

## MEGHATÁROZÓ KARAKTERŰ TERÜLETEK

- Történeti megújuló karakterű terület
- Lakótelep karakterű terület
- Telepszerű karakterű terület
- Átalakuló karakterű terület
- Modern karakterű terület



### TÖRTÉNETI MEGÚJULÓ KARAKTERŰ TERÜLET

CSARNOK NEGYED / MAGDOLNA NEGYED / ORCZY NEGYED / LOSONCI NEGYED  
ÉS CORVIN NEGYED EGY RÉSZE

Józsefváros történeti részét képező, a Nagykörút és Fiumei út - Orczy út közé eső városrészek utcahálózatának mai formája részben spontán, részben szabályozás következtében alakult ki. A zárt sorú beépítésű tömbökben álló épületállomány igen változatos. Megtalálható itt az 1870-es években épült korai eklektikus, földszintes-egyemeletes lakóházaktól kezdve a századforduló eklektikus és szecessziós három- és négyemeletes



bérházain át a rendszerváltást követő évtizedekben épült lakó- és középületekig tulajdonképpen minden épülettípus és épületstílus. Építészetiileg e területek Józsefváros legheterogénebb részei. Az épületállomány jelentős mértékben leromlott, ami egy-egy negyed társadalmi szegregációval sújtott, alacsonyabb státuszú lakosságának szerény jövedelmi viszonyait is tükrözi. **Középső-Józsefvárosban** a szomszédos kerületek e területeihez viszonyítva jóval több üres, beépítetlen telek található. Az itt található – városszerkezeti elhelyezkedésükből adódóan – értékes építési telkek a jelenben, valamint a közeljövőben fokozatosan épülnek be, lassan megváltoztatva ezzel terület karakterét, sűrűségét, átlagos építési magasságát.

*Mátyás tér*

A Magdolna negyedben található tér Józsefváros korai településszerkezetének kialakulásakor jött létre (Tavaszmező tér). Mai nevét 1870 körül kapta. A hat utca találkozásánál lévő park a közelmúltban újult meg, ekkor vált sétálóutcává a tér északi és keleti része is. A zárt térfalat alkotó többnyire eklektikus stílusú épületek változatos magasságukkal különleges hangulatot teremtenek. Az áthaladó forgalom É-K-i irányú, a Népszínház utca Teleki tér irányokba közlekedő gépkocsiforgalom elválasztó hatású a tér nyugati és déli oldala, valamint a tér központi zöldterülete között. A tér északi csücskében áll a környék kulturális színfoltja, a Kesztyűgyár közösségi ház, amelyben a fiataloknak szóló programok célja a közösségépítés és a helyi identitás erősítése.

*JW*



### Teleki László tér

A XIX. század elején piacként alakult közterület számos névváltozás után 1946-ban kapta meg mai nevét. A téren áthaladó Népszínház utca két részre tagolja a teret. A területen a kezdetek óta működött piac, a Fiumei út felé eső oldalon sokáig "zsibárus csarnok" és bódék álltak, valamint a déli oldalt is kereskedelmi célra használták. A tér a környéken egykor itt élő zsidóság társadalmi életének központja volt, a téren álló házakban több imaház is működött. A közelmúltban megújult téren áll a városképileg meghatározó Új Teleki Téri Piac épülete. A zöldterület revitalizációjával egy időben a téren álló, egyes eklektikus épületek homlokzatai is megújultak.



JW



## FiDo tér

A Fiumei út és a Dobozi utca által határolt, korábban elhanyagolt és kihasználatlan zöldterületen 2014-ben ifjúsági parkot alakított ki a józsefvárosi önkormányzat. A FiDo tér a Magdolna Negyed III. szociális programjának keretében újult meg, azzal a céllal, hogy a kerületben csellengő, csavargó fiatalok energiáit lekössék sportolási lehetőségekkel, kulturált közösségi találkozási hellyel. Az átadást követően öntöttgumi-burkolatú foci-, kosárlabda- és streetball-pálya, kültéri fitneszgépek, pingpongasztalok és óriás sakk is helyet kapott a téren. A közösségi házban szociális munkások különböző programokkal, játék- és sporteszköz-bérlési lehetőségekkel várják a látogatókat. A parkkal együtt a környező járdák is megújultak, de térburkolatot kaptak a Fiumei úti villamosmegállóból ide vezető gyalogutak is.





## A településképbbe való építészeti illeszkedés elveinek meghatározása

### Új épület esetén

Amennyiben zárt sorú beépítésű területeken az utca szélessége 15m-nél keskenyebb, akkor a 25m utcai front szélességet elérő telkek esetén a homlokzat hátraléptetése kialakítható úgy, hogy a hátraléptetés mértéke legalább a homlokzat 1/3 hosszát eléri, az utca légtér-arányának javítása érdekében.

Az építmények legmagasabb pontja a 35 métert nem haladhatja meg.

### Homlokzatképzés

- Meglévő településképbbe új épület homlokzatának illeszkedése az alábbi szempontok alapján kell, hogy történjen:



- A szomszédos, illetve az utcában kialakult, jellemző földszinti szintmagasságot követni kell az új épület homlokzatának tagolásával (anyaghasználat, párkány).
- Az utcaképet, a kialakult építménymagasságot, tehát az utcakép rendezettségét az új épület homlokzata nem törheti meg úgy, hogy a maximális építménymagasságot alkalmazza csak azért, hogy a telek beépítési adottságait teljes mértékben kihasználja.

- Az új épület anyaghasználata minőségben igazodjon a környező épületekhez.
- A földszinti sáv időtálló burkolatot kapjon, mely ellenáll az esetleges rongálásoknak is.
- Az új épület homlokzatának kialakításakor a kapuzatot úgy kell megtervezni, hogy az anyaghasználatában és méretében egyaránt alkalmas legyen arra, hogy kijelölje az bejáratát. Fontos a homlokzaton megtervezni a házszámot, annak helyét, postaládát, kapucsengő, esetleg az épület nevét.
- A gépkocsi behajtó kapuja anyaghasználatban szintén minőségében illeszkedjen homlokzathoz.
- Az épület földszinti sávjában kialakításra kerülő üzletportálokat, valamint azok reklámberendezéseinek helyét szintén a homlokzati tervekben ábrázolni kell.

Meglévő épület homlokzatának **felújításakor** a településképhez való illeszkedés az alábbi szempontok alapján történjen:

- Minden esetben kutatásokat (levéltári, tervtári illetve falkutatás) kell végezni az eredeti homlokzatra vonatkozóan (szín, anyaghasználat, portálok, nyílászárók, kapuzat).
- Amennyiben az eredeti állapot részben megmaradt, úgy azt kell visszaállítani, ha az eredeti díszítésnek, nyílászáróknak, burkolatoknak már csak a töredéke maradt meg a homlokzaton, úgy a kutatásoknak megfelelően kell rekonstruálni a homlokzatot.
- A homlokzat festésekor nagyon fontos szempont, hogy a szomszédos épületekkel ne legyen azonos a színhasználat. Végleges homlokzati színezés megkezdése előtt helyszíni színegyeztetést kell tartani a Városépítészeti Iroda munkatársával a ház tulajdonosa, vagy közös képviselője, a tervező, valamint a kivitelező jelenlétében. A színezést az egyeztetésen hozott döntés szerint lehet kivitelezni (mely pontosíthatja az engedélyezettet). A homlokzatok részleges színezése nem megengedett.
- Utólagos homlokzati hőszigetelés az épületdíszek roncsolása, valamint eltüntetése miatt tilos.

Homlokzat felújítás esetén a homlokzaton lévő összes klímaberendezést, parabolaantennát, valamint reklámtáblát el kell távolítani. Azokat csak újbóli településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően lehet visszahelyezni. A meglévő, de használaton kívüli parapet konvektorok égéstermék-elvezetőit el kell távolítani.

JW



## Tetőfelépítmények

- Eredeti tetőfelépítmények visszaállítása csak az eredeti terveknek megfelelően történhet. Tetőtér beépítés esetén a tetősíkból kiugró tetőfelépítmény kialakítása nem megengedett.

## Tetőfedés

- Egyféle anyag használata kötelező úgy, hogy az a szomszédos épületek tetőfedéséhez illeszkedjen. Nem lehet hullámlemez, cserepes lemez, bitumenes zsindely anyagokat használni. Tető héjazat felújítása, cseréje esetén az eredeti anyagot és színt kell használni.

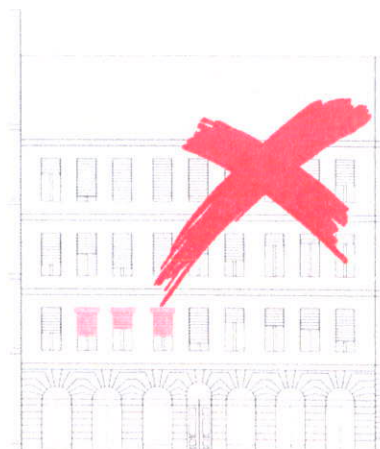
## Nyílászárók

- Egységesíteni kell a nyílászárók színét, itt szintén elsődlegesen az eredeti szín a



### Meglévő nyílászáró **felújítása:**

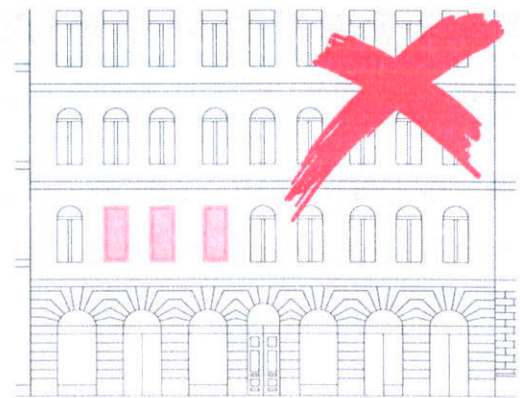
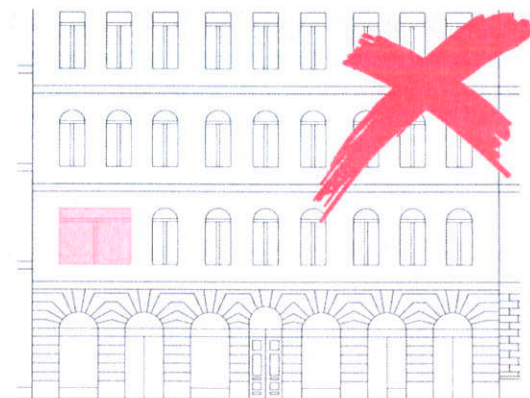
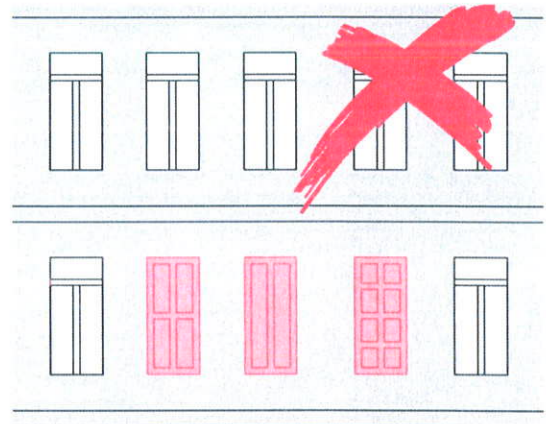
Amennyiben egy meglévő nyílászárót - legyen az ajtó, ablak, vagy portálszerkezet, esetleg a ház bejárati kapuja – csak felújítanak, annak színét az épület homlokzatán kialakult nyílászáró színnel megegyezőre kell festeni. Ha a homlokzaton eltérő színben vannak jelen nyílászárók, úgy a homlokzatra színtervet kell készíttetni, és településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni. Az eljárásban kiadott igazolásban



foglaltaknak megfelelően lehet a későbbiekben minden lakónak nyílászárót festenie. Utólagosan külső tokos redőnyt telepíteni tilos.

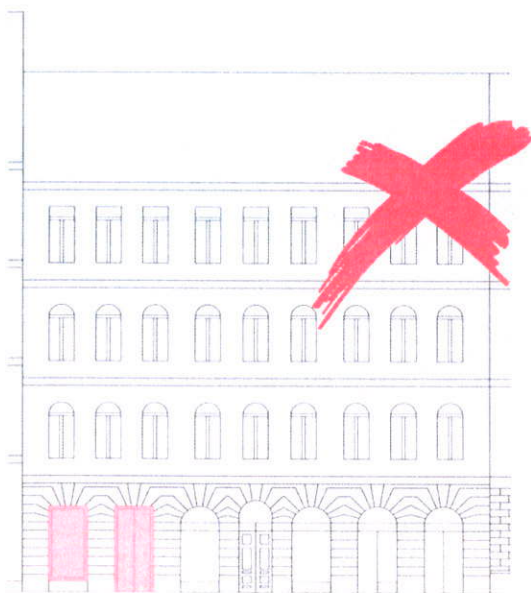
Meglévő nyílászáró **cseréje**:

Ablak és ajtó esetén az eredeti nyílászárók anyagát, színét, osztását, beépítési síkját kell követni, attól eltérni csak abban az esetben lehet, ha az eredeti nyílászáróknak csak a töredéke van meg a homlokzaton, ilyenkor az egész házra vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni. Az eljárásban kiadott igazolásban leírtaktól a későbbiekben eltérni nem lehet.





Üzletportál cseréjekor elsődlegesen az eredeti portálszerkezet visszaállítása kötelező. Amennyiben az épületen megtalálható portálszerkezetek egymástól teljesen különbözőek, akkor az összes üzletportálra vonatkozóan településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges. Az eljárásban kiadott igazolásban leírtaktól a későbbiekben eltérni nem lehet.

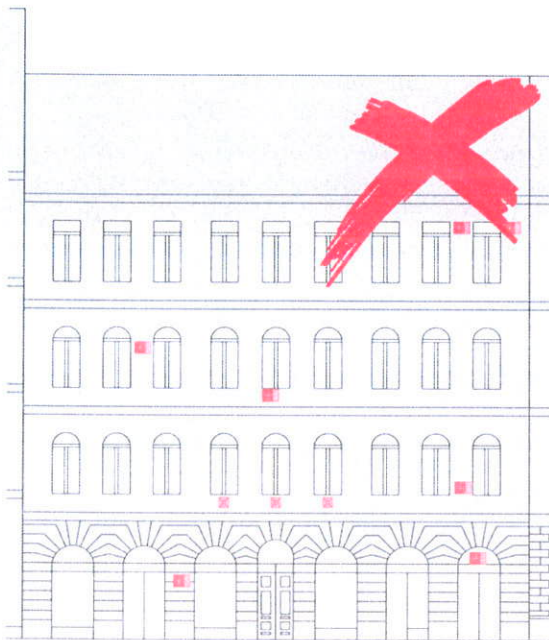


A bejárat kapu cseréjekor elsődlegesen az eredeti formát, osztást és színt kell megtartani, tehát az eredeti állapotot kell visszaállítani. Amennyiben a cserélni kívánt kapu nem eredeti és nincsen tervanyag az eredeti kapuról úgy a homlokzat építészeti stílusához igazodóan kell a bejáratot kialakítani.

Bejárat kapu felújításakor és cseréjekor egyaránt át kell gondolni a kapucsengő, postaláda, valamint házszám helyét, ki kell alakítani a cégtáblák elhelyezését a szolgáltató helyét.

Klíma-berendezés és klíma-berendezések kültéri egysége:

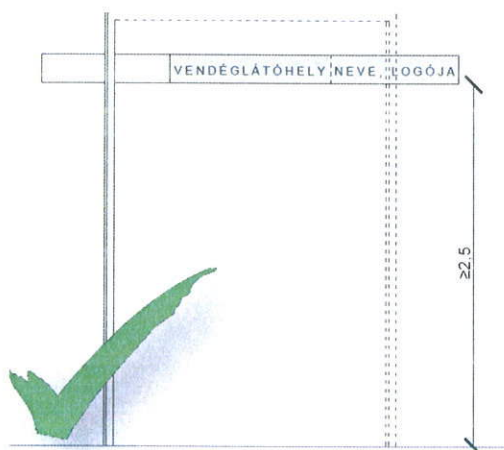
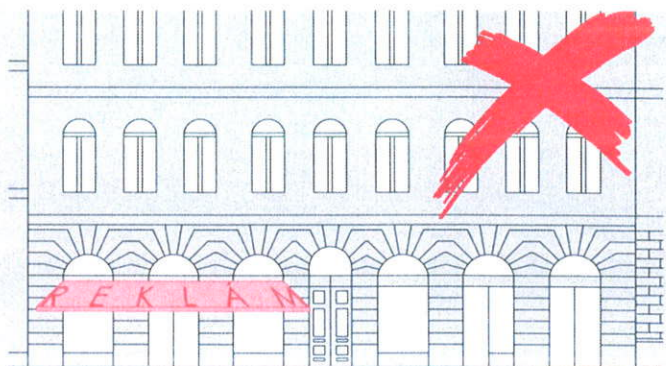
Meglévő épületeken csak az épület megjelenéséhez illeszkedve, közterületről nem láthatóan helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át;



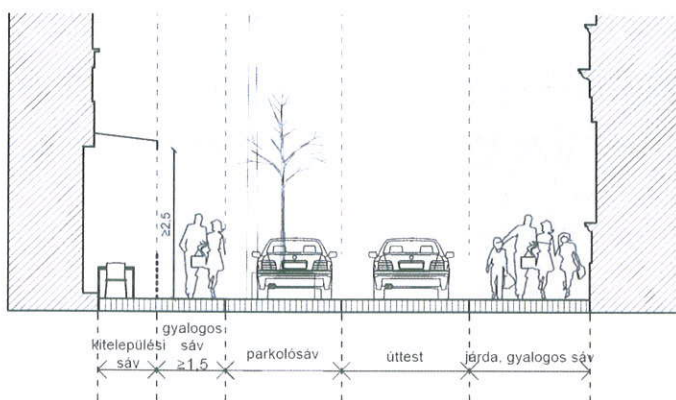


## A közterületek formálásának elveinek meghatározása (közterületi bútorok, napernyők, padok, közvilágítás, stb.)

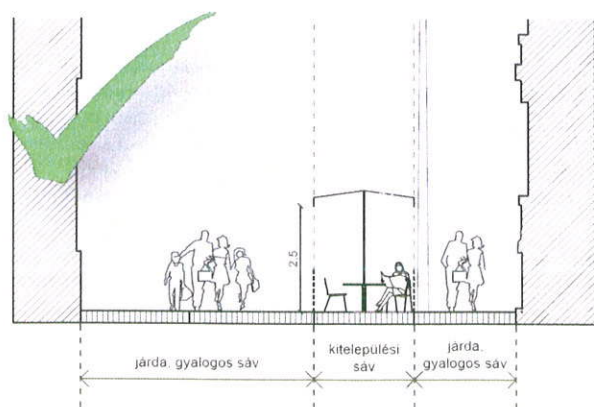
Közterületen elhelyezésre kerülő napernyők (épülethez rögzített, vagy attól függetlenül önmagában álló) RAL 1013 bézs színben készülhetnek, a legalsó pontjuk nem haladhatja meg a 2,5m-es magasságot, a cég logóján és nevén, illetve vendéglátóhely nevén kívül más egyéb felirat, minta, vagy ábra nem jelenhet meg rajtuk.



A kitelepülések minden esetben a térburkolatra történnek, külön padozatot tilos építeni. A terasz biztonságos használatához talajkiegyenlítés megengedett. A kitelepüléseket (teraszokat) csak színben illeszkedő (fekete, vagy antracit színű) max. 1,0m magas egyszerű fém korláttal lehet lekeríteni.



Olyan esetekben, ahol a közterületre történő kitelepülés közvetlenül az épület mellett történik, az épület homlokzatára rögzített napernyőnek illeszkednie kell a homlokzathoz, de a 2,5m-es minimális magasságot tartania kell. A kitelepülés mellett minimálisan 1,5m-es gyalogos sávot kell hagyni.



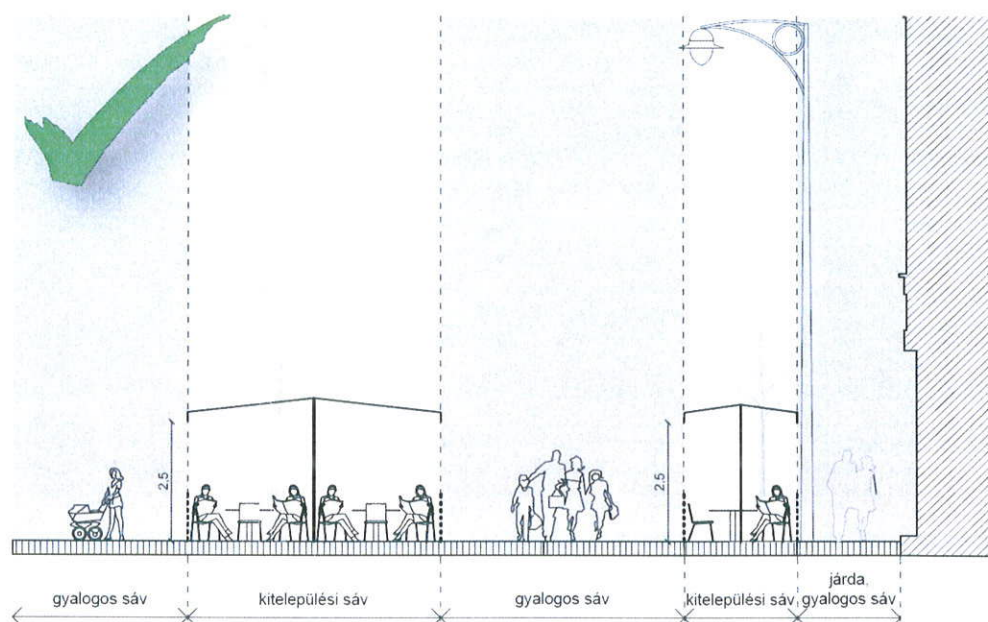
Olyan esetekben, ahol a közterületre történő kitelepülés az épülettől függetlenül történik, önálló, könnyen bontható, fémszerkezethez (fémszerkezet színe a környező homlokzatokhoz illeszkedő színű) rögzített napernyőnek a 2,5m-es minimális magasságot tartania kell. A



kitelepülés mellett minimálisan 1,5m-es gyalogos sávot kell hagyni.

A teraszok téliesítése könnyen bontható fekete, vagy antracit szürke színű fémszerkezetbe rögzített üveg vagy plexi anyaggal történhet, melyen az átláthatóságot biztosítani kell úgy, hogy csak 1,0m magas nem átlátszó részt lehet kialakítani, mely a napernyővel megegyező színben készülhet, a többi terület átlátszó fóliát kaphat. Ezekre a felületekre nem kerülhet semmilyen minta, vagy felirat a cég nevén és/vagy logóján kívül.

Köztereken több kitelepülés is lehet egymás mellett úgy, hogy a gyalogos sáv minimális 1,5m-es méretét, valamint sétálóutcák esetén a tűzoltó felvonulási területet biztosítani kell.



A padok, egyéb utcai berendezési tárgyak, valamint a közvilágítás kialakítását tekintve egymáshoz illeszkedően kerülhet telepítésre, színben a fekete vagy antracit színt kell tartani. Padok esetében az időtállóság, valamint a tisztíthatóság fontos szempontok, melyeket a kiválasztáskor figyelembe kell venni. Téregységenként, utcánként egységes kivitelben történhet.



forrás: <https://www.focusextranet.com>



- Közterületről induló felszín alá vezető lépcsősorok indulási pontjánál az üzemeltetőnek gondoskodnia kell a lépcső ideiglenes lezárhatóságának kiépítéséről, pinceszinti üzlethelyiségek megközelíthetőségének céljából.
- Rendezvények, vásárok alkalmával törekedni kell az egységes arculat kialakítására a környezethez illeszkedő módon.
- Közterületi installáció, csak meghatározott ideig helyezhető el úgy, hogy az a közterület használatát ne zavarja. Az installációk nem sérthetik Józsefváros jó hírnevét, nemí, faji vagy etnikai származás, vallás vagy politikai meggyőződés, fogyatékosság alapvető jogait.

**Sajátos építményfajtákra vonatkozó elvek (távközlő berendezések, kapcsolószekrények, közművezetékek, kábelcsatlakozó szekrények stb.)**

Általános elvek:

A területeken a sajátos építményfajtákat csak közterületről nem látható módon, süllyesztve, vagy amennyiben a technológia erre lehetőséget ad, az új épületen belül kell elhelyezni.

A közművezetékek a közüzemi csatlakozási pontjáig csak a terepszint alatt helyezhetők el, beleértve az elektromos ellátás és a hírközlés vezetékeit is. A kerület közterületein a nem használt közművezetéseket átépítésük esetén el kell távolítani. A kerület közterületein és épület közterületre néző homlokzatán új felszín feletti kábel csatlakozó szekrény nem helyezhető el.

A kerület területén műanyag közmű szekrény nem helyezhető el.

A kerület teljes területén bármely építményt úgy kell kialakítani, hogy az a térfigyelő rendszer működését ne korlátozza

### **Egyéb műszaki berendezések településképi illeszkedésének elvei**

Gépi technológiájú parkoló-berendezés csak az épület vízszintes vetületén belül helyezhető el.

Égéstermék elvezető csövek , parapet konvektorok:

Kerülni kell az égéstermék elvezetéséhez szükséges műszaki berendezések épületen kívüli, homlokzatokon megjelenő kialakítását, ezek kialakítását az épületen belül kell megoldani.

A használaton kívüli parapet konvektorokat meg kell szüntetni, újat létesíteni az épület közterületről látható homlokzatán, fő szabályként nem lehet, hiszen azt magasabb rendű jogszabály is tiltja, illetve szigorú feltételekhez köti. Kizárólag

kémény hiányában műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással és homlokzatszín roncsolása nélkül engedélyezhető, kivételes esetekben.

Parabola/ antenna/ hírközlő berendezés:

Egyedi vagy területi védelem alatt álló épületek homlokzatán 1,20 méternél nagyobb átmérőjű parabolaantenna, műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés és kábeleik sem az utcái sem a belső homlokzaton, sem a lépcsőházban nem helyezhetők el.

Nem védett épület közterületről látható homlokzatán ezek a berendezések csak takartan helyezhetők el, kábeleik a homlokzaton és a lépcsőházban nem helyezhetők el.

Hírközlő berendezések hordozására szolgáló, tartó szerkezeteket csak a településképi szempontból nem kiemelten kezelt területen lehet elhelyezni, azok színezése legyen egyszínű.

Az égéstermék homlokzatra történő kivezetése csak jogszabálynak megfelelő kémény hiányában műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással és homlokzatszín roncsolása nélkül engedhető meg. A műszaki megoldás megfelelőségének igazolása szükséges.

Megújuló energia előállítására szolgáló állomás (napkollektor, napelem, törpe szélérőrmű/ szélgenerátor):

A kerület nagy hangsúlyt fektet a környezet védelmére, ezért támogatja a megújuló energia előállítására szolgáló állomások létesítésének lehetőségét. Közös érdekünk, hogy ezek a műszaki berendezések az épületek építészeti kialakításával összhangban készüljenek, így telepítésük, anyaghasználatuk, színválasztásuk igazodjon a fogadó épület struktúrájához.

Napelemek/napkollektorok csak a tetőkön helyezhetők el.

Új épületek esetében javasolt a süllyesztett, tető síkjával azonos síkban kiépített kialakítás, lehetőség szerint a tetőfedés színével harmonizáló színben.

Meglévő, magastetős épületek esetében megengedett az utólag telepített állomások esetében a tető síkjából történő kiemelkedés a rögzítéshez szükséges mértékben.

Lapos tetős épületek esetében a megfelelő beesési szög biztosításához tartó szerkezet kialakítása szükséges, ennek telepítésekor törekedni kell rá, hogy a telepítés közterületről lehetőség szerint ne látszódjon.