

## **32/1994. (VII.5.) sz. önk. rendelet<sup>1</sup>**

**a Belső Józsefváros, Rákóczi út - József krt. - Krúdy Gyula utca-Mikszáth Kálmán tér - Szentkirályi utca  
- Múzeum u. - Múzeum krt. által határolt területének részletes rendezési tervéről.<sup>2</sup>**

### **I. FEJEZET**

#### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

##### **Az előírások hatálya**

##### **1. §**

(1)  
Jelen szabályozási előírások hatálya Budapest, VIII. kerületének Rákóczi út - József körút-Krúdy Gyula utca-Mikszáth Kálmán tér - Szentkirályi utca - Múzeum utca - Múzeum körút által határolt - a szabályozási terven megjelölt területére terjed ki.

(2)  
A jelen részletes rendezési terv jóváhagyásával egyidejűleg az 1. § (1) pontban meghatározott területre (a továbbiakban területre), vagy annak részére vonatkozó további rendezési tervek hatályukat veszítik.

(3)  
A jelen szabályozási előírások és mellékleteik csak a szabályozási tervekkel együtt érvényesek.

##### **Az előírások alkalmazása**

##### **2. §**

(1)  
A területen területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani, bármely létesítményt elhelyezni, az építésre szolgáló földrészleteken, (továbbiakban építési földterület) építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni csak az országos és fővárosi építési szabályzatoknak, a kerületi általános, vagy alap-

---

<sup>1</sup> Kiegészítve a 39/2000.(X. 20.) sz., és a 24/2001. (VII.22.) sz. önkormányzati rendelettel, melyek a rendelet végére kerültek beillesztésre.

<sup>2</sup> A 66/1995.(XII.18.) sz. önk. rendelet 1. §-a módosította a 36412 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozási tervlapot.

A 9/1996.(II.5.) sz. önk. rendelet 1. §-a módosította a 36412 hrsz.-ú, 2. §-a pedig a 36618 hrsz.-ú és a 36619 hrsz.-ú telkekre vonatkozó szabályozási tervlapot.

tervnek az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, hatályos szabványoknak, jelen részletes rendezési tervnek, és jelen szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.

(2)

A rendezési terv szabályozási tervén kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a kötelező szabályozási vonalat
- b) a tervezett beépítés koncepcionális elemeit
- c) a különböző rendeltetésű területeket (övezeteket) elválasztó vonalakat
- d) az övezetek jellemzőit
- f) a beépítés és bontás kötelező elemeit
- g) a kötelező áthajtó, átjáró és árkád lehetőségét,
- h) az országos és helyi védelemre vonatkozó előírásokat,
- i) az ideiglenes szabályozás kötelező elemeit,
- h) a közterületekre megfogalmazott kötelező jellegű elemeket

(3)

A kötelező jelleggel meghatározott elemek módosítása a részletes rendezési terv módosítását vonja maga után. A módosításra vonatkozóan a hatályos rendelkezések, előírások szerint kell eljárni.

(4)

Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint a 2. § (2) bekezdésében nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok az RRT módosítása nélkül változtathatók.

(5)

Az átmeneti szabályozással ellátott területeken az előírások megfogalmazta feltételek teljesítése után válik lehetségessé a végleges szabályozás. Ezekkel a jóváhagyásuk után a teljes rendezési terv módosítása nélkül lehet kiegészíteni jelen szabályozási tervet és előírásait.

## **Telekalakítás**

### **3. §**

(1) Telekalakítás során a szabályozási tervben feltüntetett szabályozási vonalakat és szélességeket be kell tartani.

(2)

A rendezési tervnek megfelelő telekalakításokat a szabályozási terv tartalmazza

(3)

A szabályozási tervben feltüntetett telekhatárok az RRT módosítása nélkül megváltoztathatók, ha:

- a) az átmeneti szabályozást követő végleges szabályozás úgy rendelkezik
- b) a telekmegosztással, vagy összevonással közcélú zöldterület, vagy közcélú mélygarázs, parkolóház létesül

(4)

Telekalakítás a 2. § 3. (a) szerint sem lehetséges, ha az a szabályozási terv szerinti beépítettséget fokozná.

## **Kitűzés**

### **4. §**

(1)

Kitűzési terv elkészítésénél a tervben előírt szabályozási vonalak betartandók.

(2)

A kitűzést az építési hatóság köteles ellenőrizni

## **II. FEJEZETTERÜLET-FELHASZNÁLÁS**

### **a terület felhasználása, övezeti besorolása**

### **5. §**

(1)

A terület a városközpont része, és mint ilyen elsősorban intézményterületnek minősül, ezért városközpontba illeszkedő intézmény bármely építési földterületen a vonatkozó szabályok szerint elhelyezhető.

(2)

A tervezési terület lakó-, intézmény-, zöld-, és közlekedési területekre oszlik.

(3)

A felhasználás alapján a terület az alábbi BVSZ szerinti övekbe tartozik:

a) 01-es építési övezet (BVSZ 8. §) tömör városias beépítésre kijelölt, elsődlegesen zárt sorú beépítésű, több lakásos lakóépület elhelyezésére szolgáló terület.

b) 31-es övezet (BVSZ 21. §) az intézményterület történeti, vagy városképi jelentőségű túlnyomórészt műemlékvédelem alatt álló épületekkel beépített része

c) 32-es övezet (BVSZ 22. §) az intézményterület országos jelentőségű közösségi építményeket tömörítő központi része

d) 34-es övezet (BVSZ 24. §) az intézményterületnek elsősorban a lakosság alapfokú ellátását biztosító intézmények elhelyezésére szolgáló része

e) 35-ös övezet (BVSZ 25. §) az intézményterületnek a jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része

f) Z jelű övezet a közhasználatú zöldterületnek, a pihenő, játszó, köztér jellegű területe

(4)

Kettős felhasználású területen az övezeti besorolás, a felső szintű felhasználását tükrözi. Az alsó, általában szint alatti felhasználásra a szabályozás külön utal, - az övezeti besorolásnak nem függvénye.

## A területen elhelyezhető létesítmények rendeltetése

### 6. §

(1)

A területen az 5. § (3) bekezdés előírásai szerinti létesítményeken kívül mindazok a létesítmények elhelyezhetők, melyek a városközponti funkciónak nem mondanak ellent, a vonatkozó környezetvédelmi és egyéb szabályozási előírásoknak megfelelnek, és forgalmi vonzatuk kicsi.

(2)

A fentiekben nem meghatározott, vagy vitatható felhasználások telepítése esetén az építési hatóság környezeti hatástanulmány készíttetését írhatja elő. A hatástanulmánynak a technológia leírása mellett részletesen ki kell térnie a környezetvédelmi előírások, határértékeke betartásának feltételeire, illetve a megvalósítandó intézkedésekre.

(3)

A városközponti szerepkör biztosítására:

a) a földszinteken a részletes épületszabályozások szerint fel kell számolni a lakásokat, raktárakat, megfelelő kereskedelmi és szolgáltató létesítmények céljára

b) a pincei raktárak, melyek forgalomterhelést, illetve rakodási zajterhelést jelentenek megszüntetendők

c) közizlést, közérkölcset sértő létesítmény - hivatkozva az alkotmány által biztosított alapvető emberi joghoz a kulturált emberi környezethez - a területen nem létesíthető, illetve megszüntetendő, tekintettel arra, hogy a terület többi létesítményének rendeltetésszerű használatával ellentétes.

(4)

A közterületek rendeltetése gyalogos és járműközlekedés, pihenés, illetve azokat közvetlenül szolgáló létesítmények.

## Létesítmények elhelyezése

### 7. §

(1)

A területen bármely létesítményt elhelyezni, ilyen célú hatósági engedélyt kiadni csak a 2. § (1) bekezdés alapján szabad.

(2)

A területen új épület csak a mellékelt szabályozási terv és mellékleteinek, továbbá jelen előírásoknak megfelelően helyezhető el:

a) Üres telken a szabályozási terv és előírásainak megfelelően.

b) Meglevő épület teljes bontása esetén, csak abban az esetben, ha a szabályozási terv, vagy a részletes épületenkénti szabályozás, a bontást előírja, vagy nem rendelkezik megtiltásáról.

c) Meglevő épület részleges bontása esetén, ha a szabályozási terv azt lehetővé teszi, illetve rendelkezik a megtartandó épületrész tárgyáról és annak bővítési lehetőségéről.

d) Meglevő épület teljes, vagy részleges bontása esetén az elbontásra kerülő épület beépítési vonala kötelező, ha arról a szabályozási terv, vagy részletes előírás külön nem rendelkezik.

e) Meglevő épület teljes, vagy részleges bontása esetén, a részletes előírások megtartása mellett az utcai beépítési vonalon kívül a bontásra kerülő épület többi építési vonala irányadó jellegű, de ettől az építési hatóság a környezethez való illeszkedés, vagy a környezet értékjavítása érdekében eltérően rendelkezhet.

f) Meglevő épület teljes, vagy részleges bontása esetén a beépítettség mértéke nem növelhető, kivéve ha azt a szabályozás részletes előírásai lehetővé teszik.

g) Új épület legnagyobb homlokzatmagasságát illetve tömegarányait, párkány és gerincmagasságát az elbontott épület méretei, illetve a részletes szabályozásban előírt szomszédos épületek méretei határozzák meg.

Ellentmondás esetén az utcakép védelme az elsődleges, ennek érdekében az építési hatóság előírást tehet.

h) Az új épületek a városkép védelme érdekében magastetővel épüljenek, ha arról a szabályozás másképp nem rendelkezik.

i) Ha a szabályozás nem köti ki a magastetőt, úgy a lapostető használata mint ún. "zöldtető" növénytelepítéssel, vagy üvegtetőnek (udvarlefedéseknél) épüljön.

j) A részletes előírások telkenként rendelkeznek a beépítettség mértékéről, meghatározva az utcavonali magasságú beépítés %-át, az annál alacsonyabb, de meghatározott szintű többletbeépítés %-át és ezeken kívül az esetleges szint alatti többletbeépítés %-át. A beépítettség mértéke nem növelhető.

k) Meglevő épületek bontása esetén, ha a szabályozás másként nem rendelkezik, a részletes előírás szerinti beépítési % szint alatti beépítéssel nem növelhető. (A föld védelme és a növénytelepítés szükségessége ezt indokolja.

(3)

A területen meglévő épület bővítése emeletráépítéssel, magastető létesítéssel, tetőbeépítéssel, vagy egyéb bővítménye csak a mellékelt szabályozási terv, és előírások, valamint azok mellékletei szerint lehetséges.

a) Emeletráépítés a szabályozásban megadott szintszámmal és csak magastetős megoldással létesülhet.

b) Emeletráépítés, ha arról a szabályozás másként nem rendelkezik - homlokzati síktól hátrahúzva is történhet, ha azt az építési hatóság az utcakép javítása érdekében elrendeli, de csak ha az nem metszi a szomszédos épület oromvonalát.

c) Emeletráépítés, vagy magastető létesítése esetén az új tető hajlásszöge 45 fok, vagy annál kisebb kell legyen, meglévő két épület közé, a két meglévő hajlásszög közé illesztendő az új tetősík, oly módon, hogy a keletkező tűzfalrészletek mértéke a lehető legkisebb legyen.

d) Magastető létesítését, ha a szabályozás előírja, meglévő lapostető esetén az épület nagyobb felújításakor azzal egyidejűleg el kell végezni.

e) Tetőtér beépítés mindazon épületeknél megengedhető, ahol az épületenkénti részletes szabályozás azt nem tiltja, védett épületek esetén az illetékes hatóság nem ellenzi, műszakilag nincs akadálya, és az OÉSZ, BVSZ előírásai szerint szükséges gépkocsitárolás telken belül megoldható, vagy garázsépítési hozzájárulással kiváltható.

f) Tetőtér beépítés, ha az a szabályozási terv részletes előírásában megfogalmazott, az adott méretű térdfallyal és új tető építésével is lehetséges.

g) Tetőtér beépítés, ha az utcai tetőablakok megjelenése kizárt és a fenti e) pont egyéb kikötéseivel nem ellentétes, ott is megépíthető, ahol a részletes épületszabályozás tiltja és az építési hatóság sem tiltja.

h) A tetőfelületeken a nyílásokat - akár új épületek, akár utólagos beépítések esetén - csak úgy lehet elhelyezni, hogy azok elhelyezése, mérete, formája illeszkedjen a kialakult utcaképhez, az épület homlokzatához, jellegéhez. Ezzel kapcsolatban az építési hatóság kikötéseket tehet.

i) Ha a részletes szabályozás tetőidom módosítást ír elő - felújítás esetén azt el kell végezni.

j) A magastetők anyaga általában cserép, vagy vele egyenértékű korszerű fedőanyag lehet. Építés, vagy felújítás esetén az építési hatóság kikötést tehet a fedés egységesítése, vagy a városképbe illő fedőanyag alkalmazása tekintetében.

k) Bővítmény létesítése akkor megengedett, ha az megfelel az övezeti előírásoknak

- a szabályozás külön rendelkezik róla
- illeszkedik az adott környezethez
- megfelel a részletes szabályozásnak

l) Terepszint alatti bővítvány ott létesíthető, ahol a szabályozás előírja, ahol az előírt %-ú beépítetlen földterület nem csökken, ahol az közmű-létesítési igény.

m) Telken belül második, vagy több épület létének feltétele a mellékelt szabályozási terv és előírásai.

n) Melléképület a területen nem létesíthető. Ilyen célra az épületeken belül kell helyet biztosítani.

o) Garázs csak épületen belül, illetve a szabályozási tervben meghatározott mélygarázsokba és parkolóházakban létesülhet.

p) Sörgarázs utcáról nem nyílhat, támfalba nem épülhet, épületen belüli teremgarázs csak az épülettel azonos minőségben kialakítva vagy, szint alatt létesíthető.

q) A területen pavilon, hasonló jellegű létesítmény, sátor, lakókocsi, üvegház, és más hasonló létesítmény nem helyezhető el, kivéve a (4) sz. bekezdésnek a közterületre vonatkozó előírásainak betartásával.

r) Tömör, át nem látható kerítés csak a szabályozási előírások szerint létesíthető, máshol törekedni kell a szabad területek vizuális együtthatására. Kivétel a szükséges támfalkerítés, vagy igazolható funkcionális szükségesség, ha nagyon eltérő funkciók zavarják egymást.

(4)

Közterületen rendeltetésüknek megfelelően csak:

- térben és időben való eligazodásra
- pihenésre
- telefon és hírközlésre
- közmű elhelyezésre
- szolgáltató létesítmények, valamint díszítő műalkotások, kutak helyezhetők el.

a) A (4) bekezdés szerinti létesítmények is csak a környezetet magában foglaló vizsgálat és összefüggésüket jelölő elhelyezési terv alapján engedélyezhető, beleértve az útjelző közlekedési eligazító táblákat, világítótesteket, órákat, padokat, utcabútorokat, szobrokat, emlékműveket, kutakat.

b) Pavilon és ilyen jellegű építmény nem helyezhető el, kivéve az a) pont szerinti telefonfülkéket.

c) Közterületen, vagy közterületről láthatóan csak a környezethez illő, egységes terv alapján engedélyezett hirdető-berendezés, vagy egyéb reklámhordozó, tájékoztató rendszer helyezhető el.

d) Állandó reklám, hirdetés engedélyezése általában csak városképi indokból, pl. építési terület takarása stb. engedélyezhető.

e) Utcai helyhez kötött árusítás a területen tilos, kivéve "

- épületben levő vendéglátó létesítmény előtti közterületet, melyre ülőfogyasztásos terasz egyedi építési hatósági döntéssel engedélyezhető, ha az a gyalogosforgalmat nem akadályozza és városképi szempontból nem ellenezhető.

f) A területen mobil árusítóhelyek csak időszakosan engedélyezhetők, ha a területről üzemidőn kívüli eltávolítások biztosított és egységes koncepció részeként nyernek elhelyezést.

g) A (4) a)-f) pontok szerinti létesítmények elhelyezésének engedélyezési eljárást az építési hatóság a főépítéssel egyetértéssel esetileg határozza meg.

### III. FEJEZET

## ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### Övezeti előírások alkalmazása

#### 8.§

Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal, a terület-felhasználás előírásaival és a mellékelt szabályozási tervvel, valamint az épületekre vonatkozó részletes előírásokkal együtt kell alkalmazni.

### Lakóövezetek előírásai

#### 9.§

(1)

n 01-z jelű építési övezet n számú tömbjének teljes közműve-

L,K-m sítéssel kialakított építési telkein elsődleges zártosorú beépítésű többlakásos lakóépületek helyezhetők el.

a.)

A lakó-, vagy a BVSZ szerint megengedhető más funkciójú épületek alsó szintjein földszint, pince, fedett udvar területe elsősorban kereskedelmi, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál. Ilyen célra az alsóbb emeletek is felhasználhatók, ha az a lakószintek zavarása nélkül, vagy megfelelő elkülönítéssel megoldható.

b.)

Az épületek magasságát mindenkor az utcakép kívánta illeszkedés határozza meg. Ez mindig a szomszédos épületek magasságához való igazodás, melyet a részletes épületszabályozás ír le pontosan.

c.)

A megadott mértékadó magassági szintektől való eltérés megengedhető mértéke 0,8 m. Ha az előírás mást nem mond, ettől magasabbra építés nem megengedett. A mértékadó szomszéd magasságok:

- mértékadó párkánymagasság (pm)
- mértékadó gerincmagasság (gm)
- mértékadó attikamagasság (am)

d.)

Ha a mértékadó épület, vagy épületek nem egyértelműek, akkor a mellékelt szabályozási terven jelöltek az érvényesek.

e.)

A mértékadó magasságok emeletráépítés, vagy tetőráépítés esetén is érvényesek.

f.)

A megadott szinyszámok tájékoztató jellegűek, a magasságot az illeszkedést jelentő mértékadó paraméterek döntenek el.

g.)

A beépítettség mértékére az általános előírások a 7.§ f.) fejezete, illetve a részletes előírások érvényesek. A beépítettség mértékét kifejező %-ok, szinyszámok, illetve bruttó összesített szintterületi adatok a magassági adatokkal együtt érvényesek.

h.)

Ha az előírások együttes egyesítése ellentmondáshoz vezet, akkor az illetékes építési hatóság döntése a mérvadó.

(2)

n 01-z jelű építési övezet n számú tömbjének teljes

L<sub>vegyes</sub>-m közművesítéssel kialakított építési telkein elsődlegesen zárt sorú beépítésű többlakásos lakóépületek helyezhetők el.

a.) A lakó, vagy BVSZ szerint megengedhető más funkciójú épületek alsó szintjein más létesítmények is elhelyezhetők, melyek az épületek elsődleges lakófunkcióját nem zavarják, illetve a városközponti szereppel összeegyeztethetők.

b.) A területen nem kizárólag lakóépület létesülhet, de az épület rendeltetésének eleget kell tennie a 6. 1), (2), (3) fejezeteinek.

c.) Az épületek térbeli paramétereire, a (1) b.)-h.) pontok előírásai érvényesek.

#### **Intézményterületek előírásai történeti, városképi jelentőségű területen**

### **10.§**

(1) n 31-z jelű építési övezet az intézményterület történeti,

KU, L-m városképi jelentőségű területének n számú tömbjének teljes közművesítéssel kialakított építési telkein elsődlegesen zárt sorú beépítésű intézmények helyezhetők el.

a.) A műemléki, városképi és helyi védelem alatt álló épületekben és azok környezetében elsősorban kulturális, vagy olyan jellegű létesítmények helyezhetők el.

b.) Az a.) pont szerinti felhasználások érdekében funkcióváltások szükségesek és lehetségesek.

c.) A hagyományosan lakásnak épült, és a műemléki követelményeknek és a mai igényeknek eleget tevő lakások megmaradása lehetséges.

d.) A területen levő épületek műemléki, városképi értéküknek megfelelő színvonalú helyreállítása, fenntartása kötelező, a vonatkozó általános és részletes előírások szabályai szerint.

e.) Az épületek térbeli paramétereire a 9.§ (1) b.)-h.) pontok előírásai érvényesek, műemléki, városképvédelmi indokkal a műemléki szakhatóság attól eltérő, de szigorító előírást tehet.

(2) n 31-z jelű építési övezet az intézményterület történeti,  
L,K-m városképi jelentőségű területének n számú tömbjének teljes közművesítéssel kialakított építési telkein elsődlegesen zártosított beépítéssel lakóépületek és intézmények helyezhetők el.

a.) A műemléki, városképi és helyi védelem alatt álló épületek alsó szintjein elsősorban minőségi kereskedelmi (kulturális és kereskedelmi) létesítmények helyezhetők el, ennek érdekében az építési hatóság a felhasználással kapcsolatban külön előírást tehet.

b.) Az övezet területén az (1) d.), e.) pontok előírásai érvényesek.

(3) n 31-Rek.t. jelű övezet az intézményterület történeti, A SZ városképi jelentőségű területének rekonstrukciós területe, melyre a IV. fejezet előírásai szerinti átmeneti szabályozás érvényes.

#### **Városmagterületi, országos jelentőségű intézmények területének előírásai**

### **11.§**

(1) n 32-z jelű övezet a városmagterületi intézményterületének n  
OKT-m számú tömbjének építési telkein zártosított beépítéssel elsősorban országos jelentőségű intézmények helyezhetők el.

a.) A területen csak oktatási, vagy azzal kapcsolatos nevelési, egyházi, szellemi szolgáltatást nyújtó intézmény helyezhető el.

b.) Az a.) pont szerinti felhasználások érdekében funkcióváltások szükségesek és lehetségesek.

c.) Az övezet területén a 9.§ (1) b.)-h.) és 10.§ (1) d.), e.) pontok előírásai is érvényesek.

(2) n 32-z jelű övezet a városmagterületi intézményterületének n  
K,V,SZ-m számú tömbjének építési telkein zártosított beépítéssel elsődlegesen országos jelentőségű intézmények helyezhetők el.

a.) Az elhelyezhető intézmények elsősorban a kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás körébe tartoznak, de az (1) a.) és (2) a.) pont szerint is eljárhatnak.

b.) Az (1) b.) és c.) előírásai is érvényesek.

(4) n 32-sz jelű övezet a városmagterületi intézményterületének n  
K,V,SZ-Rek számú tömbje, ahol a szabadon álló beépítésű intézmény rekonstrukciója szükséges.

a.) Az intézményben elsődleges kereskedelem, és azzal összefüggő szolgáltatás és vendéglátás létesítményei helyezhetők el.

b.) Az építmény térbeli paraméterei az utca szintje fölött nem változhatnak.

c.) A rekonstrukcióval kapcsolatban az építési hatóság a főépítéssel egyetértésben külön kikötésekkel élhet.

### **Az alapfokú ellátást szolgáló intézmények területének előírásai**

#### **12.§**

(1) n 34-z jelű övezet az intézményterület n számú tömbjének  
Int-m építési telkein zártosorú beépítéssel elsősorban alapfokú ellátást szolgáló intézmények  
helyezhetők el.

a.) Az övezet területén a 9.§ (1) b.)-h.) és 10.§ (1) d.), e.) pontok előírásai is érvényesek.

### **Jelentős zöldfelületet igénylő intézmények területének előírásai**

#### **13.§**

(1) 35-sz-Rek.t. jelű övezet az intézményterület n számú tömbje,  
KU,OKT-ÁSZ mely jelentős zöldfelületet igénylő szabadonálló beépítésű kulturális, oktatási  
létesítmények rekonstrukciós területe, ahol a IV. fejezet előírásai szerinti átmeneti  
szabályozás érvényes.

### **Közparkok és terek területének előírásai**

#### **14.§**

(1) n Z jelű övezet a közhasználatú zöldterületnek az n számú  
K tömbje, ahol pihenő (játsszó)-kert létesíthető.

a.) A területen építmény nem építhető, csak a 7.§ (4) a.) pontja előírásainak megfelelő létesítmények.

b.) A terület használatának időbeli korlátozása megengedett napi legfeljebb 10 órában.

c.) A terület növényzettel fedett részének legalább 90%-ot kell kitennie, ahol szint alatti beépítés sem megengedett.

(2) Z jelű övezet a zöldterületnek városi tér területébe tartozó  
T része, aminek funkciója pihenés, díszter, illetve a környezeti kondíciójavítás.

a.) A területen építmény nem építhető, csak a 7.§ (4) a.) pontja előírásainak megfelelő létesítmények.

b.) A terület használata időben nem korlátozható.

c.) A terület legfeljebb 20%-a megfelelő teherbírású burkolattal ellátott, terv szerint kialakított része közútként igénybe vehető.

## IV. FEJEZET

### ÁTMENETI SZABÁLYOZÁSOK

#### Az átmeneti előírások hatálya

#### 15.§

(1) Az átmeneti előírásokkal szabályozott területek az alábbiak:

- a.) 11. jelű tömb - a Nemzeti Múzeum tömbje
- b.) 12/2 jelű tömb - az ELTE Eötvös József Tudomány Egyetem területe
- c.) 15. jelű tömb - a Magyar Rádió területét magában foglaló teljes épülettömb
- d.) 23. jelű tömb - a teljes épülettömb rehabilitációs területe

(2) Az átmeneti előírások mindaddig hatályosak, míg azok helyett módosított, vagy új részletes rendezési terv nem rendelkezik.

a.) Az (1) a.)-d.) területekre az átmeneti szabályozásban lefektetett feltételekkel elkészült végleges szabályozás jóváhagyásával jelen rendezési terv kiegészíthető és módosított tervként jóváhagyható.

b.) Az (1) a.)-d.) pontok közül - a feltételek teljesítése esetén bármelyik véglegesen szabályozható, a jóváhagyásnak nem feltétele az egyidejűség.

#### A 11. jelű tömb átmeneti előírásai

#### 16.§

(1) A Nemzeti Múzeum és annak védett kertje rekonstrukciós terület.

a.) Az épület és melléképületei, valamint a kert jelenlegi állapota rekonstrukciót igényel. Erre az összefüggéseket és kereteket biztosító rekonstrukciós terv szükséges, mely biztosítja a területre vonatkozó végleges szabályokat.

(2)

a.) Az épületnek és kertjének területén az állagfenntartó felújítási munkákon kívül más tevékenység csak a teljes rekonstrukciós terv szerint történhet.

b.) A kert közhasznú kert, ahol a használat időben korlátozható, naponta legfeljebb 8 óra időtartamra.

(3) Múzeum kert:

a.) El kell készíteni a kert műemléki revitalizációjának kertépítészeti tanulmány, - majd kiviteli szintű engedélyezési tervét.

b.) Biztosítani kell a parkon történő gyalogos áthaladást, szabályozott kapu nyitvatartás mellett.

c.) A kerületrészt alacsony zöldfelület ellátása miatt a játszótér funkció megtartandó, de a játszótérnek, installációknak igazodniuk kell az épített környezethez. (Ezért kitiltandó a homokozó, a műkö, beton, műanyag felhasználása.)

d.) A kerti szoborgaléria, a plasztikai díszek, szarkofágok, emlékoszlopok közvetlen környezetének méltó kialakításáról gondoskodni kell. (Lombtakarók alól kiemelt szobrok, megsüllyedt szarkofágok kiemelése.)

e.) A kert növény alkalmazásánál a tájképi kertek kompozíciójába beilleszthető szép, telt habitusú idős fák megtartása szükséges.

f.) Gondoskodni kell az egymással konkuráló szorosan összenőtt taxonok szelekciójáról és a termőhely-idegen, stílusidegen, beteg és erősen csonkolt fák eltávolításáról.

g.) A műemléki kertépítészeti tervet kertészbotanikai, dendrológiai vizsgálattal alá kell támasztani.

h.) Biztosítani kell a kert folyamatos intenzív ápolását.

i.) Ajánlott az épülettömb belső udvarainak bekapcsolása a turista, látogatóforgalomba. (Koncertek, kiállítások, kávéházi kiülős programok lehetősége.)

## **12/2 jelű tömb átmeneti szabályozása**

### **17.§**

(1) Az ELTE területe rekonstrukciós terület, ahol a rekonstrukció céljából, annak elősegítése érdekében a terület-felhasználási, építési használati engedélyhez kötött tevékenység korlátozható.

a.) A terület távlati rekonstrukciós céljainak ismeretére rekonstrukciós terv szükséges, mely mind az egyes épületek jövőjéről, mind a kert rekonstrukciójáról rendelkezik.

b.) A korlátozás mindaddig érvényes, amíg az a.) pont szerinti terv a végleges szabályozás kidolgozását nem teszi lehetővé.

(2) A már hatályos engedélyek szerinti munkálatok elvégezhetők.

a.) A mellékelt szabályozási tervben ábrázolt telekalakítási és bontási tevékenységek a rekonstrukciós terv nélkül is engedélyezhetők.

b.) A működéshez feltétlenül szükségesnek ítélt felújítási, átalakítási munkálatok engedélyezhetők, de az építési hatóság külön kikötéssel élhet.

c.) A kert közhasználatra hivatott, de a használat időben korlátozható - naponta legfeljebb 8 óra időtartamra.

(3) ELTE - zöldterülete

a.) Gondoskodni kell a körút és a Puskin utca közötti gyalogos tengely mentén reprezentatív fasor telepítéséről a meglévő szoliter értékű, idős taxonok elsősorban platánok) megtartásával.

b.) Javasolt a zárt belső udvarkert megnyitása (például libresso kialakítása, kertészeti rendezése.)

- c.) A belső közlekedő utak menti zöldfelület bővítéshez kertépítészeti programterv készítése ajánlott.
- d.) A Bagolyvár mögött attraktív, pihenőkert kialakítására van lehetőség.

## **15. jelű tömb átmeneti szabályozása**

### **18.§**

(1) A Magyar Rádió területének felhasználása a környezethez méltatlan, illetve az intézmény működési feltételeit nehezen biztosítja. A kettős cél érdekében a teljes tömb rekonstrukciós területnek minősül.

- a.) A rekonstrukciós területen minden terület-felhasználási, építési, használati engedélyhez kötött tevékenység korlátozható.
- b.) A korlátozás mindaddig érvényes, amíg az intézmény jövőjéről döntés nem születik és a döntés alapján a terület végleges szabályozása el nem készül.
- c.) A döntés feltétele a Magyar Rádió fejlesztési koncepciójának megfelelő helykijelölési tanulmány, gazdasági, illetve ütemezési terv léte.
- d.) A döntés birtokában van csak mód a tömb rendezési tervét elkészíteni, mely a végleges szabályokat megfogalmazza.

(2) A területen azokra a tevékenységekre adható engedély, melyek

- a.) a műemléki helyreállítást szolgálják és nem ellentétesek egy esetleges későbbi más felhasználás igényeivel,
- b.) nem jelentenek fejlesztést, csak a működés feltételeit biztosítják
- c.) állagmegóvó és karbantartó tevékenységek,
- d.) nem jelentenek különösen nagy beavatkozást az egyes épületek, épületrészek jelenlegi felhasználásában
- e.) az egyértelműen megmaradónak ítélt épületeken kívül más épületek, épületrészek bontására, ha arról a részletes szabályozás másként nem határoz.

(3) Palotakertek

- a.) A paloták kerti környezetét a magyarországi kertépítészeti legjobb tradícióit kell revitalizálni.
- b.) Megőrzendők és helyi védelemben részesítendőek a telekbelső idős vadgesztenyefái.
- c.) Rekonstruálni kell a Múzeum utca 4-6. közötti "foghíj" történeti kertjét a vízmedence visszaépítésével a tömbbelső teljes zöldfelületének összefüggésében.
- d.) Vissza kell bontani, ill. helyre kell állítani a Múzeum utca eredeti kerítés falát.
- e.) A Rádió Pollák Mihály téri előkertjét klónozott túlkoros fasorral kell szegélyezni, a tér, ill. térfal-rendezéssel összefüggésben.

## **23. jelű tömb átmeneti szabályozása**

### **19.§**

(1) A 23. jelű tömb rehabilitációs területnek minősül.

a.) A rehabilitációs területen minden terület-felhasználási, építési, bontási engedélyhez kötött tevékenység korlátozható.

b.) A korlátozás mindaddig érvényes, amíg a tömb rehabilitációjánál rehabilitációs program nem készül, és a jóváhagyott program alapján nincs végleges szabályozás.

(2) A területen azokra a tevékenységekre adható engedély, melyek

a.) a műemléki, városképi helyreállítást szolgálják és nem ellentétesek egy esetleges későbbi más felhasználás igényeivel

b.) nem jelent új építést, fejlesztést, bővülést, - csak a rendeltetésszerű működés feltételeit biztosítják

c.) állagmegóvó és karbantartó tevékenységek

d.) nem jelentenek a felhasználásban jelentősnek ítélt változást, értéknövekedést

e.) Mindezek elsősorban a mellékelt szabályozási terven egyértelműen megmaradónak ítélt épületeken engedélyezhetők.

f.) Az e.) pontban meghatározott feltétellel nem rendelkező épületeken csak a b.) és c.) pontok szerinti tevékenységek engedélyezhetők.

g.) A területen ideiglenes engedély is kiadható, ha a rehabilitáció céljából az engedély költségtérítés nélküli visszavonása biztosított.

(3) A telekbelső potenciálisan alkalmas zöldbeágyazott multifunkcionális közösségi tér kialakítására. Elsősorban a közeli lakóközösségek a rendelőintézet, az iskolák számára alakítható itt ki intenzív (függőkertekkel osztott klimatizált zöld belső- és külső kertekkel osztott) a "zöldszolár-architektúra". Rekreációs- és pihenőkertek építésének lehetőségét adja a tömb.

## **V. FEJEZET**

### **MŰEMLÉKVÉDELMI, VÁROSKÉPI ÉS A HELYI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI**

#### **Az előírások hatálya**

### **20.§**

(1) Az előírások mindazokra a területi és egyedi védettséget élvező objektumokra érvényesek, melyekre akár országos műemléki, akár helyi védelem vonatkozik.

- a.) Az országos műemléki védettség megállapítására, vagy visszavonására, a mindenkor hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.
- b.) A helyi védettség megállapítására, vagy visszavonására a helyi védelemre vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- c.) A helyi védelem megállapítása önkormányzati jog, ezért a védelem vonatkozó előírásai egyaránt érvényesek a helyi és a fővárosi védelemben is részesülő objektumokra.

#### **Az előírások alkalmazása**

### **21.§**

(1) A területen országos védelemben részesülő és a mellékelt szabályozási tervben jelölt területek és egyedi létesítmények védelmére a műemlékvédelemre vonatkozó törvényi és általános érvényű előírások kötelezőek.

(2) A fővárosi védelemre a jelenleg érvényes BVSZ-ben meghatározott körre az ott érvényes előírások betartása irányadó.

- a.) Ha a főváros az épített környezet védelmére önálló rendeletet hoz, és ezt a helyi önkormányzat befogadja, úgy az abban meghatározott körre a főváros rendelet előírásai az irányadók.
- b.) a fővárosi védelem tárgyára jelen előírások javaslatot tesznek.

- Területi védettségre:

Múzeum körút utcaképe a 4.-től 10-es számig

József körút utcaképe a 3. sz.-től a 45-ös számig

- Egyedi védelemre:

Bródy Sándor utca 6., 10., 12., 14., 16., 30/b.,

Gutenberg tér 4.,

Gyulai Pál utca 2.,

Horánszky utca 4., 18., 20.,

Mária u. 8., 16., 18., 25.,

Szentkirályi utca 6., 28., 32/a., 32/b.,

Trefort utca 1., 3-5.

(3) Helyi, önkormányzati védelemre szóló javaslat:

a.) Területi védettségre, mint védett utcakép: Múzeum körút 4-10-ig, József körút 3-45-ig.

b.) Egyedi védelemre, akár teljes épület és annak telke, akár épületrész, vagy egyéb részlet, hagyomány, vagy történeti érték:

Bródy Sándor utca 2., 6., 9., 10., 12., 14., 16., 19., 21., 25., 30/a, 30/b, 32. homlokzata,

Gutenberg tér 4.,

Gyulai Pál utca 2., 9., 14. homlokzata,

Horánszky utca 4., 5., homlokzata, 11., 16., 18., 20., 22., 23.

József körút 9., 11., 17., 19., 23., 35., 37-39.,

Krúdy Gyula utca 6., 12., 14.,

Kőfaragó utca 1., 8.,

Mária utca 7. homlokzat, 8., 16., 18., 19., 25.,

Mikszáth tér 2. homlokzat,

Puskin utca 6.,

Rákóczi út 7., 9., 11.,  
Rökk Szilárd utca 11.,  
Somogyi Béla utca 5., 7., 21. homlokzat, 26.,  
Szentkirályi utca 1/b, 6., 10., 13. homlokzat, 16., 17., 18., 26., 28., 32/a, 32/b,  
Trefort utca 1., 3-5.  
Vas utca 2/a, 17.,

- c.) Az egyedi védettség tárgya, ha az nem a teljes ingatlan, -a részletes épület-szabályozásban kerül megfogalmazásra.
- d.) A helyi védelemre szóló lista és az alkalmazandó előírások javaslati értékűek, akkor és olyan mértékben válnak kötelező érvényűvé, ahogy azt az Épített Környezet Helyi Védelemről szóló önkormányzati rendelet megfogalmazza.
- e.) A d.) pont szerinti rendelet jelen szabályozáshoz csatolandó és annak mellékleteként kezelendő.

### **Az épített környezet helyi védelmének előírásai**

#### **22.§**

(1) a helyi védettségű értékekről katasztert kell vezetni, melynek alátámasztó anyagát fényképes és leíró törzslapok képezik

- a.) A védett értékek listája kiegészíthető és évente felülvizsgálandó.
- b.) A védelem alá helyezést vagy megszüntetését bárki kezdeményezheti.
- c.) A kezdeményezés szakmai alátámasztó anyagának, indoklásának elkészítéséről a főépítész gondoskodik.
- d.) A kezdeményezés közzétételét és az adott ingatlan tulajdonosának értesítését a szokásos módon a döntés előtt meg kell tenni.
- e.) A védelemről (megszüntetésről) való döntés a testület joga.
- f.) A kezdeményezéstől a testületi döntésig terjedő időszakban az objektumot védettnek kell tekinteni és az arra vonatkozó előírások szerint kell eljárni.
- g.) A hatályba lépett védettséget a földhivatali nyilvántartásba be kell vezetni.

(2) A helyi védettségű értékek megőrzéséről, az értékek szükség szerinti kibontakoztatásáról és jókarban-tartásáról gondoskodni kell, ennek érdekében az építési hatóság kikötéseket tehet, kötelezhet, ellenőrizhet, szankcionálhat

- a.) Építési, bontási, felújítási, átalakítási, használati változtatási szándék esetén a hatóság köteles a védelem érdekében tenni előírásait melynek költségeit a tulajdonos viseli, de önkormányzati támogatásban is részesülhet.
- b.) Ha a védelem érdekében a hatásosabb érvényre jutás céljából a hatóság munkálatok elvégzését írja elő - a tulajdonos kezdeményező szándéka nélkül, úgy az önkormányzati költségtámogatás kötelező.

(3) Védett utcakép ingatlanain, más előírásoktól függetlenül meg kell őrizni az épületek együtthatóságának jellemzőit, történeti, városképi, építészeti együttesük megjelenésének korhű, esztétikus harmóniáját, ezért:

- a.) épület utcai traktusa, homlokzata nem bontható
- b.) a homlokzatok eredeti stílusú architektúrája megőrzendő, visszaállítandó
- c.) az egyes épületek homlokzatán felújítás, átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet
- d.) földszinti portálkialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjének egységes kezelésével a b.) és c.) pontok alkalmazásával történhet beleértve a portálok és a földszint színezését, a cégfeliratozását is
- e.) épületek színezése az útszakaszra vonatkozó színterv, és az épületre szóló színezési terv engedélyezhető
- f.) földszinti felújítás használatváltozás, vagy tulajdonváltozás esetén a részletes előírásokban szükségesnek ítélt portálcserét el kell végezni
- g.) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő, homlokzati terven igazolt, igényes kivitelben engedélyezhető
- h.) tetőtér esetleges beépítése az utcai tetőfronton nem jelenthet meg ablakkal
- i.) közműcsatlakozások, vezetékek, reklámhordozók megjelenése kerülendő, de azok csak az épületek architektúrájának sérelme nélkül, esztétikus kivitelben jelenhetnek meg, ennek érdekében a tulajdonos vagy közművállalat kötelezhető a változtatásra.

(4) Védett épületet, vagy épületrészt meg kell őrizni, annak történeti, városképi, építészeti, iparművészeti jellemzői a hely sajátos karakterének kifejezői, a kultúra részei, ezért:

- a.) az épület, vagy épületrész nem bontható
- b.) ha a szabályozási terv és előírásai úgy rendelkeznek, a védendő épületrész, homlokzat stb. az új épületbe beépítendő
- c.) felújítás, átalakítás az épület eredeti formájának megfelelően, lehetőleg az eredeti tervek figyelembevételével történhet
- d.) felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság előírhatja az épület értékelemző építészeti állapotörögzítő tanulmányának elkészítését
- e.) homlokzat-felújítás, átalakítás - beleértve az udvari homlokzatokat is csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet
- f.) földszinti portálkialakítás, átalakítás, felújítás, használatváltozás, tulajdonváltozás esetén a (3) d.), f.) és g.) pontok előírásai szerint kell eljárni
- g.) emeletráépítés, vagy tetőtér ráépítés, beépítés csak ott engedélyezhető, ahol azt a szabályozási terv előírja
- h.) a g.) pont esetén elő kell írni a különösen szerves homlokzati illeszkedést, nem az épület stílusának másolása, hanem színvonalának, minőségének tekintetében
- i.) a védett épületek, épületrészek szerkezetei építészeti részletei, tartozékai megőrizendők, hiányuk esetén visszaállítandók, pótlandók
- j.) az épületek homlokzatszínezéséhez az építési hatóság előírhatja, hogy színezési terv készüljön
- k.) az épületek felhasználásával kapcsolatosan a hatóság előírhat, vagy megtagadhat felhasználási hagyomány őrzésének indokával jellegzetes felhasználást, vagy attól bántóan eltérőt
- l.) a védett épületekre is vonatkoznak a (3) g.) és i.) pontok előírásai.

## VI. FEJEZET

### Közlekedés

#### 23.§

(1) A közlekedési területeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) Forgalomcsillapított útvonalak

- a Trefort utca és a Puskin utca, a Trefort utca betorkolásánál (faltól falig burkolattal),
- a Vas utca,
- a Kőfaragó utca (faltól falig burkolattal),
- a Röck Szilárd utca a Gutenberg tértől északra,
- a Mária utca Gutenberg tér és Lőrinc pap tér közötti szakasza,
- a Reviczky utca (faltól falig burkolattal),
- a Krúdy Gyula utca (faltól falig burkolattal),
- a Bródy S. utca Gutenberg tér és Puskin utca közötti szakasza és
- a Stáhly utca (faltól falig burkolattal)

Forgalomcsillapított terek

- a Mikszáth K. tér,
- a Lőrinc pap tér,
- a Szabó E. tér,
- a Röck Szilárd utcának a Krúdy utcától délre kialakult teresedése,
- a Gutenberg tér,
- a Pollack M. tér,

Gyalogos terek

- a Balaha L. tér
- a Rókus kápolna előtere (beleértve a Gyulai u. és a Vas u. közötti részt).
- Gyalogos utca
- a Békési utca,
- a Gyulai P. utca Stáhly utcától északra eső szakasza,

(3) A forgalomcsillapított terek és a faltól-falig burkolatú forgalomcsillapított utcák burkolatát, utcabútorozását, növényesítését, világítását egységes építész, közlekedési, közmű és kertépítészeti tervek alapján kell kialakítani.

(4) a Múzeum körúton, Rákóczi úton és József körúton a járdán parkolást épített eszközökkel is akadályozni kell, a Rákóczi úton olyan formában, hogy a járdáról történő árufeltöltés egy korlátozott időintervallumban lehetséges legyen.

(5) Új intézmények és lakások esetében azok parkolási igényét telken belül kell kielégíteni. Meglevő intézmények és lakások, ill. meglévő épületbe telepítendő új intézmények, lakások esetében, amennyiben a telken belüli kielégítésnek fizikai akadályai vannak a parkolási igény pénzbeni megváltását kell lehetővé tenni.

(6) Jelentősebb közhasználatú szintalatti parkolót kell kialakítani a Márkus Emília utca és a Pollack M. tér alatt.

## VII. FEJEZET

### Közművesítés, közműlétesítmények

#### 24. §

##### (1) Általános előírások

a) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OÉSZ előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat (MSZ 7487 szabvány) kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell.

b) A meglévő és tervezett közművek (hálózatok és műtárgyak):

- vízellátás,
- szennyvízelvezetés,
- csapadékvíz-elvezetés,
- villamosenergia-ellátás,
- vezetékes gázellátás,
- távközlés

számára a helyigényt az utak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

c) A létesítendő közművek paramétereinek meghatározásánál a távlati lakás és intézményfejlesztési lehetőségeket is figyelembe kell venni.

d) Új közműlétesítmény tervezésekor - a tervezett létesítmény által tervezett térségben- az egyéb fejlesztési terveket is figyelembe kell venni, azzal egyeztetni az esetleges közös kivitelezés érdekében.

e) A közművek terület-takarékos elrendezésénél figyelembe kell venni, azzal egyeztetni az esetleges közös kivitelezés érdekében.

f) Útrekonstrukciónál a közművek egyidejű kiépítéséről, ill. rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

g) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

h) A tervezett közművezetékek építése során a vezetékkel ütköző közművek kiváltásáról, ill. a keresztezési helyeken a szabványos kialakításukról gondoskodni kell.

i) A kivitelező a tervezett közműépítések és rekonstrukciók befejezésekor köteles a kivitelezéskor igénybe vett területeket helyreállítani.

##### (2) Vízellátás

a) Belső-Józsefvárosban a Fővárosi Vízművek a használati többlet vízigény és a tűzivízigény biztosításához átépítendő vízvezetékek cseréjekor csak gömbgrafitos öntöttvas vezetékek építését engedélyezi.

b) A rekonstrukció alá kerülő vezetékszakaszoknál a még előforduló föld alatti tűzcsapokat föld felettre kell cserélni.

##### (3) Szennyvíz - és csapadékvíz elvezetés

(a) A tervezési területen a Mária utca, Gutenberg tér, Somogyi Béla utca, és Blaha Lujza tér nyomvonalon a távlatban építésre kerülő 210 cm-es tehermentesítő gyűjtőcsatorna helybiztosítása szükséges.

(b) A tervezett tehermentesítő csatorna kiviteli tervének készítésével egyidejűleg a nyomvonal melletti épületek állagfelvételét el kell végezni, és állagmegóvásukról az építés során gondoskodni kell.

(c) A részletes rendezési tervben a Blaha Lujza térre tervezett épület megvalósításával egyidejűleg kell a Blaha Lujza téren átmenő 210 cm-es tehermentesítő gyűjtőcsatornát megépíteni.

(d) A kiváltandó egyesített rendszerű csatornák helyett egyesített rendszerű csatornák építendőek.

(e) Az egyesített rendszerű csatornába a térszín alatti garázsokból a szennyvizeket és a csapadékvizet az adottságoktól függően átemeléssel vagy gravitációs csatorna bekötéssel kell bevezetni.

#### (4) Villamosenergia ellátás

a) A tervezési területen a közép- és kisméretű hálózat továbbfejlesztése csak földkábeles kialakítással történhet.

b) Városrendezési szempontból a tervezett 10/0,4 KV-os transzformátorokat az épületek pinceszintjén kell elhelyezni, a földszint városközponti jelentőségű értékesítése miatt. Az állomások megközelítési lehetőségét az ELMŰ részére folyamatosan biztosítani kell.

c) A Somogyi B. utcában, a Gutenberg téren a Röck Szilárd utcában a tervezett fásítással összhangban kell a villamos hálózat rekonstrukcióját végrehajtani.

d) A kisméretű csatlakozó szekrények rekonstrukciójakor az épületek építészeti stílusához alkalmazkodó, igényes kivitelű szekrények elhelyezését kell előírni a kapualjakban.

#### (5) Vezetékes gázellátás

a) Korszerű vezetékes hőhordozókra való átállásra kell törekedni - a fa és a széntüzelés kiváltásával - a levegő tisztaságának védelme céljából.

b) A parapetkonvektorok megszüntetése után a sérült homlokzatok helyreállítandók.

c) Tetőtéri kazánok elhelyezése esetén a szükséges statikai vizsgálatokat el kell végezni.

d) A területen üzemelő gáznyomás-szabályozók helyét és biztonsági övezetét a terv távlatában is biztosítani kell.

#### (6) Távközlés

a) A hírközlési hálózat további fejlesztése a területen csak földkábeles kialakítással történhet.

b) A Somogyi Béla utcában, a Gutenberg téren és a Röck Szilárd utcában a tervezett fásítással összhangban kell a távközlési kábelhálózat rekonstrukcióját is végrehajtani.

#### (7) Hulladék kezelés

a) A tervezési területen a háztartási és az építési hulladék csak szervezett gyűjtés mellett szállítható el.

b) A közösségi célú épületek környezetében stabilan telepített utcai kisméretű hulladékgyűjtőket kell elhelyezni, melyek rendszeres ürítéséről gondoskodni kell.

## VIII. FEJEZET

### ZÖLDTERÜLETI SZABÁLYOZÁS

#### Általános előírások

#### 25. §

(1)

a) A Múzeum kertet közparkból intézményterületi zöldfelületté kell átminősíteni.

b) A masszív háttérszennyezés miatt megszüntetendő a Gutenberg téri játszótér. E kiváltott funkció pótlását a Rákóczi téri közpark revitalizációja során biztosítani kell. A tér meglévő zöldfelületét bővíteni kell.

c) Kertépítészeti tanulmányterv készítendő az alábbi zöldfelületek rendezéséhez: Pollack Mihály tér, Múzeum kert, Rókus kórház előkertje, Gutenberg tér, a Blaha Lujza tér és a 13. tömb belső zöldfelülete, valamint a tervezett mélygarázsok fölé.

d) Megvalósítandó a történeti kert rekonstrukciója a 15-ös tömbben.

e) Gondoskodni kell az alábbi előkertek rendezéséről:

12. tömb ELTE kerti főkapuk mentén,

14. tömb Trefort utca 5-7. között,

15. tömb Pollack Mihály térre nyíló előkertek,

16. tömb Szentkirályi utca 24-26. közötti tekerészen, Szentkirályi utca 32.

17. tömb Vas utca 13-15. között,

18. tömb Sthály utca 2/a-2?b közötti telekrészen.

f) 16. tömb

- A tömbbelső összefüggő zöldfelületének egybeláthatóságát meg kell őrizni.

- Falazott, tömör kerítés nem építhető.

- Megtartandó a kert ligetes karaktere, védendő a szoliter idős fák (elsősorban a vadgesztenyék) és a vadszőlő.

- Védendő az 1838-as árvízre utaló reliktum terepszintek.

- Javasoljuk a kertbelső karakterétől idegen tujasor áttelepítését.

A tömb utcaképet befolyásoló előkertjeit rendezni kell. Különösen a Színház- és Filmművészeti Főiskola előkertjének építészeti rekonstrukciója kötelező (kútház visszaállítása).

g) Új utcai fasortelepítést az alábbi útszakaszokon kell végrehajtani:

- Röck Szilárd és Somogyi Béla utca teljes hosszán kettős fasor telepítés

- Gyulai Pál u. 1. előtt, Rókus kórház előkertje mentén

- Rákóczi út 27/a-29. előtt

- Rákóczi út 33-35.

- Márkus Emília utca mélygarázs fölötti fásított terasz-sétány kettős fasorból

- Stáhly utca 6-14.

- Vas utca 2/a-2/b és 2/d-2/e közötti szakaszon

- Pollack Mihály tér új Rádió-székház homlokzatát takaró zöld térfalzáráshoz szükséges fasortelepítés

- Szentkirályi utca 25-31. közötti szakaszon

- Blaha Lujza térre tervezett új épületnek a Sajtóház fölé eső oldalán.

- h) Gondoskodni kell a meglévő fasorok revitalizációjáról.
- i) Az új fasortelepítéseknel a talajerő-utánpótlásról, a vízháztartási viszonyok javításáról gondoskodni kell.
- j) Kiültetésre kizárólag a nyugati szabványnak megfelelő túlkoros, kiültetéskor már magas díszítő értékű, várostörő, I. osztályú, klónozott taxonok kerülhetnek.
- k) A zavaró tűzfalak, bütük növényzettel való takarását az RRT tervlapon feltüntetett helyeken biztosítani kell.
- l) Elsősorban a telekbelsőben összefüggő felületet alkotó zöldfelületeken gondoskodni kell a csapadékvíz megtartásáról, hasznosításáról. Recipiensebe való elvezetés helyett az esővíznek a zöldfelületen való elterítését biztosítani kell.
- m) Az intenzív feces, urint terhelésnek kitett területeken, elsősorban a köztéri játszótereken a talajok fertőtlenítését, rendszeres tisztítását biztosítani kell.
- n) Biztosítani kell az ivókutak, köztéri plastikák elhelyezésének lehetőségét az RRT tervlapon megjelölt helyeken: Blaha Lujza tér, Kölcsey utca-Békési utca keretezte teresedésben, Pollack Mihály téren.

## (2) Védettségek

- a) Fővárosi védettségű kert: Múzeum kert
- b) Fővárosi védettségű fasor: Rákóczi út, József körút
- c) Helyi értékűként kezelendők az alábbi modell értékű ápolt lakókeretek; Bródy Sándor utca 22., Szentkirályi u. 6. (vadszőlő telepítés), Mária utca 18., Somogyi Béla u. 24., Szentkirály utca 32., Horánszky utca 6., 8.
- d) Gondoskodni kell az RRT tervlapon megjelölt értékes, fitomeliorációra alkalmas széles ökológiai amplitudójú fák védelméről.
- e) A rehabilitáció során biztosítani kell az értékes építő-díszítő anyagok és installációk védelmét, valamint újrafelhasználását megtartva azokat a városrészben (kerítések, kapuk, korlátok, kerékvetők, kőlemezek, márvány küszöbkövek, tömbkövek)

## IX. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELEM

#### 26. §

##### (1) A környezetvédelmi előírások kiterjednek

- a levegő tisztaságvédelem,
- a zaj-, és rezgés elleni védelem,
- a földvédelem,
- a vízvédelem,
- a hulladékgazdálkodás témaköreire.

##### (2) Levegő tisztaságvédelem

a) Levegő-tisztaságvédelmi szempontból a tervezési terület védett - I. kategóriába tartozik.

b) A tervezési területen ennél alacsonyabb (védett-II.) levegő-tisztaságvédelmi kategóriába tartozó terület nem jelölhető ki.

c) A tervezési területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény üzemeltethető és létesíthető, melynek légszennyező anyag kibocsátása a védett-I. kategóriának megfelelő határértéket nem lépi túl.

d) Gépkocsi parkolóházak vagy mélygarázsok építési engedélyezése csak környezetvédelmi hatástanulmány megléte esetén történhet.

e) A tervezési területen felszíni, szabadtéri gépjárműparkoló csak fásítva alakítható ki.

f) A tervezési területen a szennyező hatású tüzelőanyagokkal (szén, koksz, tüzelőolaj) üzemelő fűtőkazánok működését fel kell számolni.

g) Új fűtőkazánok üzembehelyezése csak előzetes környezetvédelmi hatástanulmány bemutatása után történhet.

h) A tervezési területen hulladék, kerti avar stb. égetése nem engedhető meg.

### (3) Zaj- és rezgés elleni védelem

a) A tervezési területen zajvédelmi szempontból fokozottan védett területté kell nyilvánítani a szabályozási lapon jelölt területet (határoló utcák: Márkus Emília u. - Stáhly u. - Röck Szilárd u. - Krúdy Gy. u. - Szentkirályi u. - Vas u. - Stáhly u. - Gyulai Pál u. - Rákóczi u.) a lakóterület, valamint az ott levő oktatási-nevelési és egészségügyi intézmények védelme érdekében.

b) A zajvédelmi szempontból fokozottan védett területen a 4/1984. (I. 23.) EüM sz. rendeletben foglalt zaj és rezgésterhelési határértékeknél (üzemi, építési tevékenységből és közlekedésből eredő zaj) 5 dB-el alacsonyabb értékeknek kell teljesülniük.

c) A következő zaj ellen fokozottan védelmet igénylő létesítmények körül csendes övezetet kell kijelölni a szabályozási tervlapon megjelöltek szerint

- Nemzeti Múzeum

- ELTE oktatási tömbje

d) A csendes övezetben csak olyan tevékenység engedélyezhető, mely a védendő területen nappal 50 dB, éjjel 40 dB-nél nagyobb mérhető "A" hangnyomásszintet nem okoz.

e) A tervezési területen levő kórházak és rendelőintézetek környezetében csak olyan tevékenység engedhető meg, mely azok területén a nappal 50 dB, éjjel 40 dB mérhető "A" hangnyomásszint túllépést nem okoz.

f) Olyan útvonalak mellett, ahol a gépjárműforgalomból eredő zajhatás más módon nem csökkenthető, az épületeken alkalmazott passzív akusztikai védelem (falburkolás, speciális nyílászárók beépítése) eszközeivel kell előírni, hogy az MSZ-18151-1-1982. és az MSZ-18151-2-1983. sz. állami szabványokban foglalt, a különböző helységeken belül érvényes megengedett "A" hangnyomásszintek ne kerüljenek túllépésre.

### (4) Földvédelem

a) A rendezetlen foghíjtelkeken történt illegális hulladéklerakásokat meg kell szüntetni.

b) A telkek "inaktív" udvarfelületein növelni kell a növénytelepítés arányait.

c) Közcéli intézményi zöldfelületeken épület és építmény elhelyezése még ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.

d) Lakóépületek udvarain parkoló nem létesíthető.

e) A közmű (különösen a csatorna és gázvezeték) hálózat rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.

f) Téli útsózás csak környezetkímélő anyaggal történhet (nátriumklorid nem alkalmazható).

### (5) Vízvédelem

- a) A rendezetlen foghíjtelkeken történt illegális hulladéklerakásokat meg kell szüntetni.
- b) A telkek "inaktív" udvarfelületein növelni kell a növénytelepítés arányait.
- c) Közcélú intézményi zöldfelületeken épület és építmény elhelyezése még ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.
- d) Lakóépületek udvarain parkoló nem létesíthető.
- e) A közmű (különösen a csatorna és gázvezeték) hálózat rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.
- f) Téli útsózás csak környezetkímélő anyaggal történhet (nátriumklorid nem alkalmazható.)

#### (5) Vízvédelem

a) Az előző (4) pontban felsorolt rendelkezések a talajvíz (és egyéb felszín alatti vizek) védelmében is szükségesek, külön kiemelve a csatornahálózat felülvizsgálatának és folyamatos karbantartásának szükségességét.

#### (6) Hulladékgazdálkodás

- a) A tervezési területen az illegális szemét és törmeléklerakást meg kell akadályozni, a meglévő szennyezett területeket meg kell tisztítani.
- b) Kezdeményezni kell a szelektív hulladékgyűjtési rendszer bevezetését a kommunális hulladék veszélyes komponenseinek elválasztása érdekében.
- c) Intézmények, szolgáltató létesítmények a veszélyesnek minősülő hulladékokat szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális, szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.
- d) A veszélyes hulladékok kezelése csak az 56/1981. (XI. 18.) sz. MT és az azt módosító 27/1992. (I. 30.) Korm. sz. rendelet szerint történhet.
- e) A tervezési területen veszélyes hulladék tartása, tárolása, megsemmisítése (égetése) nem történhet.
- f) Égetéssel egyéb hulladékok (kerti, kommunális) megsemmisítés sem történhet.

## X. FEJEZET

### ÉPÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

A szabályozás mellékletét képező részletes ingatlanszabályozás előírásainak értelmezése.

#### 27. §

(1)

Az előírások törzslapjai tartalmazzák megállapító, kötelező és javaslati tételeket.

- a) A megállapító adatok a ingatlan azonosító adatai, melyekben más indokkal történő változtatások vagy más eljárás (pl. műemlékvédelem) keretében való változások egyszerűen átvezethetőek az 1, 2, 3, 6, 8/1, 8/2, 8/3 tételeknél.
- b) Kötelező előírások a szabályozás kötelező elemei, melyek az RRT módosításával vagy új szabályozás keretében változtathatóak a 4, 5, 7, 8, 8/4, 8/5, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 15/1-5, 16, 18, 18/1-3, 19, 19/1, 22, 25, 25/1, 26, 26/1-2, 28, 28/1, 28/3, 29, 30. tételeknél.
- c) Javaslati előírások a szabályozás olyan megfogalmazásai, melyek nem kötelezőek, de betartásuk célszerű a 14, 17, 19/2, 20, 21, 23, 24, 25/2, 27, 27/1-4, 28/2 tételeknél.

(2)

A törzslapok megfogalmazásai lehetnek leírók, pozitív vagy negatív választ adók és közömbösek.

- 1) A szöveges leírások értelmezik az eljárást és a tennivalókat.
- 2) A pozitív, igenlő választ az X jel mutatja.
- 3) Negatív, tiltó előírást jelent a - jel.
- 4) Ahol a törzslapon nincs szöveges vagy jelzett előírás, ott az építési hatóság szakmai véleménye szerint dönthet.

## XI. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 28. §

(1)  
Ezen szabályozási előírások csak a szabályozási tervvel együtt érvényesek.

(2)  
E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

---

---

*<sup>3</sup>A Belső-Józsefváros részletes rendezési tervére vonatkozó 32/1994. (VII. 09.) sz. önk. rendeletnek az alábbi telkekre vonatkozó előírásai helyébe e rendelet 2. §-a lép:*

*Mária u. 9.  
Mária u. 13.  
Horánszky u. 10.*

#### 2.§

(1)  
Az 1. §-ban érintett és velük közvetlenül szomszédos telkeken építésügyi hatósági engedély akkor adható, ha a tervezett beépítés rendeltetése, mértéke és módja a meglévő környezethez illeszkedik.

(2)  
A 2. § (1) bekezdésében foglaltak igazolására a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 4. § (1) bekezdése szerinti – a beépítés feltételeit tisztázó – elvi építési engedély készítendő.

(3)  
Kérelmezőnek 2. § (2) bekezdésében meghatározott terveket készítésük során egyeztetni, az építési engedélyezési eljárás során véleményeztetni kell a kerületi főépítésszel.

---

<sup>3</sup> A rendeletet módosította a 39/2000. (X. 20.) sz. ör. 1. §-a

## **24/2001. (VII.22.) sz. önkormányzati rendelete**

### **egyes önkormányzati rendeletek módosításáról**

Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdés a) pontja alapján az alábbi rendeletet alkotja.

#### **1. §**

- (1) A Belső-Józsefváros részletes rendezési tervére vonatkozó
- a) 32/1994. (VII.05.) sz. önk. rendeletnek a 36510 (Szentkirályi u. 4.) hrsz. telkekre,
  - b) VI-1938/2/90 (VIII.07.) sz. önk határozatnak a 36774 (Mária u. 38.), 36775 (Mária u. 40.) hrsz. telkekre vonatkozó előírásait hatályon kívül helyezi és helyébe e rendelet 2. §-ában írtak lépnek.

#### **2. §**

- (1) Az 1. §-ban érintett és velük közvetlenül szomszédos telkeken építésügyi hatósági engedély akkor adható ki, ha a tervezett beépítés rendeltetése, mértéke és módja a meglévő környezethez illeszkedik.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltak igazolására a 45/1997. (XII.29.) KTM. rendelet 4. § (1) bekezdés szerinti - a beépítés feltételeit tisztázó - elvi építési engedélyezési terv készítendő.
- (3) Kérelmezőnek (2) bekezdésben meghatározott terveket készítésük során egyeztetni, engedélyezésük során véleményeztetni kell a kerületi főépítésszel és az építési hatósággal.

#### **3. §**

#### **Záró rendelkezés**

Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.