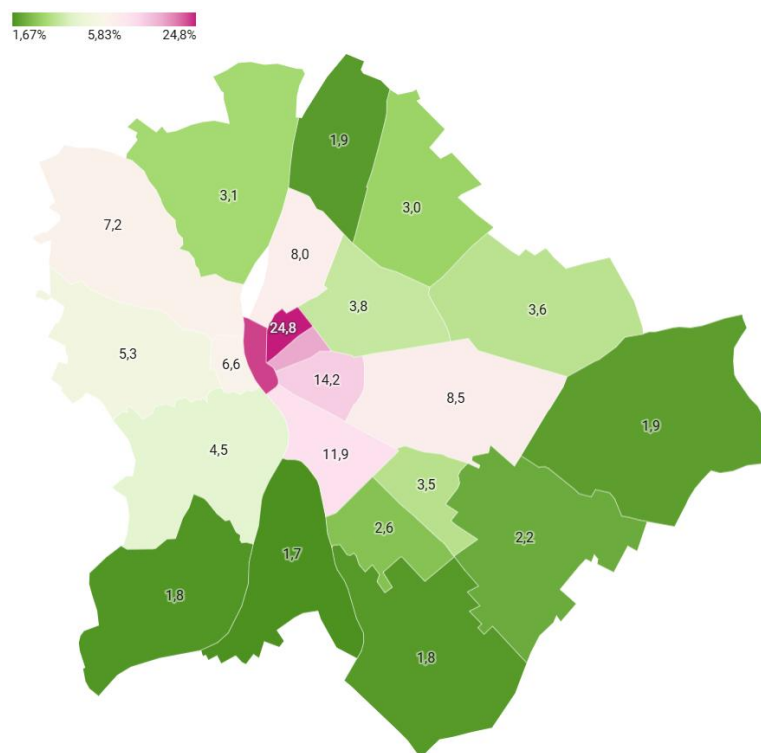
multikulturális kerület

Kerület	2001	2011	2022
01. ker.	1,6	3,4	6,6
02. ker.	2,4	5,6	7,2
03. ker.	2,1	2,4	3,1
04. ker.	1,3	1,6	1,9
05. ker.	3,6	7,9	23,5
06. ker.	3,1	8,4	24,8
07. ker.	2,7	6,1	17,9
08. ker.	3,7	5,2	14,2
09. ker.	2,1	4,4	11,9
10. ker.	2,6	6,2	8,5
11. ker.	2,4	2,5	4,5
12. ker.	2,4	4,2	5,3
13. ker.	2,4	3,5	8
14. ker.	1,9	2,6	3,8
15. ker.	1,4	2,5	3
16. ker.	1,5	2,8	3,6
17. ker.	1	1,6	1,9
18. ker.	1	1,7	2,2
19. ker.	1,6	2,2	3,5
20. ker.	1,1	1,9	2,6
21. ker.	1,2	1,6	1,7
22. ker.	1,4	2,6	1,8
23. ker.	0,9	1,6	1,8

Külföldi állampolgárok aránya Budapesten
forrás: KSH / Telex.hu – saját szerkesztés

1.2. A NÉPESSÉG ÖSSZETÉTELE

A kerületben igen jelentős számban vannak jelen a külföldi állampolgárok is. A 2022 évi népszámlálás adatai szerint az V. és VI. kerületben él arányaiban a legtöbb külföldi. **2022-ben 5160 külföldi állampolgár élt az V. kerületben, ami a teljes lakosság 23,5%-a.** A 2001-es népszámlálásnál ez az arány még csak 3,6% volt, 2011-ben pedig 7,9%. A kerületi népesség tehát jól láthatóan változáson megy keresztül, a lakosság számottevő része cserélődött le az elmúlt időszakban, miközben a kerület lakosainak száma kb. 2000 fővel kevesebb, mint egy évtizeddel ezelőtt.



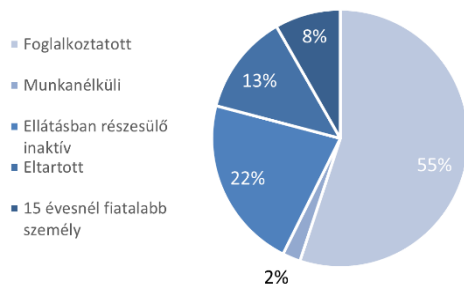
Külföldi állampolgárok aránya Budapesten

forrás: <https://telex.hu/belfold/2023/10/15/budapest-terezvaros-kulfoldi-lakosok-aranya>

jól képzett lakosság

A kerület népességének iskolai végzettségi szintje a fővárosi átlaghoz képest kiemelkedően magas: 2022-ben a lakosság 46,7%-a (10 239 fő) rendelkezett felsőfokú végzettséggel, amely arányt Budapesten csupán az I., II. és XII. kerület haladja meg. A középfokú végzettségűek aránya további 29,4%, ami jól jelzi, hogy **a kerületben magas képzettségű, stabil munkaerőpiaci pozíciókkal bíró népesség él.**

magas foglalkoztatottság



A népesség gazdasági aktivitás szerint, 2022
forrás: KSH, <https://nepszamlalas2022.ksh.hu> adatai alapján saját szerkesztés

A gazdasági aktivitási adatok szintén kedvező képet mutatnak. A munkanélküliek száma alacsony (497 fő, ezen belül 2022-ben 158 fő nyilvántartott álláskereső), ami a kerületek közötti összevetésben is alacsony aránynak számít. A foglalkoztatottak száma meghaladja a 12 000 főt (12 082 fő), amihez jól illeszkedik az SZJA-adófizetők száma is (12 531 fő); ez 100 lakosra vetítve 53 adófizetőt jelent, ami nemcsak Budapest egészéhez viszonyítva, hanem a belső pesti kerületek körében is magas érték. Ezzel párhuzamosan az inaktív ellátásban részesülők száma szintén jelentős, ami az idősebb korosztály nagy arányából következik, és erősíti az előregedésből fakadó strukturális jellegzetességeket. A lakosság jövedelmi helyzetére – közvetett módon – az is utalhat, hogy Budapesten az V. kerületben a legmagasabb az 1000 lakosra jutó személygépkocsi száma: 726. Összehasonlításképpen a XIII. és XXIII. kerületben ez az érték valamivel 500 felett alakul, míg a többi kerületben ez a szám nem éri el az 500-at; a VII. és VIII. kerületben pedig 300 alatt marad. Ez a mutató egy tehetősebb, mobilitás szempontjából kedvező helyzetben lévő lakossági összetételre utal.

1.3. A LAKÓFUNKCIÓ JELENLÉTE

lakások száma 20 369

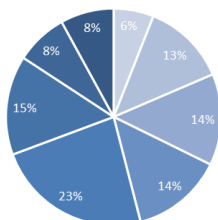
A lakásállomány 2001 és 2022 között 1189 lakással nőtt, ami 6%-os bővülést jelent. 2022-ben 20 369 lakás volt az V. kerületben a népszámlálási adatok szerint. Ez alapvetően a meglévő padlástér beépítéseknek, valamint az eredeti nagyméretű polgári lakások megosztásának, feldarabolásának köszönhető. Örökségvédelmi szempontból mindkettő kellő körültekintést igényel.

lakott lakások száma 12 831

Ezzel együtt a lakott lakások száma két évtized alatt **13 502-ről 12 831-re csökkent**. Míg a lakott lakások aránya 2001-ben még 70% volt, 2011-ben pedig 71%, addig 2022-ben ez az arány 63%-ra csökkent. Ez arra utal, hogy a kerület lakásállományának egyre nagyobb része nem állandó lakhatási célt szolgál, ami összefüggésben állhat a turisztikai funkciók erős jelenlétével (magánszálláshelyek, egyéb szálláshelyek) és a befektetési célú vásárlásokkal.

lakások alapterülete

- 30 m²-nél kisebb
- 30–39 m²
- 40–49 m²
- 50–59 m²
- 60–79 m²
- 80–99 m²
- 100–119 m²
- 120 m² vagy nagyobb



egy főre jutó alapterület változása

A lakások alapterülete tekintetében jelentős változás nem érhető tetten, viszonylag kiegyensúlyozottan oszlanak meg a különböző lakásméretek.

A 40 m² alatti garzon- vagy stúdiólakások aránya mindössze 19%.

A 40–60 m² közötti lakások aránya 27%.

A 60 m²-nél nagyobb lakások aránya 54%-ot tesz ki.

A nagy alapterületű lakások magas aránya kedvező adottságot jelent a családok háztartások számára.

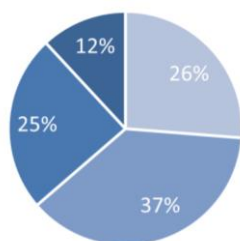
lakásokban lakók száma

Míg 2001-ben a lakások mindössze 20%-ában jutott egy főre legalább 60 m², addig 2022-ben már a lakások 31%-a tartozott ebbe a kategóriába.

Ebben nagy szerepe van annak, hogy **az egyszemélyes háztartások száma 5837-ről 7635-re emelkedett, ami 30%-os növekedést jelent**. Eközben a **3–5 fős háztartások száma 3190-ről 1964-re csökkent, ami közel 40%-os visszaesést eredményezett**.

lakások szobaszám szerint

- Egyszobás lakások
- Kétszobás lakások
- Háromszobás lakások
- Négy és több szobás lakások



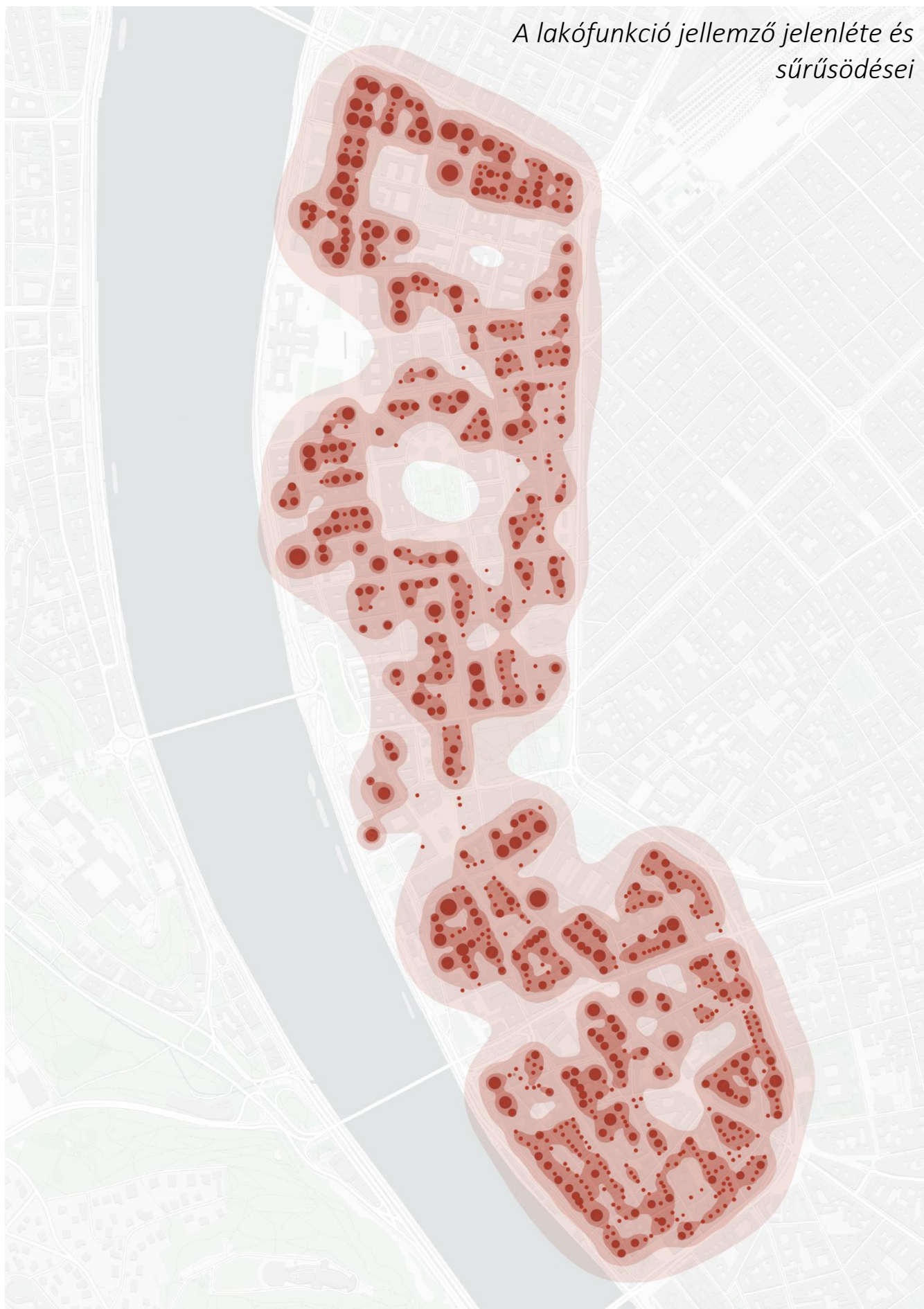
A kerület lakásállományában az egy- vagy kétszobás lakások vannak többségben, de a három- vagy többszobás lakások aránya, mely Budapest egészéhez viszonyítva ugyan alacsony, a belső pesti kerületek viszonylatában a legmagasabb: **az V. kerületi lakások 36,3%-a legalább háromszobás, ami kedvező a családok számára**.

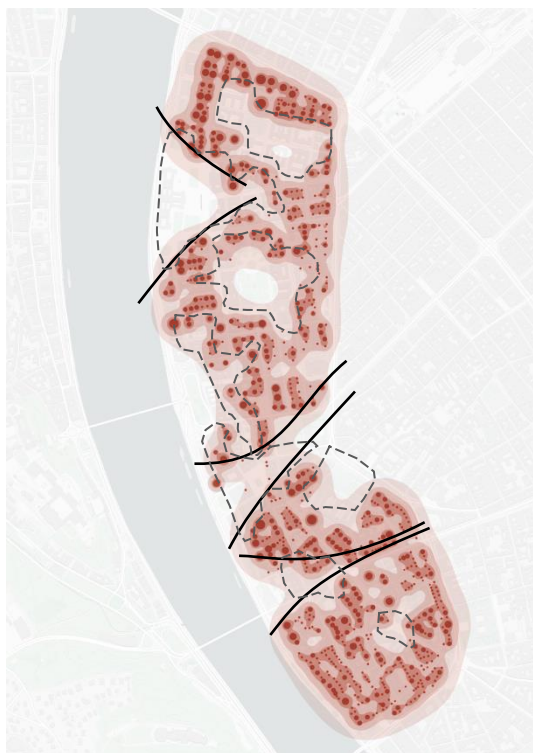
Ez a lakásstruktúra – mind a kisebb, mind a nagyobb lakások jelenléte mellett – egyszerre tudja kiszolgálni a kis alapterületű, egyszemélyes háztartásokat és a nagyobb lakóteret igénylő háztartásokat.

Lakások szobaszám szerint, 2022

forrás: TEIR adatbázis adatai alapján saját szerkesztés

*A lakófunkció jellemző jelenléte és
sűrűsödései*





*A lakófunkció jellemző jelenléte és sűrűsödései
forrás: lakásszámok alapján saját szerkesztés*

Bár elsőre úgy tűnhet, hogy a lakófunkció lefedi a kerületet, történetileg mégis nagyobb egybefüggő területek alakultak ki, ahol a lakosság igen kis számban van csak jelen.

Északi-Lipótvárosban a Honvéd tér környékén lévő 8 db intézményi tömb lakófunkciótól teljes mértékben mentes. Ez a kb. 9 hektáros terület üres foltként tátong a lakóterületek ölelésében.

Az Országház környéke szintén intézményi dominanciával rendelkezik, a lakófunkció itt csak részben vetette meg a lábát. Ez az Alkotmány utca vonalában is folytatódik.

A Szabadság tér környezetében korábban is kevés lakófunkció volt, de az elmúlt időszakban ez is visszaszorult. A tér közvetlen környezete egy tömböt leszámítva lényegében ma már mentes a lakófunkciótól.

A Széchenyi tértől kezdődően a Március 15.-e térig tartó tömbsorban szintén szállodák és intézményi épületek a meghatározók. Itt, a Duna menti sávban szinte elvétve vannak csak lakófunkciójú épületek.

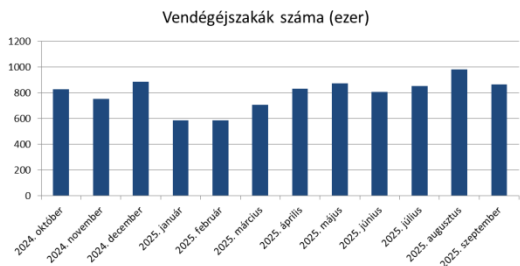
A belvárosi lakórészeket markáns határvonalként választja el az északi lakóterületektől az Andrásy út nyomvonalát folytatva az Erzsébet tér – Vigadó tér között húzódó turisztikai-intézményi sáv.

A belvárosban az Erzsébet híd – Kossuth Lajos utca tengelye meghatározó választóvonalként jelentkezik, mely szét kívánja választani a viszonylag egybefüggő lakóterületet.

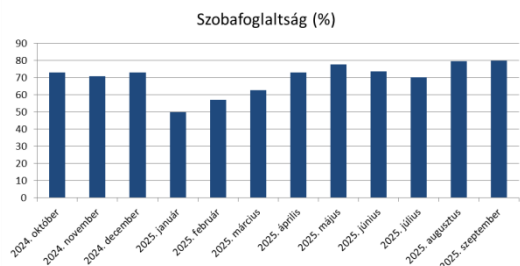
A Déli-Belváros területe tekinthető a legkompaktabb területnek a lakófunkció tekintetében, melynek megőrzése továbbra is fontos feladat.

SZÁLLÁSHELYEK





Budapesti vendégéjszakák száma
forrás: MSZÉSZ TRENDRIPORTOK
2024 október – 2025 szeptember adatai alapján saját elemzés



Budapesti szobafoglaltság
forrás: MSZÉSZ TRENDRIPORTOK
2024 október – 2025 szeptember adatai alapján saját elemzés

2.1. BUDAPESTI SZÁLLODAPIAC

Budapesten 2025 szeptemberében összesen **234 szálloda üzemelt 23.254 szobával.**

2024 október – 2025 szeptember között Budapest szállodáiban összesen megközelítőleg **9,8 millió vendégéjszaka** realizálódott. A legforgalmasabb hónap 2025 augusztusa volt (981 ezer éjszaka), míg a legalacsonyabb forgalom 2025 januárjában és februárjában (mindkettő 586 ezer).

A szobafoglaltság jól követi a vendégéjszakák számát, jól láthatóan 2025 augusztus és szeptemberében is átlagosan **80% körüli foglaltsággal** dolgoztak a budapesti szállodák, de már májusban is közel 78%-os volt a foglaltság Budapesten.

A 2024 októbere és 2025 szeptembere közötti időszakban Budapest szállodai vendégforgalmát továbbra is a **nemzetközi piacok** dominálták. A legtöbb vendégéjszakát az Egyesült Királyságból, az Egyesült Államokból, Németországból és Olaszországból érkező turisták adták, akik együttesen a külföldi forgalom mintegy felét biztosították.

A **brit** piac egész évben stabilan erős maradt, míg az **amerikai** vendégek növekvő száma az erősödő tengerentúli érdeklődést jelezte. Kiemelkedő fejlemény volt az **izraeli** vendégforgalom robbanásszerű növekedése, amely több hónapban is megduplázódott, sőt megháromszorozódott az előző évhez képest. A **kínai** piac látványosan visszatért, bár erős ingadozások jellemezték. A **nyugat-európai** piacok – különösen Franciaország és Spanyolország – fokozatosan bővültek, míg a **kelet-közép-európai** országok (Románia, Lengyelország) stabil, de mérsékelt növekedést mutattak.

Küldő ország	Összes vendégéjszaka (ezer)	Átlagos havi változás 2024–2025 (%)	Jellemző trend
GB Egyesült Királyság	818	+3–5%	Stabil, egész évben a legnagyobb piac
us Amerikai Egyesült Államok	639	+8–10%	Folyamatosan növekvő kereslet, erős nyári hónapok
DE Németország	554	+10–15%	Fokozatos növekedés, kiemelkedő tavaszi aktivitás
IT Olaszország	522	+5–10%	Magas vendégszám egész évben, stabil pozíció
ES Spanyolország	365	+5%	Tavaszi–nyári hónapokban erősödő forgalom
IL Izrael	565	+120%	Látványos növekedés, különösen 2024 végétől
FR Franciaország	303	+15–20%	Dinamikusan növekvő piac
RO Románia	288	+10–15%	Fokozatosan növekvő, kisebb szezonális ingadozásokkal
CN Kína	265	+50–60%	Gyorsan növekvő piac, de hullámszerű havi aktivitás
PL Lengyelország	275	±0%	Változó, de stabil középsúlyos teljesítmény
AT Ausztria	36	+10%	Csak néhány hónapban jelent meg a top 10-ben
GR Görögország	61	-5%	Csökkenő tendencia, főként 2024 végén volt erős
CZ Csehország	15	+5%	Csak februárban jelent meg a top 10-ben
TR Törökország	24	+26%	2025 júliusában kiugró érték, más hónapokban nem szerepelt

**239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről*

48 db



8 db



1 (2) db



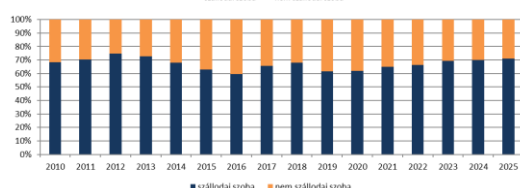
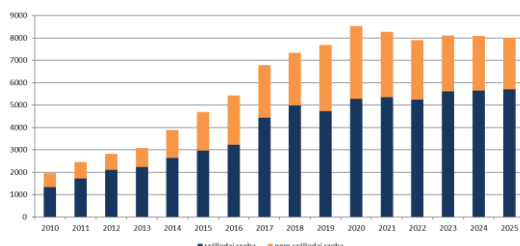
527 db



562 db



turisztikai központtá váló kerület



V. kerületi szállodai és nem szállodai szobák számának és megoszlásának változása 2010-2025
forrás: saját elemzés govcenter.hu adatok alapján

2.2. SZÁLLÁSHELYEK TÍPUSAI

Szálláshelyek tekintetében az V. kerület a **felső kategóriás hotelek és minőségi szálláshelyek központja**. Budapesten belül leginkább itt, és közvetlen környezetében sűrűsödnek a szállodák, míg az Airbnb típusú szolgáltatások (magánszálláshely, egyéb szálláshely) a VI.-VII. kerületben.

A szálláshelyek tekintetében a kerületben öt kategóriát különböztethetünk meg*:

szálloda: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben a szálláshely és reggeli szolgáltatása mellett egyéb szolgáltatásokat is nyújtanak a szálláshely-szolgáltatás keretében, és ahol a hasznosított szobák száma legalább tizenegy.

panzió: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben a szálláshely szolgáltatása mellett a reggeli szolgáltatás kötelező, és ahol a hasznosított szobák száma legalább hat, de legfeljebb huszonöt, az ágyak száma legalább tizenegy.

közösségi szálláshely: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülnek, s ahol az e célra hasznosított szobák száma legalább három, az ágyak száma legalább tizenkettő.

magánszálláshely: az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc darab, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat darab.

egyéb szálláshely: nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.

2.3. V. KERÜLETI SZÁLLÁSPIAC

Az V. kerületben a **szálláshelyek száma és kapacitása látványosan nőtt** az elmúlt másfél évtizedben. Míg **2010-ben mindössze 9 szálloda működött, ma már 48 található** az V. kerületben.

A szállodai férőhelyek száma 2700-ról **11 844-ra emelkedett, vagyis több mint négyszeres ma a kapacitás, mint 15 évvel ezelőtt**. Ez a kapacitás önmagában a **kerület állandó lakónépességének közel felét** képes elszállásolni, mely jól mutatja, hogy a városrész Budapest egyik legfontosabb turisztikai csomópontjává vált.

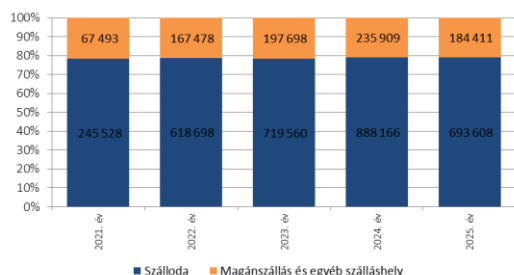
A szállodák mellett a **magánszálláshelyek (527 db) és egyéb szálláshelyek (562 db) is jelentősen elszaporodtak** a kerületben, melyek további lehetőséget nyújtanak az ide érkező turisták számára.

Ha az összes szálláshelyet számba vesszük (szálloda, panzió, közösségi szálláshely, magánszálláshely, egyéb szálláshely), akkor **mindösszesen 17100 férőhellyel** számolhatunk, ami **70% telítettség esetén is az állandó lakosság több mint felét teszi ki**.

Ez a mennyiség és a dinamikus növekedés még érdekesebbé válik, ha a kerület fokozatosan csökkenő népességét nézzük. Az elmúlt 10 évben (2016 óta) majdnem 2000 fővel, tehát kb. **7%-kal csökkent az állandó lakosok száma**.

szállóvendégek száma

**több, mint 1,1 millió
szállóvendég**

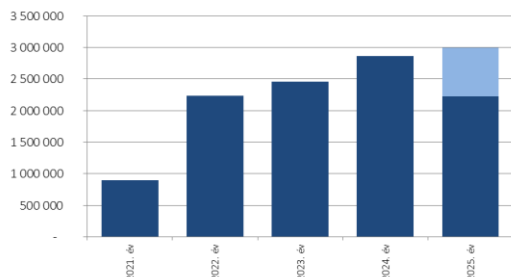


Vendégek száma a szálláshelyeken (fő)
és megoszlásuk éves bontásban

forrás: KSH Stantifo alapján saját szerkesztés (2025 szeptemberig)

vendégéjszakák

3 millió vendégéjszaka



vendégéjszakák száma éves bontásban

forrás: KSH Stantifo alapján saját szerkesztés

árbevétel

**100 milliárd forintnyi
árbevétel**

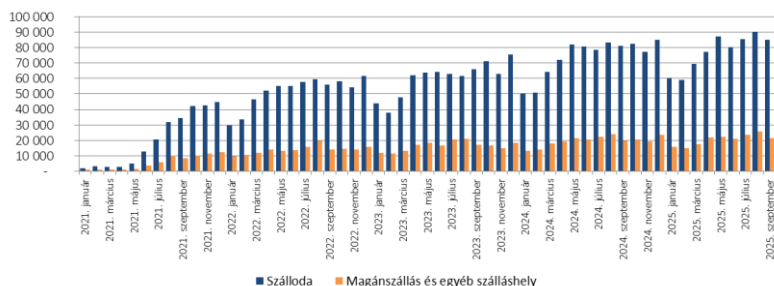
idegenforgalmi adó

**közel 4 milliárd forint
idegenforgalmi adó**

A kerületben a szálló vendégek száma a szálláshelyek kapacitásával együtt jelentősen megnövekedett. 2021-ben a Covid árnyékában összesen 313 ezer fő, 2022-ben 786 ezer fő, 2023-ban 917 ezer fő, **2024-ben már 1,12 millió fő** vendégeskedett az V. kerületi szállodákban, magánszállásokon és egyéb szálláshelyeken.

2025-ben szeptemberig már 878 ezren szálltak meg a kerületben, amely várhatóan az előző évi szintet el fogja érni vagy meg fogja haladni.

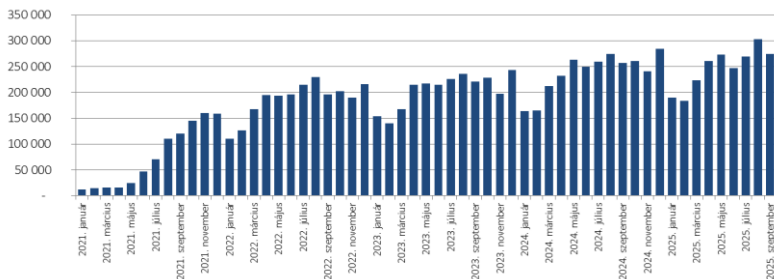
A szállodákban, valamint a magán és egyéb szálláshelyeken megszálló vendégek száma jellemzően 80-20% arányt mutat, mely az elmúlt években stabilan kitart.



Vendégek száma a szálláshelyeken (fő)
havi bontásban

forrás: KSH Stantifo alapján saját szerkesztés

A vendégéjszakák száma is dinamikusan növekszik. 2021-ben a Covid hatására csak 900.000 vendégéjszaka volt éves szinten, 2022-ben már több, mint 2,2 millió, 2023-ban 2,46 millió, 2024-ben pedig 2,86 millió. 2025 szeptemberig már több, mint 2,2 millió vendégéjszakát töltöttek a kerületben, így **2025-ben várhatóan 3 millió vendégéjszakát is el fogja érni az V. kerület.**



vendégéjszakák száma havi bontásban

forrás: KSH Stantifo alapján saját szerkesztés

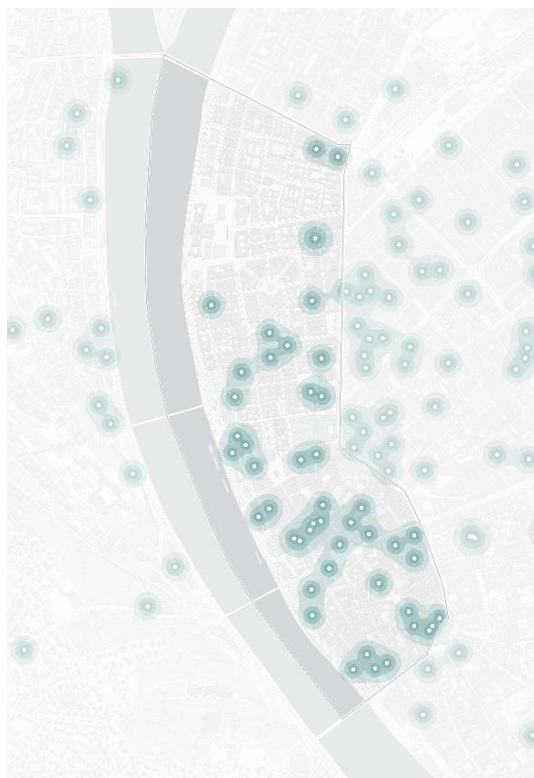
A vendégéjszakák diagramján jól látható, hogy leginkább április-május környékén kezdődik igazán a szezon, a nyári hónapokban folyamatosan növekszik a vendégéjszakák száma, majd ősszel minimálisan csökken. A december kiemelt időszaknak számít, a vendégéjszakák jellemzően ebben a hónapban vannak maximumon. Ez után jelentős visszaesés látható január és február hónapokban. Mindez nagyjából követi a budapesti jellemzőket.

A fentiekkel összefüggésben a szálláshelyek összes szállásdíj árbevétele is dinamikus növekedést mutat (inflációs korrekció nélkül). A Covid hatása alatt lévő 2021-es évben 25 mrd forint volt az árbevétel, 2022-ben már 68,5 mrd, 2023-ban 80,9 mrd, **2024-ben pedig 102 mrd forint árbevételt könyvelhettek el a kerületi szálláshelyek** összesen a KSH adatai szerint.

Az idegenforgalmi adó a kerületben a legmagasabb megengedett 4%-on van meghatározva. Ennek értelmében a **kerületi idegenforgalmi adóbevétele 2024-ben 3,93 milliárd forint volt.**

forrás: Költségvetés - Belváros-Lipótváros Önkormányzata 2024. évre tervezett működési bevételei teljesítésének részletezése

2.4. V. KERÜLETI SZÁLLODÁK



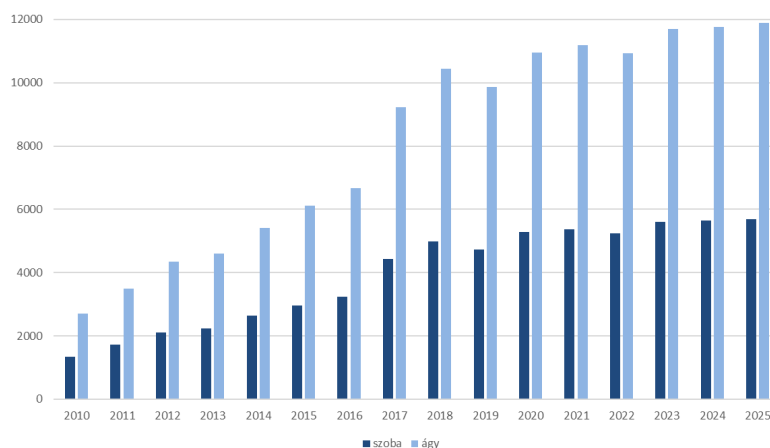
Szállodák elhelyezkedése

forrás: saját ábra – govcenter.hu adatai alapján

A kerületben lévő **48 db szálloda térbeli eloszlása erősen koncentrált**, a Duna-part és a történelmi belváros dominál, ahol a turisztikai attrakciók és vendéglátóhelyek is sűrűn jelen vannak.

A korábban említett jelentős, és ma is folyamatban lévő **folyamatos növekedés** közvetlen hatással van a vendéglátás és kereskedelem térbeli szerkezetére, erősítve és elsősorban a Belváros területére koncentrálva a turisztikai profilú funkciókat.

Északi-Lipótvárosban alig jelenik meg szálloda, és a vendéglátás és a kereskedelem is tükrözi ezt a hiányt.



Szállodai szobák és férőhelyek száma 2010-2025

forrás: saját elemzés – govcenter.hu adatai alapján

Mercure Korona Szálloda	Budapest Marriott Hotel	Kempinski Hotel Corvinus Budapest	Dorothea Hotel	FOUR SEASONS HOTEL GRESHAM PALACE BUDAPEST	HOTEL PRESIDENT BUDAPEST	MATILD PALACE 5*, A LUXURY COLLECTION HOTEL,...	MILLENIUM COURT SZÁLLODA	ZENIT HOTEL	CITY HOTEL MÁTYÁS	LA PRIMA FASHI...	Charm Hotel Buda...	The Three Corne...
INTER-CONTINENTAL SZÁLLODA	SOFITEL BUDAPEST CHAIN BRIDGE	MERCURE BUDAPEST CITY CENTER	AL HABTOOR PALACE BUDAPEST	EUROSTARS Budapest Center	Hotel Astoria Szálloda	Danubius Hotel Erzsébet	AUREA ANA PALACE HOTEL	MARMARA HOTEL	Radisson Collec...	Bohem Art Hotel	ESTILO FASHI...	Ramada By...
			H2 HOTEL BUDAPEST			PÁRISI UDVAR HOTEL BUDAPEST	EMERALD HOTEL & SUITES	HOTEL VISION BUDAPEST	Hotel Parlam ent	ÁRIA Hotel...	Hotel Cent...	Prom ena...
			D8 Hotel					PRESTIGE HOTEL BUDAPEST	Ikonik Parlam ent	Verno House	Fashi on...	HO...
										Alta Moda...	HOTE L...	Pilv a...
												Bo... H o

Szállodák szobaszám szerint

forrás: saját elemzés – govcenter.hu adatai alapján

A kerületi szállodák kapacitásuk tekintetében három fő csoportra bonthatók.

Nagykapacitású (200+ szobás) szállodák

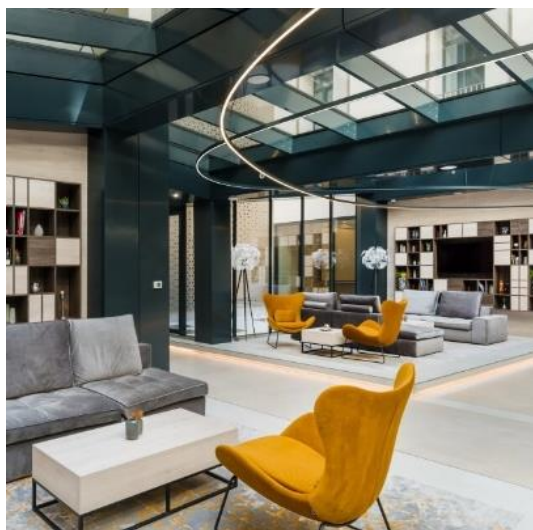
Ide tartoznak a város ikonikus, nemzetközi láncokhoz tartozó luxus- és üzleti hotelei. Ezek a szállodák adják a teljes kapacitás kb. 32–35%-át, és elsősorban a nagy volumenű üzleti és magas presztízsű turisztikai forgalmat szolgálják ki.

Közepes kapacitású (100–200 szobás) szállodák

Széles kategóriaválasztékot fednek le, a 3 csillagtól az 5 csillagos boutique hotelekig, a kerület egyik fő turisztikai kínálati rétegét adják, magas kihasználtsággal, sokuk a belváros sűrűségi pontjain működnek (Váci utca, Bazilika, Duna-part).

Kis és boutique hotelek (100 szoba alatt)

Ide tartozik több dizájn- és lifestyle-szálloda is. A turizmus diverzifikációja szempontjából meghatározóak, főként a kulturális és városi életmódra építő vendégkörre fókuszálnak. A legkisebb szállodák csupán 16-17 szobával üzemelnek.



Belső udvar lefedés - Hotel Vision Budapest
forrás: MSZÉSZ



Skybar - Rum Hotel Budapest
forrás: MSZÉSZ

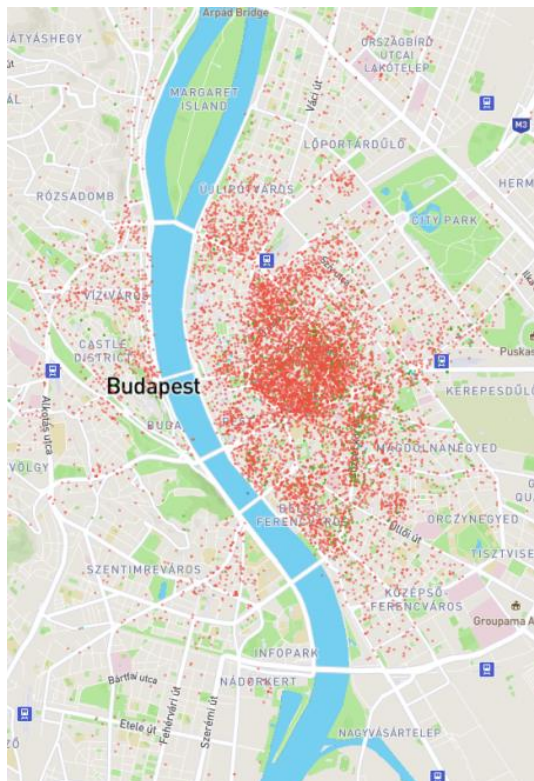
NÉV	szobák száma	ágyak száma
MERCURE KORONA SZÁLLODA	412	836
INTER-CONTINENTAL SZÁLLODA	402	796
BUDAPEST MARIOTT HOTEL	364	728
SOFITEL BUDAPEST CHAIN BRIDGE	357	815
KEMPINSKI HOTEL CORVINUS BUDAPEST	350	700
MERCURE BUDAPEST CITY CENTER	239	478
DOROTHEA HOTEL	216	446
AL HABTOOR PALACE BUDAPEST	200	412
FOUR SEASONS HOTEL GRESHAM PALACE BUDAPEST	179	358
EUROSTARS BUDAPEST CENTER	174	350
H2 HOTEL BUDAPEST	157	386
HOTEL PRESIDENT BUDAPEST	152	335
HOTEL ASTORIA SZÁLLODA	138	275
D8 HOTEL	137	274
MATILD PALACE	130	260
DANUBIUS HOTEL ERZSÉBET	126	252
PÁRISI UDVAR HOTEL BUDAPEST	110	230
MILLENIUM COURT SZÁLLODA	108	324
AUREA ANA PALACE HOTEL	107	211
EMERALD HOTEL & SUITES	99	202
ZENIT HOTEL	97	193
MARMARA HOTEL	93	192
HOTEL VISION BUDAPEST	91	197
PRESTIGE HOTEL BUDAPEST	85	170

NÉV	szobák száma	ágyak száma
CITY HOTEL MÁTYÁS	81	177
LA PRIMA FASHION HOTEL	80	160
CHARM HOTEL BUDAPEST	74	144
THE THREE CORNERS DOWNTOWN EDITION HOTEL	74	148
RADISSON COLLECTION HOTEL, BASILICA BUDAPEST	71	149
HOTEL PARLAMENT	65	135
IKONIK PARLAMENT	65	135
BOHEM ART HOTEL	60	124
ESTILO FASHION HOTEL	56	140
RAMADA BY WYNDHAM BUDAPEST CITY CENTER	52	105
ÁRIA HOTEL BUDAPEST	49	108
VERNO HOUSE	48	110
ALTA MODA FASHION HOTEL	47	96
HOTEL CENTRAL BASILICA	47	100
PROMENADE CITY HOTEL	45	90
RUM HOTEL BUDAPEST	39	80
FASHION CITY HOTEL	36	84
HOTEL GIN BUDAPEST	35	70
HOTEL MEMORIES OLDTOWN	34	71
ART HOTEL	32	64
PILVAX HOTEL BUDAPEST	32	62
BOUTIQUE HOTEL GERLÓCZY	19	44
NOBLE HOTEL	17	34
HOTEL COLLECT	16	34

összesen: 5 697 11 884

Szállodák szobaszám szerinti sorrendben az ágyak számának feltüntetésével
forrás: saját táblázat – govcenter.hu adatai alapján

2.5. STR - MAGÁNSZÁLLÁSHELYEK ÉS EGYÉB SZÁLLÁSHELYEK



Budapesti airbnb szállások
forrás: AirROI.com

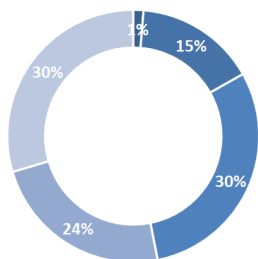
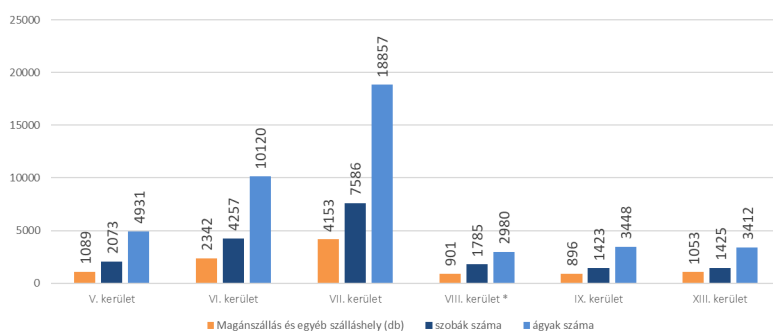
Az elmúlt évtizedben a rövid távú turisztikai célú lakáskiadás (short-term rental, STR) világszerte – és Magyarországon, különösen Budapesten – **gyors ütemben terjedt**. Bár az STR jelentősen hozzájárult a turizmus bővüléséhez és a város vendégforgalmának növekedéséhez, a helyi lakás- és ingatlanpiacra már sokkal összetettebb hatást gyakorolt. Az STR-lakások számának emelkedése csökkentette a hosszú távra kiadó lakások kínálatát, **erősítette a lakhatási válságot, és hozzájárult a bérleti árak emelkedéséhez**.

Habár az V. kerületben is nagy számban megtalálhatók a különböző magán-szálláshelyek és egyéb szálláshelyek, a jelenség inkább a VI. és a VII. kerületben jelent kritikus problémát urbanisztikai szempontból.

Az Airbnb statisztikára szakosodott Airroi.com weblapján elérhető térkép ugyan nem tekinthető teljes mértékben pontosnak, de jól szemlélteti a budapesti helyzetképet. Jól láthatóan a STR szálláshelyek főként a pesti belváros területén összpontosulnak, legjelentősebben a VI. és VII. kerületben sűrűsödnek, de jelentősebb góccok alakultak ki Újlipótvárosban, a Palotanegyedben, Belső-Ferencvárosban és az V. kerületben is.

A govcenter.hu-n elérhető kerületi nyilvántartások szerint míg az V. kerületben mindössze 1089 magán- és egyéb szálláshely található, addig a VI. kerületben 2342, a VII. kerületben pedig 4153 db. A XIII. és a IX. kerületben hasonló nagyságrendű STR szálláshely van jelen, mint az V. kerületben. A pesti belvárosi kerületekben összesen több, mint 43 ezer ágy áll rendelkezésre STR szállásokon.

magán-szálláshelyek és egyéb szálláshelyek a pesti
oldal belső kerületeiben
forrás: govcenter.hu *VIII. kerületi adatok 2018 évi
állapotot mutatnak



■ 1-30 nap ■ 31-90 nap ■ 91-180 nap ■ 181-270 nap ■ 271-365 nap

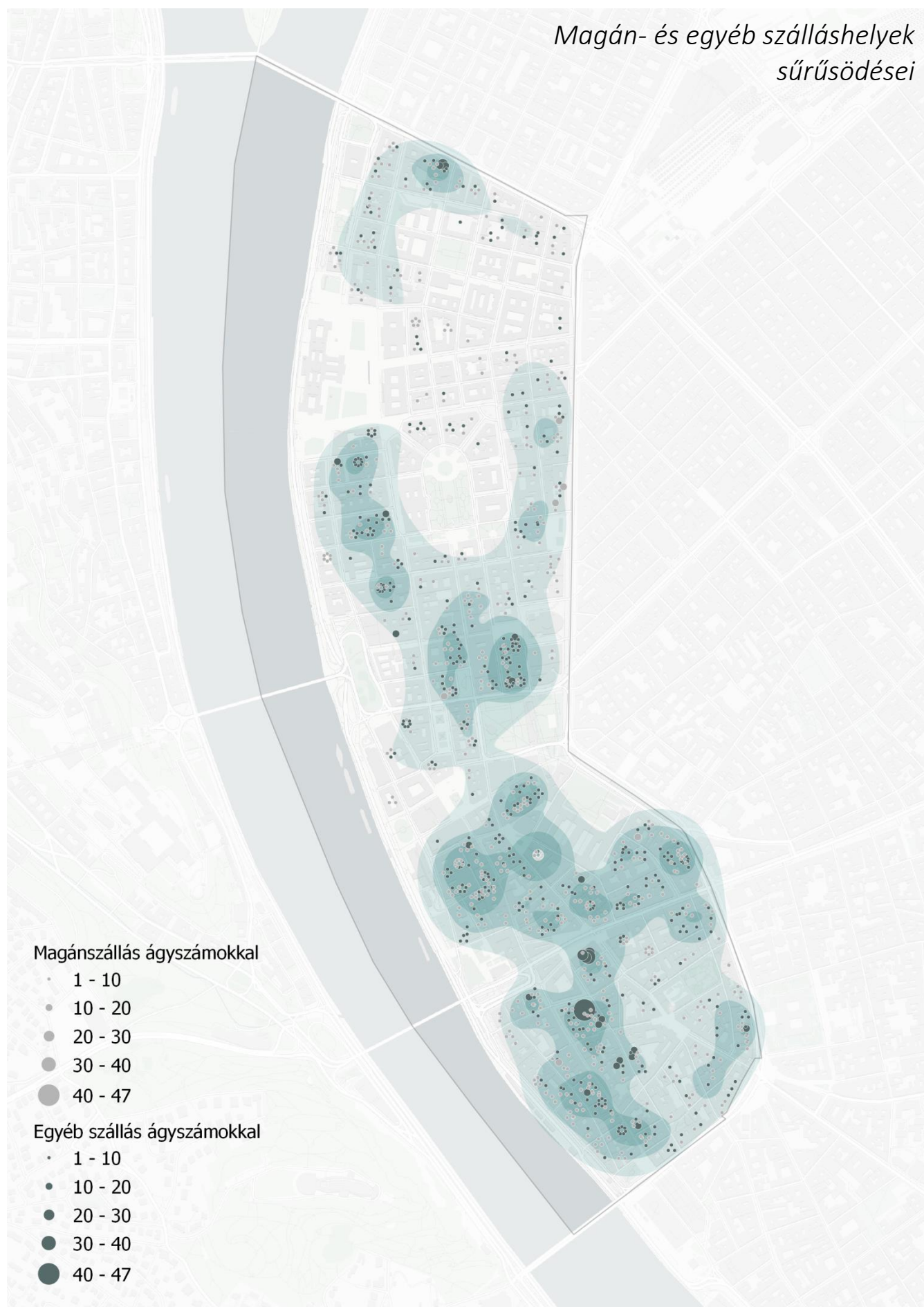
V. kerületi Airbnb szállások éven belüli bérbeadási
jellemzői
forrás: AirROI.com

Az V. kerületben lévő **magán-szálláshelyeken** (527 db) és **egyéb szálláshelyeken** (562 db) 2021-ben a Covid alatt több, mint 67 ezer vendégéjszakát töltöttek el, majd 2022-ben 167 478, 2023-ban 197 698, **2024-ben pedig már 235 909 vendégéjszakát regisztráltak**.

Az Airroi statisztikái szerint az V. kerületben az egyes szálláshelyek kevesebb, mint a fele 180 napnál rövidebb ideig áll rendelkezésre, csupán 16%-ot tesz ki azok aránya, melyeket legfeljebb 90 napig adnak ki egy év leforgása alatt. A szálláshelyek 30%-a szinte folyamatosan rendelkezésre áll szállásként.

A magán és egyéb szálláshelyek jól láthatóan alapvetően üzleti célt szolgálnak, a helyi lakosok helyett a turizmust szolgálják nagyrészt ezek a lakások.

Magán- és egyéb szálláshelyek
sűrűsödései



hatályos kerületi szabályozás

**épületen belüli
5%-os limit a
magánszálláshelyekre és
egyéb szálláshelyekre**

Az, hogy az V. kerületben a VI.-VII. kerülethez képest kedvezőbb a helyzet, az időben felismert probléma kezelésének tudható be. Jelentős építésszabályozási szigorításként került sor az egyéb és magánszálláshelyek lakóépületeken belüli kialakításának szabályozására 2020-ban, melynek célja a kerületben élők életminőségének javítása, romlásának megakadályozása volt. Budapest belvárosa a főváros legfrekvenciáltabb, turisztikailag legkeresettebb területe, így itt jelentkezik leginkább a szálláshelyek működéséből eredő környezeti és társadalmi terhelés. A rövid távú lakás- és szobakiadás gyors elterjedése számos lakóközösségben konfliktusforrássá vált, és szélsőséges esetekben a lakók elvándorlásához is vezethetett.

Az V. kerület úttörő volt a magán- és egyéb szálláshelyek szabályozásának kidolgozásában. Az Önkormányzat deklarált célja a lakosság hosszú távú megtartása és védelme, valamint életminőségének javítása, ezért vált indokolttá a lakófunkciót zavaró rendeltetések – jelen esetben az egyéb és magánszálláshelyek – korlátozása. Az V. kerület a fővárosi kerületek közül elsőként lépett e téren, és a tapasztalatok, valamint a beérkezett visszajelzések alapján arra a következtetésre jutott, hogy a meglévő lakóépületekben az önálló rendeltetési egységek legfeljebb 5%-ában engedhető meg ilyen szálláshelyek létesítése. A szálláshely-szolgáltatások rohamos bővülése addigra már komoly feszültséget okozott a helyi lakóközösségek életében.

A szabályozás bevezetését a kerületben életvitelszerűen élő lakók kiemelkedően pozitívan fogadták. Az V. kerület progresszív módon kezdte kezelni a túlzott turisztikai terhelésből fakadó problémákat, és példája több más budapesti kerületet is hasonló helyi intézkedések bevezetésére ösztönzött. A kialakított szabályozás így mind lakossági, mind szakmai szempontból előremutató és pozitív lépésnek tekinthető.

országos szigorítás, fővárosi moratórium

**fővárosi moratórium
2026. december 31.-ig**

A fővárosban érzékelhető STR szálláshelyek 2024-re már jelentős problémát jelentettek több kerületben. 2025. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 11/H §-a szerint „új magánszálláshely és új egyéb szálláshely 2026. december 31. napjáig a kereskedelmi hatóság által nem vehető nyilvántartásba Budapest főváros közigazgatási területén”, ezért Budapest főváros közigazgatási területén magán- és egyéb típusú szálláshelyet nem lehet az NTAK-ban (Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ) regisztrálni. 2025. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig az önkormányzatok felfüggesztették az új nyilvántartásba vételi igazolások kiadását a magán- és egyéb szálláshely szálláshelytípusban a fővárosban.

A szabályozás célja, hogy összehangolja a helyi lakosok, az ingatlan tulajdonosok és a turisták érdekeit, miközben biztosítja a szektor átláthatóságát és fenntarthatóságát. Ennek érdekében szükséges volt az STR tevékenység időbeli és térbeli korlátozása, valamint adózási szabályainak szigorítása is, hogy a turizmus fejlődése ne menjen a helyi lakosság életminőségének rovására. Budapesten a szektor szabályozása különösen indokolt elsősorban az STR típusú szálláshelyek darabszámának ideiglenes korlátozásával. A moratórium azonban csak 2026 év végéig szól.

adózási szabályok szigorítása

2025. január 1-jétől országosan módosult a fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemélyek tételes átalányadózására vonatkozó szabályozás is. A tételes átalányadózás választásának 2 feltétele van:

- a fizetővendéglátó tevékenységre használt saját tulajdonú, vagy haszonélvezetben lévő ingatlanok száma nem haladhatja meg a hármat, valamint
- az ingatlanok a kereskedelemről szóló törvény szerint

magánszálláshelynek minősülnek.

Azokon a településeken, amelyeken a tárgyévét megelőző második évben a vendégéjszakák száma meghaladta a 2 milliót (így a kerületben is), 150 ezer forintba nőtt a lakószobánként fizetendő adó éves összege. Megjegyzendő, hogy ez az összeg a kerületi STR piacon kb. 4-6 napnyi kiadásból származó bevételt jelent csupán.

VI. kerületi szabályozás

„felhasználható napok
száma: 0”

A szomszédos VI. kerület a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshelyszolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló 26/2024. (X. 31.) önkormányzati rendeletében a magánszálláshelyekre és egyéb szálláshelyekre vonatkozóan jelentős korlátozást vezetett be az alábbiak szerint:

„2. § A magánszálláshely és az egyéb szálláshely esetében a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma: 0.”

A rendeletet vonatkozásában, mely 2026. január 1-jén lép hatályba a KÚRIA Köf.5.023/2025/4. számú határozatában kimondta, hogy

„Az önkormányzati rendeletben a magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számának „0”-ban való meghatározása a helyi lakosok nyugalmanak a védelme érdekében nem ellentétes-e a Kertv. 6/D. § (3) bekezdésével és a 12. § (5a) bekezdésében adott törvényi felhatalmazással.”

VII. kerületi szabályozás

„legfeljebb az épület lakó
rendeltetésű hasznos
területének 10%-án”

A VII. kerület a 33/2025. (IX.24.) önkormányzati rendeletével módosította a Kerületi Építési Szabályzatát, melyben újonnan vezetett be két új fogalmat meghatározva ebben a kiadás leghosszabb idejét, valamint, szigorú követelményeket állapított meg a szállások kialakítása tekintetében:

„Rövidtávú lakáskiadás: helyi önkormányzathoz bejelentett tevékenység, amely a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakba SZJA törvény) szerinti fizetővendéglátás, és amely során lakás vagy lakószoba kiadása történik, jellemzően 1-7 napra, legfeljebb 90 napra.”

„Turisztikai célú rövid távú lakáskiadás: a területileg illetékes kereskedelmi hatóságnak bejelentett és a kereskedelmi hatóság által nyilvántartásba vett minősített szálláshely, amelyet a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központba (továbbiakban NTAK) regisztráltak, regisztrációs számmal rendelkezik.”

6. § (6) Kereskedelmi célú szálláshely szolgáltatás, beleértve a rövid távú lakás kiadást és a turisztikai célú rövid távú lakáskiadás szolgáltatást, lakóépületben az alábbiak szerint helyezhető el a 24.§ paragrafus előírásainak betartása mellett:

a) legfeljebb az épület lakó rendeltetésű hasznos területének 10%-án;

b) az épületek földszintjén;

c) ahol a minimális szobaméretet az alábbiak szerint kell biztosítani:

ca) egyágyas elhelyezés esetén minimum 8 m²,

cb) kétágyas elhelyezés esetén minimum 12 m²,

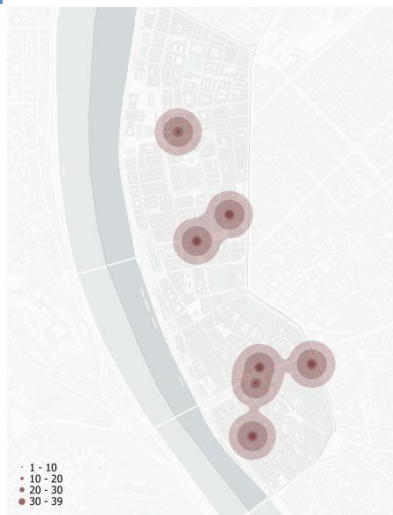
cc) minden tovább ágytól ágyanként további 4 m²-t kell biztosítani, és

d) minden szobához közvetlenül kapcsolódó fürdőszobát, amely legalább wc-t, mosdót, tusolót magában foglal, kell biztosítani,

e) panzió legalább 6 szobával, és reggeliző helyiséggel létesíthető.

(7) Lakóépületben a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelyszolgáltatások nem helyezhetők el.

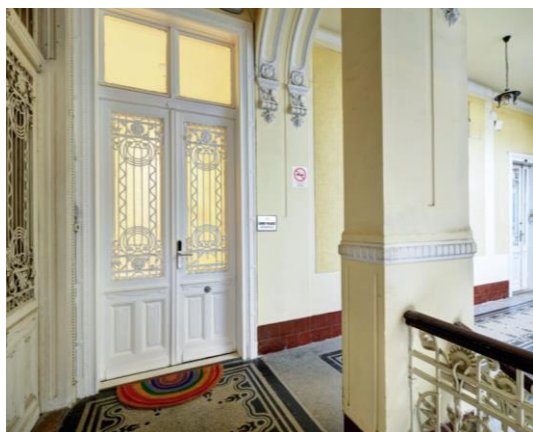
konfliktus a mindennapi épületüzemeltetésben



Panziók a kerületben

forrás: gov.center adatai alapján saját szerkesztés

NÉV	Szobák száma	Ágyak száma
La Fortezza Panzió	8	32
Orbit Panzió	7	19
Astoria Boutique Suite	7	14
Astoria Boutique Suite 2	8	22
Leo Boutique Rooms	14	32
TG DESIGN SUITES APARTHOTEL	10	38
Boutique Residence Budapest	16	39
Lansky Rooms & Restaurant	6	14



Orbit Panzió közös lépcsőházból nyíló bejárata

forrás:orbitpanzio.com



Leo Boutique Room közös gangról nyíló bejárata

forrás: leoboutiquerooms.com

2.6. PANZIÓK

Az elmúlt években az V. kerületben érezhetően **megnövekedett a panziók és panzió jellegű szálláshelyek száma**, ami jelentős negatív hatást gyakorol a lakókörnyezetre és a társasházi működésre. A befektetők sok esetben sorozatos lakásfelvásárlásba kezdtek, teljes épületszinteket alakítottak át panzióvá, ami egyre több helyen **szorítja ki az eredeti lakófunkciót**. A folyamat különösen azokon a területeken érzékelhető, ahol a szálláshelyek sűrűsége már túlzott mértéket ért el, és ez a lokális koncentráció tovább növeli a lakók terhelését.

A panziók működése sajátos átmenetet képez a klasszikus szálloda és a magánszálláshely között: nem foglalják el az egész épületet, mégis jelentős arányt képviselnek a lakóházakon belül, ezzel jelentős **befolyással bírnak a társasházi döntéshozatalban** is. Ez az átmeneti jelleg számos konfliktust okoz a mindennapi épületüzemeltetésben és a fenntartásban. A vendégek ugyanazt a lépcsőházat, felvonót és udvart használják, mint az állandó lakók, miközben a panziók működése alapvetően nagyobb fluktuációval és folyamatos mozgással jár. A gyakori vendégváltás, a guruló bőröndök zaja, az éjszakai érkezések és távozások, valamint a **vendégforgalom általános zajterhelése** mind hozzájárulnak ahhoz, hogy a lakók nyugalma csökken, és a mindennapi együttélés egyre nehezebbé válik. Ezek a problémák a legtöbb olyan társasházban megjelennek, ahol panzió működik, vagyis nem elszigetelt esetekről, hanem **rendszerszintű jelenségről beszélhetünk**.

Az V. kerületben jelenleg **8 db panzió típusú szálláshely** található, ebből 7 db 2020 után nyílt. Ahogy a fenti térkép is mutatja, területi eloszlásuk egészen szétterülő, kivéve az Astoria Boutique Suite, és annak bővítését az Astoria Boutique Suite 2, melyek egy épületben találhatóak. Ágyak száma összesen 210, ami az összes szálláshely **17100** férőhelyének csupán kis szeletét teszi ki, de ha az elmúlt 5 év növekedését vesszük figyelembe ez **az arány hamar megnőhet**.

2.7. KÖZÖSSÉGI SZÁLLÁSHELYEK

közös hálótermek, közösségi terek és megosztott infrastruktúra



Full Moon 4 ágyas szoba
forrás: fullmoonbudapest.com



bulitourismus színhelyei a kiürül lakóépületek
forrás: morrison2.hu

Ez a kategória leginkább a hostel-jellegű szálláshelyeket foglalja magába, ahol közös hálótermek, közösségi terek és megosztott infrastruktúra szolgálja az utazókat. A közösségi szálláshelyek főként fiatalok, egyedül utazók és hátizsákos turisták körében kedveltek, mert kedvező árfekvésűek és társas élményt kínálnak, ugyanakkor a privát szféra korlátozottabb, és a nagyobb közösségi tér használata miatt a zajszint is magasabb lehet.

Az V. kerületben – a magas ingatlanárak és a terület reprezentatív jellege miatt – gyakorlatilag egyetlen közösségi szálláshely működik. Ez a Morrison's klub felett elhelyezkedő, **két szinten kialakított Full Moon Hostel és Full Moon Hostel II.** A nyilvántartás tekintetében a két létesítmény összes kapacitása mintegy 75 fő. A szálláshely elsősorban turistákat, digitális nomádokat és rövid távon tartózkodó vendégeket fogad. Bár elnevezése és besorolása szerint közösségi szálláshely, az **árképzése átlagon felüli**, valamint a dormitoriumok mellett egy- és kétszemélyes szobák is rendelkezésre állnak.

A közösségi szálláshelyként üzemeltetett helyiségeken túlmenően további 5 egyéb szálláshely is be van jegyezve a Szent István körút 11. címre, **Full Moon Apartments „A”, „B”, „C”, „D” és „4.emelet”** néven. Az egyéb szálláshelyként nyilvántartott Full Moon Apartments egységeiben összesen 68 férőhely található.

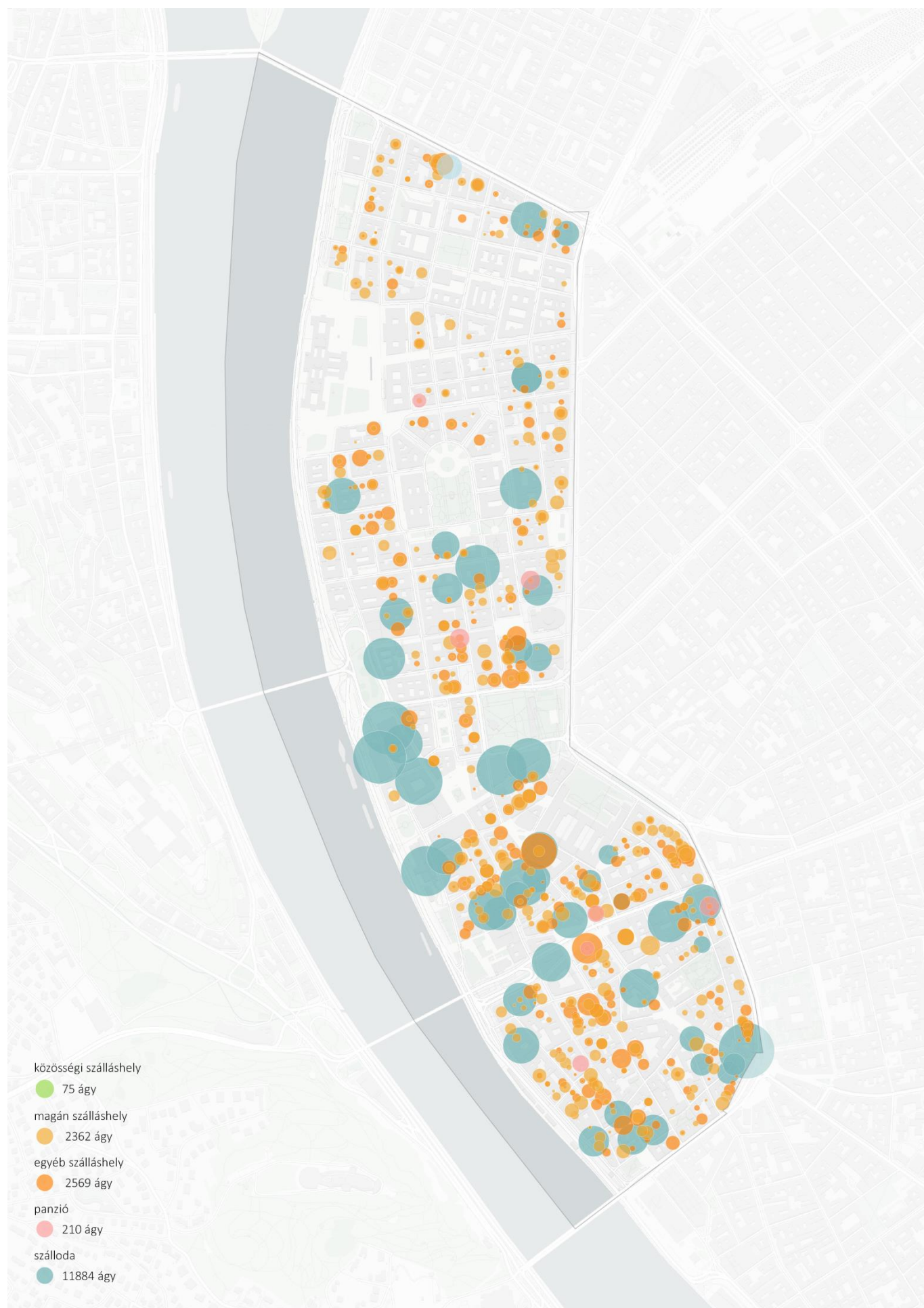
Összességében tehát az épületen belül 173 férőhely tartozik a Full Moonhoz részben közösségi szálláshelyként, részben pedig egyéb szálláshelyként üzemeltetve.

A szálláshellyel kapcsolatos vendégvélemények megosztottak. Működési sajátossága és elhelyezkedése miatt elsősorban a **szórakozni vágyó fiatalok számára kedvező választás**, mivel működése **szorosan kapcsolódik az alatta található Morrison's 2 szórakozóhelyhez**, így a szolgáltatás kifejezetten a **bulitourizmust erősíti**. Ez a szálláshelytípus rendkívül érzékenyen érinti az V. kerület történeti városszövetét és lakóövezeti funkcióit, különösen Észak-Lipótvárosban, a Szent István körút mentén, ahol a környezet döntően lakófunkciójú. A **folyamatos éjszakai zajterhelés**, valamint a vendégforgalomhoz kapcsolódó, késő esti és hajnali mozgás a környéken élők számára tartós zavaró tényezőt jelenthet, állandó **lakófunkcióval szinte összeegyeztethetetlen**.

Bár a közösségi szálláshelyek a fiatal, nemzetközi utazók számára fontos szerepet töltenek be, a belvárosi elhelyezkedésük következtében ezekben a létesítményekben a **kulturális turizmus helyett jellemzően a bulitourizmus dominál**, ami a lakókörnyezet terhelhetőségének szempontjából káros hatásokkal járhat.



Full Moon Hostel kínálata
forrás: fullmoonbudapest.com



VENDEGLÁTÁS



3. VENDÉGLÁTÁS



A vendéglátás a turizmust kísérő egyik legfontosabb ágazat. Budapest V. kerülete az ország intézményi, gazdasági és turisztikai központjaként a vendéglátás egyik **legsűrűbben koncentrált területe**. A kerület vendéglátási ágazata az elmúlt évtizedekben **gyökeresen átalakult**. Míg korábban néhány exkluzív vendéglátóhelyeken túl leginkább a helyi lakosság igényeit kiszolgáló kávézók, éttermek és kisvendéglők jellemezték, ma döntően a rövidtávra érkező turisták igényeire épülő, **gyors forgású**, magas profitú, de **kevésbé személyes** szolgáltatások uralkodnak a piacon.

A kerület vendéglátási kínálata ma rendkívül **koncentrált**: a Zrínyi utca és a Bazilika környéke a legfontosabb idegenforgalmi központtá nőtte ki magát, ahol a vendéglátóhelyek legnagyobb része már a **külföldiekre épít**. Az **árképzés**, a menükínálat és a kommunikáció is elsősorban idegen nyelvű, a helyi lakosok számára **gazdaságilag kevésbé elérhető**. A kerületen belül 2025 nyarán összesen **824 db vendéglátóhely** üzemelt az alábbi megoszlásban:

- Északi Lipótváros: 189 db
- Déli Lipótváros: 216 db
- Északi Belváros: 177 db
- Déli Belváros: 242 db

Az utóbbi években erősödött a **nemzetközi konyhák** jelenléte: az olasz trattoriák, ázsiai street food helyek és fine dining éttermek, de emellett meghatározóak a **klasszikus magyar** fogásokat nyújtó vendéglátóhelyek. Mivel a vendéglátóhelyek javarészt az ide érkező turistákat szolgálják ki, ezzel együtt profiljuk is átalakult: megjelentek a **tematikus**, magyaros, de többnyire valójában **nem autentikus** minőségi magyar ételt, hanem turisták által felkapott, ismert ételeket kínálnak pl. lángost, gulyást, kürtöskalácsot és ezek különböző extra változatait pl. fagyaltos kürtöskalács, dubai csokoládés lángos, stb.

Ezen kívül gyakoriak a nemzetközi és gyorséttermi jellegű egységek. Egy korábbi felmérés szerint **43 különböző konyha** volt megtalálható a kerületben 2021-ben¹, míg a hagyományos helyi kávézók aránya csökkent. Mindez a **turisztikai igények erősödését** tükrözi, de a lakossági ellátás szempontjából erős kérdéseket vet fel, hiszen a fő célcsoport értelemszerűen nem a helyi lakosság, hanem egyre inkább a magas színvonalú szolgáltatásokat kereső fizetőképes külföldi turisták.

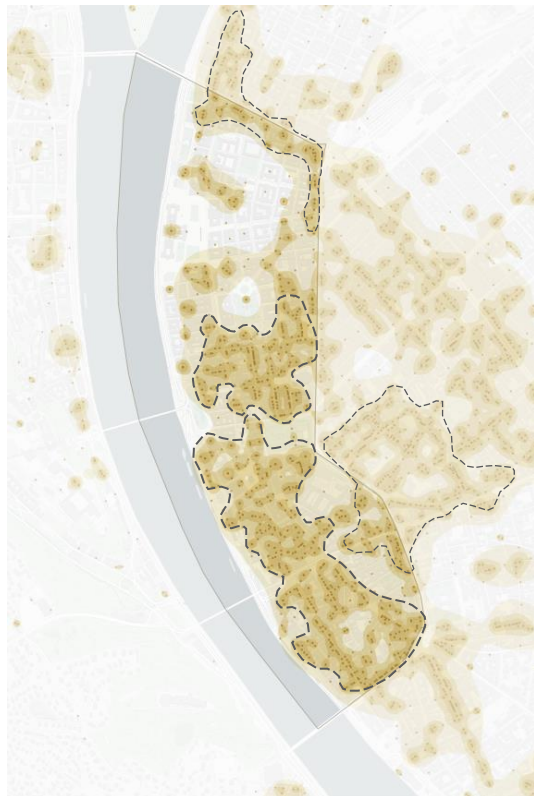


Vendéglátóhelyek a kerületben

forrás: saját felmérés, adatok: saját felmérés, google streetview, OSM, govcenter.hu

¹ HYPER&HYPER 2021

**közel 3x annyi
vendéglátóhely
25 év alatt**



Vendéglátóhelyek sűrűsödése a kerületben

forrás: saját elemzés, adatok: saját felmérés, govcenter, OSM



Vendéglátás jellemző térsége a déli városrészben

forrás: saját elemzés, adatok: saját felmérés, govcenter, OSM

3.1. TÉRSÉGI ELRENDEZŐDÉS

Az elemzés egyik legszembetűnőbb eredménye, hogy a vendéglátóegységek száma a kerület egészében **közel háromszorosára bővült** az 1999-es felmérés adataihoz képest.

A növekedés térben **nem egyenletes**, a turisztikailag frekvenciált helyszínnek térségében erős a koncentráció, különösen a megújult **sétálóutcák és turisztikai látványosságok** környezetében.



Vendéglátás központi magterülete

forrás: saját elemzés, adatok: saját felmérés, govcenter, OSM

Legdominánsabban a kerület középső részén, a Zrínyi utca környékén jelentkezik a vendéglátás. Az Arany János utca – József Attila utca között lehatárolt kb. **20 hektáros magterületen belül csaknem 200 vendéglátóhely üzemel**. Ezen a központi magterületen hektáronként közel **10 vendéglátóhely** sűrűségről lehet beszélni, miközben a **kerület egészére vetítve kb. 4 vendéglátóhely jut egy hektárra**, illetve csaknem minden 25. helyi lakosra jut egy vendéglátóhely. Ezen a környéken egyes utcákban 50 méteres sugarú körben akár 12-15 vendéglátóhely is található.

A vendéglátás másik fontos térsége a József Attila utcától délre eső területsávot, elsősorban a Váci utca környékét, valamint a **Főutca program** által érintett környéket foglalja magába. Ezen a kb. **55 hektáros területen belül további kb. 400 vendéglátóhely** található. A sűrűségük itt kissé kedvezőbb, de itt is több, mint 7 db vendéglátóhely jut egy hektárra, és értelemszerűen itt is **komolyabb gócpontok** alakulnak ki az egyes utcákban, utcaszakaszokon.

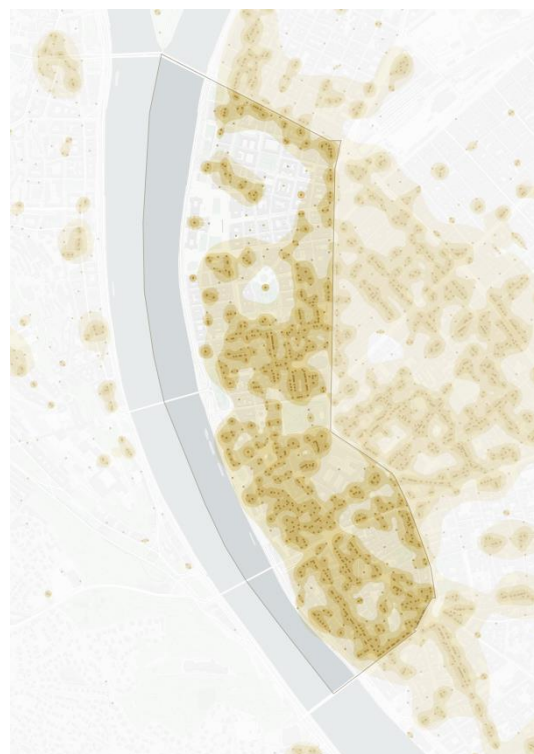
A kerület határán a Szent István körút menti sáv szervesen a XIII. kerületi Pozsonyi út környékéhez kapcsolódik, míg az Astoria környéke a VII. kerületi „bulinegyed” puffterületeként azonosítható.

Ezzel szemben a Duna-parti sávban az egyedülálló kilátás és a kellemes mikroklima ellenére közel sem lehet ilyen sűrűségről beszélni. A parti sávban kb. 20 d. vendéglátóhely üzemel. Hasonlóan **üresnek tekinthető Északi-Lipótváros** is, ahol a Szabadság tértől északra eső területen csupán az Országház környékén jelennek meg vendéglátási gócpontok.

3.2. VÁLTOZÁSOK AZ ELMÚLT 25 ÉV TÁVLATÁBAN



1999



2025

Vendéglátó funkció 1999-ben és 2025-ben

forrás: saját elemzés Urban-Lis Stúdió 1999-es adatfelvétele és 2025 évi adatok alapján

Az 1999-es adatokhoz képest a lefedettség ma is hasonló, viszont a vendéglátó egységek száma jelentősen megnövekedett: a '99-es felmérés szerinti **294-ről 824-re**, így a vendéglátóhelyek sűrűsége is jelentős mértékben megugrott. Mindez azt is jelenti, hogy nagyságrendileg 500 üzlethelyiség funkciója váltott vendéglátásra.

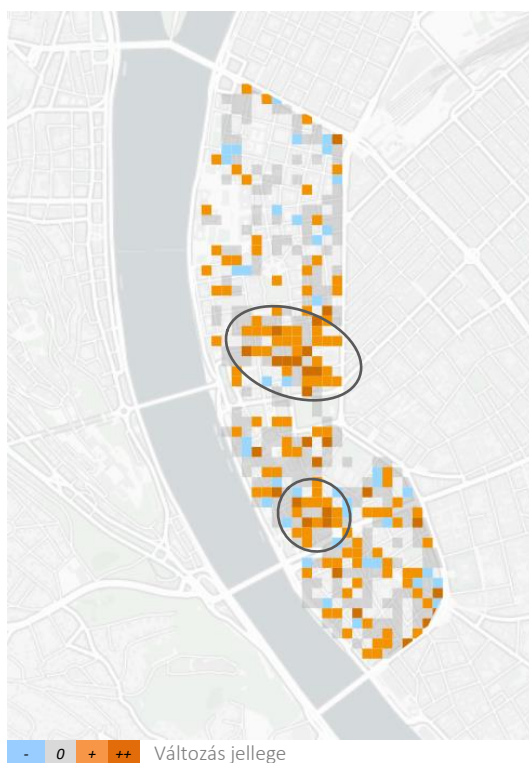
A legjelentősebb változás jól láthatóan a **Bazilika környéki magterületen** érhető tetten. Az itteni közterület felújítások (különösen Sas utca, Hercegprímás utca, Arany János utca) jelentős hatással voltak a környék földszinti funkcióinak átstrukturálására, melynek alapvetően a vendéglátás lett a nyertese.

Hasonlóan jelentős növekedés látható a vendéglátóhelyek számában a **Váci utca menti közterületek** esetében is. Míg korábban dominánsan a Váci utca jelentette a fő hangsúlyt, mára a kapcsolódó kis utcákban is (Haris köz, Párizsi utca stb.) jelentős vendéglátó tevékenység mutatkozik.

A Déli-belvárosban a Kecskeméti utca felújításának hatása ma már tisztán látható, ahogy a **Veres Pálné utca** környékén is jóval jelentősebb számban vannak ma jelen vendéglátóhelyek, mint 25 évvel ezelőtt.

A változás a Déli-belvárosban a Szerb utca, Fejér György utca, Királyi Pál utca, Bástya utca környékét kevésbé érintette, ezen a környéken jelentősebb megugrás nem észlelhető.

Hasonlóan Lipótvárosnak az Arany János utcától északra eső része esetében is csupán néhány helyen bővült a vendéglátás, általánosan stagnálás, kismértékű növekedés jellemző. A közterület felújítások szerepe ugyanakkor itt is megfigyelhető, a Kossuth tér környékén (Garibaldi utca, Vértanúk tere környéke) és a Hold utca esetében is bővülésről lehet beszélni, de ez közel sem annyira látványos, mint ami a Bazilika környékén tapasztalható.



Vendéglátóhelyek mennyiségének változása

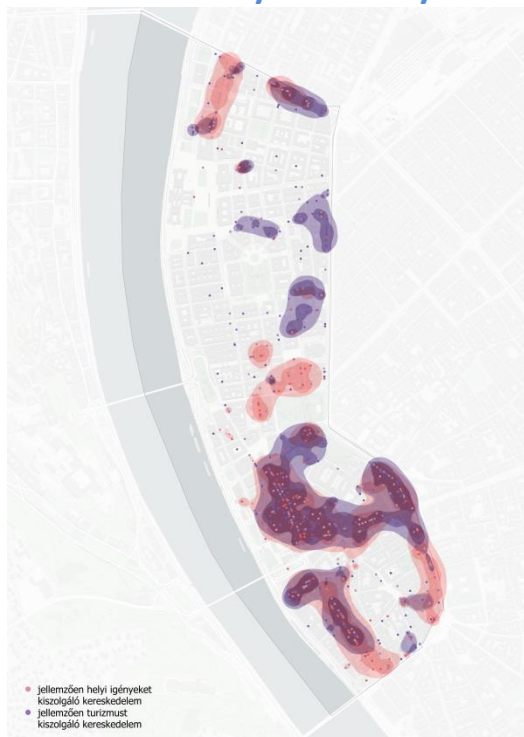
forrás: saját elemzés



KERESKEDELEM

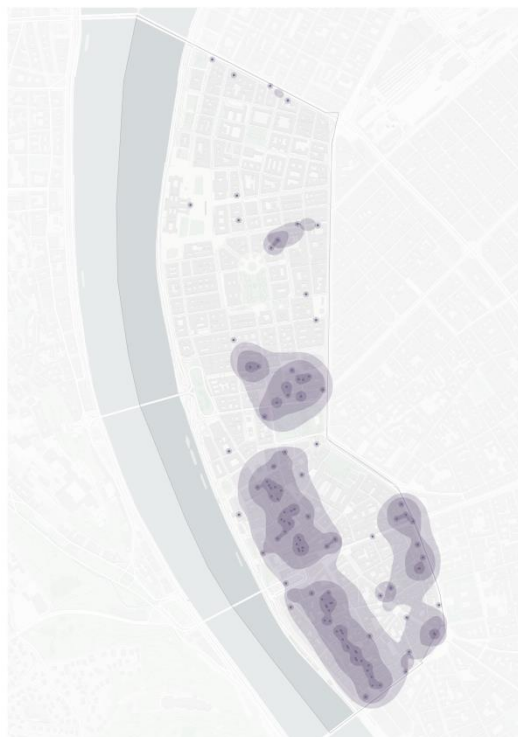


csökkenő trend funkcióhiányos környékek



Jellemzően helyi igényeket, valamint a turizmust kiszolgáló kereskedelem sűrűsödése

forrás: saját ábra Govcenter, saját felmérés, OSM adatok alapján



Jellemzően szuvenír termékköröket árusító üzletek

forrás: saját elemző ábra Govcenter és FI felmérése alapján

4.1. ÁLTALÁNOS JELLEMZŐK ÉS TÉRBELI ELRENDEZŐDÉS

A vendéglátás mellett a kereskedelem vizsgálata is kiemelkedő jelentőségű, mint a városi élet egyik legmeghatározóbb alappillére. A kettőt összevetve **erős disszonancia** figyelhető meg, kereskedelem tekintetében jóval kevésbé kedvező a kerület lefedettsége.

A kereskedelem kerületen belüli eloszlása nem egyenletes. A **Belváros ebben is sűrűbben ellátott**, helyenként hiányterületekkel, mint például az Egyetem tér, a Városháza környéke, illetve a rakparti területek. Lipótvárosban viszont szinte csak a kerület határain jelenik meg számottevő kereskedelem, illetve a Falk Miksa utca vonalán, a **belsőbb területeken elszórva** található csak egy-egy kereskedelmi egység.

A vendéglátáshoz hasonlóan a kereskedelem **arcuati változása is tetten érhető**, mely ismét inkább turistákra, trendekre, tömeggyártott és luxuscikkre fókuszál. Jelentősen megszaporodtak a szuvenír, illetve **magyaros tematikájú ajándékküldet**, melyek valódi minőség és hagyomány helyett sztereotípiákra építő és a **kultúrát elbagatellizáló „emléktárgyakat”** értékesítenek tömegesen. A luxusdivat lett a ruha és cipőboltok vezető ágazata, mely magas áraival és alkalmasszerű darabjaival inkább a „**shoppingturizmust**” erősíti, mintsem a mindennapi ruházkodást segíti elő.



magyaros tematikájú szuvenír üzlet kínálata

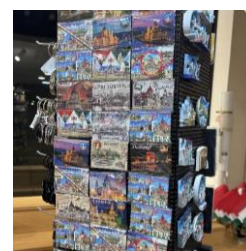
forrás: Google Maps

Kereskedelmi egységek közül a helyi lakosokat szolgáló üzletek jobban szétszóródnak, kevésbé egy helyre sűrűsödnek.

Ha a lakófunkciójú épületekkel (súlyozva a bennük található lakások számával) hasonlítjuk össze, kirajzolódik, hogy főként **Észak Lipótváros területén jelentős lakosság** van jelen, akik nincsenek igazán kiszolgálva megfelelő mennyiségű kereskedelmi funkcióval.

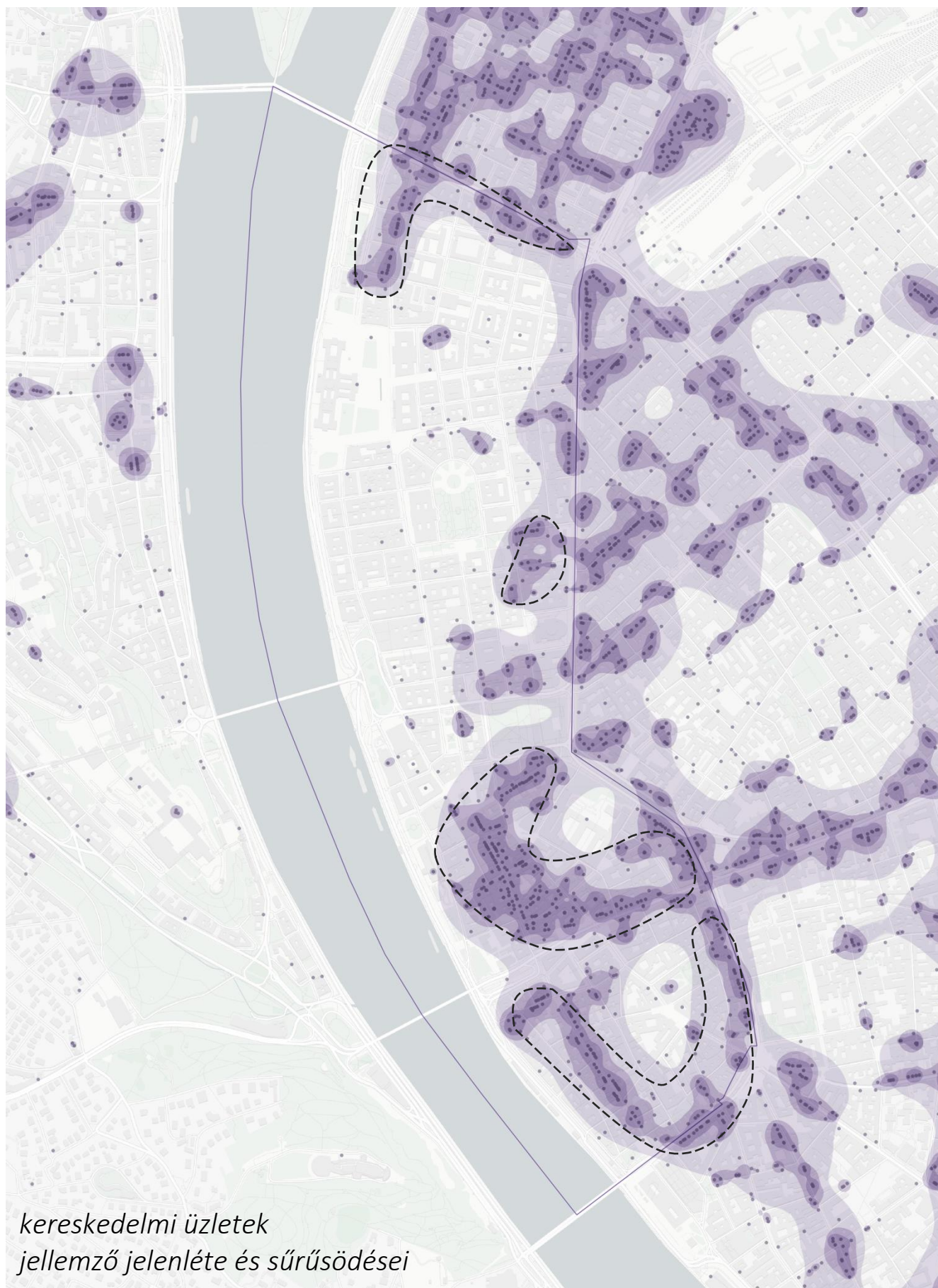
A Déli-Belváros **rakparti területein is vannak hiányosságok**, de ott a belsőbb területek jobban lefedettek.

Az Észak Lipótvárosi intézményi terület (intézmények általában belülről kiszolgáltak intézményi étteremmel, büfével, bolttal), az Egyetem tér környéke, rakparti területek, Észak Belvárosban a Városháza környéke, illetve a Déli-Belvárosban kisebb foltokban jelenik meg hiányosság, de alapvetően jól ellátott.



szuvenír üzletek megjelenése

forrás: Google Maps



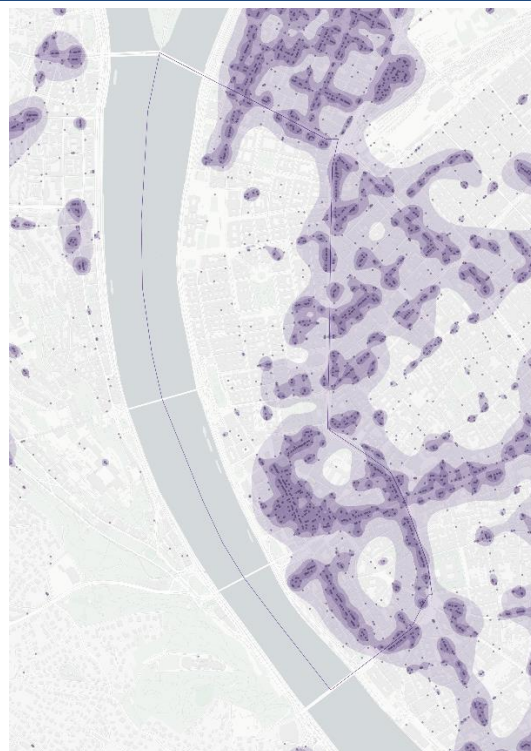
*kereskedelmi üzletek
jellemző jelenléte és sűrűsödései*

*Földszinti kereskedelem jelenléte és sűrűsödése
forrás: saját ábra Govcenter, saját felmérés, OSM adatok alapján*

4.2. VÁLTOZÁSOK AZ ELMÚLT 25 ÉV TÁVLATÁBAN



1999



2025

Földszinti kereskedelmi egységek 1999-ben és 2025-ben

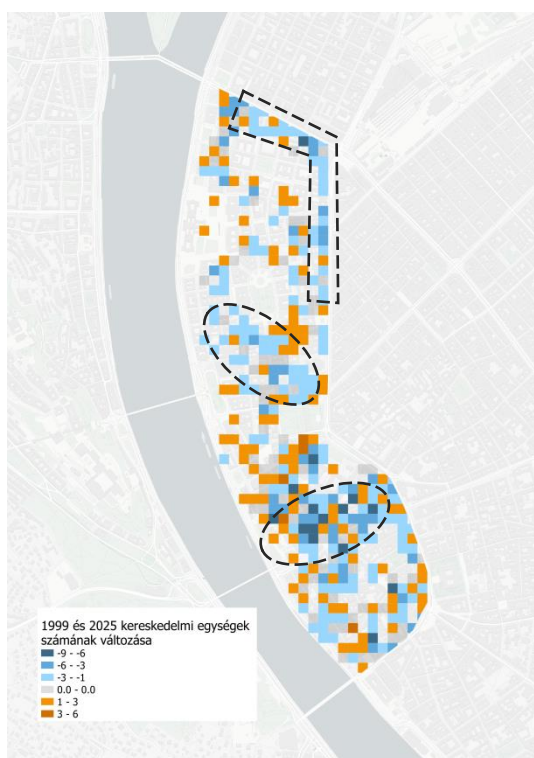
forrás: saját elemzés Urban-Lis Stúdió 1999-es adatfelvétele és 2025 évi adatok alapján

A vendéglátással ellentétben, az 1999-es felmérésekhez képest kb. **25%-kal csökkent** a kereskedelmi egységek száma (1008-ról 735-re). Ezt tetézi, hogy az üzletek egy része **turisztikai orientációt** vett fel – ajándékboltok, luxusdivat, vendéglátással összekapcsolt egységek –, így a mindennapi lakossági ellátást szolgáló üzletek száma jelentősen csökkent. Ez különösen azokon a területeken jelent problémát, ahol jelentős lakófunkció van jelen, de **kevés a kereskedelmi lefedettség** (például Észak-Lipótváros egyes részei).

Az oldalsó, területi változást mutató térképen látható, hogy a **csökkenés mindenhol jellemző** a kerületen belül, azonban a Belvárosi területeken sötétkékekkel jelzett helyeken koncentrálódik, melyet megmagyaráz az azonos módszerű vendéglátás változását elemző térkép, hiszen az éppen ezen a területen növekedett, lecserélve, kiszorítva a kereskedelmet.

Szintén látványos a kereskedelem visszaszorulása Észak Lipótvárosban, a Szent István körút mentén, illetve a Bajcsy-Zsilinszky út mentén is.

Jelentősebb növekedés főként a „Fashion street” környékén jelenik meg, A Deák Ferenc teret a Vörösmarty térről összekötő sétáló utcában elsősorban a korábban említett luxusdivat üzletek terjedtek el.



1999 és 2025 kereskedelmi egységek számának változása

Dark Blue	-9 - -6
Blue	-6 - -3
Light Blue	-3 - -1
White	0,0 - 0,0
Yellow	1 - 3
Orange	3 - 6

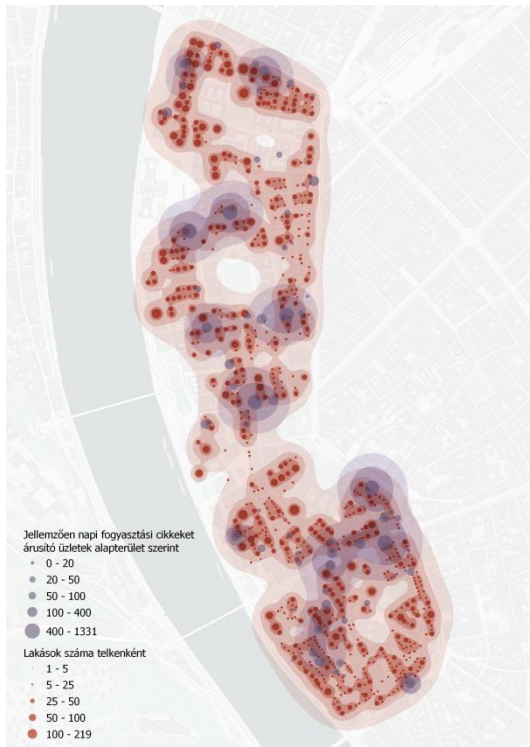
Változás jellege

Vendéglátóhelyek mennyiségének változása

forrás: saját elemzés



Pékség portálja a Bajcsy-Zsilinszky út mentén
forrás: Google Maps



Jellemzően napi fogyasztási cikket árusító üzletek és a lakások sűrűsége

forrás: saját elemző ábra Govcenter és FI felmérése alapján

4.3. LAKÓFUNKCIÓT KISZOLGÁLÓ FUNKCIÓK FONTOSÁGA

Az urbanisztikai tervezés napjaink egyik legfontosabb alapelve a 15 perces város koncepciója, amely szerint a mindennapi alapvető szolgáltatásoknak – élelmiszerüzlet, gyógyszertár, pékség, fodrász, javító műhely, oktatási és egyéb alapellátó intézmények stb. – gyalogosan 15 percen belül elérhetőnek kell lenniük.

A helyi üzletek természetes közösségi találkozóponatok, ahol a mindennapi vásárlás során informális társadalmi kapcsolatok szövődnek. A sarki pékségben, zöldségesnél történő rendszeres találkozások erősítik a szomszédsági kapcsolatokat, a helyi identitást és a közösségi kohéziót. A helyi kisvállalkozások biztosítják, hogy a környéken élők által elköltött pénz nagy része a helyi gazdaságban maradjon, újratermelődik. A gyalogosan elérhető szolgáltatások mindemellett csökkentik a gépjárműhasználat szükségességét, mérséklik a forgalmat, zajt és levegőszennyezést. Amikor egy városrészről hiányoznak az alapvető lakossági szolgáltatások, az többszörös negatív spirált indít el. Az idősebb, kevésbé mobil lakosok számára különösen súlyos probléma, ha nincs a közelben élelmiszerbolt vagy gyógyszertár. Ha nincs találkozási lehetőség, megszűnnek az informális kapcsolatok, az emberek elidegenednek lakókörnyezetüktől.

A túlturizmus egyik legkárosabb hatása, hogy a turistákat kiszolgáló funkciók (szuvenír boltok, pénzváltók, vendéglátóhelyek, túlárazott kávézók stb.) kiszorítják a helyi ellátást biztosító üzleteket. A lakosságot szolgáló üzletek kiszorulásával a helyi lakosok kénytelenek távoli szupermarketekbe, bevásárlóközpontokba utazni alapvető szükségleteikért, ami fölösleges időpazarlás, költség és környezetterheléssel jár.

Az eredmény egy funkcionálisan steril, monofunkciós városrész lesz, mely már **csak a turistákat szolgálja a helyi lakosság helyett, akik számára a városrész pusztává alvóhelyé vagy turisztikai témaparkká válik.** Sok európai nagyvároshoz hasonlóan az V. kerületben is jól láthatóan jelen van ez a folyamat, melynek káros következményeit meg kell fékezni.

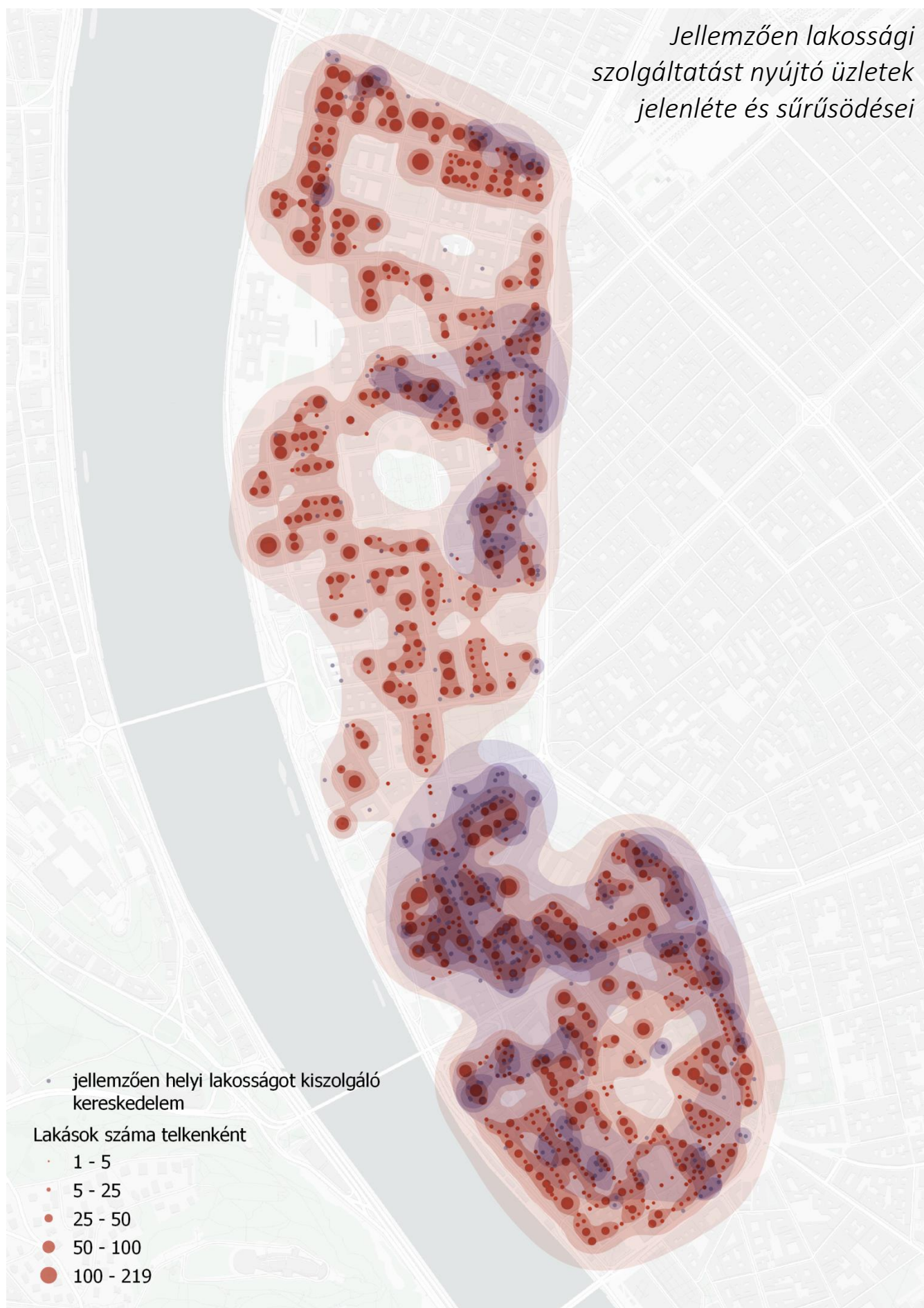
A helyi lakosokat (is) kiszolgáló kereskedelem tekintetében a déli városrész tekinthető leginkább ellátottnak. A kerületet határoló főutak mentén (Szent István körút, Bajcsy-Zsilinszky út és a Kiskörút) jellemzően még megmaradt a hagyományos kiskereskedelem, elsősorban annak okán, mert a jelentősebb gépjárműforgalom terhelés miatt ezek az útvonalak kevésbé alkalmasak vendéglátó funkció számára.

A belső turisztikai magterület (Bazilika és Zrínyi utca térsége) azonban jól láthatóan hiányterületté vált. Erről a területről mára a turizmusra rátelepedő vendéglátás lényegében teljesen kiszorította a helyi szolgáltatásokat. A területen belül leginkább csak néhány üzletláncához tartozó bolt (Prima, Spar, Lidl) szolgálja ki ezt a kerületrészt, a kisebb üzletek korábbi funkciója nagyrészt átalakult.

A Déli-Belvárosban a Váci utca térségében tapasztalható hasonló jellegű probléma, bár koránt sem annyira drámai, mint a Bazilika környékén.

Északi-Lipótvárosban emellett az intézményi negyed jellemzőiből eredendően is kevés földszinti funkció tudott megtelepedni.

*Jellemzően lakossági
szolgáltatást nyújtó üzletek
jelenléte és sűrűsödései*



4.4. IKONIKUS ÜZLETEK ELTŰNÉSE



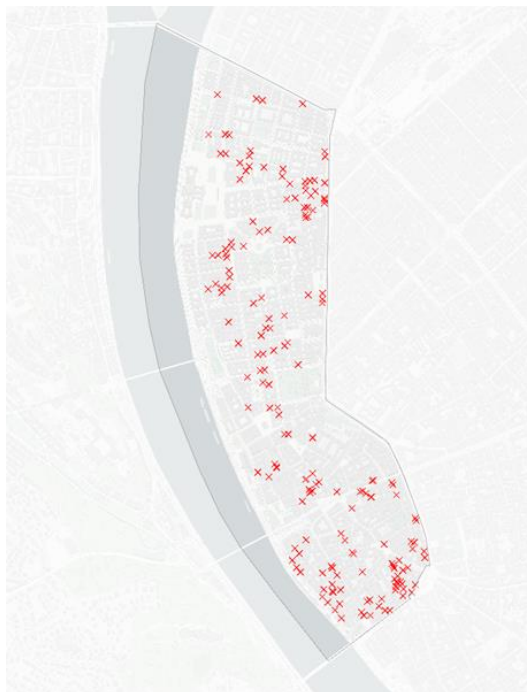
Jégbüfé 1972-ben
Fortepan / Szalay Zoltán

Az elmúlt években sorra zártak be olyan ikonikus üzletek és vendéglátóhelyek Budapesten, amelyek évtizedeken át meghatározták a város mindennapi életét és identitását. Ezek közül az egyik legnagyobb veszteség a több mint hatvanéves Jégbüfé volt, mely nemcsak találkozóhely és városi szimbólum volt, hanem generációk közös emléke. A Jégbüfé eltűnésével a belváros egyik legfontosabb közösségi tere veszett el, amely évtizedeken át szerves része volt a pesti életérzésnek. Hasonlóan számos jól ismert nagy múltú üzlet is eltűnt (pl. Aranypók, Griff, Képesbolt, stb.), de ide sorolhatók a helyeket kiszolgáló kisebb cipészboltok, varrodák, vagy épp patikák is.

A bezárások hátterében több, egymást erősítő tényező áll. A Covid-19 számos vállalkozást ellehetetlenített, emellett a bérleti díjak és a rezsiköltségek meredek növekedése különösen a régi, kisebb, családi vagy hagyományos vállalkozásokat sodorta válságba. A kereskedelmi szokások átalakulása – főként az online vásárlás és a házhozszállítás térnyerése – tovább csökkent a fizikai üzletek életképességét. A kerületben erősíti ezt a problémát a turizmusra épülő szolgáltatások túlzott térnyerése, melyek fokozatosan szorítják ki a hagyományos üzleteket.

Ezek az üzletek azonban jóval többet jelentenek egy gazdasági egységnél. A Jégbüféhez hasonló, régóta működő helyek a város kulturális örökségének, közösségi emlékezetének és mindennapi életének részei. Bezárásuk nem csupán a szolgáltatáskínálat szűkülését jelenti, hanem a városi identitás lassú erózióját is. Éppen ezért kiemelten fontos, hogy a még működő, ikonikus helyek védelmet és támogatást kapjanak. Megőrzésük nemcsak gazdasági érdek, hanem a város szellemiségének, karakterének és közösségeinek fennmaradását szolgáló közös felelősség.

4.5. ÜRES ÜZLETHELYISÉGEK



üres üzlethelyiségek
forrás: saját felmérés (google streetview 2024)

A kerület területén a helyszíni és google streetview alapján végzett vizsgálat során számos használaton kívüli üzlethelyiséget sikerült azonosítani, melyek **az összes üzlethelyiség több, mint 5 %-át teszik ki**.

Az üres üzlethelyiségek részben lefedik a funkcióhiányos területeket. Ezek magas számuk következtében **potenciált jelentenek a hiányok pótlására**, különösen a kereskedelemben gyengén lefedett területeken.

Az üzletek rendkívül **gyorsan cserélődnek**, így az üres üzlethelyiségek száma és helyzete is folyamatosan változik, azonban megfigyelhető, hogy a frekvenciált környékeken (Déli Belváros vagy Váci utca környezete) is megjelennek gócpontok.

Fontos tényező az üres helyiségek számában a **bérleti díj mértéke**. Az ingatlan.com hirdetései alapján *(nem pontos statisztika, mintavétellel számolva)* az **V. kerületben 10 200 Ft/m²/hó** a bérleti díjak közéértéke, míg a teljes **pesti oldalon ez a szám csupán 5700 Ft/m²/hó** közül mozog. Ezt indokolja az V. kerület kiemelt forgalma és jó elhelyezkedése, azonban megnehezíti a kisebb vállalkozások betelepülését, vagy épp megmaradását. Az ingatlan.com kínálatában igen **változatos az üzlethelyiségek típusa**. Méret tekintetében a 25m²-es kis üzlettől egészen a több száz m² alapterületű üzletekig terjed a kínálat.

A térképen a földszinti üres üzlethelyiségek vannak feltüntetve, de pincészeteken, illetve házbelsőknben, akár emeleti helyiségek is szerepelnek a kiadó üzletek sorában az ingatlanhirdetések között.

SZOLGÁLTATÁSOK



5. SZOLGÁLTATÁSOK

5.1. TURISZTIKAI SZOLGÁLTATÁSOK

városarculati problémák



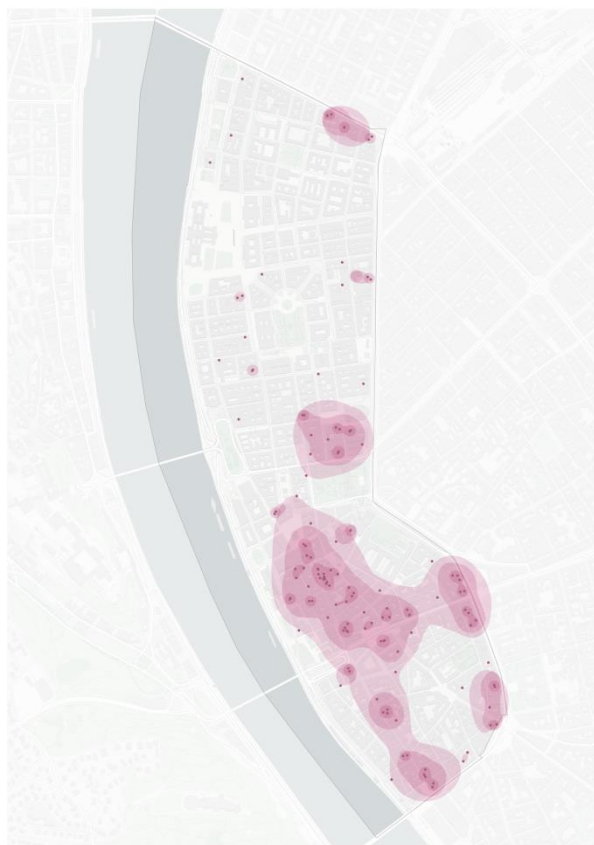
Thai massage stúdió portálja

forrás: Google Maps

Az V. kerületben a szolgáltatások száma nagyjából stabilan alakult az elmúlt 25 évben, azonban a szektor **összetétele és minősége jelentős átalakuláson ment keresztül**. Míg korábban a lakosság mindennapi igényeit kiszolgáló üzletek domináltak, mára egyre inkább a turizmus igényei által vezérelt szolgáltatások váltak jellemzővé. Ez a minőségi és szerkezeti átrendeződés nemcsak funkcionális, de **arculati és településképi problémákat** is felszínre hozott.

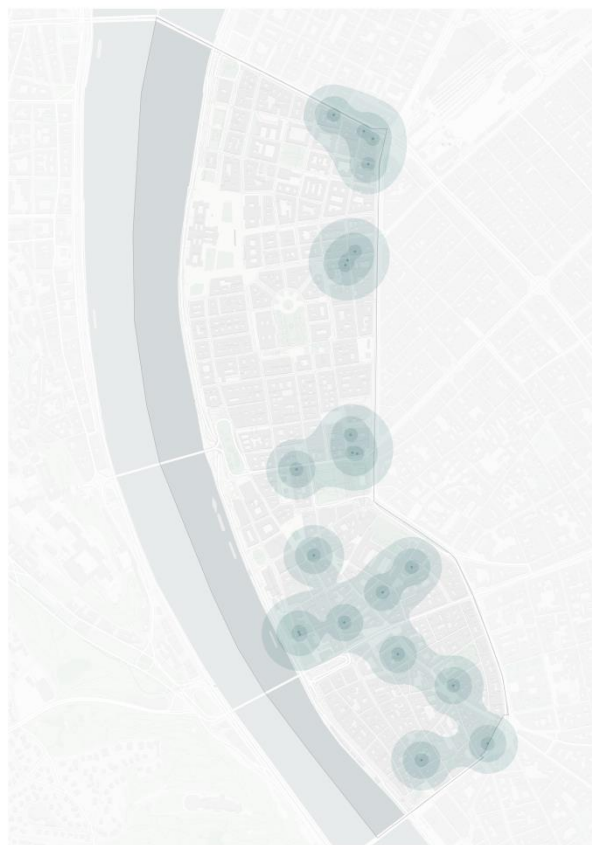
A **thai masszázsszalonok** elterjedése jól szemlélteti ezeket a kihívásokat. Az üzletek gyakran **túlméretezett, feltűnő, idegen nyelvű feliratokat** használnak, amelyek aránytalanul nagy reklámfelületeket hoznak létre, és sokszor teljesen lefóliázott portálok jelennek meg a városban. Az **egységes arculat hiánya**, illetve a történeti környezethez nem illeszkedő megjelenés ütközik a rendeletileg is meghatározott településképi követelményekkel. A kirakatok lezárása rontja a közterületi élményt és **gyengíti a hagyományos városkép vizuális koherenciáját, nem beszélve a történeti épületekhez méltatlan arculat kialakulásáról**.

A szolgáltatások profilváltása közvetlenül érinti a helyi lakosság mindennapi életét is. A **turisztikai funkciók** – mint a **pénzváltók, turistainformációs pontok, thai masszázssok, luggage roomok** stb. – egyre nagyobb számban jelennek meg a hagyományos lakossági szolgáltatások rovására. Ezek a funkciók jellemzően magasabb bevételt generálnak és jobban tudják megfizetni a bérleti díjakat, **kiszorítják a kisebb, helyi vállalkozásokat**. Emiatt olyan alapvető szolgáltatások tűnnek el, szorulnak vissza, mint a **szabóság, a cipésműhely, a háztartási gép- vagy ruházati szerviz** és más, egykor a lakókörnyezet szerves részét képező üzletek.



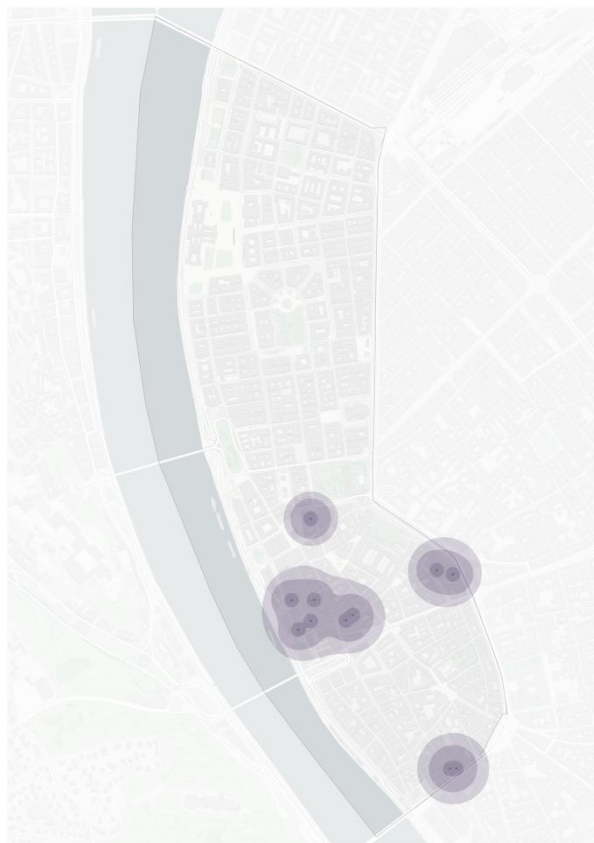
Pénzváltók és ATM-ek

forrás: saját elemző ábra Govcenter és FI felmérés alapján



Turisztikai szolgáltatások (tourist info, jegyeladás, stb.)

forrás: saját elemző ábra Govcenter és FI felmérés alapján



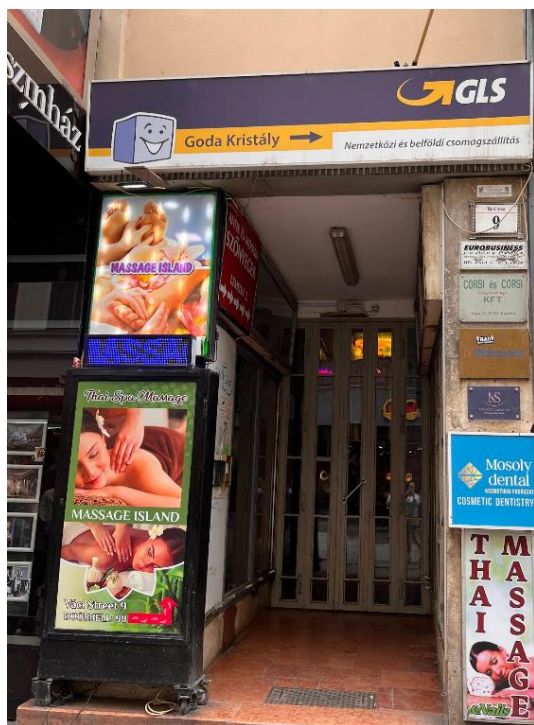
Mikromobilitási eszköz kölcsönzők

forrás: saját elemző ábra Govcenter és FI felmérés alapján



Massázsszalonok

forrás: saját elemző ábra Govcenter és FI felmérés alapján



Különböző szolgáltatók egy Váci utcai épületben

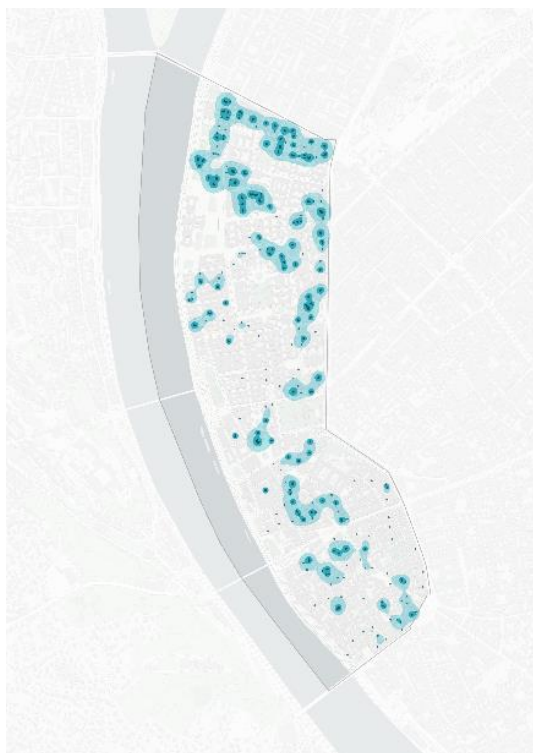
forrás: Google Maps

5.2. ÉPÜLETEN BELÜLI SZOLGÁLTATÁSOK

A szolgáltatási szektor részben elválasztható a kereskedelmi és vendéglátási tevékenységektől, mivel tevékenységük javarészt nem fizikális termék előállításáról, vagy értékesítéséről szól. Éppen ezért számos szolgáltatás esetében nincs is igény utcai üzlethelyiségre. A belvárosi lakóházakban gyakori jelenség, hogy a korábban lakásként használt ingatlanok helyén lakásirodák, elsősorban ügyvédi irodák, valamint különféle magánrendelők (orvosi, fogorvosi, esztétikai kezelők, stb.) működnek.

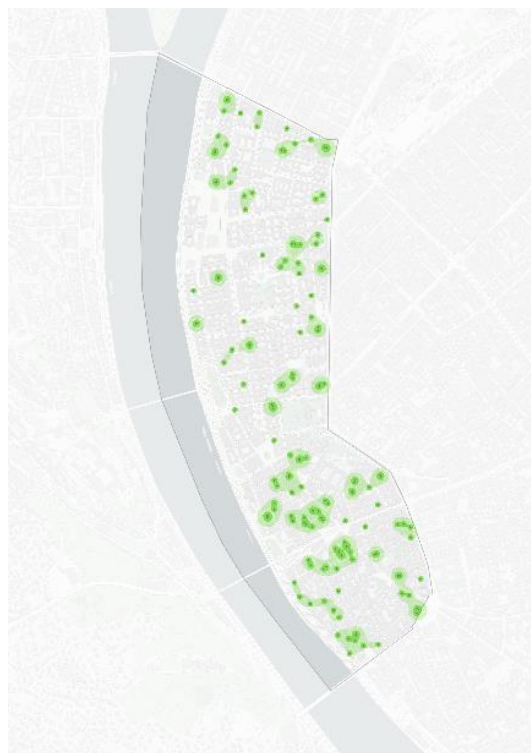
Az **épületbelsőben megjelenő szolgáltatások** (habár elsősorban a helyi lakosságot szolgálják) is lehetnek zavaróak a lakófunkciókra, mivel azok sokszor **jelentősebb ügyfélforgalommal járnak**. Ilyenek lehetnek az **ügyvédi irodák** (magas számú, több, mint 370 db a területben), vagy akár az egészségügyi szolgáltatások, mint a magánorvosi rendelők, fogorvosi rendelők, stb.

Mindemellett a kereskedelem átalakulásával, az internetes vásárlás, házhozszállítás térnyerése okán különféle szolgáltatók csomaggpontjai is megjelentek a városban, melyek elhelyezése jelentős településképi és használati kérdéseket vet fel. Az automaták a közterületeken jelentősen csorbítják a városképet, miközben az épületbelsőben elhelyezve a használatuk nehezéssé, a lakók számára zavaróvá válhat.



Ügyvédi irodák

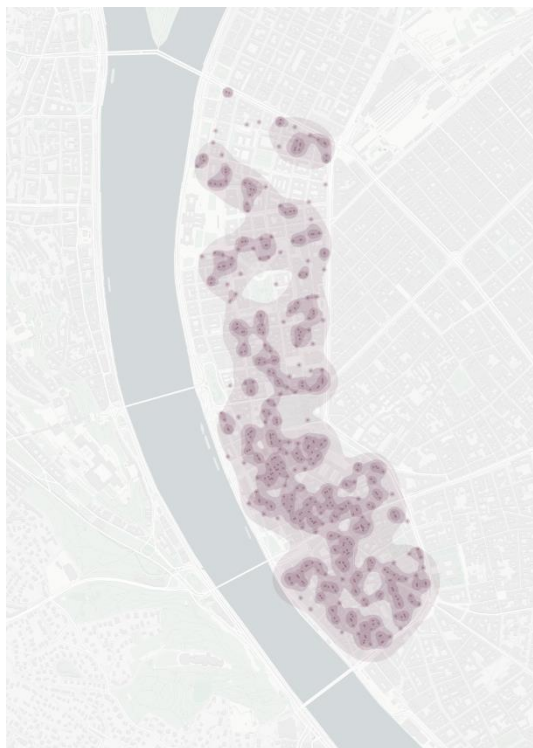
forrás: saját elemzés, govcenter, önkormányzati felmérés



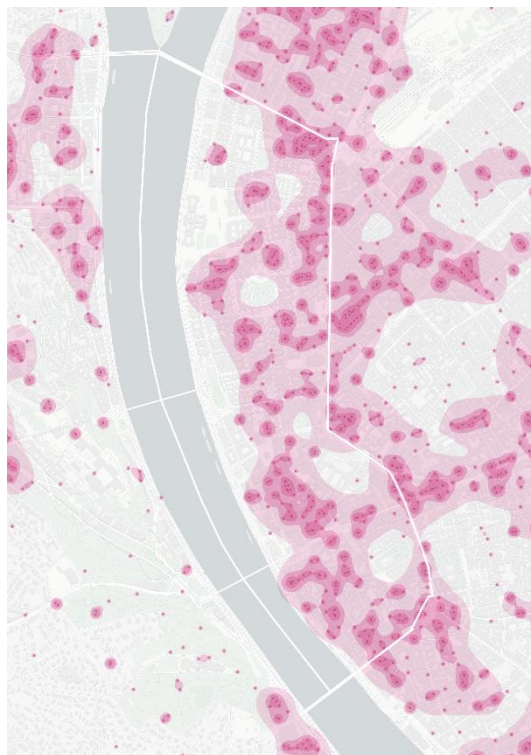
Egészségügyi szolgáltatások

forrás: saját elemzés, govcenter, önkormányzati felmérés

5.3. VÁLTOZÁSOK AZ ELMÚLT 25 ÉV TÁVLATÁBAN



1999



2025

Földszinti szolgáltató egységek 1999-ben és 2025-ben

forrás: saját elemzés Urban-Lis Stúdió 1999-es adatfelvétele és 2025 évi adatok alapján

A sűrű szolgáltatási pontok – különösen a turisták által látogatott területeken – egy folyamatosan terjeszkedő „**funkcionális réteget**” képeznek, amely átnyúlik a szomszédos kerületekbe is. A **helyi lakosság számára releváns szolgáltatások aránya alacsony**, ami hosszú távon a közösségi identitás és a városi diverzitás csökkenéséhez vezethet.

NEMZETKÖZI KITEKINTÉS



Best Practice- Nemzetközi kitekintés

1. A TÚLTURIZMUS JELENSÉGE EURÓPÁBAN

1.1 A TÚLTURIZMUS JELENSÉGE

A túlturizmus jelensége az elmúlt évtizedben Európa egyik legégetőbb kihívásává vált az urbanisztika területén. Miközben a turizmus hagyományosan gazdasági előnyként jelent meg, 2024-2025-re számos európai nagyváros elérte azt a kritikus pontot, ahol a látogatók száma meghaladja annak befogadóképességét, jelentős negatív hatásokat gyakorolva a városi infrastruktúrára, a lakhatásra és a helyi lakosság életminőségére.^{2 3}

A jelenség mértékét jól illusztrálja, hogy 2024-ben Európa turisztikai érkezései 96%-át érték el a pandémia előtti szintnek, míg egyes városokban, mint Barcelona vagy Velence, már meg is haladták azt. Az Európai Unió 2024-ben közel 756 millió turistát fogadott, 46 millióval többet, mint az előző évben.^{4 5}

A túlturizmus akkor fordul elő, amikor egy desztinációba érkező látogatók száma meghaladja a terület ökológiai, társadalmi és infrastrukturális befogadóképességét. Az ENSZ Világturisztikai Szervezete (UNWTO) szerint a túlturizmus "olyan túlzott turisztikai növekedés, amely negatív hatással van a helyi lakosság életminőségére, a látogatói élményre és a környezetre".^{6 7 8}

Urbanisztikai szempontból a túlturizmus több dimenzióban mérhető. A látogatói intenzitás mutató (Tourist Intensity Index) a turista-éjszakák számát viszonyítja az állandó lakosság számához. A leginkább érintett európai városokban ez az arány rendkívül kiegyensúlyozatlan: Zakintos görög szigetén 2023-ban 150-szer több turista érkezett, mint ahány állandó lakosa volt a területnek. Barcelona 2023-ban 15,6 millió látogatót fogadott, miközben a város lakossága mindössze 1,6 millió fő.^{9 10 11}

A hordozóképesség meghatározása komplex urbanisztikai kihívás, mivel különböző területek eltérő kapacitásokkal rendelkeznek. Az Európai Területi Megfigyelő Hálózat (ESPON) módszertant dolgozott ki a turisztikai hordozóképesség mérésére, amely innovatív mutatókat használ, beleértve a turistaérkezések számát, online adatokat, közösségi média értékeléseket, szezonaritást és szennyezési adatokat.^{12 13}

A túlturizmus definíciója és mérése
urbanisztikai kontextusban

**„túlturizmus: olyan túlzott
turisztikai növekedés,
amely negatív hatással
van a helyi lakosság
életminőségére, a
látogatói élményre és a
környezetre”**

Földrajzi koncentráció és szezonaritás

A túlturizmus elsősorban Dél-Európa parti régióit és a fővárosokat érinti. Az EU Turisztikai Adatbázis 2019-2023 közötti adatai megerősítik, hogy a déli tengerparti régiók és számos főváros a legforgalmasabb úti célok egész évben.^{14 15}

Barcelona történelmi városközpontjában a turisztikai sűrűség olyan magas, hogy a Sagrada Família metróállomás 2023-ban 53%-kal több

² <https://www.forbes.com/sites/alexledsom/2025/05/06/europe-overtourism-prompts-new-vacation-trends/>

³ <https://www.bloomberg.com/news/features/2025-07-07/over-tourism-the-most-overcrowded-destinations-and-what-can-be-done>

⁴ <https://www.bloomberg.com/news/features/2025-07-07/over-tourism-the-most-overcrowded-destinations-and-what-can-be-done>

⁵ <https://www.nytimes.com/2025/01/28/travel/overtourism-bans-fees-barcelona-greece.html>

⁶ <https://www.mdpi.com/2071-1050/10/12/4384/pdf>

⁷ <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284420070>

⁸ https://transport.ec.europa.eu/news-events/news/unbalanced-tourism-which-european-destinations-are-potentially-vulnerable-2025-04-29_en

⁹ <https://investigacionesturisticas.ua.es/article/view/21316/pdf>

¹⁰ <https://www.dw.com/en/cities-start-fighting-rental-crisis-triggered-by-overtourism/a-70228085>

¹¹ <https://www.bloomberg.com/news/features/2025-07-07/over-tourism-the-most-overcrowded-destinations-and-what-can-be-done>

¹² https://transport.ec.europa.eu/news-events/news/unbalanced-tourism-which-european-destinations-are-potentially-vulnerable-2025-04-29_en

¹³ <https://www.espon.eu/projects/tourism-carrying-capacity-methodology-tourism>

¹⁴ https://transport.ec.europa.eu/news-events/news/unbalanced-tourism-which-european-destinations-are-potentially-vulnerable-2025-04-29_en

¹⁵ <https://www.tomorrow.city/the-impacts-of-tourism-on-public-transport-systems/>

utast regisztrált, mint az ugyanazon a vonalon lévő átlagos állomás. Londonban a Covent Garden állomás legforgalmasabb napján 79,9%-kal több gyalogossal kellett számolni, mint a napi átlag.^{16 17}

A rövid távú lakáskiadás problematikája

a short-term rental piac professzionális befektetési tevékenység

A túlturizmus egyik legalapvetőbb urbanisztikai hatástrendje a lakásállomány átalakulása. Európa nagyobb városai drámai átrendeződést tapasztaltak a lakhatási piacon, amelyet nagyrészt az Airbnb és hasonló platformok terjeszkedése okozott.

Barcelona történelmi központjában a lakások 20%-a Airbnb-n van kiadva. Athénban ez az arány 92,2%-ra, Portóban 80,5%-re nő, ami azt jelenti, hogy ezek az egész lakások kikerültek a hosszú távú lakáspiacról. Lisszabonban, Portóban és Barcelonában a kiadások több mint 70%-át több ingatlannal rendelkező gazdasági szereplők kezelik, ami azt jelzi, hogy a short-term rental piac már nem spontán, hanem professzionális befektetési tevékenység.

A 2020-as tanulmányok kimutatták, hogy a rövid távú lakáskiadás Barcelona népszerű negyedeiben 7%-kal növelte a bérleti díjakat és 17%-kal az ingatlanárakat. Sevillában 2013 óta, amikor az Airbnb megjelent a spanyol piacon, a történelmi negyed 3600 lakost veszített, miközben körülbelül 4000-8000 törvényes rövid távú bérlemény működik a városban.¹⁸

Infrastrukturális nyomás



forrás: 2025 Eurocities Monitor

A közlekedési infrastruktúra túlterhelése az egyik legszembetűnőbb urbanisztikai probléma. A tömegközlekedési hálózatok, amelyeket a helyi lakosság igényeihez terveztek, képtelenek megbirkózni a szezonális turistahullámokkal. Párizsban, Rómában és Barcelonában a központi vonalak és a főbb látványosságok közelében lévő állomások túlszűfoltak, lelassítva a szolgáltatást és negatívan érintve mind a helyieket, mind a turistákat.

Az európai polgármesterek 57%-a említette a közlekedési rendszerek finanszírozásának elégtelenségét, mint a legnagyobb kihívást. A magas üzemeltetési költségek – beleértve az üzemanyag árát, a személyzeti béreket és a karbantartást – a városok 43%-át érintő második legnagyobb probléma.¹⁹

Velence esetében a nagy tengerjáró hajók kérdése súlyos környezeti és infrastrukturális fenyegetést jelentett, amit csak 2021-ben sikerült kezelni a nagy hajók beérkezésének betiltásával. Barcelona 2025 júliusában jelentette be, hogy 2026 októberéig bezárja két kikötői terminálját, ezzel közel felére csökkentve a cirkálójármű-forgalmat.²⁰

Lakhatási válság és túlárzottság

A lakhatási megfizethetőség Európa egyik központi kihívásává vált, különösen a nagyvárosokban és turisztikai központokban. A kontinens lakáshiánya a jelenlegi állomány körülbelül 3,5%-ára nőtt, ami megközelítőleg 9,6 millió lakásnak felel meg.^{21 22}

Az európai polgármesterek több mint egyharmada (39%) számol be arról, hogy városában a lakhatási költségek megfizethetetlenek. Barcelona, amely a legmegfizethetőbb lakáspiacot jelentette a felmérésben, Spanyolország szélesebb lakhatási válságát tükrözi, ahol a magas kereslet, a spekulatív ingatlanpiac és a korlátozott új lakáskínálat az árak

16 <https://www.flatio.com/blog/barcelona-plans-to-ban-all-short-term-rentals-for-tourists>

17 <http://www.gmhousingaction.com/airbnb-a-warning/>

18 <https://pccproperty.com/the-impact-of-airbnb-bans-on-spains-property-market-a-regional-perspective/>

19 <https://monitor.eurocities.eu/public-transport/>

20 <https://asune.com/us/blog/overtourism-in-europes-hotspots-can-port-closures-really-make-a-difference>

21 <https://monitor.eurocities.eu/housing-affordability/>

22 <https://www.oxfordeconomics.com/resource/what-is-driving-european-cities-housing-affordability-challenge/>

elérhetetlen szintre emelkedését okozza.²³

Barcelonában az elmúlt tíz évben a lakberek 68%-kal nőttek. Lisszabonban, amely a turizmus által vezérelt lakhatási válság egyik fő elszenvedője, a magánszektor bérleti díjai jóval meghaladják az átlagos jövedelemnövekedést, aláásva a lakhatás megfizethetőségét.^{24 25}

Budapesten a lakáshiány különösen súlyos, a város Európa egyik legrosszabb teljesítményű városává vált a lakhatási megfizethetőség tekintetében. Bécs, amely szigorú ellenőrzési politikákat és kiterjedt bérleti támogatási rendszereket vezetett be, ezzel szemben Európa egyik legjobb teljesítményű városaként szerepel.²⁶

A városi szövet átalakulása és dzsentifikáció



forrás: Barcelona City Council

A turisztikai dzsentifikáció olyan folyamat, amelyben a középosztálybeli látogatók és befektetők a hagyományos munkásosztálybeli területekre költöznek, kiszorítva az őslakosságot. Ez a folyamat nem csupán lakáspiaci dinamikán alapul, hanem a környék természetének és használatának megváltozásán is.^{27 28}

Barcelona különösen jól dokumentált esete a turisztikai dzsentifikációnak. Az El Raval és Barceloneta negyedekben a turizmus által vezérelt dzsentifikáció lakáshoz jutási problémákat, túlszűfoaltságot, zajszennyezést és környezeti romlást okozott. Az utóbbi évtizedben a történelmi negyedek lakóterületből kereskedelmi területté alakultak. A városközpont fokozatosan dzsentifikálódik és megfosztódik az állandó lakosoktól, "turista színházzá" válik.^{29 30 31}

Firenzében a túlturizmus szintén drámai átalakulást okozott. 2024 első kilenc hónapjában több mint 7,8 millió turista látogatta meg a várost. A városi tanács arról számolt be, hogy az öt négyzetkilométeres történelmi központ "többé már nem képes fenntartani" ilyen magas látogatószámot anélkül, hogy veszélyeztetné kulturális örökségét.³²

Közösségi kohézió eróziója



forrás: Erin Seize, CityNews

A rövid távú bérletek dominanciája olyan környezeteket hoz létre, ahol az állandó kapcsolatok hiányoznak. Amikor a rövid távú bérletek uralnak egy tömböt vagy negyedet, az alapvető szolgáltatások gyakran eltűnnek. Az élelmiszerüzleteket emléktárgyak árusítói, a mosodákat poggyászszekrények, a sarki kávézókat Instagram-barát brunch helyek váltják fel.^{33 34}

A lakosok nem csak otthonaikat veszítik el, hanem kapcsolataikat, rutinjaikat és a folytonosság alapvető érzetét is, amely meghatározza a városi életet és identitásvesztéssel jár. Az érzelmi megterhelés látható a visszahatásban. Európa-szerte olyan graffitik jelentek meg, mint "Turisták, menjetek haza!" vagy "Ez nem hotel". Ezek az üzenetek gyakran félreértelmezettek, mint idegengyűlölők vagy látogató-ellenesek. Valójában polgári kimerültséget tükröznek – felhívást az egyensúlyra, méltóságra és térbeli igazságosságra. Barcelonában, Velencében és Lisszabonban az ilyen nyilvános felháborodás ismerős városi jellegzetességgé vált, több esetben tüntetésekhez vezetett. A helyiek nemcsak az árakból árazódnak ki, hanem az elidegenedésbe is

²³ <https://monitor.eurocities.eu/housing-affordability/>

²⁴ <https://www.mdpi.com/1911-8074/15/12/560/pdf?version=1669886008>

²⁵ <https://www.dw.com/en/cities-start-fighting-rental-crisis-triggered-by-overtourism/a-70228085>

²⁶ <https://www.europeandatajournalism.eu/housing-crisis-in-europe/>

²⁷ <https://www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/12/E4-C%C3%B3B3cola-Gant.pdf>

²⁸ <https://www.emerald.com/books/edited-volume/12215/chapter/82288523/Tourism-Gentrification-and-Neighbourhood-Change-An>

²⁹ <http://www.cabidigitallibrary.org/doi/10.1079/tourism.2025.0047>

³⁰ <https://ejtr.vumk.eu/index.php/about/article/download/2427/497>

³¹ <https://europe-diplomatic.eu/society/gentrification-a-double-edged-sword-in-urban-development/>

³² <https://gladtraveler.com/blog/restrictions-in-florence-for-tourists/>

³³ <https://ohkconsultants.com/how-airbnb-is-killing-cities>

³⁴ <https://eprints.bournemouth.ac.uk/32760/3/AIR%20BNB.pdf>

taszítódnak – tehetetlenül nézve, ahogy közösségeik felbomlanak, miközben minden hétvégén új "lakosok" érkeznek, kamerákkal a kezükben, nem is tudva arról, hogy mi volt ott régen.³⁵

Közzolgáltatások túlterhelése

A túlturizmus jelentős pénzügyi terhet ró a helyi önkormányzatokra. Olaszországban a "mordi e fuggi" turizmus – "harapj és fuss", ahol a látogatók csak néhány órát maradnak, gyakran anélkül, hogy jelentősen hozzájárulnának a helyi gazdasághoz – arra kényszerítette az önkormányzatokat, hogy milliókat különítsenek el további közzolgáltatási kiadásokra.

Velence, Firenze és Róma egyenként évente akár 20 millió eurót is költ a rövid távú látogatók okozta nyomás kezelésére. Kisebb városok, mint Verona, Nápoly, Perugia és Siena évente 6,7 millió eurós költségekkel szembesülnek. Ezek a költségek a rendőrségi járőrözés növekedéséből, hulladékgyűjtésből, tömegközlekedési szolgáltatásokból, forgalomirányításból és sürgősségi válaszcsapatok fenntartásából adódnak.³⁶

Környezeti degradáció és fenntarthatatlanság



A túlturizmus jelentős környezeti következményekkel jár. A természetes ökoszisztémák átalakulnak, hogy helyet adjanak üdülőhelyeknek, kikötőknek és más turisztikai infrastruktúrának. A turizmusfejlesztés kritikus élőhelyeket pusztíthat el, mint mangrovákat és teknősfészkelő strandokat, ha nem szabályozzák megfelelően.^{37 38}

Barcelona levegőminősége romlott a városi- és légi utazás jelentős növekedése miatt, ami üvegházhatású gázok kibocsátását és az EU éghajlati célkitűzéseinek teljesítési nehézségeit okozza. A hulladékkezelés különösen problémás a csúcs turistaszezonban, amikor gyakori a túlcsoorduló kukák és szeméttel borított utcák látványa, mert a város hulladékrendszerét eredendően a helyi lakosság igényeihez tervezték.³⁹

A vízfogyasztás szintén kritikus kérdés. A turisták általában lényegesen több vizet használnak, mint a lakosok. A medencék, parkosított üdülőhelyek és golfpályák további nyomást gyakorolnak a helyi édesvízkészletekre. A kis szigetszerű desztinációk különösen hajlamosak a vízhiányra, és a csúcs turistaszezon gyakran egybeesik a vízstressz időszakával.⁴⁰

1.2 A HELYI LAKOSSÁG PROBLÉMÁI

Lakosság kiszorulása, a lakhatás megfizethetatlensége

A „lakhatási kiszorítás” a túlturizmus egyik legkárosabb hatása a helyi lakosságra nézve. Európa szerte megfigyelhető, hogy a rövid távú bérbeadások elterjedése jelentősen csökkentették a hosszú távú lakáskínálatot, felfelé hajtva a bérleti díjakat és ingatlanárakat.^{41 42 43}

Egy Stockholm esetét vizsgáló tanulmány kimutatta, hogy az Airbnb platform terjeszkedése szignifikáns hatással van a lakóhelyüket elhagyó lakások számára, megerősítve, hogy az Airbnb jelenléte hozzájárul a „túlturizmus” folyamatához, vagyis az állandó lakosok nem állandó látogatókkal való helyettesítéséhez.⁴⁴

³⁵ <https://ohkconsultants.com/how-airbnb-is-killing-cities>

³⁶ <https://www.skaleurope.org/news/the-hidden-price-of-overtourism/>

³⁷ <https://ethy.co.uk/verified-brands/guides/guide/what-effect-does-overtourism-have-on-the-environment-6-insights>

³⁸ <https://sustainabletravel.org/what-is-overtourism/>

³⁹ <https://www.visionfactory.org/post/barcelona-s-battle-with-overtourism-environmental-strain-and-sustainable-solutions>

⁴⁰ <https://sustainabletravel.org/what-is-overtourism/>

⁴¹ <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02697459.2022.2119512>

⁴² <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616688.2023.2290014>

⁴³ <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17535069.2023.2286521>

⁴⁴ <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17535069.2023.2286521>

Barcelonában a városi tanács 2024-ben bejelentette, hogy 2028 novemberéig nem újítja meg az rövid távú bérlemény engedélyeket, és nem is ad ki újakat. A városban jelenleg több mint 10 000 rövid távú bérlemény működik, de amikor az utolsó engedélyek lejárnak, egyetlen sem marad. Az ottani statisztikák szerint a lakbérek több mint kétharmaddal, 68%-kal emelkedtek az elmúlt tíz évben.⁴⁵

Más nagyvárosokban is hasonló a helyzet. Lisszabonban és Portóban a lakosság jelentős része költözött ki a városközpontból, mivel a lakásbérletek turistaszállások irányába tolódtak. Madrid belvárosa például 2005 óta 15 000 lakost veszített így el.^{46 47}

Az életminőség romlása



forrás: City of Dubrovnik

A túlturizmus számos módon rontja a helyi lakosok életminőségét. A zajszennyezés, túlszűfolttság, közterületek elvesztése és a helyi vállalkozások turistaközpontú üzletekké való átalakulása mind hozzájárulnak az életminőség érzékelt csökkenéséhez.^{48 49}

A lakók gyakran panaszkodnak a zajszennyezésről, a megnövekedett megélhetési költségekről és a közösségi terek elvesztéséről, amelyeket turistaközpontú vállalkozások váltanak fel. A barcelonai és sevillai vizsgálatok kimutatták, hogy a tömegturizmus kontrollálatlan növekedése olyan negatív hatásokkal jár, amelyek átalakítják a várost és befolyásolják a helyiek életmódját és jólétét.^{50 51}

Dubrovnikban, a túlturizmus emblemikus példájában, a nyári turisták száma messze meghaladja a helyi lakosságot, ami arra késztette a városi adminisztrációt, hogy különböző stratégiákat alakítson ki a látogatók elnyomó jelenlétének enyhítésére, amely gyakran túlszűfolt központtá változtatja a történelmi városközpontot.^{52,53}

Társadalmi konfliktusok



forrás: Josep LAGO / AFP

A túlturizmus társadalmi feszültségeket okoz a helyi közösségekben. 2024 nyarán Európa látványosan a tömegturizmus ellen fordult. Barcelonában a helyiek, akik képtelenek voltak átvergődni a turistákkal teli utcákon, vízpisztollyal lötték a látogatókat. Ezrek vonultak fel Mallorca szigetén is, követelve a tömegturizmus megszüntetését.^{54 55}

Genovában a lakosok egy karton tengerjáró hajót vonultattak végig a város szűk sikátorain, tiltakozva a cirkálójáratok által okozott szezonális elárasztás ellen. Párizsban a Louvre személyzete által a galériák túlszűfolttsága ellen szervezett tiltakozás a csalódott látogatók tömegeit zárta ki.⁵⁶

Gazdasági egyenlőtlenségek

Bár a turizmus jelentős bevételt generál, ezek a hasznok gyakran egyenetlenül oszlanak meg. **A turizmus által generált jövedelem nagy része nemzetközi láncokhoz, platformokhoz és befektetőkhöz áramlik, nem pedig helyi önkormányzathoz, vállalkozásokhoz és családokhoz.**

⁴⁵ <https://www.dw.com/en/cities-start-fighting-rental-crisis-triggered-by-overtourism/a-70228085>

⁴⁶ <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC9353041/>

⁴⁷ <https://www.socialistsanddemocrats.eu/publications/study-short-term-accommodation-rentals-stars-eu>

⁴⁸ https://www.academia.edu/8602371/How_does_tourism_in_a_community_impact_quality_of_life_of_community_residents

⁴⁹ <https://vtechworks.lib.vt.edu/items/5981f952-92c1-457e-a10e-25f3f863c0f8>

⁵⁰ <https://ejtr.vumk.eu/index.php/about/article/download/2427/497>

⁵¹ https://kadence.com/knowledge/travel-trends-missed-the-mark-as-overtourism-is-the-real-crisis/?hs_amp=true

⁵² <https://www.nytimes.com/2025/01/28/travel/overtourism-bans-fees-barcelona-greece.html>

⁵³ <https://www.gstc.org/once-overrun-dubrovnik-plans-for-sustainability/>

⁵⁴ <https://www.cnn.com/travel/overtourism-2025-summer-crowded-chaotic>

⁵⁵ <https://www.bloomberg.com/news/features/2025-07-07/over-tourism-the-most-overcrowded-destinations-and-what-can-be-done>

⁵⁶ <https://www.bloomberg.com/news/features/2025-07-07/over-tourism-the-most-overcrowded-destinations-and-what-can-be-done>

A rövid távú bérletek korlátozását bevezető városokban a látogatószámok ugyanúgy tovább nőttek, de a kevesebb szálláshely következtében a szállodai kihasználtság nőtt, miközben az árak az egekbe szöktek, ami további zsúfoltságot eredményez, miközben kevesebb bevétel jut a helyi lakossághoz, vállalkozókhoz, akik a saját tulajdonukat adták bérbe korábban. A teljes tiltás mindenképp kétélű.⁵⁷

Az alacsony jövedelmű helyi lakosok, akik alapvetően bérlakásban, vagy albérletben laknak, a lakhatási válság legsúlyosabb érintettjei, mivel az emelkedő bérleti díjak arra kényszerítik őket, hogy olcsóbb, kedvezőtlenebb adottságú környékekre költözzenek.⁵⁸ Ezáltal a lakosság diverzifikációja csökken, a turisztikailag kiemelkedő területeken a dzsentifikáció erősödik.

1.3 KIHÍVÁSOKRA ADOTT VÁLASZOK - SZABÁLYOZÁSI INTÉZKEDÉSEK

Az európai városok számos szabályozási megközelítést alkalmaznak a túlturizmus kezelésére. Ezek magukban foglalják a turisztikai adók bevezetését vagy növelését, látogatói létszámkorlátokat, rövid távú bérletek szabályozását és új szállodaengedélyek tilalmát.

(ld. bővebben később)

Idegenforgalmi adók

Amszterdam 2024-ben 12,5%-ra emelte a turisztikai adót a szállásköltségek után, ami az egyik legmagasabbnak számít Európában.

Párizs duplájára növelte az idegenforgalmi adót a 2024-es olimpiai játékok előtt a közlekedési infrastruktúra fejlesztésének finanszírozására. Velencében 2024-ben egy évben külön meghatározott 29 napra 5 eurós napi belépőt vezettek be az egynapos kirándulóknak, amely 2025-ben 54 napra bővült.^{59 60}

Az V. kerületben és a belső kerületekben az IFA jelenleg 4%, de a törvényi maximum 2025-ben 804,5 forint, ennél többet tételesen és százalékosan sem lehet beszélni. Lényegében tehát kb. 20.000 forintos fő/éj díj fölött a megállapított 4% helyett már a 804,5 forintos maximum ár fizetendő be adóként. Ezzel szemben az V. kerületben jellemzően jóval magasabbak az egyes szálláshelyeken fizetendő díjak.

Látogatószám-korlátozások

Athénban napi 20 000 látogatóra korlátozzák az Akropolisz látogatóit. Pompejiben 2024-ben szigorú napi 20 000 fős látogatói felső határt vezettek be az ősi római város megőrzése érdekében. Dubrovnikban 2026-tól a városfalakon belülre csak előre lefoglalt időponttal lehet majd belépni, és a maximális létszámot szigorúan korlátozzák.^{61 62}

Budapesten és az V. kerületben ilyen jellegű korlátozás nincs, nyilvánvalóan egyes belépős helyszíneken lehet korlátozni a látogatók számát. Ilyen például a Szent István Bazilika vagy az Országház.

Rövid távú bérletek korlátozása

Barcelona 2028-ig fokozatosan megszünteti a rövidtávú bérbeadást. Firenze 2024-ben betiltotta az összes új rövid távú bérletet történelmi központjában, és 2025-ben az önkiszolgáló kulcsdobozokat is tiltólistára helyezte.^{63 64 65}

⁵⁷ https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2025/06/overtourism-report_20240611.pdf

⁵⁸ <https://www.europeandatajournalism.eu/housing-crisis-in-europe/>

⁵⁹ <https://simcorner.com/blogs/traveltips/europe-tourism-reset-what-2025-new-rules-mean-for-travellers>

⁶⁰ <https://www.europeofcities.com/blog/european-cities-tackling-overtourism>

⁶¹ <https://www.travelandtourworld.com/news/article/how-greece-spain-italy-and-portugal-are-combating-overtourism-crisis-what-you-need-to-know/>

⁶² <https://www.fordhamilj.org/iljonline/2024/11/25/the-overtourism-crisis-in-europe-challenges-and-prospective-legal-remedies-k264p>

⁶³ <https://www.flatio.com/blog/barcelona-plans-to-ban-all-short-term-rentals-for-tourists>

⁶⁴ <https://www.fordhamilj.org/iljonline/2024/11/25/the-overtourism-crisis-in-europe-challenges-and-prospective-legal-remedies-k264p>

⁶⁵ <https://www.dailysabah.com/life/european-cities-implement-solutions-to-combat-overtourism/news>

Térbeli eloszlás és decentralizációs stratégiák

A látogatók térbeli eloszlásának széthúzása a túlturizmus kezelésének egyik kulcsfontosságú urbanisztikai stratégiája. A cél a turistaáramlás átirányítása a túlszűfolt központi területekről kevésbé látogatott környékekre és attrakcióra.⁶⁶

Amszterdam 2024-ben leállította a desztináció promócióját, és párhuzamosan elkezdte kevésbé látogatott helyek népszerűsítését ingyenes utazási jegyekkel és marketing eszközökkel. A városon belüli turisták városon belüli tájékoztatása és irányítása érdekében az "I Amsterdam" feliratot, amely jelentős számú látogatót vonzott az adott helyre, áthelyezték a Museumpleinről egy kevésbé prominens helyre.⁶⁷

Franciaország innovatív megközelítést alkalmaz azzal, hogy közösségi média influenszerekkel működik együtt kevésbé ismert desztinációk népszerűsítésére. A stratégia célja a turista forgalom egyenletesebb eloszlása az országban.⁶⁸

Görögország 2025-ös Nemzeti Stratégiájában a kisebb szigeteket népszerűsíti a "Rejtett Kincsek" digitális turisztikai kampányán keresztül, ösztönözve a turizmus regionális térbeli széthúzását.⁶⁹

Eltartóképeség-menedzsment

Az eltartóképeség meghatározása és kezelése kulcsfontosságú az fenntartható városturizmus szempontjából. Az UNWTO ajánlásai szerint a városoknak hosszú távú stratégiai tervet kell készíteniük a fenntartható városturizmusra, beleértve az eltartóképeség meghatározását a város és konkrét turisztikai attrakciók számára. Az ESPON projekt célja, hogy empirikus alapot nyújtson a desztinációknak és segítse a helyi vezetőket helyzetük felmérésében és a fenntartható turizmushoz kapcsolódó sérülékenységek azonosításában.⁷⁰

Dubrovnik esetében, miután az UNESCO 2016-ban figyelmeztette, hogy világörökségi státusza veszélyben van, a város jelentős intézkedéseket tett a turizmus negatív hatásainak kezelésére. Ezek közé tartozott az Óvárosba látogatók számának korlátozása és monitorozása, valamint a "Tiszteld a várost" program kidolgozása.⁷¹

Közlekedési és mobilitási megoldások

A fenntartható mobilitás előmozdítása alapvető a túlturizmus urbanisztikai kezelésében. Számos európai fővárosban, beleértve Rómát, Amszterdamot, Reykjavíkot és Párizst, kitiltották a turistabuszokat a városközpontból.⁷²

Az V. kerület 2015-ben tiltotta ki a turistabuszokat. A kerület északi városrészébe (Szent István körút – Bajcsy-Zsilinszky út – József Attila utca – id. Antall József rakpart által határolt terület) Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának döntése értelmében 2015. július 1-je óta általános buszbehajtási tilalom lépett életbe. Belváros-Lipótváros Közterület-felügyelete csak és kizárólag olyan esetekben tud ez alól eseti alkalommal felmentést biztosítani, amennyiben a célállomás (hivatalok, minisztériumok, közigazgatási intézetek, szállodák, éttermek) más úton nem közelíthető meg.

⁶⁶ <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284420070>

⁶⁷ <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1108/IJTC-05-2024-0103>

⁶⁸ <https://www.europeofcities.com/blog/european-cities-tackling-overtourism>

⁶⁹ <https://www.travelandtourworld.com/news/article/how-greece-spain-italy-and-portugal-are-combating-overtourism-crisis-what-you-need-to-know/>

⁷⁰ <https://www.espon.eu/projects/tourism-carrying-capacity-methodology-tourism>

⁷¹ <https://urbact.eu/networks/tourism-friendly-cities/9-ways>

⁷² <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1108/IJTC-05-2024-0103>

2. VÁROSOK ÉS MÓDSZEREIK

2.1 PÁRIZS

Új bioklimatikus településszerkezeti terv (PLUb, 2024) – A 2024 novemberében elfogadott új helyi építési szabályozás (Plan Local d'Urbanisme bioclimatique) külön hangsúlyt helyez a kereskedelem sokszínűségének megőrzésére.

Kifejezetten megvédi a meglévő városi kisboltokat: a kultúra és közösség számára fontos kiskereskedelmi egységeket, helyi élelmiszerboltokat, könyvtárakat, egészségügyi szolgáltatásokat és a helyi gazdasági vállalkozásokat, szolgáltatásokat.

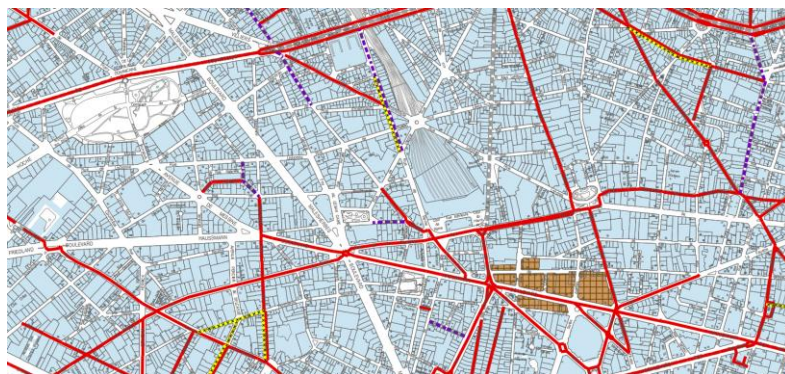
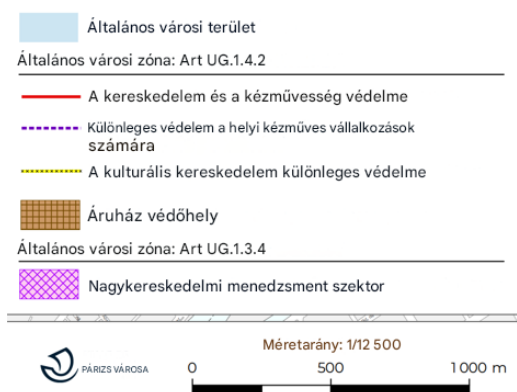
Ugyanakkor betiltja az ún. „dark store” és „dark kitchen” üzletmodellt (azaz kizárólag online rendelésre berendezkedett raktáregységeket és konyhaüzemeket)^{73 74}

UG.1.3.5 Online értékesítésre szánt konyha

Az online értékesítésre szánt konyha kategóriába tartozó helyiségek csak olyan telken engedélyezettek, amelyen gondnoki szálláson kívül más lakás nem található, feltéve, hogy betartják az UG.7.1. szakasz (épületek megközelítése) rendelkezéseit, valamint a megfelelő városi és táji illeszkedést.

A meglévő, utcára néző földszinti helyiségek rendeltetésének online értékesítési konyhaként való átalakítása tilos.

Egyes funkciók védelme utcaszintű kijelölés által történik



A párizsi rendelet különösen védi a helyi kézműves vállalkozásokat:

b) A helyi kézműves vállalkozások számára különleges védelem alatt álló utak

Azokon az utcákon, ahol a helyi kézműves vállalkozások különleges védelem alatt állnak, tilos a „Kézműves és kiskereskedelem, vendéglátás vagy áruház főrendeltetés” besorolás alá tartozó utcára nyíló földszinti helyiségeknek a főrendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetésre való megváltoztatása.

Továbbá tilos a helyi kézművesség céljára használt földszinti, utcára néző rendeltetési egységekben a helyi kézművességtől eltérő tevékenység kör alakítása.

Új építés vagy elérhető épület jelentős átépítése esetén a földszinten található, utcára néző helyiségeknek a Kézműves és kiskereskedelem, a vendéglátás vagy áruház kategóriákba kell tartozniuk.

A „kézművesség és kiskereskedelem” kategóriába tartoznak a kézműves termelés, feldolgozás, javítás vagy szolgáltatásnyújtás céljára szolgáló épületek, az eladótérrel rendelkező kereskedelmi épületek, amelyek a kiskereskedelmi értékesítésre kínált áruk és árucikkek bemutatására vagy kiállítására szolgálnak, valamint azok a helyiségek, ahol az ügyfelek kizárólag a telematikai eszközökkel megrendelt tárolt termékeket vehetik át.

Helyi kézműves kereskedelem (UG.1.1.2, UG.1.4.2)

Az élelmiszer-kereskedelemmel foglalkozó kereskedelmi létesítmények, amelyek elsősorban árukat értékesítenek (élelmiszerboltok, például pékségek, hentesek, halászosok, sajtoltok, cukrászdák, csokoládéboltok stb.), valamint a javítással, gyártással, alkotásokkal, feldolgozással vagy szolgáltatásokkal foglalkozó kereskedelmi létesítmények, amelyek magukban foglalják áruk

A párizsi rendelet kitér a kulturális kereskedelem céljára használt üzletek átalakításának tilalmára is:

c) Kulturális kereskedelem céljából különleges védelem alatt álló útvonalak

Azokon az utcákon, ahol a kulturális kereskedelem különös védelmet élvez, tilos az utcán található földszinti helyiségek „Kézműves és kiskereskedelmi, vendéglátóipari vagy áruház” rendeltetéstől eltérő rendeltetésre való megváltoztatása. Továbbá tilos a kulturális kereskedelem céljára használt földszinti, utcára nyíló rendeltetési egységek kulturális kereskedelemről eltérő tevékenységűvé alakítása.

⁷³ regles-urbanisme.paris.fr/plu-bioclimatique/

⁷⁴ paris.fr

vagy szolgáltatások értékesítését (virágüzletek, ékszerészek, gravírozók, hangszerkészítők, szabók, cipészek, fodrászok stb.), helyi kézműves vállalkozásoknak minősülnek. A raktárhelyiségekkel rendelkező helyiségek helyi kézműves vállalkozásoknak minősülhetnek, ha a tárolásra szánt alapterület kevesebb, mint a helyiség teljes alapterületének egyharmada.

Városi termelői tevékenységek (UG.1.1.2, UG.1.3.2, UG.1.4.1, UG.1.4.3, UG.1.5.2, UG.8.3)

Olyan tevékenységek, amelyek elsődleges célja áruk előállítása, gyártás, prototípus-készítés, feldolgozás, javítás, újrahasznosítás, felújítás vagy termékek létrehozása a városi szövetbe integrált termelési egységeken belül. Ezeket a tevékenységeket a fő tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi, terrier vagy szolgáltatási tevékenységek kísérhetik. A tárolásra kijelölt területtel rendelkező helyiségek városi termelői tevékenységnek tekinthetők, ha a tárolásra kijelölt alapterület kevesebb, mint a helyiség teljes alapterületének egyharmada. A városi termelői tevékenységek a kézművesség és kiskereskedelem, az ipar vagy az irodák kategóriáiba tartozhatnak.

A helyi ipar védelmében az alábbi rendelkezésekkel él:

UG.1.4.3 Városi termelői tevékenységek védelmét szolgáló területek

A városi kisipar védelmére kijelölt területeken, a szabályozások térképi dokumentumaiban meghatározottak szerint, a városi kisipar által használt helyiségek funkcióját meg kell őrizniük a kijelölés szerint.

Új építés, vagy jelentős szerkezetátalakítás esetén a városi kisiparra szánt alapterület végső arányának **a teljes alapterületen nagyobbak vagy egyenlőnek kell lennie az eredeti aránnyal.**

Rövid távú lakhatás korlátozása – Párizs PLUB-jában szerepel az AirBnB-szerű rövid távú kiadások szigorúbb szabályozása. Új turisztikai lakások létesítése tilos azon belvárosi kerületekben (például a belvárosban és nyugaton), ahol már most is túltelített a piac. Ezzel a lépéssel védik a lakásállományt a turisták drasztikus térnyerésétől.⁷⁵

UG.1.3.3 Egyéb turisztikai szálláshelyek

Lakóingatlanok céljára kijelölt telkeken tilos:

- az Egyéb turisztikai szálláshelyek kategóriájába tartozó új építés, és bővítés;
- az egyéb rendeltetés alá tartozó helyiségek rendeltetésének megváltoztatása az Egyéb turisztikai szálláshely rendeltetésére.

A szabályozás térképi dokumentumaiban körülhatárolt turisztikai szálláshely-gazdálkodási területen tilos az Egyéb turisztikai szálláshely aldesztináció alá tartozó rendeltetés vagy helyiség létrehozása.

Különleges kerületi szabályok – A városvezetés általános célja a „quartier du 15 minutes” vagyis a 15 perces város elv megvalósítása melynek részeként a lakónegyedekben előnyben kell részesíteni a helyi ellátást.

Ennek jegyében Párizs tiltja, hogy egy lakóövezetben új szuvenírbolt, gyorsétterem vagy alkoholbolt nyíljon ott, ahol az zavaró lenne. Bár nincs egységes törvényi keret minden esetre (ami jogi úton büntethető), az önkormányzat és kerületek együttműködnek a vegyes funkciók megőrzésén: például új engedélyt csak akkor adnak ki üzletnek, ha az nem ütközik a helyi szolgáltatások rendjébe (például elegendő élelmiszerbolt és gyógyszertár marad a szomszédságban).

A francia kormányzat emellett országszerte korlátozza a diszkont élelmiszerláncok és szuvenírboltok létesítését a városközponti zónákban.⁷⁶

⁷⁵ paris.fr

⁷⁶ dutchnews.nl

AirBnB A turistáknak szánt bútorozott bérleményeknek meg kell felelniük a társasházi előírásoknak, és tiszteletben kell tartaniuk az épület nyugalalmát és tisztaságát.

2024. november 21. óta minden új társasházi szabályozásnak meg kell határoznia, hogy megengedett-e az Airbnb, vagy bútorozott turisztikai szálláshely kialakítása.

A meglévő társasházi szabályozások módosíthatók úgy, hogy megtiltsanak Airbnb bérbeadást az elsődlegesen lakóépületként szolgáló épület lakásaiban. Ez a tilalom csak azokban a társasházakban alkalmazható, amelyek szabályozása már most is tilt minden ilyen célú gazdasági tevékenységet az egységeken belül.

Minden olyan tulajdonostársnak, aki regisztrált Airbnb szálláshelyek online bejelentési szolgáltatásán, értesítenie kell az épület tulajdonosát vagy a vagyongazdálkodóját.

A bérbeadónak engedélyeznie kell a Airbnb szálláshely albérlébe adását.

Az Airbnb szálláshely kialakítása szigorúan tilos a szociális bérlakásokban. A bérlők a pénzügyi szankciókon túl a bérleti szerződésük felmondásával is sújthatók.

Az elsődleges lakás Airbnb turisztikai szálláshelyként való bérbeadása legfeljebb évi 90 nap lehet. Az elsődleges lakás az a lakás, amelyet az év legalább nyolc hónapjában laknak, kivéve szakmai kötelezettség, egészségügyi okok vagy vis maior esetén. Általánosságban elmondható, hogy ez annak a lakásnak felel meg, amelyben az illető általában egész évben lakik, és ahol a személyes és szakmai kötelezések a legerősebbek.

<https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637#:~:text=1,changement%20d%E2%80%99usage%20avec%20compensation>

Büntetések a szabályozások be nem tartása esetén szigorú szankciók:

- A fő lakóhely Airbnb szálláshelyként történő bérbeadása évi 90 napnál hosszabb ideig évi 10 000 eurós pénzbírsággal büntetendő.
- Másodlagos lakóhely Airbnb szálláshelyként történő bérbeadása a rendeltetés megváltoztatására vonatkozó engedély nélkül legfeljebb 100 000 euró pénzbírsággal büntetendő, amelyet napi és négyzetméterenként legfeljebb 1000 euró büntetés egészít ki, amíg a helyzetet nem állítják helyre;
- A kereskedelmi vagy szolgáltatási helyiségek engedély nélküli, Airbnb szálláshelyként történő bérbeadása 25 000 euróig terjedő pénzbírsággal büntetendő;
- Más típusú bútorozott turisztikai szálláshely bérbeadása építési engedély nélkül bűncselekmény;
- Az Airbnb szálláshelyek regisztrációjának elmulasztása szintén 5000 eurós maximális pénzbírsággal büntetendő;
- Büntetőjogi szankciókat is kiszabhatnak hamis nyilatkozattétel, bérelt helyiség eltitkolása vagy eltitkolásának kísérlete esetén, akár egy évig terjedő börtönbüntetéssel és 80 000 eurós pénzbírsággal is.

PEUAT

A Turisztikai Szálláshelyek Különleges Városrendezési Terve (PEUAT) szabályozza a turisztikai szálláshelyek, valamint az ifjúsági szállók, a turisztikai szálláshelyek és a közösségi szállások létesítését.

A szabályozás a város turisztikai szálláshelyeinek és a fenntartható városi modellnek az alapvető jogok garantálásán és a lakosok életminőségének javításán alapuló összeegyeztetésének szükségességét célozza. A turisztikai kínálaton túl a terv célja a kijelölt területeken található csoportos diákszállások ideiglenes szállásának szabályozása is.⁷⁷

Pla d'usos

„Maximum sűrűség (densitat màxima)
1.a feltétel: Egy 50 méteres sugarú kör által lefedett (radi 50 m) területen nem léphető túl az telepítendő engedélyezett létesítmények maximális száma bizonyos tevékenységek esetében. (Ezek a tevékenységek az adott területre vonatkozó feliratok szerint számítandók.)

1.b feltétel: Egy 100 méteres sugarú kör által lefedett (radi 100 m) területén sem haladható meg a ilyen típusú létesítmények megengedett száma.

2. Lineáris távolság feltétel (condició de distància lineal): A rendeltetési egységek közötti egyenesen mért minimális távolság az épület bejáratának középpontjától számítottn – legalább 25 méter, az érintett azonos tevékenységekre vonatkozó felirat szerint.” - Pla d'Usos de l'Eixample, Ajuntament de Barcelona

A „Kiskereskedelmi használati terv” (Pla d'usos) Barcelona Eixample kerületében a város új rendszert vezetett be a kereskedelmi telítettség korlátozására. Ennek értelmében például csak legfeljebb 5 vendéglátóhely, szórakozóhely, kis szupermarket vagy speciális nyitva tartású bolt nyílhat 50 méteren belül, és legfeljebb 18 ilyen üzlet lehet 100 méteres körzetben, legalább 25 méterenkénti távolságra egymástól.

Más területeken is van egy maximum 20 üzlet/100 méterenkénti szabály. E szabályok célja elkerülni a zajt és túltelítődést, megóvni a helyi lakók nyugalma és megőrizni a helyi alapvető kereskedelmet (vendéglátás, vegyesbolt stb.) a turisztikai monokultúra (kávézólánckok, fagyizók stb.) helyett. Emellett az új szabályok keretében a vendéglátóhelyeket utcahossztól és mérettől függően külön szabályozzák: például szűk utcákban tilos éjszakai bárók nyitása, nagyobb utcákban a bár/étterem elhelyezkedését és területét is szabályozzák.⁷⁸

⁷⁹ ⁸⁰

Ikonikus boltok védelme – A katalán kormány 2015-ben elkezdte összeállítani a „kultúr-örökség” részét képező, régi helyi boltok listáját. Végül 228 épületet vettek fel védett üzlet-katalógusba, ahol csak a homlokzat és berendezés őrzése kötelező (belső elrendezést is meghatározták bizonyos fokok). Ezekben tilos volt új kereskedelmi tevékenység engedélyezése, átalakítása vagy külső reklámtábla kihelyezése. Bár hivatalosan nem a konkrét üzlettípust védték (azaz nem maga a bolti tevékenység megjelölése volt kötelező), a fő cél az volt, hogy megnehezítsék a tradicionális boltok átminősítését nem helyi szolgáltatásokat kínáló franchise-láncokká. A városvezetés hangsúlyozta, hogy szeretnék elkerülni, hogy az utcák „témaparkosodjanak” multinacionális márkákkal és gyorséttermekkel. Ezek a boltok egy interaktív térképen össze lettek gyűjtve, ahol meg lehet tekinteni minden boltról egy bemutató videót is, ezzel is népszerűsítve az ikonikus és tradicionális helyeket.⁸¹ ⁸² ⁸³ ⁸⁴

Turisztikai boltok korlátozása – Barcelona több lépésben szűkítette a turistáknak szánt üzleteket. 2018 óta „védett övezeteket” jelöltek ki (pl. Sagrada Família, Sant Antoni, Camp Nou környéke, Park Güell stb.), ahol tilos új, a turizmust szolgáló (utazási irodák, kerékpárkölcsonzők, ajándék- és tömegszuvenír) üzletet nyitni. 2024-ben tovább szigorítottak: ma már tilos a városközpont egyes utcaiban bármilyen sértő vagy az itteni kultúrát lebecsmérlő ajándéktárgy (olcsó műanyag termékek, erősen homofób vagy szexista feliratos pólók stb.) kiállítása és

⁷⁷ ajuntament.barcelona.cat/

⁷⁸ ajuntament.barcelona.cat

⁷⁹ ajuntament.barcelona.cat/barcelona.cat

⁸⁰ [ajuntament.barcelona.cat](https://ajuntament.barcelona.cat/barcelona.cat)

⁸¹ catalannews.com/catalannews.com

⁸² catalannews.com/catalannews.com

⁸³ catalannews.com

⁸⁴ <https://beteve.cat/establiment-emblematic/>

árúsítása. Ezekkel az intézkedésekkel Barcelona kifejezetten a „tisztta”, minőségi turizmus és a helyiek kereskedelmi igényeinek egyensúlya felé törekszik.⁸⁵

A Barcelona Eixample kerületében bevezetett új „Pla d’usos” célja a kereskedelmi telítettség szabályozása, amely főként az éttermek, bárók, éjszakai szórakozóhelyek és élelmiszerüzletek túlzott elszaporodását hivatott mérsékelni.⁸⁶

A szabályozás a helyi kereskedelem védelmét, zaj- és zavaró tényezők csökkentését, illetve a dzsentifikáció és az ingatlanpiaci spekuláció megfékezését szolgálja. **Az intézkedés célja a kerület identitásának megőrzése, a helyi gazdasági tevékenység és a lakóközösség harmonikus egyensúlyának biztosítása.**

- A cél az előírásokkal, hogy a kereskedelmi tevékenységek rendezett növekedését, a helyi igények támogatását, valamint a változatos kereskedelmi környezet megőrzését serkentsék.
- A szabályozás összefügg a város zöldítésére és a „Superilles” projektek megvalósítására irányuló törekvéseivel, amelyek elsődleges célja a gyalogosbarát közterületek létrehozása, a forgalom csökkentése, valamint a lakhatóbb városi terek kialakítása a 2030-as évekig.

2.3 Vendéglátóipari tevékenységet végző létesítmények. Feltételekkel engedélyezve:

- 1a. feltétel: a 2.3. és EC3.2.3. szakaszokban meghatározott létesítmények legfeljebb 300 m² hasznos alapterületűek lehetnek 50 méteres körzetben.

- 1b. feltétel: a nagy éjszakai aktivitással járó tevékenységeket végző létesítmények legfeljebb 1300 m² hasznos alapterületűek lehetnek 100 méteres körzetben.

- 3a. feltétel: a helyiségek maximális hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.

- 3b. feltétel: a helyiségek minimális hasznos alapterülete 50 m² legyen.

- 4. feltétel: a fokozottan veszélyeztetett lakóövezetekben az épületnek alkalmassági tanúsítvánnyal kell rendelkeznie, amely tartalmazza az alkalmas minősítést.

A legfontosabb előírások a következők:

Két szabályozási rendszert különböztetnek meg az utcák típusa szerint:

A forgalomcsillapított vagy zöldített utcákban (például az újonnan kialakított „Superilles”, mint az Enric Granados, Passeig Sant Joan vagy Av. Mistral) szigorúbb korlátok vannak érvényben:

- Maximum 5 (étterem, szórakozóhely, élelmiszerüzlet stb.) létesítmény lehet 50 méteres körzetben.
- **Maximum 18 ilyen egység lehet 100 méteres körzetben.**
- Az ilyen típusú egységek között legalább 25 méternek kell lennie.

A kerület többi utcájában enyhébb, de továbbra is korlátozó szabályok vannak, ezekben az utcákban **max. 20 ilyen létesítmény megengedett 100 méteres körzetben.**

A fentiekén túl egyes speciális szabályok vonatkoznak bizonyos tevékenységekre:

- Zenei és audiovizuális tevékenységek csak 25 méternél szélesebb utcákban engedélyezettek, és legalább 400 méteres távolságra kell, hogy legyenek egymástól.
- Az egyes vendéglátóhelyeknek (bároknak és éttermeknek) legalább 50 méteres távolságot kell tartaniuk egymástól, és az alapterületük legfeljebb 800 m² lehet azokon az utcákon, melyek szélessége meghaladja a 20 métert.
- Pornográfiaival kapcsolatos tevékenységek nem engedélyezettek.⁸⁷

⁸⁵ timeout.com

⁸⁶ https://ajuntament.barcelona.cat/ciutatvella/sites/default/files/documents/normativa_del_pla_dusos_2018.pdf

⁸⁷ https://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/tema/urban-planning-and-infrastructures/new-regulation-of-premises-in-leixample-to-protect-local-commerce_1243951.html

Új turisztikai üzletek nyitásának tiltása



Szuvenírbolt Amsterdamban
forrás: Wikipedia

Amszterdam belvárosában 2020 óta tilos új, kifejezetten turistáknak szóló új üzlet nyitása. A 2017 előtt létező turisztikai vállalkozásokat ez nem érinti. Az önkormányzat bejelentése szerint nem engedélyezik többek közt az emléktárgyakat, a tömeges belga csokit, stroopwafel-t, kerékpár-kölcsönzést, túlsúlyolt éttermeket és azonnali fogyasztásra szánt élelmiszert (fagylaltos, hot-dogos stb.) árusító boltokat. A város a környező lakosok védelmében hozta ezt a korlátot, hiszen a kereskedelmi kínálat egyoldalúvá vált, kiszorítva a helyi igényeket kielégítő boltokat.

Az üzlettulajdonosok szerint az önkormányzat több okból is megsérti az európai szolgáltatási irányelvet. A Közigazgatási Bíróság véleménye szerint azonban a városi tanács „ésszerűen jogosan helyezkedett arra az álláspontra, hogy a belvárosban monokultúra van az üzletekben és a szolgáltatásokban”, és jogosan ítélte meg az új turisztikai üzletek tilalmát „az Amszterdamban élő és/vagy dolgozó emberek érdekeire tekintettel szükségesnek”, továbbá a diszkriminációval és az ingatlanértékcsökkenéssel kapcsolatos kifogások is sikertelenek voltak.⁸⁸

Turisztikai üzletek konverziójának tiltása (2021) – 2021-ben további szigorításként 167 belvárosi címen megtiltották, hogy az üzlethelyiségeket turisztikai célú egységekké alakítsák át. Ez a tilalom kiterjed az ajándék- és szuvenír-boltok, gyorsétkezők, kisebb élelmiszerboltok, pénzváltók, automaták, „smart shopok” és más turistáknak szóló kereskedelmi egységek létesítésére. Ezzel segítik elő, hogy a belvárosban ne alakuljon ki kizárólag turistákat szolgáló kereskedelmi övezet, és maradjanak üzletek a helyiek napi ellátására.⁸⁹

Filializációs szabályok – Amszterdamban (és Hollandiában általában) a nagy kereskedelmi láncok terjeszkedése önkormányzati szabályozási eszközökkel is visszafogott. A „Winkel Diversiteit Centrum” elnevezésű zónákban például kifejezetten tiltják a megszokott franchise-üzletek és tömeges turistikínálatú boltok nyitását. A korábbi intézkedések megakadályozták, hogy új sajtóközpontok, buboréktea-üzletek vagy nagy emléktárgy-boltok létesüljenek a 1012-es kerületben. Az amszterdami belvárosban így kívánják megtartani a vegyes, helyi jellegű üzletkínálatot.⁹⁰

Célzott idegenforgalom-politika

magasabb fizetőképességű vendégek vonzása

Lakhatás és rövidtávú kiadás szabályozása

Bécs elsősorban marketing- és ösztönző eszközökkel próbálja szabályozni a turizmus beáramlását. Az osztrák főváros nyitott a „luxusturizmus” felé: a helyi idegenforgalmi szervezet kifejezetten a magasabb fizetőképességű vendégek vonzását támogatja, és nem népszerűsíti a tömeg- vagy fapados turizmust. A városvezetés fontosnak tartja, hogy a belvárost tehermentesítsék: kampányokkal és új programokkal próbálják a turistákat elvinni a központból a külvárosok nevezetességei felé.⁹¹

Bár Bécs elsősorban a szálláshelyeknél vezetett be korlátozó intézkedéseket, de ezek is a helyi kereskedelmet védik. 2019-ben például tárgyalták a magánlakások rövidtávú kiadásának (AirBnB) 90 napos korlátozását, hogy a lakások ne szűnhessenek meg állandó lakhelyként.

A város ezeken túl ösztönzi a „Grätzl” (helyi negyed) programokat,

⁸⁸ <https://www.raadvanstate.nl/actueel/nieuws/@120846/amsterdam-nieuwe-toeristenwinkels-weren/>

⁸⁹ dutchnews.nl

⁹⁰ dutchnews.nl

⁹¹ tourism-review.com

melyekben előírhatja, hogy egy-egy lakóövezetben bizonyos arányban kisboltok, gyógyszertár vagy közösségi terek működjenek a lakófunkciók kiegészítéseként.⁹²

Bécs a városfejlesztési stratégiájában kerüli a hagyományos turista-település monopóliumának kialakulását és helyette a vegyes funkciójú, élhető belvárost támogatja.

2.5 VELENCE

Kereskedelmi rendelet a történelmi belvárosban (2019)

Venecia több lépésben hívott életre szigorú szabályokat a turizmus korlátozására. 2019-ben a város közelében húzódó Rialtó híd, Szent Márk tér és Nagy-csatorna környékén átfogó kereskedelmi szabályozást fogadtak el. A rendelkezés kizárólag a kulturális értelemben „magasabb rendű” boltok nyitását engedélyezi: új üzlet csak luxuscikkek (designer ruhák, drága órák), könyvesboltok, művészeti-antikvitás üzletek, bélyeg- és pénzgyűjtők boltja, hagyományos kézműves termékeket árusító műhely stb. kategóriákba tartozhat. Az olcsó szuvenírboltok nyitása ilyen területen tiltott.⁹³

Településképi megkötések – portálkialakítás szabályozása

Az új üzletekre és a már működő boltokra vonatkozóan is szigorú előírásokat vezettek be. Az üzletek portáljain például nem lehet terméket kihelyezni, csak diszkrét kirakatot használhatnak. A megvilágítás sem lehet vakító fehér, a kirakaton fel kell tüntetni az árusított termék eredetét (például „Made in Murano” feliratot). Ezeknek a szabályoknak a célja, hogy megőrizze a város hagyományos arculatát és a helyi iparművészet (pl. muranoi üveg) hitelességét.⁹⁴

Idegenforgalmi korlátozások

Venecia e rendeleten túl is intézkedik a tömegturizmus ellen: például korlátozta a nagy turistacsoportok és városnéző hajók számát, zajszennyezésre és közösségi rendezavarásra vonatkozó bírságokat vezetett be a turistákra. Ezek célja, hogy a helyi lakosok életfeltételeit ne rontsák tovább a turistatömegekből származó zavarok és az eltúlzott turisztikai kereskedelmi kínálat.

2.6 LISSZABON

„Lojas com História” (Történelmi boltok) program

Történelmi üzletek hatékony védelme

Városrendezési törekvések

Lisszabon önkormányzata már 2015 óta futtat egy programot a régi, jellegzetes helyi boltok megőrzésére. A „Történelmi boltok” kezdeményezés keretében a város anyagi támogatást ad a kulturális örökségnek számító üzletek épületének és belső berendezésének felújítására. Ilyen támogatással például felújítanak régi pékségeket, hentesboltokat, ötvösműhelyeket stb., hogy a tulajdonosok ne kényszerüljenek bezárásra. A közelmúltban a városvezetés jogszabály-módosítást is kezdeményezett annak érdekében, hogy a „Loja com História” státusz még hatékonyabban védje a történelmi üzletek folyamatos működését.^{95,96}

A lisszaboni lakónegyedekben a kereskedelmi engedélyek kiadásánál figyelembe veszik, hogy elegendő legyen az alapellátást nyújtó élelmiszerbolt, gyógyszertár és egyéb helyi szolgáltató üzlet. Hivatalos kvóták nem működnek széleskörűen, de a város ösztönzi, hogy a kereskedelmi övezetekben csak a környék igényeit szolgáló üzletek maradjanak fenn – például, ha bezár egy bolt, a helyére nem enged szórakozóhelyet vagy szuvenírboltot nyitni, ha az megzavarná a kerület arculatát és a helyi ellátottságot.

⁹² tourism-review.com

⁹³ luxurytraveladvisor.com

⁹⁴ luxurytraveladvisor.com

⁹⁵ theportugalnews.com

⁹⁶ https://comercio.lisboa.pt/lojas-com-historia/



SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Funkcionális jövőkép és célkitűzések

1. JÖVŐKÉP

Az V. kerület országos és fővárosi szinten is kiemelt központi szerepkörének megőrzése mellett sem esik szét monofunkciós területegységekké,
nem esik a túlturizmus áldozatául,
hanem az egyre növekvő számú, erős kötődéssel rendelkező helyi lakosok igényeit szem előtt tartó progresszív szabályozás,
a támogatások és a fejlesztések által
egy jól működő, kiegyensúlyozott városi vegyességgel bíró, nyüzsgő és nyugodt területeket egyaránt tartalmazó élhető városrész marad, ahol a lakófunkció, a turizmus, valamint a munkahelyek és intézményi funkciók harmonikus együttélése biztosított.

2. ÁLTALÁNOS HELYZETÉRTÉKELÉS ÉS CÉLKITŰZÉSEK

LAKOSSÁG

- Az állandó lakosság fogyásának mértéke ugyan az elmúlt években mérséklődött, hosszabb távon a lakosság további csökkenését meg kell akadályozni.
- A magas ingatlanárak a kiköltözést és nem a beköltözést támogatják.
- Az V. és VI. kerületben él arányaiban a legtöbb külföldi, a kerületben minden negyedik lakos külföldi állampolgár.
- Egyre kevesebb gyermek és család él a kerületben (az 1 személyes háztartások száma kb. 30%-kal nőtt 25 év alatt, míg a 3-5 fős háztartások száma kb. 40%-kal csökkent).
- A lakófunkció fokozatosan szorul vissza a kerületben, ami által egyre inkább monofunkciós területek alakulnak ki.
- A Déli-Belváros területe tekinthető a legkompaktabb lakódomináns területnek, míg a kerület többi részén a lakóterületek egyre inkább szétaprózódnak.
- A lakófunkció védelmének prioritizálásával vegyes városi funkciók biztosítása, monofunkciós területek kialakulásának megakadályozása.
- A helyi lakosság kötődésének erősítése, lakossági szolgáltatások, lakosságot szolgáló üzletek, közösségépítés erősítése (közösségi tér, piac, nyugodt térrészek stb.).
- Családbarát és idősbárát szolgáltatások erősítése.
- Beköltözés támogatása (hosszú távú lakáskiadás ösztönzése, önkormányzati bérlakások stb.).
- Túlzott dzsentrifikáció enyhítése (pl. betelepülési hozzájárulás nem magyar állampolgároknak).
- Lakosságot zavaró funkciók korlátozása (pl. luggageroom, közterületi árusítás, utcai promóció).

VENDÉGLÁTÁS

- A vendéglátás túlzó mértéket öltött egyes környékeken (pl. Bazilika környéke), leuralja az utcákat, zavaró hatást gyakorol a lakófunkcióra.
- A turizmust szolgáló vendéglátás kiszorítja a helyi lakosságot kiszolgáló üzleteket.
- Gyors forgású, magas profitú, de kevésbé személyes szolgáltatások uralják a piacot.
- Az árképzés a helyi lakosok számára gazdaságilag kevésbé elérhető, a menükinálat és a kommunikáció is elsősorban idegen nyelvű.
- Túlturizmusához kapcsolódó "túlvendéglátás" visszaszorítása, hogy ne uralja le a kerületet.
- Nyüzsgő és nyugodt területek együttes biztosítása.
- A lakosságot egyaránt szolgáló, elérhető árú, jó minőségű, marasztaló vendéglátás feltételeinek megteremtése.
- Turizmust szolgáló silány minőségű street-food visszaszorítása (lángosos, fagyaltos kürtöskalács, hot-dog stb.).
- Kulturált kitelepülések és érdekellentét mentes közterülethasználat (túlbujánzó teraszok, szórólapozás stb.).

KERESKEDELEM

- A földszinti kiskereskedelem jelentősen visszaszorult egyes kerületek részében.
- Az üzletek javarészt a turizmust szolgálják és nem a helyi lakosságot.
- A lakosság ellátása több környéken nem kellő színvonalon és lefedettséggel biztosított, ami megnehezíti a helyi lakosok mindennapjait, főleg az utazási kényszert szűl.
- A turizmusra épülő funkciók ne szorítsák ki a helyi lakosságot kiszolgáló földszinti kereskedelmet (vendéglátás, luggage room stb.).
- A helyi lakosságot szolgáló kiskereskedelem megőrzése, támogatása, visszahozása a kiürült területekre (élelmiszerbolt, pékség, patika, termelői piac stb.).
- A javarészt turizmusra építő kiskereskedelem visszaszorítása (szuvenírbolt, luxuscikk stb.).

SZOLGÁLTATÁSOK

- A lakossági szolgáltatásokat kizsírítják a turizmushoz kötődő funkciók (pénzváltó, turista információ stb.).
- A hagyományos lakossági szolgáltatások kikopnak a magas bérleti díjak miatt (szabóság, cipész, szervíz stb.).
- A jellemzően lakó funkciójú épületek emeleti szintjein működő folyamatos ügyfélforgalommal járó szolgáltatások (masszázs szalon, magánorvos stb.) zavaró hatással vannak a ház nyugalmára.
- Lakossági szolgáltatások megőrzése és támogatása úgy, hogy az ne zavarja a házban élőket (gyógyászati magánkezelések, szépségipari szolgáltatások, pénzintézetek stb.).
- Lakossági szolgáltatásokat kizsírító funkciók visszafogása (pénzváltó, turisztikai információs pont, jegyiroda, csomagmegőrző, mikromobilitási eszköz kölcsönző stb.).
- Közcélú helyiségek létrejöttének ösztönzése (nyilvános akm. illemhely, pelenkázó stb.).
- Településképileg zavaró portálok visszaszorítása (lefóliázott portál, thai massage hirdetés stb.).
- Közintézmény fejlesztések támogatása (pl. sport célú létesítmény elhelyezés).

SZÁLLÁSHELYEK

- A minőségi, sok férőhellyel rendelkező szálláshelyek elsősorban a Belváros és Déli-Lipótváros területein koncentrálódnak, Északi-Lipótvárosban alig jelennek meg jelenleg.
- Szállodák száma az elmúlt 15 évben ötszörösére nőtt, és ez a szám folyamatosan bővül.
- Számos alulhasznosított, üres épület funkcióváltásával lehet számolni, valamint több igazgatási funkció is várhatóan kitelepül a közeljövőben, a hátramaradó épületek új - vélhetően szállodai - funkciót fognak kapni.
- Lakóépületekben a lakófunkciót kizsírítják a rövidtávú szálláshelyek (airbnb, panzió stb.), zavarják az ott lakók nyugalmát.
- A B-LKÉSZ úttörő 5%-os airbnb korlátja eredményesnek bizonyult, a környező belvárosi kerületekhez képest kisebb a nyomás és a problémakör.
- Szállodapiac dinamikus növekedéséből erény kovácsolása: feltételek szigorításával tárgyalási pozíció javítása.
- Az idegenforgalom háttérét adó szállásfunkció területileg differenciáltan, mértéktartóan fejlődjön.
- A különböző szálláshelyek ne szorítsák ki túlzottan a lakófunkciót.
- A lakóépületek az állandó lakosok nyugodt otthona legyen (airbnb-k és panziók ne zavarják a helyi lakosok, az épületben lakók nyugalmát).

IGAZGATÁSI NEGYED ÉS IRODAFUNKCIÓ

- Az Északi-Lipótvárosban lévő "igazgatási negyed" sivár, monofunkciós területként jelentkezik, emellett számos intézményi funkciót betöltő épület szétszórtnak helyezkedik el főként Lipótváros városrészében.
- Több igazgatási funkció is várhatóan kitelepül a közeljövőben, a hátramaradó épületek új - vélhetően szállodai - funkciót fognak kapni.
- Az irodapiacra jelentkező jelentős visszaesés okán sok irodaház pang, vagy áll üresen, rövid-középtávú funkcióváltással lehet számolni.
- Lakóépületeken belüli, "lakásirodák" kizsírítják a lakófunkciót, a rendszeres ügyfélforgalommal rendelkező irodák zavaró hatással vannak a házban lakók életére (pl. ügyvédi irodák, magánorvosi rendelők, kozmetikai szalonok).
- Az igazgatási negyed környékén lévő lakóházakban kiemelten nagy arányt képviselnek az ügyvédi irodák, székhelyszolgáltatók.
- Igazgatási negyed környékének fellendítése.
- Kiürülő irodaházak és igazgatási épületek funkcióváltása során közösségi érdekek érvényesítése (pl. közhasználat, új zöldfelületek, közterületi megújítások stb.).
- Lakóépületeken belüli, jelentős ügyfélforgalommal rendelkező szolgáltatások túlzott térnyerésének visszaszorítása, zavaró hatásainak csillapítása.

Részletes szabályozási koncepció

HELYI LAKOSSÁGOT SZOLGÁLÓ TERÜLETILEG DIFFERENCIÁLT SZABÁLYOZÁS MEGALKOTÁSA



A turizmus a kerület különböző részeire eltérő hatást gyakorol: míg egyes területeken már uralja a környezetet, más részek eddig meg tudták őrizni lakófunkciójukat. A turisták növekvő száma egyre több érdeklentést szül a helyi lakossággal, miközben a mindennapi életvitelhez szükséges üzletek, szolgáltatások és megfizethető vendéglátóhelyek fokozatosan kiszorulnak.

A lakosság megtartása érdekében a helyiek érdekeit szükséges előtérbe helyezni, és megakadályozni, hogy a ma még lakódomináns területeken túlzottan elterjedjenek a turisztikai funkciók. Ezeken a részeken elsődlegesen továbbra is a lakosságot kiszolgáló funkcióknak kell meghatározónak maradniuk, míg a már turisztika által dominált területeken a kapcsolódó funkciók további bővülését indokolt visszafogni. Ennek érdekében **területileg differenciált, jól működő zonális szabályozási rendszer** kialakítására van szükség, amelyre a B-LKÉSZ és a kapcsolódó önkormányzati rendeletek egységesen támaszkodhatnak.

SZÁLLÁSHELYEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA



A szállodák tekintetében jelentős területi eltolódás tapasztalható a kerület déli része irányába. Jól láthatóan továbbra is jelentős a piaci szereplők igénye a szállodafejlesztések terén, ám ennek mederbe terelése érdekében területileg differenciált szabályozás indokolt.



A rövid távú lakás- és szobakiadás gyors és tömeges elterjedése érezhető feszültséget okozott a lakóközösségek életében, és szélsőséges esetekben a lakók elköltöztetéséhez is vezethetett. **Az Önkormányzat deklarált célja a lakosság hosszú távú megtartása, védelme és életminőségének javítása, ezért vált indokoltá a lakófunkciót zavaró rendeltetések – jelen esetben az egyéb- és magánszálláshelyek – korlátozása.**

A Belváros-Lipótváros Önkormányzata úttörő módon kezdte kezelni a túlzott turisztikai terhelésből fakadó problémákat, és példáját több más kerület is követte saját helyi szabályozásának kialakításakor. Az így megalkotott kerületi rendelet mind lakossági, mind szakmai szempontból előremutató és kedvező megoldásnak bizonyult. A szálláshely-szolgáltatás addigra már komoly nehézségeket okozott a helyi közösségek számára, ezért a szabályozás bevezetését a kerületben életvitelszerűen élő lakók rendkívül pozitívan fogadták.

A B-LKÉSZ-ben szereplő hatályos szabályozás:

„Vt-V/1 – Intézménydomináns vegyes városközponti területen:

Egyéb szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek darabszáma meglévő lakóépületen belül nem haladhatja meg az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5%-át, kivéve azon épületet, amely szállodaként is működik.

Vt-V/2 – Lakódomináns vegyes városközponti területen:

Egyéb szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek darabszáma az épületen belül nem haladhatja meg az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5%-át

A fenti rendelkezés alapvetően kedvezőnek bizonyult, ugyanakkor pontosítása, szigorítása indokolt.



A kerületben egyre gyakrabban fordul elő, hogy a lakóépületekben a hagyományos lakófunkciót kiszorítják a panziók. Ez többnyire úgy történik, hogy lakásokat vásárolnak fel sorozatosan, vagy akár teljes szinteket alakítanak át szálláshelyekké. A panziók olyan átmenetet képeznek a szállodák és a magánszálláshelyek között, amelyek ugyan jellemzően nem foglalnak el teljes épületeket, de azokon belül jelentős arányban vannak jelen. A magánszálláshelyekre és egyéb szálláshelyekre korábban bevezetett 5%-os korlátozás megkerülésével a panziók száma gyors növekedésnek indult. Jelenleg már nyolc panzió működik hét helyszínen, ezek közül hét 2021 után nyílt és további létesítési szándékok is megjelentek.

A helyiek számára ez a folyamat egyre több problémát okoz: a szállóvendégek folyamatos váltakozása, a zajos érkezések és távozások – például a gurulós bőröndök vagy az éjszakai hangoskodás – rendszeresen zavarják a lakók nyugalma. A hangsúlyt a minőségi szálláshelyekre kell helyezni, amelyek magasabb színvonalú turizmust támogatnak, a magánszállások, panziók és hostelek túlzott térnyerésével szemben. Ennek során meg kell akadályozni a fennálló korlátozások megkerülését, ki kell zárni azokat a jogszabályi hiátusokat, amelyek eddig lehetővé tették a szabályozások kijátszását. Ezért általánosan új panzió létesítését kizárja a tervezett szabályozás.



A kerületben jelenleg egy helyen működik közösségi szálláshely. A hostel funkció főként fiatalokat és bulituristákat vonz, ami fokozott éjszakai zajjal és vendégmozgással jár. A fluktuáló vendégforgalom és a késő esti-hajnali aktivitás tartósan zavarhatja a helyi lakókat, és nehezen egyeztethető össze a lakófunkcióval. Ennek fényében fontos, hogy az idegenforgalmi szálláshelyek fejlődése területileg kiegyensúlyozott és mértéktartó legyen, ne szorítsák ki a lakófunkciót, és biztosítsák, hogy a lakóépületek továbbra is nyugodt otthonként szolgálhassanak az állandó lakosok számára. Ezért általánosan új közösségi szálláshely létesítését kizárja a tervezett szabályozás.

VENDÉGLÁTÓHELYEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA



A vendéglátás több, turisztikailag frekventált városrészben – például a Bazilika környékén – túlzott mértékben koncentrálódik, egyes utcákat gyakorlatilag leuralta a turizmushoz kötődő vendéglátás. A leginkább látogatott helyszíneken 50 méteres körzetben akár 10–14 vendéglátóhely is összezsúfolódik, míg a kevésbé frekventált, lakódomináns területeken általában 5–6 vendéglátóhely található ugyanekkora távolságon belül. A turizmust kiszolgáló vendéglátás sok esetben kiszorítja a helyi lakossági igényeket ellátó üzleteket, és leginkább gyors forgású, magas árazású, kevésbé személyes szolgáltatások jellemzik a kínálatot. Az árképzés, a menükínálat és a kommunikáció gyakran idegen nyelvű, így a helyi lakók számára ezek a helyek sokszor gazdaságilag kevésbé elérhetők. Ezért szükséges a túlturizmushoz kapcsolódó „túlvendéglátás” visszaszorítása, valamint a nyugtató és nyugodt területek arányainak kiegyensúlyozása. Fontos olyan, jó minőségű, elérhető árkategóriájú, a helyi lakosságot is kiszolgáló vendéglátási forma feltételeinek megteremtése, amely marasztaló és valódi közösségi értéket képvisel. Emellett indokolt a silány minőségű, túlárzott streetfood kínálat visszaszorítása, az autentikus vendéglátás erősítése, továbbá a kulturált kitélepülések és konfliktusmentes közterület-használat biztosítása, ideértve a túlbujánzó teraszok vagy szórólapozás korlátozását. Mindezek mellett további skybarok megjelenése nem támogatandó minden esetben kedvezőtlen településképi és zajhatásai miatt.

LAKOSSÁGI SZOLGÁLTATÁSOKRA ÉS TURIZMUSHOZ KÖTHETŐ FUNKCIÓKRA VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA



A belváros több részén a földszinti kiskereskedelem visszaszorult, miközben a turizmust kiszolgáló üzletek vették át a helyüket. Ennek következtében a helyi lakosság mindennapi ellátása több környéken nem biztosított megfelelő színvonalon, ami megnehezíti az ott élők életét és többlettutazást eredményez. A turisztikai funkciók térnyerése a bérleti díjak emelkedésével jár, kiszorítva a lakosságot kiszolgáló üzleteket. Különösen elszaporodtak a turistáknak szóló szolgáltatások, például a masszázsszalonok, streetfood-árusok, szuvenírboltok, pénzváltók és különféle automaták, amelyek egyre nagyobb használati és arculati terhelést jelentenek az utcákon.

A helyzet kezelése érdekében szükséges a lakossági kiskereskedelem megerősítése, visszatelepülésének ösztönzése, valamint a turizmusra épülő, zavaró funkciók visszaszorítása. Fontos a kulturális értéket képviselő régi üzletek védelme, a településképi irányelvek szigorú betartása, a masszázsszalonok – különösen az erotikus szolgáltatást nyújtók – korlátozása, valamint a csomagküldő és poggyászaautomaták szabályozása.



Általános előírások

LAKÓFUNKCIÓ VÉDELME ÉS A VÉDETT ÜZLET

HELYZETÉRTÉKELÉS

- A turizmus a kerület egyes részeit eltérően érinti: van, ahol a turizmus már uralja a környéket, míg más területek eddig meg tudták tartani domináns lakófunkciójukat.
- Az egyre nagyobb számban érkező turisták és a helyi lakosok között jelentős érdekellentétek alakulnak ki.
- A turisztikai funkciók térnyerésével egyre inkább kiszorulnak a lakosság mindennapi életviteléhez tartozó üzletek, megfizethető vendéglátóhelyek, szolgáltatások.

CÉLKITŰZÉSEK

- Az lakosság megőrzése érdekében az ő érdekeit kell előtérbe helyezni a turisztikai funkciókkal szemben.
- Meg kell gátolni, hogy a kerület ma még lakódomináns részein túlzó mértékű öltösenek a turisztikai funkciók, ezeken a területeken elsődlegesen a helyi lakosságot szolgáló funkcióknak kell dominálniuk.
- A túlturizmus által dominált területeken vissza kell fogni a turizmushoz köthető funkciók további térnyerését.
- Területileg differenciált zonális szabályozási rendszer megalkotására van szükség, melyre a B-LKÉSZ és a kapcsolódó önkormányzati rendeletek egyaránt tudnak támaszkodni.
- Funkcionális védelem a „kulturális-örökség” részét képező, régi helyi üzleteknek

JAVASOLT B-LKÉSZ SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK

- egyes turisztikai funkciók túlzó sűrűségének kiküszöbölése, valamint a még lakódomináns területek megtartása érdekében **lakóvédelmi zóna** fogalmának bevezetése, a területek térképen való lehatárolása, mely alapként szolgálhat a B-LKÉSZ és más kapcsolódó önkormányzati rendeletek számára területileg differenciált szabályok megalkotásához
- egyes turisztikai funkciók túlzó sűrűségének kiküszöbölése, valamint a még lakódomináns területek megtartása érdekében **lakóvédelmi utca** fogalmának bevezetése, és az egyes utcák térképen való kijelölése, mely alapként szolgálhat a B-LKÉSZ és más kapcsolódó önkormányzati rendeletek számára területileg differenciált szabályok megalkotásához
- a „kulturális-örökség” részét képező, régi helyi üzletek (pl. Gerbeau, Százéves Étterem, Kaczián nyakkendő, Libál Optika, Kígyó gyógyszertár, stb.) eredeti funkciójának megtartása érdekében „védett üzlet” fogalmának bevezetése, külön mellékletben jegyzékbe vétele, hozzá tartozó szabály megalkotása, mely védi a funkció megmaradását.

JAVASOLT B-LKÉSZ RENDELKEZÉSEK

Fogalom meghatározás:

42.a lakóvédelmi utca: egyes rendeltetések, önálló rendeltetési egységek elhelyezhetőségének meghatározása céljából történő közterületi besorolás;

42.b lakóvédelmi zóna: egyes rendeltetések, önálló rendeltetési egységek elhelyezhetőségének meghatározása céljából történő területi lehatárolás;

(1) A 11. mellékletben jelölt lakóvédelmi utcával érintkező épület esetén a lakóvédelmi utcával kapcsolatos szabályt alkalmazni kell.

(2) A 11. mellékletben jelölt lakóvédelmi zóna területén lévő épület esetén a lakóvédelmi zónával kapcsolatos szabályt alkalmazni kell.

Fogalom meghatározás:

89.a. Védett üzlet: olyan, legalább 30 éve fennálló üzlet, melynek funkciója a helyi identitáshoz kötődik és a kulturális örökség részét képezi.

Védett üzlet rendeltetése, fő termékköre nem változtatható, az eredeti funkció megtartandó.

EGYÉB KAPCSOLÓDÓ ÁGAZATI SZABÁLYOZÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ ESZKÖZÖK (JELENLEG NEM KERÜLNEK BEVEZETÉSRE)

- Védett üzletek megmaradásának támogatása
- Differenciált közterületi és egyéb ágazati szabályozások megalkotása lakóvédelmi utcák esetében



Szálloda

SZÁLLÁSHELYEK SZABÁLYOZÁSA

HELYZETÉRTÉKELES

- A minőségi, sok férőhellyel rendelkező szálláshelyek elsősorban a Belváros és Déli-Lipótváros területein koncentrálnak, Északi-Lipótvárosban alig jelennek meg jelenleg.
- Szállodák száma az elmúlt 15 évben kb. ötszörösére nőtt, és ez a szám folyamatosan bővül.
- Számos alulhasznosított, üres épület funkcióváltásával lehet számolni, valamint több igazgatási funkció is várhatóan kitelepül a közeljövőben. A hátramaradó épületek új funkciót fognak kapni, amely az épületek adottságaiból adódóan vélhetően szállodai funkciókat felelnek meg.
- A kerületben érzékelhető túlturizmus korlátozása időszerűvé vált.

CÉLKITŰZÉSEK

- Szállodapiac dinamikus növekedéséből erény kovácsolása.
- Az idegenforgalom háttérét adó szállásfunkció területileg differenciáltan, mértéktartóan fejlődjön.
- A szállodák ne szorítsák ki túlzottan a lakófunkciót, az intézményi és irodai funkciót, ami élteti a kerületet napközben.
- Minőségi szálláshelyek által magasabb színvonalú turizmus támogatása a magánszállások, panziók, hostelek túlzó térnyerése helyett.
- Régóta üres, kihasználatlan épületek funkcióváltásának ösztönzése.
- Szállodai funkció mértéktartó fejlődésének biztosítása szigorú szabályok és ellentételezések mellett.
- A szállodák kialakításánál új követelmények megfogalmazása a B-LKÉSZ szabályaiba integrálva, további követelmények TRSZ keretén belül foganatosíthatók.

JAVASOLT B-LKÉSZ SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK

- Új szálloda csak iroda funkcióból és a teljes épület átalakítása esetén létesíthető annak érdekében, hogy ne szoruljon ki a lakófunkció.
- Az ismételt rendeltetésváltás kizárása érdekében tisztázandó, hogy lakó rendeltetést eltérő rendeltetésre módosítás esetén a rendeltetésváltástól számított 5 éven belül az adott épület nem alakítható át szálláshellyé.
- Meglévő szálloda csak minimálisan, legfeljebb 10%-ban bővíthet.

JAVASOLT B-LKÉSZ RENDELKEZÉSEK

- Az épület, vagy az épületben lévő önálló rendeltetési egységek szálloda funkcióra kizárólag akkor módosítható(ak), amennyiben az e rendelkezés hatálybalépését megelőző 3 évben
 - a meglévő teljes épület rendeltetése iroda, vagy
 - a meglévő épület földszint feletti rendeltetése kizárólag iroda.
- A meglévő épület, vagy az épületben lévő önálló rendeltetési egységek szálloda funkcióra nem módosítható(ak), amennyiben az épületben lévő rendeltetés 10 éven belül módosult iroda rendeltetésre.
- Meglévő szálloda esetén a meglévő szobák száma legfeljebb 10%-kal növekedhet, mely a későbbiekben tovább nem növelhető.
- Új szálloda kizárólag a teljes épület rendeltetésének módosítása esetén létesíthető.

EGYÉB KAPCSOLÓDÓ ÁGAZATI SZABÁLYOZÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ ESZKÖZÖK (JELENLEG NEM KERÜLNEK BEVEZETÉSRE)

- Szálloda földszintjének meghatározott arányban (pl. min. 30%-án) lakossági szolgáltatás biztosítása
- Konferenciaterem helyi lakosok részére biztosítása (pl. havi 2 nap ingyenes)
- Bérelhető kerékpárok biztosítása szállóvendégek részére
- A hosszú távú bérletet szolgáló apartman hotel / serviced apartman kialakításának ösztönzése



Magán szálláshelyek és egyéb szálláshelyek

SZÁLLÁSHELYEK SZABÁLYOZÁSA

HELYZETÉRTÉKELÉS

- Az épületekben a lakófunkciót kiszorítják a rövid távú - STR szálláshelyek (airbnb, booking, stb.).
- A szállóvendégek gyakran zavarják az ott lakók nyugalma (folyamatos fluktuáció, guruló bőrönd, zajongás, stb.).
- A B-LKÉSZ úttörő 5%-os "airbnb korlátja" eredményesnek bizonyult az elmúlt 5 évben, a környező belvárosi kerületekhez képest kisebb a magán- és egyéb szálláshelyek okozta nyomás és a problémakör.

CÉLKITŰZÉSEK

- Az idegenforgalom háttérét adó szállásfunkció területileg differenciáltan, mértéktartóan fejlődjön.
- Minőségi szálláshelyek által magasabb színvonalú turizmus támogatása a magánszállások, panziók, hostelek túlzó térnyerése helyett.
- A különböző típusú szálláshelyek ne szorítsák ki túlzottan a lakófunkciót.
- A lakóépületek az állandó lakosok nyugodt otthona legyen (szállóvendégek ne zavarják a helyi lakosok nyugalma)-
- A zavaró arculati elemek (fényfeliratok, pénzautomaták, poggyász automaták, csomagküldő automaták, kulcsdobozok, stb.) korlátozása-

JAVASOLT B-LKÉSZ SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK

- Egyéb szálláshelyek esetében a szobaméretre vonatkozó paraméterek pontosítása szükséges, mivel a 239/2009. (X. 20.) Kormányrendelet időközben módosult, de a szabályozási cél ugyanaz. A rendelkezés a magánszálláshelyekre is kiterjesztendő.
- A jelenleg hatályos - úttörőnek számító - szabályozás megtartása, pontosítása, szigorítása: intézménydomináns építési övezetben is minden épületre vonatkozzon, hogy az épületen belül a magánszálláshely és egyéb szálláshely aránya nem haladhatja meg az 5%-ot, ne csak lakóépülete.
- Tisztázandó, hogy az egyéb szálláshelyek és a magánszálláshelyek, tehát az épületen belüli összes STR típusú egységre együttesen vonatkozik a szabály.

JAVASOLT B-LKÉSZ RENDELKEZÉSEK

74.§ (9) Egyéb- és magánszálláshely esetén a szoba nagysága:

- egyágyas: legalább 12 m²,
- két- vagy többágyas: legalább 18 m²,
- a harmadikágytól ágyanként további 6 m².

VT-V/1 építési övezet területén

- Egyéb szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek összesített darabszáma ~~megegyező lakóépületen~~ az épületen belül nem haladhatja meg az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5%-át, kivéve azon épületet, amely szállodaként is működik.

Vt-V/2 építési övezet területén

- Egyéb szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek összesített darabszáma az épületen belül nem haladhatja meg az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5%-át.

EGYÉB KAPCSOLÓDÓ ÁGAZATI SZABÁLYOZÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ ESZKÖZÖK (JELENLEG NEM KERÜLNEK BEVEZETÉSRE)

- Nem létesíthető a magán és egyéb szálláshelyek működésével kapcsolatosan poggyász automata, továbbá kulcsdoboz a közterületi homlokzaton, bejáraton, kapuzaton.
- Megszüntetés és hosszú távú bérlakásként való hasznosítás esetén kompenzáció a tulajdonos részére: pl. magánszemély adóalany hosszú távú lakásbérbeadási tevékenysége esetén kedvezményes évi adómérték.
- Megszüntetés és hosszú távú bérlakásként való hasznosítás diákok, közalkalmazottak, köztisztviselők számára való bérbeadás esetén kompenzáció a tulajdonos részére: pl. építményadó alóli mentesség.
- Bérbeadási idő korlátozása: Magánszálláshelyen és egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma legfeljebb 180 nap, lakóvédelmi zóna területén 90 nap.



Panzió

SZÁLLÁSHELYEK SZABÁLYOZÁSA

HELYZETÉRTÉKELÉS

- A panziók az épületekben kiszorítják a lakófunkciót (lakások sorozatos felvásárlása, teljes szintek átalakítása).
- A panzió átmenetet képez a szálloda és a magánszálláshely, egyéb szálláshely között, mivel jellemzően nem teljes épületet foglalnak el, de nagy arányt képvisel az épületen belül, ezáltal a társasházak lakóközösségeinek döntései háttérbe szorulnak.
- A magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyekre bevezetett 5%-os korlátozást kikerülve megszorodtak a kerületben a panziók, melyek további létesítésére is szándék mutatkozik.
- Jelenleg már 7 helyszínen 8 db panzió működik a kerületben, melyből 7 db 2021 után nyitott, ez egyértelműen a korlátozás eredménye is.
- A szállóvendégek gyakran zavarják az ott élő lakók nyugalma (folyamatos fluktuáció, gurulás bőrdő, zajongás, stb.).

CÉLKITŰZÉSEK

- Az idegenforgalom háttérét adó szállásfunkció területileg differenciáltan, mértéktartóan fejlődjön.
- Minőségi szálláshelyek által magasabb színvonalú turizmus támogatása a magánszállások, panziók, hostelek túlzó térnyerése helyett.
- A különböző típusú szálláshelyek ne szorítsák ki túlzottan a lakófunkciót.
- A lakóépületek az állandó lakosok nyugodt otthona legyen (szállóvendégek ne zavarják a helyi lakosok nyugalma).
- A magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyekre bevezetett és jól bevált korlátozás megkerülését meg kell akadályozni.

ESZKÖZTÁR

- A panzió fogalmának bevezetése szükséges, mivel azt a B-LKÉSZ jelenleg nem definiálja.
- Panzió létesítése, bővítése ne legyen lehetséges, mivel az az többnyire a STR szállások korlátozását kerüli ki.

RENDELKEZÉSEK

Fogalom meghatározás:

55.a. Panzió: a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet szerinti szálláshelytípus

- Az épület, vagy az épületben lévő önálló rendeltetési egységek funkciója panzió rendeltetésre nem módosítható.
- Meglévő panzió nem bővíthető, alapterülete és szobaszáma nem növelhető.

EGYÉB KAPCSOLÓDÓ ÁGAZATI SZABÁLYOZÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ ESZKÖZÖK (JELENLEG NEM KERÜLNEK BEVEZETÉSRE)

- Megszüntetés és lakásként való hasznosítás esetén kompenzáció bevezetése, pl. a tulajdonos részére egyszeri vissza nem térítendő támogatás.
- Megszüntetés és hosszú távú bérlakásként való hasznosítás esetén kompenzáció a tulajdonos részére (pl. jogi személy adóalany hosszú távú lakásbérbeadási tevékenysége esetén kedvezményes évi adómérték, vagy évente vissza nem térítendő támogatás a bérleti szerződés fennállásáig, de legfeljebb 5 évig, stb.).
- Megszüntetés és hosszú távú bérlakásként való hasznosítás diákok, közalkalmazottak, köztisztviselők számára való bérbeadás esetén kompenzáció a tulajdonos részére, jogi személy esetén építményadó alóli mentesség.



Közösségi szálláshely

SZÁLLÁSHELYEK SZABÁLYOZÁSA

HELYZETÉRTÉKELÉS

- Az V. kerületben mindössze egy közösségi szálláshely működik: a Szent István körúton található, két szinten kialakított Full Moon Hostel és Full Moon Hostel II., összesen mintegy 75 férőhellyel.
- A hostel elsősorban fiatalokat és bulituristákat vonz, működése szorosan kapcsolódik az alatta lévő szórakozóhelyhez (Morrisons 2) és a körúti éjszakai élethez, ami fokozott éjszakai zajt és vendégmozgást eredményez.
- Elhelyezkedése különösen érzékeny, mivel a környék elsődlegesen lakóövezet.
- A vendégforgalom fluktuációja, a késő esti-hajnali zaj és az állandó mozgás tartósan zavarhatja a környék lakóit, hiszen azzal nehezen összeegyeztethető.

ESZKÖZTÁR

- Új közösségi szálláshely nem létesíthető, más funkció nem alakítható közösségi szálláshellyé.
- Új közösségi szálláshely ne legyen létesíthető, más rendeltetés ne legyen módosítható közösségi szálláshellyé a buliturizmus egy helyen történő, túlzott koncentrálódásának elkerülése érdekében.

CÉLKITŰZÉSEK

- Az idegenforgalom háttérét adó szállásfunkció területileg differenciáltan, mértéktartóan fejlődjön.
- A különböző típusú szálláshelyek ne szorítsák ki túlzottan a lakófunkciót.
- A lakóépületek az állandó lakosok nyugodt otthona legyen (szállóvendégek ne zavarják a helyi lakosok nyugalmaát).

RENDELKEZÉSEK

Fogalommeghatározás:

38.a. Közöségi szálláshely: a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet szerinti szálláshelytípus

- Az épület, vagy az épületben lévő önálló rendeltetési egységek közöségi szálláshely rendeltetésre nem módosítható.
- Meglévő közöségi szálláshely nem bővíthető, alapterülete és szobaszáma nem növelhető.

EGYÉB KAPCSOLÓDÓ ÁGAZATI SZABÁLYOZÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ ESZKÖZÖK (JELENLEG NEM KERÜLNEK BEVEZETÉSRE)

- Iparűzési adó módosítása – közöségi szálláshely esetében szigorítás



Vendéglátás

ÜZLETHELYISÉGEK SZABÁLYOZÁSA

HELYZETÉRTÉKELÉS

- A vendéglátás egyes környékeken túlzó mértéket öltött (pl. Bazilika környéke), leuralja az utcákat, zavaró hatást gyakorol a lakófunkcióra.
- A turisztikailag leginkább frekventált helyszíneken 50 méter sugarú körzetben belül akár 10-14 vendéglátóhely is megjelenik.
- A turisztikailag kevésbé frekventált, lakódomináns területeken jellemzően 5-6 vendéglátóhely található 50 méter sugarú körzetben.
- A turizmust szolgáló vendéglátás sok esetben kiszorítja a helyi lakosságot kiszolgáló üzleteket.
- Leginkább gyors forgású, magas árazású és kevésbé személyes szolgáltatások uralják a piacot.
- Az árképzés, a menükínálat és a kommunikáció is elsősorban idegen nyelvű, a helyi lakosok számára gazdaságilag kevésbé elérhető.

ESZKÖZTÁR

- A túlzott sűrűségű vendéglátás kiküszöbölése érdekében általánosan a vendéglátóhelyek száma ne haladja meg a 10 db-ot 50 méter sugarú körzetben belül.
- A túlzott sűrűségű vendéglátás kiküszöbölése, visszaszorítása érdekében a lakóvédelmi utcák mentén a vendéglátóhelyek száma ne haladja meg a 5 db-ot 50 méter sugarú körzetben belül.
- Vendéglátóhelyek épületen belüli arányának szabályozása annak érdekében, hogy ne alakuljon ki túlzóan sok vendéglátóhely egy épületen belül.
- Lakóvédelmi zónán belül visszafogottabb arányok bevezetése a vendéglátóhelyek épületen belüli arányának meghatározásakor.
- Skybar csak szállodai funkció esetén létesülhet.
- Lakóvédelmi zóna területén nem létesülhet új skybar.

CÉLKITŰZÉSEK

- Túlturizmushoz kapcsolódó "túlvendéglátás" visszaszorítása.
- Nyüzsgő és nyugodt területek arányainak kiegyensúlyozása.
- A lakosságot egyaránt szolgáló, elérhető árkategóriájú, jó minőségű, marasztaló vendéglátás feltételeinek megteremtése.
- A turizmust szolgáló silány minőségű street food visszaszorítása (lángosos, fagyaltos kürtöskalács, hot-dog, stb.), ezáltal az autentikus vendéglátás megerősítése.
- Kulturált kitelepülések és érdekellentét mentes közterület használat (túlburjánzó teraszok, szórólapozás, stb.) kialakítása.
- További skybar-ok ne jelenjenek meg azok kedvezőtlen településképe és zavaró zajhatása miatt.

RENDELKEZÉSEK

- Új vendéglátóhely kizárólag akkor létesíthető, ha az üzlet főbejáratának légvonalban mért 50 méteres körzetén belül
 - lakóvédelmi utcával érintkező épület esetén legfeljebb 4 db,
 - az a) ponttól eltérő közterület esetén legfeljebb 9 db másik vendéglátóhely üzemel.
- Lakóvédelmi zóna területén lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet helyén vendéglátóhely csak akkor létesíthető, ha a vendéglátóhely lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet.
- Vendéglátó rendeltetés közvetlen földszinti megközelítéssel kell rendelkezzen a szállodai vendéglátóhely, valamint a munkahelyi vagy közétkeztetést végző vendéglátóhely kivételével.
- Tetőtéri szinten, tetőemeleten, tetőterazon vendéglátó funkció kizárólag szállodai rendeltetéshez kapcsolódóan létesíthető az (5) bekezdés együttes figyelembevételével.
- Lakóvédelmi utcával érintkező épületben tetőtéri szinten, tetőemeleten, tetőterazon vendéglátó funkció nem létesíthető.

EGYÉB KAPCSOLÓDÓ ÁGAZATI SZABÁLYOZÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ ESZKÖZÖK (JELENLEG NEM KERÜLNEK BEVEZETÉSRE)

- Távlatban olyan szabályozás bevezetése, mely a vendéglátóhelyek épületen belüli darabszámára is kiterjed.
- A lakóvédelmi utcában az esti nyitvatartási idő differenciált korlátozása. Az üzletek éjszakai nyitvatartási rendjéről szóló 2023/2021. (XI.10.) Önk. rendeletben.
- A lakóvédelmi utcában a vendéglátó teraszok létesítésének visszafogottabb kialakítását szolgáló szabályok megalkotása.
- Vendéglátóhely megszüntetése esetén, amennyiben a helyén lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet létesül, kedvezmény (pl. építményadó) biztosítása.



Lakossági szolgáltatások és turizmushoz köthető funkciók

ÜZLETHELYISÉGEK SZABÁLYOZÁSA

HELYZETÉRTÉKELÉS

- A földszinti kiskereskedelem jelentősen visszaszorult egyes kerületrészekben, az üzletek javarészt a turizmust szolgálják és nem a helyi lakosságot.
- A lakosság ellátása több környéken nem kellő színvonalon és lefedettséggel biztosított, ami megnehezíti a helyi lakosok mindennapjait, főleg utazási kényszert szül.
- A turizmushoz köthető funkciók megjelenése a bérleti díjak emelkedését eredményezi, kiszorítja a helyi lakosságot szolgáló üzleteket, gyakorta településképi problémákat okoznak, a figyelemfelkeltés minden eszközével élve.
- A turizmust kiszolgáló funkciók (különösen: masszázs-szalonok, street food, nem minősített hungarikum árusok (pl. lángosos, fagyaltos, kürtöskalácsos), szuvenírbolt, kerékpár és mikromobilitási eszköz kölcsönzők, pénzváltók, ajándékbolt, utazási iroda, éjszakai szórakozóhely, night club, turista információ, stb.).
- Főként a belvárosi városrészben kifejezetten elszaporodtak a turistákra szakosodott masszázs szalonok (többnyire thai massage).
- A sztriptíz bárók/night clubok jelenléte (pl. P2 Club, "Dolls Gentlemen's Club,") nem kívánatos irányba mozdítja el a kerület éjszakai életét.
- 2025 nyarától az üzletek éjszakai nyitvatartási rendjéről szóló 23/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendelet a korábbiaknál szigorúbb feltételeket határoz meg az egyes funkciók tekintetében, de további szabályok bevezetése is szükségessé válik a helyzet kezelése érdekében.
- A csomagküldő automaták, továbbá a turizmust szolgáló egyéb szolgáltatások (pl. luggage room, kulcsdoboz, poggyász automata, megállítótáblák, stb.) egyre szaporodó száma településképi és használati problémákat okoz.

CÉLKITŰZÉSEK

- A helyi lakosságot szolgáló kiskereskedelem megőrzése, támogatása, visszahozása a hátrányba szorult területekre (élelmiszerbolt, pékség, patika, termelői piac, stb.).
- A turizmusra épülő funkciók ne szorítsák ki a helyi lakosságot kiszolgáló földszinti kereskedelmet.
- A javarészt turizmusra építő kiskereskedelem visszaszorítása (pl. minősített hungarikum árusítás, pénzváltó, szuvenír bolt, ajándékbolt, turista információ, kerékpár és mikromobilitási eszköz kölcsönzők, stb.).
- A street food térbeli szabályozásának megalkotása azok túlzó sűrűsödésének elkerülése érdekében.
- Túlturizmushoz kapcsolódó funkciók visszaszorítása, hogy ne uralják le a kerületet, a lakosságot zavaró, turizmust kiszolgáló funkciók korlátozása.
- Településképi arculati irányelvek szigorú betartatása, utcafronti üzlethelyiségek funkcionális korlátozása: masszázs szalonok visszaszorítása.
- Erotikus szolgáltatást nyújtó masszázs szalonok visszaszorítása, tiltása.
- Zavaró arculatot és használati problémákat okozó elemek (pl. fényfeliratok, pénzautomaták, poggyász automaták, kulcsdobozok, csomagküldő automaták, stb.) korlátozása.
- Csomagküldő, csomagmegőrző és egyéb automaták csak épületbe integráltan legyenek kialakíthatók úgy, hogy ésszerűen elérhetőek legyenek, de ne zavarják a helyi lakosságot.

ESZKÖZTÁR

- **Lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet,** és a **turisztikai üzlet** fogalmának bevezetése az egyes funkciókörök támogatása, megtűrése, tiltása érdekében.
- Turisztikai üzlet csak az épület földszintjén vagy pincszintjén, közvetlen utcakapcsolattal rendelkező üzletben legyen létesíthető.
- Új turisztikai üzlet területileg differenciáltan, a környezetében már meglévő turisztikai üzletek darabszámától függően legyen csak létesíthető.
- Lakossági szolgáltatást nyújtó üzletek ne szoruljanak ki, egyes területrészekről, ezért azok funkciója ne legyen megváltoztatható turisztikai üzletté.
- Új masszázsszalonnak csak egészségügyi szolgáltatásként, gyógymasszázszt szolgáltatva létesülhet.
- Erotikus szolgáltatást nyújtó üzlet fogalmát definiálni szükséges annak érdekében, hogy célzottan szabályozni lehessen a funkciót.
- Erotikus szolgáltatást nyújtó üzlet létesítésének tiltása.
- Csomagmegőrző szolgáltatás a szálláshelyhez kötődjön, csomagmegőrző automata csak utcáról megközelíthetően legyen létesíthető és két automata 400 méter távolságra kerüljön egymástól a túlzott sűrűség elkerülése érdekében.
- Csomagküldő automata csak épületbe integráltan legyenek kialakíthatók úgy, hogy ne zavarják a helyi lakosságot.

RENDELKEZÉSEK

Fogalommeghatározás:

41.a lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet: olyan üzlethelyiség, melyet jellemzően közvetlenül a helyi lakosság vesz igénybe mindennapi szükségletei kielégítésére, és amelyben a háztartások életvitelét, életminőségét, kényelmét vagy alapvető szükségleteit szolgáló szolgáltatási tevékenység folyik, vagy amelyben a 12. mellékletben felsorolt termékköröket értékesítik, és amely nem tartozik a turisztikai üzlet fogalmkörébe;

Fogalommeghatározás:

61.a. szuvenírbolt, ajándékbolt: elsősorban emlék- és ajándéktárgy értékesítéssel foglalkozó üzlet, díszműáru, műalkotás, népművészeti és iparművészeti árut forgalmazó üzlet, kivéve ha az legalább 80%-ban zsúrizett terméket árusít,

71.a. Turisztikai üzlet: olyan üzlethelyiség, mely elsősorban nem a helyi lakosságot kiszolgáló 41. a pont szerinti üzlethelyiség, különösen:

- szuvenírbolt, ajándékbolt,
 - hitelintézetnek nem számító pénzváltó,
 - turisztikai információs pont,
- továbbá
- olyan üzlethelyiség, amelyben csomagmegőrzési szolgáltatás, mikromobilitású eszköz rövid távú kölcsönzési szolgáltatás folyik;

- 1) Új turisztikai üzlet kizárólag akkor létesíthető, meglévő üzlet turisztikai üzletként akkor üzemeltethető:
 - a) lakóvédelmi utcával érintkező épület esetén, ha az üzlet főbejáratától a meglévő más turisztikai üzlet légvonalban mért távolsága legalább 200 méter,
 - b) az a) ponttól eltérő közterülettel érintkező épület esetén ha az üzlet főbejáratától a meglévő más turisztikai üzlet légvonalban mért távolsága legalább 150 méter.
- 2) Meglévő lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet turisztikai üzletként nem üzemeltethető, kivéve ha annak légvonalban mért 50 méteres körzetén belül legalább 2 db másik lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet működik.
- 3) Turisztikai üzlet kizárólag az épület földszintjén vagy pincszintjén, alagsorban vagy szuterén szinten, közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkező üzletben létesíthető, meglévő udvarból nyílóan vagy átjáró házban nem létesíthető.

Fogalommeghatározás:

14.a. Erotikus szolgáltatás: Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendelete szerinti fogalom.

Fogalommeghatározás:

14.b. Erotikus szolgáltatást nyújtó üzlet: Olyan üzlet, amelyben a vendégek részére erotikus szolgáltatást

nyújtanak, erotikus előadást, erotikus táncot mutatnak be.

- 4) Új erotikus szolgáltatást nyújtó üzlet nem létesíthető, meglévő önálló rendeltetési egység e célból nem üzemeltethető.
 - 5) Új önálló masszázsszalón kizárólag földszinti udvarból nyílóan és kizárólag egészségmegőrző, egészségjavító terápiás céllal végzett gyögmasszázszt vagy orvosi masszázst nyújtó szolgáltatás esetén létesíthető.
 - 6) Ágazati engedélyhez nem kötött önálló masszázsszalón nem létesíthető.
 - 7) Csomagmegőrző szolgáltatási tevékenység (luggage room) csak szállodában alakítható ki.
 - 8) Önállóan csomagmegőrző automata berendezés, csomagküldő automata berendezés, pénzváltó automata berendezés, étel- és ital automata berendezés
 - a) nem helyezhető el közterületen, közterületi vagy udvari homlokzaton, az épület udvarában,
 - b) az épületen belül csak olyan közterületről nyíló üzlethelyiségben alakítható ki, amelyben más rendeltetés, alaptevékenység is működik.
 - 9) Új csomagmegőrző automata berendezés – a (8) bekezdés figyelembevételével –akkor létesíthető, ha már meglévő csomagmegőrző automatától légvonalban mért legalább 400 méter távolságra kerül elhelyezésre.
 - 10) A B-LKÉSZ kiegészül
 - a) a jelen rendelet 1. mellékletével, ami a B-LKÉSZ 11. számú melléklete,
 - b) a jelen rendelet 2. mellékletével, ami a B-LKÉSZ 12. számú melléklete,
 - c) a jelen rendelet 3. mellékletével, ami a B-LKÉSZ 13. számú melléklete.
- A B-LKÉSZ a normaszövegben alkalmazott „lakóvédelmi zóna” és „lakóvédelmi utca” térképi megjelenítését önálló új térképi mellékleten tünteti fel, mely a B-LKÉSZ 11. számú melléklete lesz.
 - A normaszövegben hivatkozott „lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet”-ben folytatható tevékenységekre vonatkozóan a 210/2009. (IX. 29.) kormányrendelet 6. melléklete, továbbá egyéb közérthető elnevezések alapján felsorolja azokat a lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet típusokat, melyek kifejezetten támogatottak a lakófunkció megtartása érdekében és a lakóvédelmi utcák menti épületek üzlethelyiségeinek rendeltetésmódosításánál.
 - A „védett üzlet” fogalmához és szabályaihoz tartozóan az egyes üzletek külön mellékletben kerülnek jegyzékbe.

1.

B-LKÉSZ normaszöveg egyéb módosítási javaslata

ISKOLAUDVARON TORNATEREM LÉTESÍTÉSE

- CÉL: az önkormányzat támogatni kívánja az iskolai testnevelés megfelelő komfortú biztosítása érdekében a külön tornateremmel nem rendelkező intézmények ilyen célú fejlesztési elképzeléseit. Ennek két megoldását tudja rögzíteni a B-LKÉSZ.
 - Az egyik lehetőség, hogy átmeneti időszakra a testnevelési órákat ideiglenes, könnyűszerkezetes építményben tartsák meg, függetlenül attól, hogy a szabályozási terv az építés lehetőségét pl. építési hely kijelölésével lehetővé teszi-e.
 - A másik lehetőség, hogy építési hely rögzítése hiányában is lehetővé teszi az iskolaépület udvari irányú bővítését tornaterem létesítés céljából, azzal a kikötéssel, hogy az udvar építészeti értékeire ez esetben figyelemmel kell lenni.
- 1) Iskolaépület udvarlefedése vagy bővítése tornaterem létesítése céljából a szabályozási terv építési helyének figyelembevételével, vagy – amennyiben az nem került külön jelölésre –, az épület udvara építészeti értékeinek figyelembevételével lehetséges.
 - 2) Kivételesen, amennyiben állandó építmény létesítése nem biztosítható, iskolaudvaron, kizárólag tornaterem céljából és átmeneti jelleggel, legfeljebb 5 év időtartamra lehetséges az udvar egészének vagy egy részének lefedése könnyűszerkezetes épületszerkezetű építménnyel akkor is, ha a szabályozási terv végleges építmény elhelyezése céljából eltérő építési helyet rögzít, vagy nem rögzít építési helyet. Ez esetben az udvar egésze erre az átmeneti időszakra építési helynek tekintendő.

2.

B-LKÉSZ 9. melléklet módosítása

BÁTHORY UTCA 12. SZÁM ALATTI FEJLESZTÉS – ELFOGADOTT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALAPJÁN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁS

- A Budapest, V. kerület Báthory utca 12. szám alatti 24871 helyrajzi számú ingatlanon álló meglévő épület átalakítása tervezett. Az ingatlanon lévő kerületi egyedi védelem alatt álló társasház irodaházként funkcionál. Az értékőrző megújítást követően az épület szállodaként fog működni.
 - Az átalakítás megvalósítása érdekében szükségessé válik a B-LKÉSZ módosítása is az udvar beépíthetősége tekintetében. A tervezett beruházáshoz külön Telepítési Tanulmányterv készült, melyben részletesen bemutatásra és indoklásra került a tervezett projekt, valamint a módosítási szándék.
 - A már TRSZ-szel rendelkező Tüköry utca 4. szám alatti 24651 helyrajzi számú ingatlanon álló hosszú évek óta használaton kívüli meglévő, korábbi irodaépület szállodává való átalakítása tervezett, melynek keretében a fejlesztő TRSZ-t kötött az önkormányzattal a B-LKÉSZ javasolt módosítása előtt, így ott a szálloda funkció megengedésére van szükség.
- 1) A B-LKÉSZ 9. melléklet 7. sor F oszlopa és a 169. sor F oszlopa az alábbiak szerint módosul:
„Az épület átépítése esetén szálloda rendeltetés megengedett.”
 - 2) A B-LKÉSZ 9. melléklet 169. sor H oszlopa az alábbiak szerint módosul:
„Az udvar alapterületének legfeljebb 60%-a a földszinten beépíthető, üvegtetővel lefedhető, fennmaradó területén kert létesítendő.”

RENDELET TERVEZET



Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének

XX/2026. (XX.XX.) önkormányzati rendelete

Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatának módosításáról

[1] A Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzat módosításának célja, hogy az építési szabályozás eszközrendszerével az alapvető szolgáltatások tekintetében biztosítsa a kerületben élő lakosok számára a mindennapi lakossági igények kielégítését, ezzel életminőségüket javítsa, továbbá mérsékelje a világtrendként tapasztalható „túlturizmus” kedvezőtlen hatásait.

[2] E célok érdekében Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pont felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pont és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, továbbá az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével és a 419/2021. Korm. rendelet 56/A. § és 65. § szerint lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

1. § Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (I.30.) rendelet (a továbbiakban: B-LKÉSZ) **2. §-a** a következő **14.a, 14.b** ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában:]

*„**14.a** Erotikus szolgáltatás: Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2021. (XI. 10.) önkormányzati rendelete szerinti fogalom;*

***14.b** Erotikus szolgáltatást nyújtó üzlet: Olyan üzlet, amelyben a vendégek részére erotikus szolgáltatást nyújtanak, erotikus előadást, erotikus táncot mutatnak be;”*

2. § A B-LKÉSZ **2. §-a** a következő **38.a** ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában:]

*„**38.a** Közösségi szálláshely: a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet szerinti szálláshelytípus;”*

3. § B-LKÉSZ **2. §-a** a következő **41.a** ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában:]

*„**41.a** lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet: olyan üzlethelyiség, melyet jellemzően közvetlenül a helyi lakosság vesz igénybe mindennapi szükségletei kielégítésére, és amelyben a háztartások életvitelét, életminőségét, kényelmét vagy alapvető*

szükségeit szolgáló szolgáltatási tevékenység folyik, vagy amelyben a 12. mellékletben felsorolt termékköröket értékesítik, és amely nem tartozik a turisztikai üzlet fogalomkörébe;”

4. § B-LKÉSZ 2. §-a a következő **42.a és 42.b** ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában:]

*„**42.a lakóvédelmi utca:** egyes rendeltetések, önálló rendeltetési egységek elhelyezhetőségének meghatározása céljából történő közterületi besorolás;*

***42.b lakóvédelmi zóna:** egyes rendeltetések, önálló rendeltetési egységek elhelyezhetőségének meghatározása céljából történő területi lehatárolás;”*

5. § B-LKÉSZ 2. §-a a következő **55.a** ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában:]

*„**55.a Panzió:** a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet szerinti szálláshelytípus;”*

6. § B-LKÉSZ 2. §-a a következő **61.a** ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában:]

***61.a szuvenírbolt, ajándékbolt:** elsősorban emlék- és ajándéktárgy értékesítéssel foglalkozó üzlet, díszműáru, műalkotás, népművészeti és iparművészeti árut forgalmazó üzlet, kivéve ha az legalább 80%-ban zsúrizett terméket árusít,*

7. § B-LKÉSZ 2. §-a a következő **71.a** ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában:]

*„**71.a Turisztikai üzlet:** olyan üzlethelyiség, mely elsősorban nem a helyi lakosságot kiszolgáló 41. a pont szerinti üzlethelyiség, különösen:*

- szuvenírbolt, ajándékbolt,*
- hitelintézetnek nem számító pénzváltó,*
- turisztikai információs pont,*

továbbá

- olyan üzlethelyiség, amelyben csomagmegőrzési szolgáltatás, mikromobilitású eszköz rövid távú kölcsönzési szolgáltatás folyik;”*

8. § B-LKÉSZ 2. §-a a következő **89.a** ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában:]

*„**89.a. Védett üzlet:** olyan, legalább 30 éve fennálló üzlet, melynek funkciója a helyi identitáshoz kötődik és a kulturális örökség részét képezi;”*

9. § A B-LKÉSZ a következő új XV/A. fejezettel egészül ki:

„XV/A. FEJEZET – EGYES RENDELTETÉSEK LÉTESÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

72/A. §

- (1) A 11. mellékletben jelölt lakóvédelmi utcával érintkező épület esetén a lakóvédelmi utcával kapcsolatos szabályt alkalmazni kell.
- (2) A 11. mellékletben jelölt lakóvédelmi zóna területén lévő épület esetén a lakóvédelmi zónával kapcsolatos szabályt alkalmazni kell.
- (3) A 13. mellékletben szereplő védett üzlet rendeltetése, fő termékköre nem változtatható, az eredeti funkció megtartandó.

68/A Szálláshelyekre vonatkozó rendelkezések

72/B. §

- (1) Az épület, vagy az épületben lévő önálló rendeltetési egységek szálloda funkcióra kizárólag akkor módosítható(ak), amennyiben az e rendelkezés hatálybalépését megelőző legalább 3 évben
 - a) a meglévő teljes épület rendeltetése iroda, vagy
 - b) a meglévő épület földszint feletti rendeltetése kizárólag iroda.
- (2) A meglévő épület, vagy az épületben lévő önálló rendeltetési egységek szálloda funkcióra nem módosítható(ak), amennyiben az épületben lévő rendeltetés 10 éven belül módosult iroda rendeltetésre.
- (3) Meglévő szálloda esetén a meglévő szobák száma legfeljebb 10%-kal növekedhet, mely a későbbiekben tovább nem növelhető.
- (4) Új szálloda kizárólag a teljes épület rendeltetésének módosítása esetén létesíthető.
- (5) Az épület, vagy az épületben lévő önálló rendeltetési egységek funkciója panzió rendeltetésre nem módosítható.
- (6) Meglévő panzió nem bővíthető, alapterülete és szobaszáma nem növelhető.
- (7) Az épület, vagy az épületben lévő önálló rendeltetési egység közösségi szálláshely rendeltetésre nem módosítható.
- (8) Meglévő közösségi szálláshely nem bővíthető, alapterülete és szobaszáma nem növelhető.

68/B Vendéglátó rendeltetésre vonatkozó rendelkezések

72/C. §

- (1) Új vendéglátóhely kizárólag akkor létesíthető, ha az érintett üzlet főbejáratának légvonalban mért 50 méteres körzetén belül
 - a) lakóvédelmi utcával érintkező épület esetén legfeljebb 4 db,
 - b) az a) ponttól eltérő közterület esetén legfeljebb 9 db

másik vendéglátóhely üzemel.

- (2) Lakóvédelmi zóna területén lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet helyén vendéglátóhely csak akkor létesíthető, ha a vendéglátóhely lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet.
- (3) Vendéglátó rendeltetés közvetlen földszinti megközelítéssel kell rendelkezzen a szállodai vendéglátóhely, valamint a munkahelyi vagy közétkeztetést végző vendéglátóhely kivételével.
- (4) Tetőtéri szinten, tetőemeleten, tetőterazon vendéglátó funkció kizárólag szállodai rendeltetéshez kapcsolódóan létesíthető, az (5) bekezdés együttes figyelembevételével.
- (5) Lakóvédelmi utcával érintkező épületben tetőtéri szinten, tetőemeleten, tetőterazon vendéglátó funkció nem létesíthető.

68/C Turisztikai üzletekre és egyéb szolgáltatásokra vonatkozó rendelkezések

72/D. §

- (1) Új turisztikai üzlet kizárólag akkor létesíthető, meglévő üzlet turisztikai üzletként akkor üzemeltethető:
 - a) lakóvédelmi utcával érintkező épület esetén, ha az üzlet főbejáratától a meglévő más turisztikai üzlet légvonalban mért távolsága legalább 200 méter,
 - b) az a) ponttól eltérő közterülettel érintkező épület esetén, ha az üzlet főbejáratától a meglévő más turisztikai üzlet légvonalban mért távolsága legalább 150 méter.
- (2) Meglévő lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet turisztikai üzletként nem üzemeltethető kivéve, ha annak légvonalban mért 50 méteres körzetén belül legalább 2 db másik lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet működik.
- (3) Turisztikai üzlet kizárólag az épület földszintjén vagy pincszintjén, alagsorban vagy szuterén szinten, közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkező üzletben létesíthető, meglévő udvarból nyílóan vagy átjáróházban nem létesíthető.
- (4) Új erotikus szolgáltatást nyújtó üzlet nem létesíthető, meglévő önálló rendeltetési egység e célból nem üzemeltethető.
- (5) Új önálló masszázs-szalón kizárólag földszinti udvarból nyílóan és kizárólag egészségmegőrző, egészségjavító terápiás céllal végzett gyögmasszázszt vagy orvosi masszázst nyújtó szolgáltatás esetén létesíthető.
- (6) Ágazati engedélyhez nem kötött önálló masszázsszalón nem létesíthető.
- (7) Csomagmegőrző szolgáltatási tevékenység (luggage room) csak szállodában alakítható ki.
- (8) Önállóan csomagmegőrző automata berendezés, csomagküldő automata berendezés, pénzváltó automata berendezés, étel- és ital automata berendezés

- a) nem helyezhető el közterületen, közterületi vagy udvari homlokzaton,
 - b) az épület udvarában, továbbá
 - c) az épületen belül csak olyan közterületről nyíló üzlethelyiségben alakítható ki, amelyben más rendeltetés, alaptevékenység is működik.
- (9) Új csomagmegőrző automata berendezés – a (8) bekezdés figyelembevételével –akkor létesíthető, ha már meglévő csomagmegőrző automatától légvonalban mért legalább 400 méter távolságra kerül elhelyezésre.

68/D Oktatási létesítményekhez tartozó egyéb rendeltetések előírásai

72/E. §

- (1) Iskolaépület udvarlefedése vagy bővítése tornaterem létesítése céljából a szabályozási terv építési helyének figyelembevételével, vagy – amennyiben az nem került külön jelölésre –, az épület udvara építészeti értékeinek figyelembevételével lehetséges.
- (2) Kivételesen, amennyiben állandó építmény létesítése nem biztosítható, iskolaudvaron, kizárólag tornaterem céljából és átmeneti jelleggel, legfeljebb 5 év időtartamra lehetséges az udvar egészének vagy egy részének lefedése könnyűszerkezetes épületszerkezetű építménnyel akkor is, ha a szabályozási terv végleges építmény elhelyezése céljából eltérő építési helyet rögzít, vagy nem rögzít építési helyet. Ez esetben az udvar egésze erre az átmeneti időszakra építési helynek tekintendő.”

10. § B -LKÉSZ 74. § (9) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(9) Egyéb- és magánszálláshely esetén a szoba nagysága:

- a) egyágyas: legalább 12 m²,
- b) két- vagy többágyas: legalább 18 m²,
- c) a harmadikágytól ágyanként további 6 m².

11. § A B-LKÉSZ 9. melléklet

- (1) 7. sor F oszlopa és a 169. sor F oszlopa a következő szöveggel egészül ki:

„Az épület átépítése esetén szálloda rendeltetés megengedett.”

- (2) 169. sor H oszlopa a következő szöveggel egészül ki:

„Az udvar alapterületének legfeljebb 60%-a a földszinten beépíthető, üvegtetővel lefedhető, fennmaradó területén kert létesítendő.”

12. § A jelen rendelet 1. melléklete a B-LKÉSZ 11. számú melléklete.

13. § A jelen rendelet 2. melléklete a B-LKÉSZ 12. számú melléklete.

14. § A jelen rendelet 3. melléklete a B-LKÉSZ 13. számú melléklete.

15. § A B-LKÉSZ

1. 75. § (3) bekezdésében a „rendeltetési egységek darabszáma meglévő lakóépületen belül” szöveg helyébe a „rendeltetési egységek összesített darabszáma az épületen belül” szöveg
2. 76. § (4) bekezdésében a „rendeltetési egységek darabszáma” szöveg helyébe a „rendeltetési egységek összesített darabszáma” szöveg

kerül.

16. § A rendelet 2026. xxxxx xxxxx napján lép hatályba.

Szentgyörgyvölgyi Péter
polgármester

dr. Tusor Gabriella
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2025. napján kihirdetésre került. A kifüggesztés időtartalma 30 nap.

dr. Tusor Gabriella
jegyző

11. melléklet a 6/2020. (I.30.) önkormányzati rendelethez

A lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet

12. A. Termékkörök a 210/2009. (IX. 29.) kormányrendelet 6. mellékletében meghatározottak alapján

1. Élelmiszer

- 1.1. Meleg-, hideg étel,
- 1.2. Kávéital, alkoholmentes- és szeszes ital,
- 1.3. Csomagolt kávé, dobozos, illetve palackozott alkoholmentes- és szeszes ital,
- 1.4. Cukrászati készítmény, édesipari termék,
- 1.5. Hús-és hentesáru,
- 1.6. Hal,
- 1.7. Zöldség- és gyümölcs,
- 1.8. Kenyér- és pékáru, sütőipari termék,
- 1.9. Édességáru (csokoládé, desszert, nápolyi, cukorkaáru, előrecsomagolt fagylalt és jégkrém stb.),
- 1.10. Tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.),
- 1.11. Egyéb élelmiszer (tojás, étolaj, margarin és zsír, olajos és egyéb magvak, cukor, só, száraztészta, kávé, tea, fűszer, ecet, méz, bébiétel stb.),
- 1.12. Közérzetjavító és étrend-kiegészítő termék (gyógynövény, biotermék, testépítő szer stb.);

2. Dohányterméket kiegészítő termék;

3. Textil (szövet, ruházati méteráru, háztartási textiltermék, lakástextília, ágynemű, asztalterítő, törölköző, kötőfonal, hímzéshez, valamint takaró és szőnyeg készítéséhez szükséges alapanyag, rövidáru, tű, varrocérna, gomb stb.);

5. Babatermék (csecsemő- és kisgyermek-ruházati cikk, babakocsi, babaülés, babaágy, babaápolási cikk stb.);

16. Könyv;

17. Újság, napilap, folyóirat, periodikus kiadvány;

18. Papír- és írószer, művészellátó cikk (vászon, állvány stb.);

20. Illatszer, drogéria;

21. Háztartási tisztítószer, vegyi áru;

27. Játékáru;

28. Közérzettel kapcsolatos nem élelmiszer termék (vényomásmérő, hallókészülék, ortopéd cipő, mankó stb.);

30. Virág és kertészeti cikk;

45. Kreatív-hobbi és dekorációs termék;

46. Használtcikk (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használtcikk, régiség);

58. Zálogház által, a tevékenysége keretén belül felvett és ki nem váltott zálogtárgy;

12. B. Lakossági szolgáltatást nyújtó üzlethelyiségek körébe tartozó egyes szolgáltatások

1. fodrászat, szépségszalon, kozmetika, manikűr, pedikűr, szolárium
2. mosoda, ruhatisztító, varroda, cipész, kulcsmásoló, órás, ékszerész
3. fényképész, fotóstúdió
4. posta, bankfiók, biztosító
5. lottózó,
6. ingatlanközvetítő, utazási iroda
7. javítószolgálatok (számítógép-, mobiltelefon- és háztartásigép-szerviz TV-, biciklijavító)

12. C. Lakossági szolgáltatást nyújtó üzlethelyiségek körébe tartozó egyes vendéglátó funkciók

1. üzleten belüli fogyasztást biztosító cukrászda, pékség,
2. alkoholmentes italokra specializálódott vendéglátóhely (kávézó)
3. munkahelyi / közétkeztetést végző vendéglátóhely

3. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

13. melléklet a 6/2020. (I.30.) önkormányzati rendelethez

A védett üzletek jegyzéke

Védett üzletek

	A	B	C
1.	Név	Cím	Megőrzendő funkció
2.	Antik patika	Falk Miksa utca 16	Gyógyszertár
3.	Ibolya Espresso	Ferenciek tere 5	Bár
4.	Kárpátia Étterem	Ferenciek tere 7-8	Étterem
5.	Gerlóczy Kávéház	Gerlóczy utca 1	Étterem / kávéház
6.	Szűz Mária Gyógyszertár	Hercegprímás utca 21	Gyógyszertár
7.	Central Grand Café & Bar	Károlyi utca 9	Étterem / kávéház
8.	Apostolok Étterem	Kígyó utca 4-6	Étterem
9.	Ajka Kristály Márkabolt	Kossuth Lajos utca 10	Kristályüveg árusító üzlet
10.	Auguszt Cukrászda	Kossuth Lajos utca 14-16	Cukrászda / kávéház
11.	Puskin Mozi	Kossuth Lajos utca 18	Mozi
12.	Kígyó Gyógyszertár	Kossuth Lajos utca 2/a	Gyógyszertár
13.	Központi Antikvárium	Múzeum körút 13-15	Könyvesbolt / antikvárium
14.	Múzeum Antikvárium	Múzeum körút 35	Könyvesbolt / antikvárium
15.	Arany Kereszt Patika	Nádor utca 24	Gyógyszertár
16.	Ruhaüzlet/ méteráru	Petőfi Sándor utca 18	Ruhaüzlet / méteráru
17.	Százéves Étterem	Piarista u. 2	Éttermi vendéglátás
18.	Pilvax Kávéház és Étterem	Pilvax köz 3	Étterem / kávéház
19.	Kaczián nyakkendő	Régi posta utca 14	Ruházati üzlet - nyakkendő bolt
20.	Gombudvar	Régiposta utca 7-9	Rövidáru üzlet
21.	Gallwitz Pipa üzlet	Régiposta utca 7-9	Pipa üzlet
22.	Rózsavölgyi szalon	Szervita tér 5	Könyvesbolt, Zeneműbolt, Színház
23.	Belvárosi Gyógyszertár	Szervita tér 5	Gyógyszertár
24.	Eau de Tihany (korábban illatszerbolt)	Váci utca 18	Illatszer üzlet
25.	Anna Café	Váci utca 5	Kávéház
26.	Philanthia	Váci utca 9	Virágüzlet
27.	Libál Optika	Veres Pálné utca 7	Szemüveg készítés, optika
28.	Gerbeaud	Vörösmarty tér 7-8	Cukrászda / kávéház

Általános indokolás

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) eljárási szabályai szerint az Önkormányzat **2025 szeptemberében elindította a kerületi építési szabályzat módosítására vonatkozó egyszerűsített eljárásrendben történő eljárását.** A kerületi építési szabályzat módosításának egyik célja, hogy az építési szabályozás eszközrendszerével a kerületben élő lakosok számára biztosítsa a mindennapi lakossági igények kielégítését az alapvető szolgáltatások tekintetében, ezzel életminőségüket javítsa, továbbá mérsékelje a világtrendként tapasztalható „túlturizmus” kedvezőtlen hatásait. Másik célja, hogy a Korm. rendelet figyelembevételével a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatot a B-LKÉSZ rendeletébe beiktassa.

Részletes indokolás

1.-8. §

A módosító rendelkezéseknél bevezetésre kerülő egyes fogalmak értelmezését iktatja be a rendeletbe, az egyértelmű alkalmazás biztosítása céljából.

9. §

A B-LKÉSZ szálláshelyekre, vendéglátóhelyekre, turisztikai üzletekre és szolgáltatásokra vonatkozó rendelkezések önálló új fejezetként kerülnek bevezetésre a XV/A fejezet beiktatásával, mely az egyes rendeltetések létesítésére vonatkozó szabályokat határoznak meg a rendeletalkotás fő céljának megfelelően.

A **72/A. §** a rendelet térbeli és funkcionális alapvetéseit határozza meg, bevezetve a „lakóvédelmi utca” és a „lakóvédelmi zóna”, valamint a „védett üzlet” fogalmát és az ezekkel összefüggő egyes rendeltetések vagy rendeltetésmódosítások során ezek alkalmazását rendeli el.

A **72/B §.** a szálláshelyekre vonatkozóan határoz meg rendelkezéseket, rendezi, hogy mely esetekben lehetséges az épületek szállodává való átalakítása. Nem támogatja a továbbiakban a panziók, közösségi szálláshelyek létesítését és bővülését.

A **72/C. §** a vendéglátó rendeltetések differenciált szabályozását vezeti be, megkülönböztetve a lakóvédelmi utcák menti épületek és a más közterületek mentén létesíthető vendéglátó egységek maximális darabszámát meghatározott légvonalban mért távolságon belül, ezzel megakadályozva azok túlsűrűsödését a lakódomináns területeken. Védi a lakossági szolgáltatás nyújtó üzleteket a lakóvédelmi zóna területén.

A **72/D. §** új rendelkezéseket vezet be a „turisztikai üzlet” fogalmának bevezetésével, és azok elhelyezhetőségének differenciált szabályaival. A rendelkezések visszafogják a túlzottan elterjedt és alapvetően turistákat szolgáló erotikus szolgáltatásokat, mind azok létesítését, mind

pedig elhelyezkedését illetően. Vissza kívánja szorítani a masszázs-szalonok terjedését, melyek esetenként szintén teret adhatnak ellenőrzés hiányában az erotikus masszázs-szalonoknak. Rendelkezik még a szintén egyre szaporodó csomagmegőrző és egyéb automaták elhelyezéséről, melyek telepítését csak más rendeltetést jelentő (pl. kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási stb.) tevékenységgel együtt teszi lehetővé.

A **72/E §** az iskolákból hiányzó tornatermek megvalósításának ad esélyt végleges vagy átmeneti formában.

10. §

Egyéb szálláshelyek esetében a szobaméretre vonatkozó paraméterek pontosítására vonatkozik, mivel a 239/2009. (X. 20.) Kormányrendelet időközben módosult, de a szabályozási cél ugyanaz. A rendelkezés a magánszálláshelyekre is kiterjesztésre kerül.

11. §

A B-LKÉSZ **9. melléklete** az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírásokat rögzíti. Az elfogadott telepítési tanulmányterv pontosító szabályai alapján a 9. melléklet 169. sorának F és H oszlopa módosul.

12 - 14. §

A B-LKÉSZ új 11., 12. és 13. mellékleteit iktatja be.

A **11. melléklet** a „lakóvédelmi utcákat” és a „lakóvédelmi zónákat” jelöli térképen, melyek a rendelkezések szempontjából az egyes rendeltetések elhelyezésének differenciálását szolgálják.

A **12. melléklet** a 210/2009. (IX. 29.) kormányrendelet 6. melléklete szerinti azon termékköröket határozza meg, melyek a rendelet vonatkozásában azon tevékenységeket és termékköröket határozzák meg, mely alapján a szabályozás eszközeként a *„lakossági szolgáltatást nyújtó üzlet”* meghatározható és figyelembe vehető.

A **13. melléklet** azon „védett üzleteket” sorolja fel jegyzékszerűen, melyek funkciója nem változtatható meg.

15. §

A **15. §** az építési övezetek előírásának pontosítását rögzíti szócsereivel a 75. § (3) és a 76. § (4) bekezdésben.

16. §

Hatályba léptető rendelkezés.

Hatásvizsgálat

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alapján)

A vizsgált kritériumok	A vizsgálat eredménye
A tervezett rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai	A rendelet tervezett módosítása elsődlegesen a kerületben élők életminőségének megtartását és minőségének emelését szolgálja, a túlturizmus kedvezőtlen hatásait hivatott megakadályozni. Alapvető célja az itt élő lakosság alapvető szükségleteinek helyben történő kielégítése, ezzel a lakókörülmények számára kedvezőbb helyzet teremthető, helyben tartásuk és identitásuk megőrzése hosszabb távon is biztosított, ezzel az elsősorban a lakosságot szolgáló, alapellátásban érdekelt vállalkozások megerősödése várható. Az önkormányzati költségvetésre a módosításoknak nincs hatása.
A tervezett rendelet környezeti és egészségi következményei	A rendelet tervezett módosítása a lakóterületek megtartását és védelmét szolgálja, nem tartalmaz olyan elemet, amely a környezeti elemek terhelését eredményezné, így az nincs káros hatással az emberek életminőségére és egészségére.
A tervezett rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása	A Rendelet tervezett módosításával adminisztratív tehernövekedés nem várható.
A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei	Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzata felismerte, hogy a már világtrendként tapasztalható túlturizmus kedvezőtlen hatást fejt ki a kerületben élőkre. A lakosságot a mindennapokban érintő többletterhelését és a vele együtt járó lakossági alapszolgáltatások megszűnését a továbbiakban megfelelő mederbe kell terelni. A rendelet módosításának elmaradása esetén a lakosságot érintő többletterhek és alapszolgáltatások fokozatos visszaszorulása a kerületből való népesség elvándorláshoz, ezzel az itt élő lakosság számának csökkenéséhez vezetne..
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek	A jogszabály módosításának alkalmazásához a személyi, pénzügyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.