Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete

Óbuda-Békásmegyer településképének védelméről

A 22/2018. (VI. 26.)[1], A 21/2019. (VI. 24.)[2], AZ 5/2020. (II. 24.)[3], A 18/2021. (IV. 26.)[4], A 36/2021. (X. 29.)[5] ÉS A 20/2023. (VI. 30.)[6]

ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Budapest Főváros III. kerület településkép védelméről a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet
A rendelet hatálya

1. A rendelet alkalmazása

1. § (1) A Rendelet hatálya Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: kerület) teljes közigazgatási területére kiterjed.

(2) A Rendelet célja, a kerület sajátos településképének védelme, jellegzetes, értékes, vagy hagyományt őrző területei építészeti arculatának és városszerkezetének megőrzésével és ezekre tekintettel lévő alakításával, az építészeti és a táji értékek, valamint az örökségvédelem elveinek együttes figyelembevételével

a) a kerületi (helyi) építészeti örökség védelmének és a védelem követelményeinek elrendelése,

b) a településképi szempontból meghatározó területek kijelölése, továbbá

c) a településképi követelmények, a településkép-érvényesítési eszközök és a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer szabályainak megalkotása.

(3) A Rendelet alkalmazása során területet építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok, valamint Budapest Főváros településkép védelméről szóló fővárosi közgyűlési rendelet (a továbbiakban: FTKR), a kerület egyes területeire vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatok (a továbbiakban: KÉSZ) és Óbuda-Békásmegyer Kerületi Városrendezési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (a

[1] elfogadva: 2018. június 22. Hatályos: 2018. augusztus 1-jétől.
[2] elfogadva: 2019. június 20. Hatályos: 2019. augusztus 1-jétől.
[3] elfogadva: 2020. február 20. Hatályos: 2020. február 25-étől.
[4] elfogadva: 2021. április 23. Hatályos: 2021. április 27-étől.
[5] elfogadva: 2021. október 28. Hatályos: 2022. október 30-ától.
[6] elfogadva: 2023. június 29. Hatályos: 2023. július 1-jétől.

továbbiakban ÓBVSZ), (a továbbiakban együtt: *építési szabályzatok*) együttes figyelembevételével lehet.

(4) A Rendelet településképi követelményeit minden építési tevékenység esetében alkalmazni kell.

(5) A Rendelet mellékletei a következők:

a) 1. melléklet	Kerületi egyedi védelem alatt álló építmények jegyzéke
b) 2. melléklet	Településképi szempontból meghatározó területek és azok részterületei (térkép)
c) 3. melléklet	Üzlet- és cégjelzések homlokzati elhelyezésének mintaábrái
d) 4. melléklet	Lakótelepek épületszínezését meghatározó összetartozó egységek (térkép)
e) 5. melléklet	Békásmegyer-Ófalu történeti beépítésű részterületén a karakterre jellemző elrendezési, formai, méret- és aránybeli minták
f) 6. melléklet	Parkolók növénytelepítésének mintaábrái
g) 7. melléklet	Egyes sajátos építményfajták elhelyezés-alkalmassági lehatárolásai (térkép)
h) 8. melléklet	Városkép szempontjából kiemelt területek, kiemelt közterületek, történeti közterületek (térkép)
i) 9. melléklet	Kiemelt közterületek és közterületszakaszok jegyzéke
j) 10. melléklet	A településképi szempontból meghatározó területek részterületeinek történeti közterületei és közterületszakaszai
k) 11. melléklet	A településképi eljárásokhoz benyújtandó kötelező munkarészek
l)[7] 12. melléklet	Kötelezően alkalmazandó kerítéstípus a gázgyár részterület hagyományos lakóegyüttesek területén
m)[8] 13. melléklet	Tájidegen, agresszíven gyomosító, invazív, ezért nem telepíthető növényfajok listája
n)[9] 14. melléklet	Kertépítészeti terv tartalma
o)[10] 15. melléklet	Kötelező szakmai konzultáció iránti kérelem
p)[11] 16. melléklet	Településképi véleményezési eljárás iránti kérelem
q)[12] 17. melléklet	Településképi bejelentési eljárás iránti kérelem
r)[13] 18. melléklet	Településképi bejelentést megelőző Főépítészi/Tervtanácsi állásfoglalás kérelem-formanyomtatvány tartalmi meghatározása
s) [14] 19. melléklet	Értékvizsgálati dokumentáció tartalmi követelményei

2. Értelmező rendelkezések

2. § (1) A Rendelet alkalmazásában:

1.[15]

2. cégtábla:

a telken, vagy az épületben székhellyel, telephellyel vagy fiókteleppel rendelkező cég (jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet vagy vállalkozás) nevét – cég esetén a megnevezését – és címét vagy az épületen belüli elhelyezkedését tartalmazó, jellemzően

[7] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 1. §
[8] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 1. §
[9] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 1. §
[10] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 1. §
[11] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 1. §
[12] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 1. §
[13] beiktatta: 36/2021. (X. 29.) Ör. 1. §. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[14] beiktatta: 36/2021. (X. 29.) Ör. 1. §. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[15] hatályon kívül helyezte: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 16. § a) pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

kisméretű táblán lévő felirat a rendeltetési egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintett telken.

3. céglogó:

cég, szervezet, termék, vagy szolgáltatás azonosítására szolgáló egyedi, jól felismerhető jel, melynek célja a termékek közötti megkülönböztetés, és amely lehet szöveges felirat, kép, grafikai ábra vagy ezek együttese.

3a.[16] csomagautomata:

önkiszolgáló működtetésű, csomag elhelyezésére és átvételére alkalmas, rendszerint több szekrényes, elektromos működtetésű berendezés.

4. építési szabályzat:

jelen rendelet vonatkozásában a **Korm. rendelet** előírásai szerinti KÉSZ és az ÓBVSZ.

5. eredeti állapot:

az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értékként határoztak meg.

6. értékvizsgálat:

jogszabályban előírt szakképzettséggel rendelkező személy, szervezet által készített szakvizsgálat, mely történeti, esztétikai és műszaki jellemzők alapján feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, vagy a kerület szempontjából annak minősülő értéket.

7.[17] értékvizsgálati dokumentáció:

dokumentáció a kerületi védelemmel kapcsolatos szakmai döntések megalapozását és a védett érték dokumentálását szolgáló, értékvédelmi vizsgálat alapján szakértő által készített tudományos dokumentáció, amely tartalmazza az építészeti értékről készített, történeti kutatással alátámasztott szöveges leírást és fotókat, továbbá javaslatot tesz a védett érték kezelésére, fenntartására.

8. krétatábla / felíró tábla:

vendéglátó vagy kereskedelmi rendeltetési egység jellemző vagy napi kínálatának jelzésére szolgáló, változtatható, kézzel krétával írt fekete tábla.

9. földszinti utcai homlokzat felülete:

a földszint közterület felé eső járdaszintje és a földszinti helyiségek mennyezeti födémszerkezetének – álmennyezet nélkül figyelembe vett – alsó síkja közötti felület.

10. fővárosi településképi követelmény:

a FTKR szerinti településképi követelmény.

11. fővárosi védett érték:

az FTKR **szerinti helyi védettségű építészeti örökség (Helyi egyedi védettségű építmény, egyedi védettségű épületegyüttes).**

12. gyalogos közterület:

a közterület teljes szélességében, vagy annak legalább 1/3-án kialakított egybefüggő gyalogosfelület.

13. hajlított ház:

jellemzően falusias beépítési forma: általában oldalhatáron elhelyezett, „L” betű alakú alaprajzzal rendelkező épület.

14. hirdetmény:

minden olyan közérdekű tájékoztatás, információ, amely kereskedelmi, szolgáltatási és fogyasztási tevékenységgel sem közvetlenül, sem közvetve nem hozható összefüggésbe, a lakosság részére közérdekű információt közvetít.

15. hosszúház:

falusias beépítési jellemző: általában oldalhatáron elhelyezett, „I” betű alakú épület, melynek hossztengelye jellemzően egyenes vonal, és hossza meghaladja a szélességének kétszeresét.

16. intenzív zöld térfal:

[16] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

[17] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. október 30-ától.

a telek meghatározott területén legalább 10 méter szélességben létrehozott háromszintes növényállomány, melyet keresztirányban legfeljebb 2,0 méter széles burkolt gyalogosfelület szakít meg.

17. jellemző gerincirány:

a magastetős épület jellemző tetőgerinc iránya a közterülethez képest (merőleges, párhuzamos), vagy többféle gerincirány esetén a méretében meghatározó épületszárny alapján megállapítható tetőgerinc iránya, nem tekintve a tetőablak kiemelések vagy a fő épülettömeghez képest kisebb tömegű épületszárnyak gerincirányát.

18. jellemzően lapostetős épület:

olyan épület, melynek a beépítésbe beszámító (felülnézeti) területének legalább 60%-a lapostető.

19. jellemzően magastetős épület:

olyan épület, melynek a beépítésbe beszámító (felülnézeti) területének legalább 60%-a magastető.

20. jellemző szín:

a színezett felület legalább 60%-ának színe.

21. kerítés áttörtségi aránya:

a kerítés egy telekhatárhoz tartozó szakaszán a szabad átlátást biztosító felületének és a kerítés teljes felületének egymáshoz viszonyított aránya.

22.[18]

23. kerületi településképi követelmény:

a kerületi önkormányzat által jelen rendeletben elrendelt településképi követelmény.

24. kerületi védett érték:

kerületi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, építményrész, egyéb elem, műtárgy gyűjtőfogalma.

25. kerületi védett épületek, építmények:

a képviselőtestület által egyedi védelem alá helyezett nyilvánított olyan épületek, építmények, amelyek építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból a hagyományos városkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások. A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve az eredeti állapot térrendszerét, homlokzati kialakítását, a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket – védelem illeti.

26. kerületi védett épületegyüttesek:

a képviselőtestület által egyedi védelem alá helyezett azon topográfiailag körülhatárolható épületekből, építményekből álló épületegyüttesek, vagy az épített és természetes környezet együtteseként kialakult kultúrtájak, amelyek történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari szempontból jelentősek, városszerkezeti, városképi szerepük meghatározó.

27. kerületi védett épületrész:

a képviselőtestület által egyedi védelem alá helyezett olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, vagy építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, különleges tartószerkezete vagy ezek valamely része.

28. kerületi védett műtárgy:

a képviselőtestület által védetté nyilvánított, épületnek nem számító művészeti vagy műszaki alkotás – különösen emlékmű, szobor, síremlék, díszkút, továbbá műtárgy –, valamint a közművek felszíni szerelvényei, lámpák, kandeláberek, kerítések, utcabútorzat, határkő.

29. kettőzött ház:

Békásmegyer-Ófalu történeti beépítésű területén jellemző sváb hagyományok szerinti épülettelepítés, melynek eredményeként egy telken – vagy a korábbi, eredetileg egy telken - a telek két oldalhatárán két egymás felé néző épület áll.

30. kiegészítő elemek:

[18] hatályon kívül helyezte: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 16. § b) pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

az épület, építmény rendeltetéséhez hozzátartozó, az ott folyó tevékenység folytatásához szükséges, vagy az épület díszítését szolgáló, az építéssel egyidejűleg vagy utólag szerelt épülettartozék.

30a.[19] konténer:

szállítmányozási célú, fémből készült dobozszerkezetű tároló, ide nem értve a hulladékkonténert,

30b.[20] konténerház:

fémből készült dobozszerkezetű mobilház típus, jellemzően szállítmányozási célú konténerből átalakított, vagy egyéb használati célú, moduláris egységként kifejlesztett, építménynek számító konténer, vagy ilyen moduláris szerkezeti egységekből helyszínen összeszerelt – jellemzően daruzással telepíthető – épület, ami rendelkezhet nyílással, hőszigeteléssel, burkolattal, közműbekötéssel.

31. közbenső üzlettábla:

üzletportál nyílásai közötti üzlettábla.

31a.[21] mikromobilitási eszköz:

a kerékpár, elektromos kerékpár, a roller, továbbá az emberi erővel hajtott, vagy ennek segítésére vagy önálló hajtás céljából legfeljebb 350 W névleges teljesítményű és 25 km/h vagy azt meghaladó sebesség esetén a teljesítményleadást megszüntető elektromos motorral rendelkező, kifejezetten valamely személy szállítására szolgáló egyéb eszköz, így különösen az önkiegyensúlyozó eszköz (hoverboard, monocycle, gördeszka, elektromos egykerekű (uncikli), segway).

31b. [22] mikromobilitási pont:

a Rendelet alkalmazásában: a megosztott mikromobilitási eszközök rendezett tárolására kijelölt hely, terület közterületen, vagy telken.

32. mintaábra / mintakép:

a rendelet mellékletében található rajzi vagy képi ábrázolás, mely az előírás képi kiegészítéseként példaként szolgál az adott épületrész kialakítására a formai, szerkezeti, anyaghasználati, színvilág vagy díszítési jellemzők bemutatására.

32a.[23] mobilház:

jellemzően acél- vagy favázra szerelt szendvicsszerkezettel (külső- és belső falborítás közötti hőszigeteléssel) készült, összeszerelt állapotában áthelyezésre alkalmas, alapozást nem igénylő, könnyűszerkezetes – esetenként kerékkel ellátott – felépítmény.

32b.[24] mozgó árusító hely:

önjáró vagy gépjárművel vontatott árusító hely.

33. műszaki berendezés, tetőszerelvény:

az épület, az épületegyüttes vagy a rendeltetési egység működéséhez szükséges, kívülről szerelt és kívülről látszó, a belső épületgépészeti eszközökkel vagy egyéb műszaki berendezésekkel összeköttetésben lévő műszaki eszköz, szerelvény, tetőszerelvény (különösen a hűtés, a fűtés, a melegvíz-készítés, a szellőzés berendezései).

33a.[25] napcellatető:

napcella elemekből szerelt, lábon álló tetőszerkezet.

34. napelem panel:

napenergiát elektromos árammá alakító photo-voltaikus (PV), táblás kivitelű műszaki berendezés.

34a.[26] napelemes háztartási méretű kiserőmű:

a napenergiát hasznosító, az 50kVA-t meg nem haladó teljesítményű, kisfeszültségű hálózatra csatlakozó, saját fogyasztást szolgáló erőmű.

---

[19] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[20] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[21] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[22] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[23] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[24] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (5) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[25] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (6) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[26] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

34b. [27] napelempark:

a napenergiát hasznosító, 50kVA-50MW közötti teljesítményű, közép-és/vagy nagyfeszültségű hálózathoz csatlakozó, közcélra termelő erőmű**.**

35. napelemes tetőcserép:

napenergiát elektromos árammá alakító fotovoltaikus (photo-voltaikus - PV)[28], kiselemes, tetőfedésként önállóan is alkalmazható műszaki berendezés.

36. napkollektor:

napenergiát termikus energiává alakító műszaki berendezés.

37. reklámmentes terület:

az a közterület vagy magánterület, melynek területén sem önállóan, sem építményhez kapcsolódóan nem helyezhető el reklám, önálló reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés, és – a régészeti lelőhely területén elhelyezhetők kivételével – reklámos utcabútor.

38. reklámos utcabútor:

a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: Reklám Korm. rend.) meghatározott utcabútor (az utasváró, a kioszk, a közművelődési célú hirdetőoszlop és az információs vagy más célú berendezés), melyen reklám elhelyezésre kerül, vagy amely reklámhordozóval vagy reklámhordozót tartó berendezéssel rendelkezik.

39. reklámmentes utcabútor:

a Reklám Korm. rend.-ben meghatározott utcabútor (az utasváró, a kioszk, a közművelődési célú hirdetőoszlop és az információs vagy más célú berendezés), melyen nem helyezhető el reklám, reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés.

40. reklámfelület:

a reklámhordozót tartó berendezés segítségével a reklám közzétételére alkalmas felület, vagy – a kialakítástól függően - a reklámhordozó teljes felülete.

41. részterület:

a Rendelet alkalmazásában: a kerület településképi szempontból meghatározó területeinek azon területrésze, melyre az általános vagy közös településképi követelmények mellett sajátos településképi előírások is vonatkoznak.

42. szomszédos környezet

az építéssel érintett telket magába foglaló tömb és a vele szomszédos tömbök, de a telekhatártól mért legfeljebb 300 méteres sugarú körrel érintett telkek.

42a.[29] támfalgarázs:

szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárati vagy tereplejtő felőli homlokfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbevágásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.

43. tetőkiemelés:

magastető jellemző síkjától eltérő épületrész, amely a tetőtérben lévő helyiség nyílászárójának elhelyezésére szolgál és nem minősül tetőfelépítménynek.

44. textilcégér:

textil anyagú cégér.

44a.[30] textil- és műanyag alapú reklám:

a Rendelet alkalmazásában: minden olyan nem merev anyagból készített reklámfelület, mely jellemzően szövetszerű textil-, műanyag-, fém-, vagy öntött műanyag felületen tüntet fel reklámot, különösen: építési térháló, építési háló, feszített textil háttérfal, molinó, zászlóreklám (a zászlócégér, textilcégér kivételével).

---

[27] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[28] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 15. § 1. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[29] beiktatta: 18/2021. (IV. 26.) Ör. 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. április 27-étől.
[30] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (8) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

44b.[31] totemoszlop:

olyan információs vagy más célú berendezés, amely fa, műanyag vagy fém felületű, jellemzően kétoldalas, nem papír alapon megjelenített ábrázolást hordozó és egy vagy több vállalkozás cégérét, cégtábláját tartalmazó torony- vagy oszlopszerű reklámeszköz azzal, hogy magasságának és szélességének hányadosa legalább 3, vastagsága az oszlop teljes magasságában legalább 30 cm.

45. történeti beépítésű terület:

jellemzően a XIX. században, vagy azelőtt kialakult beépítéssel rendelkező terület.

46. történeti közterület:

történeti beépítésű terület közterülete, vagy a rendeletben kijelölt közterületrésze.

47. tűzfalkép:

tűzfalon festéssel vagy azzal rokon technológiával készített képi felület, grafikai mű.

48. üzlet:

a Rendelet alkalmazásában: jellemzően közhasználatú rendeltetési egység, ahol termékeket vagy szolgáltatásokat lehet megvásárolni, illetve igénybe venni, így különösen a kereskedelem, a vendéglátás, a szolgáltatás, kulturális, irodai szolgáltatás körében.

49. üzletjelzés:

a rendeltetési egységet magában foglaló épületen vagy annak telkén elhelyezett információhordozó, mely feliratként tartalmazza: a rendeltetési egység funkcióját –, az abban folyó tevékenység megnevezését, (nevét), a tulajdonosát vagy az ott tevékenykedő jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek és vállalkozások megnevezését, jelképét, lógóját, címerét, az alapítás évét (az üzletfelirat, üzlettábla, cégér gyűjtőfogalma).

50. üzletfelirat:

önálló betűkből álló festett vagy szerelt üzletjelzés.

51. üzlettábla:

az épületre vagy valamely építményre táblaként elhelyezett üzletjelzés.

52. üzletportál:

az üzlet helyiségéhez tartozó – jellemzően földszinti – homlokzatfelület egésze.

53. üzletportál nyílása:

üzletportálon lévő falnyílás, mely egyben az ott értékesített termék, szolgáltatás jellemzőire utaló kirakat elhelyezését is szolgálhatja (kapu, bejárati ajtó, ablak, üzlet-kirakat stb.).

54. városképi szempontból kiemelt terület, közterület:

azon telkek és közterületek összessége melyeken az építési tevékenység a városkép szempontjából kiemelt figyelmet igényel, és ezért településképi véleményezési – vagy településképi bejelentési eljárással érintett.

55. védett érték:

valamely – országos (műemlék), fővárosi vagy kerületi – egyedi védelem alatt álló objektumok összefoglaló neve.

56. védett terület:

valamely – országos (műemlék), fővárosi vagy kerületi – területi védelem alatt álló területek összefoglaló neve.

57. védelemmel érintett (objektum / terület):

védett terület, védett érték vagy valamely telek, terület, amelyen védett érték található.

58. védett érték károsodása:

minden olyan esemény vagy beavatkozás, ami a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, megrongálását, átalakítását, építészeti karakterének részleges vagy teljes megváltoztatását, általános esztétikai hatásának, eredetiségének szerkezeti értékcsökkenését eredményezi.

59. zászlócégér:

zászlón feltüntetett cég- vagy üzletjelzés.

MÁSODIK RÉSZ

[31] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

II. Fejezet
A kerületi (helyi) védelem általános szabályai

3. A kerületi védelem célja

3. § (1) A kerület védett értékei a kerület kulturális kincsének részei – az aktuális tulajdonformára tekintet nélkül –, ezért fenntartásuk, jelentőségükhöz méltó használatuk, megőrzésük és megfelelő bemutatásuk közérdek. A kerületi védett értékek védelme Óbuda-Békásmegyer területén működő minden szervezet és minden polgár kötelessége.

(2) Az építészeti örökség kerületi védelmének feladata különösen:
a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, városképi, építészettörténeti, várostörténeti, művészeti, műszaki szempontból kerületi védelemre érdemes épületek, építmények, épületrészek, műtárgyak, szobrok, épületegyüttesek, (együtt: kerületi védett érték) körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása és széles körben történő megismertetése;
b) a kerületi védett értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, fenntartásuk és megújulásuk elősegítése.

(3) A kerületi védelem hatálya az *1. mellékletben* felsorolt védett értékekre terjed ki.

(4) A kerületi védelem hatálya nem terjed ki az országos vagy a fővárosi (helyi) védelem alatt álló értékekre, valamint a természetvédelemről szóló jogszabályok rendelkezései alapján védelem alá helyezett értékekre.

4. A kerületi védelem fajtái

4. § (1) A kerületi egyedi védelem vonatkozhat:
a) épületre, építményre,
b) épületegyüttesre,
c) épületrészre, és
d) műtárgyra.

(2) Az *1. melléklet* 1., 2., és 4. pontjában felsorolt épületek, építmények, épületegyüttesek és műtárgyak kerületi egyedi védelem alatt állnak. A kerületi egyedi védelem kiterjed az épület, építmény, épületegyüttes egészére, annak minden alkotó részére – ideértve az eredeti állapot térrendszerét, homlokzati kialakítását, a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket.

(3) Az *1. melléklet* 3. pontjában felsorolt épületrészek kerületi egyedi védelem alatt állnak, melyekre csak az alábbi esetekben alkalmazandók a kerületi védett értékre vonatkozó szabályok:
a) az építmény közterületi homlokzatán végzett vagy a közterületi homlokzatra hatást gyakorló átalakítási, felújítási, vakolási, színezési, felületképzés módosítási építési tevékenység;
b) az építmény közterületi homlokzatán végzett nyílászáró csere;
c) az építmény közterületi homlokzatára, födémére, tetőzetére vagy a közterületi homlokzatra hatást gyakorló módon szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy, égéstermék elvezető létesítése;
d) az építmény közterületi homlokzatán, cég- vagy üzletjelzést, művészeti ábrázolást tartalmazó építmény, műszaki berendezés, egyéb szerkezet elhelyezése méretre való tekintet nélkül.

III. Fejezet
A kerületi védelem alá helyezési eljárás

5. A kerületi védelem alá helyezés elrendelése, megszüntetése és eljárási szabályai

5. § (1) A kerületi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését bárki írásban kezdeményezheti a Polgármesteri Hivatal Főépítészi és Várostervezési Irodáján (a továbbiakban: Iroda). A védelemre az Iroda, a településrendezési terv értékvizsgálati munkarésze vagy önálló értékvizsgálat, értékleltár is javaslatot tehet.

(2) A védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
a) a kezdeményező nevét/megnevezését;
b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, telek, telekrész);
d) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását és az erre vonatkozó dokumentumok megjelölését, vagy leírását (pl.: irodalom, fotók),
e) a kezdeményezés indokolását.

(3) A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
a) a kezdeményező nevét/megnevezését;
b) a védett érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, telek, telekrész);
d) a védelem megszüntetésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását és az erre vonatkozó dokumentumok megjelölését, vagy leírását (pl.: irodalom, fotók), a jelenlegi állapotot bemutató fotókat,
e) a kezdeményezés indokolását.

(4) A kerületi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül vagy
b) a védett érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette vagy
c) a védett érték magasabb szintű (műemléki vagy fővárosi) védelem alá kerül, ez esetben a kerületi védelem az állami vagy a fővárosi védelem hatályba lépésének napján külön intézkedés nélkül hatályát veszti.

(5) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt az Iroda erre vonatkozó felhívása ellenére 30 napon belül nem egészítik ki, a kezdeményezés nem kerül figyelembe vételre, melyről az Iroda a kezdeményezőt értesíti. Ez esetben az (1) bekezdés alapján a védelem alá helyezésre az Iroda is javaslatot tehet.

(6) A kezdeményezést vagy a javaslatot a városfejlesztési területen érintett állandó bizottság (a továbbiakban: bizottság), a főépítész szakmai véleménye, az értékvizsgálati dokumentáció, és az előkészítés közben beszerzett adatok és tények ismeretében megvizsgálja és az alábbi döntések valamelyike szerint határoz:
a) javasolja a kezdeményezés illetékes miniszterhez történő továbbítását az objektum műemléki védelmének kezdeményezésével,
b) javasolja a kezdeményezés Budapest Főváros Főjegyzőjéhez történő továbbítását, kezdeményezve az objektum fővárosi védelmét,
c) a képviselőtestületnél kezdeményezi a kerületi védelem alá helyezést vagy a védelem megszűntetését,
d) a javaslatot elveti, és nem javasolja a kerületi védelem alá helyezési vagy megszűntetési eljárás megindítását.

(7) A kerületi védelemmel kapcsolatos, a bizottság által támogatott javaslatot 30 napra közzé kell tenni. Ez idő alatt a javaslattal kapcsolatban bárki írásban észrevételt tehet. A kerületi védelem alá helyezési vagy megszüntetési eljárás megindítását a közvetlen érintettekkel is közölni kell írásban.

(8) E rendelet szempontjából közvetlen érintettnek kell tekinteni:
a) az ingatlan tulajdonosát, (annak képviselőjét) – több tulajdonos esetén az értesítés történhet a közös képviselő útján,
b) az ingatlan haszonélvezőjét,
c) a Budapest Főváros Önkormányzatát,
d) a védelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
e) a kezdeményezőt,
f)[32] az illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatóságokat.

(9) A közzététel ideje alatt beérkező észrevételek, vélemények és javaslatok a védetté nyilvánítási vagy a védelem megszüntetésére vonatkozó eljárás során figyelembe vehetők.

(10) A kerületi védetté nyilvánítás szakmai előkészítését a főépítész – szükség esetén szakértők bevonásával – végzi. A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez értékvizsgálat szükséges. Az értékvizsgálathoz az Iroda beszerzi az érintett helyi, szakmai, társadalmi szervezetek, egyesületek álláspontját. A főépítész az értékvizsgálat elkészítése során figyelembe veheti a tulajdonosok, használók, civil szervezetek védelemmel kapcsolatos álláspontját.

(11) A kerületi védelem elrendeléséről és megszüntetéséről írásban értesíteni kell:
a) az ingatlan tulajdonosát (vagy annak képviselőjét), – több tulajdonos esetén az értesítés történhet a közös képviselő útján,
b) az ingatlan haszonélvezőjét,
c) Budapest Főváros Önkormányzatát,
d) az illetékes Földhivatalt – a kerületi védelem telekkönyvi bejegyzése céljából,
e)[33] az illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatóságokat,
f) a kezdeményezőt.

(12) A védetté nyilvánítást nem befolyásolja, hogy a védetté nyilvánítandó érték kinek a tulajdona.

(13) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályoknak megfelelően a kerületi védelem alá helyezés vagy megszüntetés tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről az Iroda gondoskodik. A bejegyzés elmaradása a védelem hatályát nem érinti.

6. A kerületi védelemmel összefüggő kötelezettségek, korlátozások

6. § (1) A kerületi védett (építészeti) érték jó karbantartása a tulajdonos (használó) kötelezettsége.

(2)[34] A kerületi védett értékek rendeltetéstől eltérő használata esetén az építmény közcélú használatát kell előnyben részesíteni.

[32] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 2. pontja
[33] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 2. pontja
[34] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 2. §

(3) A kerületi védett értékek használata és fenntartása során biztosítani kell azok megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.

(4) A kerületi védett érték a védelem fennállása alatt nem bontható el.

(5) A kerületi védett érték teljes bontására engedély csak a védelem megszüntetését követően adható. Életveszély elhárítása esetén a védett érték részleges bontására engedély adható, feltételeként egyes épületrészek vagy tartozékok megőrzése, az új épületbe való beépítésének kötelezettsége előírható.

(6) Kerületi védett értéken csak olyan építési vagy bontási tevékenység végezhető, amely nem eredményezi a védett érték károsodását vagy előnytelen megváltozását.

7. § (1) A kerületi védett értéket érintő építési tevékenység során a 6. §-ban foglaltakon túl a (2)-(3) bekezdésben foglalt védelmi követelményeket is figyelembe kell venni.

(2) A védett értéket érintő építési tevékenységgel kapcsolatban – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a településképi véleményezési és a településképi bejelentési eljárás, vagy a kötelező szakmai konzultáció során

a)[35] előírható a beavatkozással érintett részek vagy a teljes objektum felmérési dokumentációjának elkészítése, továbbá az anyaghasználatra és az építési technológiára vonatkozó részletes műszaki ismertetés, valamint a 19. melléklet tartalmi előírása szerint összeállított értékvizsgálati dokumentáció elkészítése is, amelyeket csak a megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértő készíthet az alábbiak szerint:

aa) építészeti érték tárgyában a műemléki szakértői névjegyzékben szereplő szakértő,

ab) növény, növény-együttes tárgyában a természetvédelmi szakértői névjegyzékben szereplő szakértő.

b) **meghatározhatók** a kerületi védett értékek megújításával összefüggő egyéb feltételek és követelmények a területre hatályos építési szabályzattal és a településképi követelményekkel összhangban

ba) a tetők, magastetők, tetőkiemelések, tetőfelépítmények és tetőszerelvények, kémények kialakításával,

bb) bővítmény esetén annak az építési helyen belüli elrendezésével,

bc) a portálok kialakításával,

bd) az üzlet- és cégjelzéssel,

be) a homlokzatképzéssel és színezéssel, valamint

bf) az egyéb beavatkozással

kapcsolatosan;

c) a kerületi védett érték tulajdonosai, használói **kötelezhetők** a kerületi védett értékek megőrzése érdekében

ca) a jó karbantartásra, fenntartásra vonatkozó kötelezettségük teljesítésére,

cb) a védett értékek jellegének kifejezésére vagy hatásosabb érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzésére;

d) **előírható** vagy az engedélyezés **feltételéül szabható**

da) az eredeti állapotot tükröző részek, részletek visszaépítése,

db) az oda nem illő (utólag létesített) épületrészek, elemek eltávolítása,

dc) a védelmet érintő anyaghasználattal összefüggésben meghatározott anyagok és szerkezetek felhasználása, az egyes épületrészek színezése;

e) a kerületi védett érték veszélyeztetése esetén **javaslat tehető** annak megóvása, megfelelő állagának biztosítása érdekében a szükséges munkák elvégeztetésére.

(3) A kerületi védett értéket érintő

[35] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 3. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.

a) építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység esetén – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (a továbbiakban: Étv.) 33/A. §-ában meghatározott esetek kivételével –,

b) bontási engedély nélkül végezhető bontási munkák közül előtető, védőtető, zászlótartó, kerítés bontása esetén,

c) huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltozása esetén és

d) hirdetés elhelyezése tekintetében – amennyiben az nem tiltott –

a településképi bejelentési eljárásban a főépítész szakmai álláspontját ki kell kérni arról, hogy az adott építési tevékenység megfelel-e az e rendeletben foglalt előírásoknak, nem eredményezi-e a védett érték károsodását, előnytelen megváltozását.

7. A kerületi védett érték nyilvántartása

8. § (1) A kerületi védett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A Nyilvántartás tartalmazza a védett értékre vonatkozóan:

a) annak megnevezését, védelmi nyilvántartási számát,

b) a védelem típusát,

c) a terület lehatárolását (utca, tér, közterület vagy telek helyrajzi száma),

d) a védelem rövid indokolását,

e) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselőtestületi előterjesztés és döntés másolatát,

f) a lehatárolást bemutató térképmásolatot,

g) a tulajdonos, kezelő, használó nevét, címét,

h) a védett értéket érintő beavatkozások, hatósági intézkedések jegyzékét (iktatószámát).

(3) A nyilvántartás nem nyilvános tervtári anyagában – megkülönböztető jelzéssel ellátva – be kell szerezni és nyilván kell tartani:

a) az eredeti tervdokumentáció másolatát – ha az eredeti tervek fellelhetők,

b) a védett érték felmérési terveit – amennyiben ezek beszerezhetők vagy előállíthatók,

c)[36] az értékvizsgálati dokumentációt – amennyiben az rendelkezésre áll vagy előállítható.

(4) A nyilvántartás vezetéséről a főépítész gondoskodik.

(5) A védett ingatlant érintő képviselőtestületi, hatósági döntésről a nyilvántartást egy másolattal értesíteni kell.

8. A kerületi védett értékek megjelölése

9. § (1) A kerületi védett értéket – annak értékeit nem sértő módon – az e célra rendszeresített egységes tábla jelöli a védett értéken.

(2) A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról - előzetes értesítés mellett - az Iroda gondoskodik. A tulajdonos (használó) a tábla elhelyezését és fenntartását tűrni köteles.

HARMADIK RÉSZ
A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

IV. Fejezet
Településképi követelmények alkalmazása

[36] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 18. § 1. pontja. Hatályos: 2021. október 30-ától.

9. A településképi követelmények fajtái és az alkalmazásukkal érintett területek

10. § (1) **Településképi szempontból meghatározó területek a következők**:
a) Óbuda, Fő tér és környezete,
b) Békásmegyer-Ófalu,
c) Hagyományos lakóterületek / lakóegyüttesek,
d) Új típusú lakóterületek / lakóegyüttesek,
e) Kertvárosi lakóterületek,
f) Hegyvidéki lakóterületek,
g) Gazdasági jellegű területek,
h) Római-parti területek,
i) Rekreációs területek,
j) Óbudai-sziget,
k) Temetők,
l) Átalakuló területek és átalakuló zöldmezős fejlesztési területek.

(2) A **településképi szempontból meghatározó területeket** (a továbbiakban: **meghatározó területek**) a *2. melléklet* rögzíti térképen, melyen feltüntetésre kerülnek
a) a **meghatározó területek** eltérő karakterű területei – a Település Arculati Kézikönyvben (a továbbiakban: TAK) történő azonosítás céljából, és
b) a **meghatározó területek egyes részterületei**, melyekre a Rendelet az általános előírásokon túli településképi követelményeket határoz meg.

(3) Településképi szempontból **egyéb** területeknek számítanak a kerületben megkülönböztetés nélkül:
a) a zöldterületek (jelentősebb közpark területek),
b) az erdőterületek,
c) a mezőgazdasági területek (általános és kertes).

11. § (1) A **kerületi településképi követelmény** lehet:
a) **területi építészeti követelmény** a kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) megalkotására vonatkozóan,
b) **egyedi építészeti követelmény,** mely kiterjedhet az építményre, épületre vagy azok csoportjára, vagy az építmény egy részének kialakítására, ezen belül
ba) az építmény tömegformálásának módjára,
bb) az építmény anyaghasználatára,
bc) a homlokzat kialakítására,
bd) az üzlet- és kirakatportál kialakítására,
be) az épületen elhelyezhető üzletjelzésre és cégtáblára,
bf) az építményen elhelyezhető műszaki berendezésre és egyéb épülettartozékra, kiegészítő elemre,
bg) a kerítés, a támfal, a támfalgarázs építményére,
bh) a közterületeken elhelyezhető köztárgy, építménynek nem minősülő tárgy, műtárgy, vendéglátó terasz kialakítására, továbbá
bi) a telek növényzetére – a közterületi telket is beleértve –, valamint
bj) a sajátos építményre;
c) egyes **sajátos építmények** elhelyezésére vonatkozó **településképi követelmény**,
d) **reklámokra és reklámhordozókra** (a reklámokra, a reklámhordozókra, a reklámberendezésekre, valamint a reklámhordozásra alkalmas egyéb műszaki berendezésre) vonatkozó **településképi követelmény.**

12. § (1) Az **egyedi építészeti követelmények VI.** fejezetben foglalt, közös általános szabályait együtt kell alkalmazni
a) a kerületi **védett értékre**, és

b) a településképi szempontból **meghatározó területek egyes részterületeire**
vonatkozó **egyedi építészeti követelményekkel**, kivéve, ha arról a részterület előírása másként rendelkezik.

(2) **Fővárosi védett érték** esetén a jelen rendelet szerinti **kerületi településképi követelményeket** együtt kell alkalmazni a fővárosi településképi követelményekkel.

(3) Az építmény méreteire vonatkozó **egyedi építészeti** követelményeket a területre hatályos építési szabályzat együttes figyelembevételével kell alkalmazni. Amennyiben az egyedi építészeti követelményként meghatározott maximális épületméret nagyobb, mint amit az előírt építési hely mérete lehetővé tesz, akkor az építési helyet kell figyelembe venni.

(4) A területi építészeti követelményeket a kerületi építési szabályzat kidolgozása vagy módosítása során kell alkalmazni, azok előírásai az építési tevékenységre közvetlenül nem érvényesíthetők.

V. Fejezet
Területi építészeti követelmények

10. A meghatározó területek területi építészeti követelményeinek közös szabályai

13. § (1) A jelen rendelet hatálybalépése után a KÉSZ-ben az egyes karakteres területek jellemző szintszámai és magasságai alapján kell megállapítani a létesíthető legnagyobb épületmagasságot vagy a beépítés legmagasabb pontját, kivéve, ha a terület a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban TSZT) jelentős változással érintett terület, mely esetben a környezettől eltérő magasság is meghatározható.

(2) Hegyvidéki lejtős terepen biztosítható, hogy a telek előkerti sávjában a terep meredekségétől függően támfalgarázs létesíthető legyen, melynek során
a) a közterülethez képest hegyoldali telek esetében a támfalgarázs csak egyszintes lehet,
b) a közterülethez képest a lejtőoldali telek esetében közterületről megközelíthető előkertben elhelyezhető garázs a telek felől nézve legfeljebb kétszintes lapostetős építmény vagy építményrész lehet úgy, hogy legmagasabb pontja az utcaszinthez képest 2,5 méternél nem lehet magasabb.

13/A. § [37] (1) Kioszkok, vendéglátó teraszok, valamint az egyéb köztárgyak anyaghasználatában, a műanyagszerkezetek, színezetlen alumínium fémszerkezetek nem alkalmazhatók. Nem alkalmazhatók továbbá a pavilonok homlokzatfelületeinek és kirakatszekrényeinek szerkezeti és felületképzésénél – beleértve a kirakatrendezés felületképző eszközeit is – a rikító színek.

13/B. §[38]

11. Békásmegyer-Ófalu történeti beépítésű részterületre és az Óbudai-sziget részterületre vonatkozó területi építészeti követelmények

14. § (1) A 2. *mellékleten* lehatárolt **Békásmegyer-Ófalu történeti beépítésű részterületen a területi építészeti előírás** célja, hogy a KÉSZ a szabályozás eszközrendszerével biztosítsa: a kialakult utcarendszert, az épületek történeti szempontból hagyományos telepítését. Ennek érdekében

[37] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 3. §
[38] hatályon kívül helyezte: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 16. § c) pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

a) a KÉSZ-ben az építési övezetben a beépítési magasság meghatározása során csak földszintes vagy földszint és tetőteres lakóépület létesítése szabályozható, pinceszint létesítése mellett,

b) a KÉSZ-ben a hagyományos sváb telepítési jellemző megtartása érdekében meg kell teremteni az egy telken építhető „kettőzött ház" telepítési lehetőségét az arra alkalmas telekszélesség együttes meghatározásával és a korábban így beépített telkek esetében ennek a telepítésnek az újraépítését is biztosítani kell.

15. § (1) A 2. *mellékleten* lehatárolt **Óbudai-sziget területen a területi építészeti előírás** célja, hogy a KÉSZ a szabályozás eszközrendszerével biztosítsa a volt hajógyári területen kialakult beépítési struktúrát, az épületek történeti szempontból hagyományos telepítését. Ennek érdekében

a) a Kis-szigeti területen kialakult épület elhelyezési struktúrát meg kell őrizni,

b)[39] az időszakosan, rendezvény idejére elhelyezett építmények kivételével az épület vagy építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a környező fák koronamagasságát, és legfeljebb a 18,0 métert.

VI. Fejezet
Az építményekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények közös általános szabályai a meghatározó és az egyéb területeken

12. A homlokzat és a tetőzet kialakítása

16. § (1) A kerület meghatározó területein

a) **a közterületről látható[40] homlokzati nyílászárók cseréje** esetén az épület homlokzatán alkalmazott nyílászárók jellemző formájától**,** osztásától és színétől eltérni nem lehet, kivéve, ha a homlokzaton egyidejűleg a többi hasonló nyílászáró is cserére kerül,

b) a közterületről látható[41] homlokzati nyílászáró, biztonsági rács, zsalugáter, árnyékoló **cseréje vagy ezek felújítása** során – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – az épületen meglévő nyílászárók szín- és anyaghasználatától eltérni nem lehet,

c) épületen új rácsozat vagy betörésvédelmet szolgáló berendezés akkor helyezhető el, ha az nem tér el az épület architektúrájától, nem eredményezi a meglévő díszítőelemek roncsolódását, és az épület burkolataihoz és színezéséhez illeszkedik,

d) árubemutatás céljából az épület homlokzata a kirakatok kivételével nem vehető igénybe.

e)[42] Az utcai homlokzaton garázssor csak akkor helyezhető el, ha a garázskapuk összszélessége nem haladja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A közterület felé néző **magastető** tömegét tagoló, azt megbontó tetőtéri nyílászáró két egymás feletti sorban – eltérő előírás hiányában – nem alkalmazható.

(3)[43] Magastetős épületek esetében 30° alatti hajlásszögű tető csak félnyeregtetőként alakítható ki.

17. § (1) Kereskedelmi rendeltetésre vonatkozó homlokzatalakítási szabályok

a) önálló kereskedelmi rendeltetésű épület közterület felé eső homlokzati kialakításakor, átalakításakor – a 6000 m^2-nél nagyobb szintterületű rendeltetési egység kivételével –

aa) a földszinti utcai homlokzat legfeljebb felét szabad nem átlátszó (nem üvegezett) homlokzattal kialakítani, vagy

[39] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 4. §
[40] módosította: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 19. § 1. pontja
[41] módosította: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 19. § 1. pontja
[42] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 5. §
[43] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 2. §

ab) a földszinti utcai homlokzaton a kirakatfelületek úgy alakítandók ki, hogy azok szélessége összesítve sem lehet kevesebb a közterület felé néző homlokzatszélesség egyharmadánál,

b) nem kell figyelembe venni az a) pontban foglaltakat, ha az épület védett érték és emiatt, vagy egyéb jellegzetes arculati jellemzői miatt a kirakat utólagos kialakítása nem lehetséges.

(2) Kereskedelmi rendeltetésű épület előtt az előkertben és az oldalkertben szabadtéri raktározás, tárolás, árubemutatás és az ilyen célt szolgáló tetőépítmény, szerkezet, berendezés létesítése nem megengedett.

13. A tetőfedés és a homlokzatfelület anyaghasználata

18. § (1) **A tetőzet anyaghasználatára** vonatkozó közös szabályok a meghatározó területeken

a) a **magastetős épületek tetőhéjalásánál** a következőkben felsoroltakon kívül más anyag nem alkalmazható:

aa) hagyományos cserép,

ab)[44] cserépszínű, barna vagy szürke színű cserép vagy betoncserép,

ac) bitumenes zsindely,

ad) hagyományos, nem színezett pala,

ae) fémlemezfedés (horganyzott natúr, csak a tört fehér, szürke, zöld, barna színekkel),

af) üvegtető,

ag) napelemes tetőcserép,

ah) a homlokzati burkolattal megegyező (átforduló) burkolat,

ai) zöldtető;

b) **lapostető létesítése** esetén

ba) 200 m^2-t meghaladó tetőfelületen alacsony albedó értékű (kis fényvisszaverő hatású) anyag 20%-nál nagyobb arányban nem alkalmazható,

bb)[45]

c) **előtető, télikert és önálló kerti építmény** esetében az a) pontban foglaltakon túl: polikarbonát is alkalmazható tetőhéjalásnál.

(2) A **homlokzati anyaghasználatra** vonatkozó közös szabályok a meghatározó területeken – az új típusú lakóegyüttesek épületeinek kivételével –

a) a **szabadonálló, ikres vagy oldalhatáron álló** beépítés esetén a homlokzatfelületek színezése során

aa) általánosan a fehér és a tört-fehér szín árnyalatai és

aa) a földszínek (a pasztell -sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna, -zöld)

kivételével más jellemző szín nem alkalmazható;

b) **zártsorú beépítés esetén** a homlokzatfelületek színezése során

ba) a fehér szín – a tört fehér színek kivételével –,

bb) a fekete vagy rikító színek, továbbá

bc) a kék, a lila, a rózsaszín és a piros szín

a homlokzat jellemző színeként nem alkalmazható;

c) **zártsorú, utcavonalon álló** új épület létesítésénél vagy meglévő épület felújításánál a földszinti homlokzatfelület anti-graffiti bevonat nélkül nem alakítható ki, kivéve, ha az a burkolóanyag felületi minőségét rontaná;

d) **a homlokzat részleges felújítása során a homlokzat többi részétől eltérő vakolatszínezés** nem alkalmazható, kivéve

da) ha az a teljes homlokzathosszon az épület vízszintes tagolásához igazodik,

[44] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 6. §

[45] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. – 31/2018. (VII. 12.) Ör. 4.§ 1. pontjával megállapított szövegű – 25. § 1. pontja

db) a földszinti és legfeljebb az építészeti elemmel határozottan tagolt első emeleti építményszintek homlokzatszakaszait érinti és

dc) a színezéssel nem érintett homlokzatfelületek eredeti színével azonos vagy annak színvilágával harmonizál.

(3) **A 6000 m^2-nél nagyobb általános szintterületű épületre** a (2) bekezdés a)-b) pont szerinti előírások nem vonatkoznak.

(4) A kerület **településképi szempontból egyéb területein** nem alkalmazható:

a) az építmény tetőhéjalásánál a színes vagy festett hullámpala, hullámlemez, trapézlemez, bitumenes hullámlemez, cserepes lemez, műanyag lemezfedés,

b) fémfedés az eredeti anyagszínében szürke, zöld és barna színűek kivételével,

c) a homlokzat és a kerítések színezésénél:

ca) a kék, a lila, a rózsaszín, a piros szín és ezek árnyalatai, továbbá

cb) egyéb rikító színek.

19. § (1) 4 m²-t meghaladó tűzfalkép, falfestmény, grafikai, képzőművészeti alkotás tűzfalon, kerítésen, műtárgyon, egyéb építményen való létrehozása a tulajdonossal, üzemeltetővel és a kerületi Önkormányzattal kötött megállapodás keretében lehetséges.

(2) A falfestmény legfeljebb egy szponzori céglogót tartalmazhat a falfestmény maximum 5 %-os felületén.

(3) Falfestmények közül graffiti festmény létesíthető:

a) a Csobánka téri gördeszka pálya mellett kialakított graffiti falon,

b) a Laktanya utcai sportparkban kialakított gördeszka eszközök oldalán, valamint

c) a Gázgyár utcában létesülő zajvédő fal mindkét oldalán.

(4)[46] Nem az önkormányzat tulajdonában lévő építményen graffiti festmény – csak a tulajdonos hozzájárulása esetén –, az alábbi helyeken létesíthető:

a) a Filatorigát HÉV megállója melletti, Ladik utca menti kerítésen,

b) a Ladik utca és Bogdáni út között, a HÉV vonalával párhuzamos kerítésfalon,

c) a Búza utcai, a HÉV vonalával párhuzamos zajvédő fal Búza utcai oldalán, valamint

d) a PP Center (1033 Budapest, Szentendrei út 89-93.) Ángel Sanz Briz út felőli kerítés falán,

e)[47] a Gázgyár utca északi szakaszán, a 19333/52 hrsz telket határoló meglévő betonkerítésen.

14. Kerítés, támfal és támfalgarázs anyaghasználata

20. § (1) **Meghatározó területen** a kerítést a (2) – (14)[48] bekezdések szerinti anyaghasználat és anyaghasználati mód, továbbá a területre hatályos építési szabályzatnak a kerítés méreteire vonatkozó rendelkezései figyelembevételével kell kialakítani.

(2) A közterület felőli **kerítés anyaghasználatában**

a) a kerítéslábazat: kő, tégla, műkő vagy vakolt felületű épített elem lehet, a 40 cm-nél alacsonyabb lábazat nyersbetonból is készülhet,

b) a kerítésoszlop: a nyersbeton kivételével a lábazattal azonos anyagú, továbbá fém vagy fa oszlop lehet,

c) a kitöltő elem a kerítésoszlopok között: fém, fa, tégla vagy hagyományos (Haidekker típusú) drótkerítés, kivételesen műanyagburkolatú drótkerítés lehet**,**

d) burkolatlan zsalukő nem alkalmazható.

[46] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 4. pontja
[47] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 2. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[48] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 6. pontja

(3) A közterület felőli **kerítés áttörtségre** vonatkozó szabályai

a) a kerítés áttörtségi aránya nem lehet 50%-nál kisebb, kivéve, ahol a jelen rendelet ettől eltérő értéket állapít meg,

b) az áttörtség aránya egy-egy közterület felé néző kerítésfelületre állapítandó meg,

c) a támfalkerítésre áttörtségi szabály nem vonatkozik.

(4) A közterület felőli kerítéspillérek közötti határoló szerkezet az anyaghasználat tekintetében teljes mértékben (100%-ban) áttörtnek számít az alábbi esetekben:

a) a hagyományos acél- és alumínium kerítés, öntöttvas vagy kovácsoltvas kerítés (pálcás, díszítéssel vagy anélkül), az elemek között 8-12 cm közötti távolsággal,

b) az eltérő, de átlagosan legalább 8,0 cm-es közökkel, pálcás jellemzőkkel rendelkező fémkerítés, ahol a pálca nagyobbik keresztmetszeti értéke sem haladja meg az 1 cm-t,

c) a Haidekker hullámrács vagy más hálójellegű vagy fonott fémkerítés, legalább 4,0 cm-es távolságú fonással.

(5) A közterület felőli kerítés faanyagú kerítéskitöltő elem esetén a faelemek szélessége vagy hézag nélkül rakott össz-szélessége nem haladhatja meg a 30 cm-t.

(6) A közterület felőli kerítés pillérei között a kerítés átláthatóságát akadályozó anyagok, szerkezetek – a növénytakarás vagy növényfuttatás kivételével - utólag nem alkalmazhatók.

(7) Egy-egy kerítés szakasz tömören is kialakítható, amennyiben a közterület felőli kerítés egy utcára néző felületének egészére teljesül az előírt áttörtség aránya.

(8) Nem a közterülettel, vagy magánúttal határos kerítés teljes hosszának áttörtségi aránya 50%-nál nem lehet kevesebb.

(9) Ipari fémpálcás kerítés kertvárosi lakóterületen nem alkalmazható.

(10) Áttörtség nélküli tömör vagy áttetsző — kerítés csak zajvédelem céljából főforgalmi utak, HÉV, valamint vasúti nyomvonalak mellett létesíthető a közterület felől növényzettel való takarás biztosítása esetén.

(11)[49] A részben kerítésként vagy támfalként is szolgáló környezetvédelmi létesítmény – különösen zajvédő fal – anyaghasználata a terület elhelyezkedése és a tervezett épített környezet figyelembevételével, a kerítésre és a támfalra vonatkozó rendelkezésektől eltérően, egyedi módon is kialakítható.

(12) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződésénél a közlekedésbiztonság szerinti látóháromszögbe eső és a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belüli szakaszon a kerítés a terepcsatlakozástól mért 0,6 méter magasság felett nem lehet tömör kialakítású – a legfeljebb 0,5 m keresztmetszetű kerítésoszlop kivételével.

(13)[50]Az utcai homlokzaton elhelyezett garázskapuk össz-szélessége nem haladja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(14)[51] Gázgyár részterület hagyományos lakóegyüttesek területén a kerítések csak a 12. számú melléklete szerinti (eredeti) megjelenéssel újíthatók fel, pótolhatók, vagy létesíthetők.

[49] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 7. pontja
[50] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 7. §
[51] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 7. §

(15)[52] Kioszkok elkerítésére csak lábazat nélküli, legfeljebb 90 cm magas és legalább 80 %-ban áttört kerítés alkalmazható.

(16)[53] Lakótelepi övezetben a földszinti lakáshoz tartozó saját tulajdonú lakókertek egységes kialakítású, legfeljebb 1,2 m magas, 100 %-ban áttört kerítéssel keríthetők le, melynek mentén sövény ültethető.

(17)[54] Kerítések színezésénél a rikító színek használata nem megengedett.

21. § (1) **A településképi szempontból egyéb területen** a közterület felőli kerítést a (2) – (3) bekezdések szerinti anyaghasználattal és módon kell kialakítani a területre hatályos építési szabályzat kerítés méreteire vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével.

(2) A közterület felőli kerítés anyaghasználatában nem alkalmazható
a) burkolatlan zsalukő,
b) ipari fémpálcás kerítés, valamint kerítéskitöltő elemként a 20.§ (2) bekezdés c) pontjában felsoroltaktól eltérő anyag, továbbá
c) olyan anyag, ami a kerítés teljes felületének 75%-nál kisebb arányú áttörtségét eredményezi.

(3) A kerítéspillérek közötti kerítés áttörtsége a mellé ültetett növényzettel való takarás vagy befuttatás kivételével nem csökkenthető.

22. § (1) Támfal anyaghasználatára vonatkozó szabályok:
a) kőtámfal, továbbá kő vagy téglaburkolatú támfal létesíthető,
b) növénytámfal beültetéssel együtt létesíthető,
c) gabion falban többféle kőanyag felhasználható,
d) burkolatlan nyersbeton vagy zsalukő támfal nem létesíthető.

(2) [55] A támfalgarázs közterület felől látszó homlokzatának anyaghasználata az utcai telekhatáron létesülő támfal anyagával lehet azonos, valamint a bejárat felől, zöldtetővel együtt sem emelkedhet ki a terepszinttől mért maximum 3,5 m-nél jobban.

(3) A támfalgarázs nyílászárójának kialakítása során
a) több önálló garázskapu közterület felőli összesített hosszmérete nem haladhatja meg a telek szélességének felét,
b) a közvetlenül egymás mellett kialakított garázskapuk száma nem lehet több kettőnél és
c) a közterület felőli önálló garázsbejáratok száma összesen nem lehet több négynél.

(4) Támfalgarázs létesítése során
a) magastető nem létesíthető, a lapostetőn tetőkert, vagy zöldtető, továbbá
b) ahol támfal kialakítása nem szükséges, ott növényzettel megerősített rézsű, vagy növénytámfal
létesíthető.

VII. Fejezet
Üzletjelzések, cégtáblák, egyéb műszaki berendezések és kiegészítő elemek egyedi építészeti követelményeinek közös szabályai a meghatározó területeken

15. Üzletjelzések és cégjelzések közös szabályai

[52] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 3. §
[53] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 3. §
[54] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 3. §
[55] módosította: 18/2021. (IV. 26.) Ör. 2. §. Hatályos: 2021. április 27-étől.

23. § (1) **Üzletfelirat, üzlettábla, cégér (továbbiakban: üzletjelzés), cégtábla csak akkor helyezhető el, ha** az [56] épületben vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.

(2) **Üzletjelzés és cégtábla** akkor helyezhető el **a homlokzaton**, ha szervesen illeszkedik a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, valamint összhangban van az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(3) **Üzletjelzés, cégtábla** nem helyezhető el az emeleti szintek homlokzati falán és az emeleti nyílászárókon, erkélyeken, kivéve a mezzaninszint vagy az I. emeleti üzletportál e célra kialakított felületein.

(4) A **cégtábla**

a) falsíkra merőlegesen nem helyezhető el,

b) a falsíkkal párhuzamos elhelyezés esetén a mérete nem haladhatja meg a 0,5 m^2-t,

c) az épületben lévő több rendeltetési egységre vonatkozó **cégtáblák** tájékoztatás céljából egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett,

d) csoportos elhelyezés esetében a táblák összmérete a b) pont szerinti méretet meghaladhatja, de az egyes üzlettáblák anyaghasználata és alapszíne, fő geometriai kialakítása nem térhet el egymástól,

e) [57] csoportos elhelyezésnél a *3. melléklet ábrái* szerinti vagy ahhoz hasonló hatású elrendezés megengedett.

24. § (1) **Üzletjelzés elhelyezésének általános szabályai** a következők**:**

a) **jelen rendelet hatálybalépése után újonnan megvalósított épület üzletportáljai és kirakatai esetén az üzletjelzés nem helyezhető el** az eredeti homlokzati tervben e célból kijelölt helyen kívül,

b) újonnan létrejött önálló rendeltetési egység üzletportálja, kirakata vagy bejárata felett vagy mellett **üzletjelzés** utólag akkor helyezhető el, amennyiben az megfelel a (2) bekezdés elvárásának,

c) az épületben lévő rendeltetési egységekre vonatkozó **üzletjelzések** tájékoztatás céljából egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett,

d) **az üzletjelzés** *szerkezetének és tájékoztató felületének az épület homlokzatával nem harmonizáló* vagy összképében zavaró hatása nem megengedett,

e) nem létesíthető **üzletjelzés**

ea) rikító színhasználattal,

eb) kápráztató fényű világító táblaként,

ec) digitális kijelzésű fényreklámként,

ed) változó futófénnyel, változó szöveg- vagy ábra animálással,

ee) változó fény- vagy hangeffektekkel,

ef) fény- és filmvetítésként.

(2) **Az üzletportál nyílásának felülete** 50%-nál[58] nagyobb arányban nem takarható fóliával, festéssel vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felülettel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik.

[56] módosította: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 19. § 2. pontja
[57] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 8. pontja
[58] módosította: 18/2021. (IV. 26.) Ör. 7. § a) pontja. Hatályos: 2021. április 27-étől.

(3) Üzletportál nyílásában kialakított üzletjelzés elhelyezésének szabályai a következők [*lásd 3. melléklet*]**:**

a) az üzletjelzés méretét az üzletportál nyílásának befoglaló szerkezete határozza meg,

b) nyílásonként legfeljebb egy üzletjelzés helyezhető el a portál felső részén**,**

c) nem létesíthető üzletjelzés a nyílászáróra ragasztottan, kivéve, ha a tájékoztató felület önálló betűkből és grafikából áll,

(4) **Üzletportál homlokzati falán kialakított üzlettábla** elhelyezésének szabályai:

a) az üzletportál nyílásai fölött elhelyezhető **üzlettábla szélessége** [*lásd 3. melléklet*]

aa) a nyílások szélességi méreteihez igazodóan vagy

ab) a nyílásokat összekötve, a nyílások szélső végpontjaihoz igazodóan vagy

ac) az üzletportál teljes homlokzati szélességében, a teljes homlokzati szélességet kitöltve kerülhet kialakításra;

b) üzletportál nyílásai fölött elhelyezett **üzlettábla magassága** a vízszintes homlokzati tagozatokon nem nyúlhat túl, és nem haladhatja meg az 1,0 métert;

c) az üzlet főbejáratánál az üzletportál jellemző homlokzati síkjából kiálló, a bejáratot keretező kapuzati egység alakítható ki, melynek oldalsó elemei

ca) az üzletre vonatkozó többletinformációt tartalmazhatnak,

cb) szélességi méretük nem haladhatja meg a felső elem magassági méretét;

d) a c) pont szerinti üzletportált keretező kapuzati egység esetén az üzletportál nyílásain további üzletjelzés nem létesíthető;

e) egy rendeltetési egység üzletportálján legfeljebb három üzletjelzés helyezhető el,

f) kereskedelmi rendeltetésű épületen, egy homlokzaton, üzletenként legfeljebb egy üzletjelzés helyezhető el, csoportos elrendezés esetén is,

g) **közbenső üzlettábla** akkor létesíthető az üzlethez tartozó két portálnyílás között [*lásd 3. melléklet*]

ga) ha a portálnyíláson, vagy a portálnyílások felett – homlokzati dísz, parapet konvektor kivezetés, egyéb meglévő akadályozó tényező miatt – az elhelyezésre nincs mód, és

gb) ha a portálnyílások felső tagozataihoz illeszkedik, alsó széle az utcai járófelülettől 1,0 m magasságban, de legfeljebb az ablaknyílások alsó, annak hiányában a lábazat felső éléhez illeszkedően kerül elhelyezésre, továbbá

gc) vendéglátóegység, élelmiszerbolt, virágbolt állandóan frissülő kínálatára vonatkozó többletinformáció közlésére **fekete felíró krétatáblaként** a ga) ponttól függetlenül is kialakítható, ha a gb) pontnak megfelel;

h) az egyes üzlettáblák együtt számolt összfelülete üzletenként nem lehet nagyobb, mint az üzletportál nyílások nélküli homlokzatfelületének (tömör homlokzatának) 30 százaléka**;**

i) több üzletet magába foglaló épületen építészeti elemként önálló **üzletjelző sáv** létesíthető vagy meglévő épületnél kijelölhető az azonos magasságú üzlettáblák számára, melytől az üzlettáblák elhelyezésénél eltérni nem lehet;

j) **árkád** esetén üzlettábla a külső homlokzati síkon vagy az arra kijelölt i) pont szerinti üzletjelző sávon is elhelyezhető [*lásd 3. melléklet*];

k) üzletjelzésként molinó, reklámháló nem alkalmazható;

l) amennyiben nincs mód az üzletportálon vagy a j) pont szerinti árkád külső homlokzatfelületén az üzlettábla elhelyezésére, az üzletjelzés üzletfeliratként vagy cégérként helyezhető el.

(5) **Homlokzati falon kialakított üzletfelirat** elhelyezésének szabályai:

a) **üzletfelirat** önálló betűkből, szerelt vagy ragasztott módon vagy önálló betűkből állóan a homlokzatra festetten, az épület egyes tagozataihoz, épülettartozékaihoz illő magassággal akkor létesíthető, ha betűméretei vagy grafikai elemei 60 cm-nél kisebbek,

b) **az üzletfelirat** kialakítása esetén a megvilágítást biztosító elektromos vezeték nem vezethető a falon és a berendezésen kívül, a homlokzat falán külső kábelcsatornában utólagosan sem vezethető,

c) **üzletfelirat** egyedi megvilágított betűkkel, világító betűkkel vagy vonalszerű fehér neonfeliratként is elhelyezhető – a panelépületek kivételével – rejtett tartószerkezettel.

(6) Falsíkra merőleges **üzletjelzés, cégér** kialakításának szabályai:

a) a falsíkra merőleges **üzletjelzés** a földszinti és kivételesen – a közúti űrszelvény figyelembevételével – az első emeletszint magasságában akkor helyezhető el, ha a felső emeleti szintek és a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát, továbbá a hangsúlyos épületszobrászati elemek látványát nem zavarja,

b) üzletenként legfeljebb 1 darab – saroküzlet esetén homlokzatonként 1-1 darab – falsíkra merőleges üzletjelzés helyezhető el, kivéve, ha több azonos méretű üzletjelzés elhelyezése az új épület építészeti koncepcióját képezi,

c) a falsíkra merőleges kialakítású **üzletjelzés**:

ca) falsíkra merőleges egyoldali információhordozó felületének befoglaló mérete 0,5 m^2-nél,

cb) magassága 1,5 m-nél,

cc) a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 16 méternél keskenyebb közterület esetén 1,0 m-nél, 16 m-nél szélesebb közterület esetében 1,5 m-nél,

cd) szerkezeti vastagsága 0,2 m-nél

nem lehet nagyobb,

d) a falsíkra merőleges kialakítású, textil anyagból készült **üzletjelzés** esetén:

da) a falsíkra merőleges egyoldali felülete 1,0 m^2-nél,

db) a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 0,5 m-nél

nem lehet nagyobb, és e célból PVC ponyva nem alkalmazható.

25. § (1) Textilcégér **üzlet- és cégjelzésként egyaránt** alkalmazható.

(2) Az **épületek tetőzetén** az épületben folyó tevékenységre vagy az abban tevékenykedő cégre utaló **cégfelirat, cégér, céglogó** fényreklámként való elhelyezésére a következő szabályok vonatkoznak:

a) felülete áttört és betűnként szerelt kialakítású lehet – a céglogók kivételével –, más kialakítás nem megengedett

b) nem alakítható ki

ba) káprázтató fényű világító táblaként,

bb) led-es fényreklámként, továbbá változó futófénnyel, változó szöveg- vagy ábra animálással,

bc) változó fény- vagy hangeffektekkel,

c) ba céglogó legnagyobb mérete nem lehet 4,0 m-nél nagyobb, továbbá

d) nem helyezhető el a településképi szempontból egyéb területeken és a következő meghatározó területeken és részterületeken:

da) Óbuda, Fő tér és környezetében,

db) a kertvárosi és a hegyvidéki lakóterületen,

dc) Békásmegyer-Ófalu területén,

dd) Bécsi úttól nyugatra – közterületi határtól mért 50 méteres sáv kivételével.

(3)[59] Oszlopon álló céglogó legmagasabb pontja

a) nem lehet nagyobb 16 méternél, és a logó befoglaló mérete nem lehet nagyobb 3,0x3,0 méternél - a b) pont kivételével,

b) Bécsi út melletti gazdasági jellegű meghatározó területen, a legalább 5 ha méretű telken való elhelyezés esetén, nem lehet nagyobb 25 méternél, és a logó befoglaló mérete nem lehet nagyobb

ba) egybefüggő felület, téridom esetén 5,0x5,0 méternél,

bb) keretre szerelt betűkből álló felirat esetében 10 x10 méternél.

(4) Totemoszlopon egy vagy több üzletjelzés, márkajelzés, cégér, céglogó egységes kialakítás esetén az előkertben elhelyezhető.

[59] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 3. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

(5)[60] Információs tábla kerítésen, épület homlokzatán az épület megjelenéséhez illeszkedve legfeljebb 1 db 1 m^2-es felülettel helyezhető el.

(6)[61] Kétoldali megállító tábla elhelyezése, oldalanként legfeljebb 0,7 m^2-es felülettel, maximum 1 db, kizárólag a rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozóan, annak közvetlen környezetében megengedett.

(7)[62] Pályázati forrásból megvalósuló építmény esetében az előírt tájékoztatási felületként
a) az építés ideje alatt a telken belül elhelyezett, a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla,
b) a létesítmény átadása után legfeljebb a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla a homlokzaton vagy a létesítmény előkertjében elhelyezve – a pályázati kiírás szerinti időszakra – létesíthető.

26. § (1) **Védett érték esetében, továbbá**
a) Óbuda, Fő tér környezetében,
b) Óbuda-Újlakon a Bécsi út, a Bokor utca, a Csemete utca, a Kolosy tér, a Dereglye utca, a Galagonya utca, a Kecske utca és a Kecske köz mentén és
c) Békásmegyer-Ófalu területén
lévő épületeken az üzletportál nyílásán kívül üzletjelzés **üzletfeliratként** és **cégérként** létesíthető a *3. mellékletben* meghatározottak szerint, más kialakítás nem megengedett.

(2) **Az (1) bekezdés szerinti területen az üzlet- és cégjelzés** szabályai a következők:
a) üzlettábla nem létesíthető a homlokzaton,
b) a rendeltetési egységre utaló üzletfelirat festett feliratként vagy síkból kiemelkedő, különálló betűkkel tüntethető fel a homlokzaton, az épület egyes tagozataihoz, épülettartozékaihoz illő magassággal,
c) világító betűk nem alkalmazhatók, de a felirat külön megvilágítással rendelkezhet.

(3) Az (1) bekezdés szerinti területeken a falsíkra merőleges kialakítású cégér
a) falsíkra merőleges egyoldali felülete 0,5 m^2-nél,
b) magassága 0,75 m-nél,
c) homlokzati falsíktól számított kinyúlása 0,5 m-nél – a gyalogos és közúti űrszelvény figyelembevételével –,
d) szerkezeti vastagsága 0,2 m-nél
nem lehet nagyobb.

27. § Kirakatszekrény a közterületi homlokzatok falfelületén, az előkertek kerítésén, illetve az előkertben – a gazdasági jellegű meghatározó karakterű területek kivételével – nem helyezhető el.

16. Egyéb műszaki berendezések épületen, építményen[63] való elhelyezése

28. § (1) **Napelemes tetőcserép** mindenhol alkalmazható, kivéve, ahol a jelen rendelet a tetőhéjalás anyagát másként határozza meg.

(1a)[64] Önálló, nem épületen létesülő napcellatető, napelempark elhelyzése nem járhat meglévő növényzet kivágásával.

[60] módosította: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 4. § (1) bekezdés
[61] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 4. § (2) bekezdés
[62] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 4. § (2) bekezdés
[63] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[64] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

(1b)[65] Napcellatető közterületen tömegközlekedési megállók, mikromobilitási pontok céljára létesíthető.

(2) **Napelem panel tetőzeten** való elhelyezésének szabályai a következők:

a) lapostetős épületen napelem panel elhelyezhető, zöldtetővel együttesen is kialakítható;

b) magastetős épület esetében a következő előírásokat kell betartani:

ba) a napelem panelek meglévő épületen való utólagos elhelyezése során azok minél kevésbé tűnjenek utólagos applikációnak, elhelyezésük helye, sorolásuk iránya, kiterjedése nagy rálátás esetén az épület ötödik homlokzataként legyen tervezett, kövesse az épület tetőzetének szerkezeti méreteit[66], annak modulméretével összeegyeztethető módon kerüljön kialakításra,

bb) a napelem panel az új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába komponáltan, annak integrált részeként és a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető vagy

bc) a tetőzet tömegének kialakításakor az önálló épületrész egésze napelem paneles fedéssel is létrehozható,

bd) előkert nélküli, zártsorú beépítés esetén, legfeljebb 3 szintes épületen az utca felé napelem panel utólagos felhelyezése nem megengedett,

be) magastető kontyolt részén, sátortetőn, toronykiemelésen, napelem panel nem helyezhető el,

df) az utcára közel merőleges tetőgerincű fésűs beépítés esetén az első 10 méteres tetőszakaszon napelem panel utólag nem lésíthető;

c) amennyiben a ba-bc) pont szerinti elvárás nem teljesíthető, akkor napelem utólagos elhelyezése nem megengedett.

(3) **Napelem homlokzaton** való elhelyezésének szabályai a következők:

a) napelem a homlokzat integrált részeként építészeti szempontból komponáltan

aa) homlokzati burkolatként, korlátként vagy díszítőelemként: függőleges vagy közel függőleges állásban,

ab) árnyékolóként, lamellás árnyékolóként a függőlegestől eltérő szögben

helyezhető el, más kialakítási mód nem megengedett;

b) amennyiben a napelem nem az a) pont szerint kerülne felszerelésre, akkor az utólagos elhelyezés nem megengedett.

(4) **Napkollektor**

a) a homlokzaton nem helyezhető el,

b) lapostetős épületen - az attikával vagy más építészeti elemmel takartan elhelyezhető,

c) előkert nélküli, zártsorú beépítés esetén az utca felé való felhelyezése nem megengedett,

d) magastető kontyolt részén, sátortetőn, toronykiemelésen nem helyezhető el,

e) az utcára közel merőleges tetőgerinc vagy fésűs beépítés esetén az első 15 méteres tetőszakaszon utólag nem lésíthető.

(4a)[67] Szélenergia hasznosítására szolgáló kisméretű berendezés homlokzatra nem szerelhető, az épület tetőzetén akkor helyezhető el, amennyiben az épületszerkezethez való rögzítéstől számított magassága nem haladja meg a 2,0 métert. Talajhoz rögzített berendezés magassága nem haladhatja meg 10 métert. A berendezés a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja.

(5) **Parabolaantenna és** 50 cm magasságot meghaladó **antenna** berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, továbbá a közterületre néző erkélyén, loggiáján, illetve teraszán.

(6) **Klímaberendezés** elhelyezésének szabályai a közterület felé néző homlokzat esetében:

[65] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[66] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 15. § 2. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[67] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 4. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

a) meglévő épületen ablakklíma berendezés és klíma-berendezés kültéri egysége

aa)[68] erkély, loggia, terasz megléte esetén csak azon belül rejtett, vagy a berendezés működését biztosítva, vizuálisan takart módon,

ab) az épület megjelenéséhez illeszkedve

helyezhető el,

b)[69] a Duna felé, valamint a főutak (Bécsi út, Vörösvári út, Lajos utca, Pacsírtamező út, Szentendrei út, Batthyány utca, Árpád fejedelem útja, Nánási út, Királyok útja) felé néző épülethomlokzaton meglévő épület esetében – a panelépület kivételével – kültéri klímaegység nem helyezhető el, azt csak a közterület felől nem látható módon szabad felszerelni,

c) jelen rendelet hatálybalépése után létesülő új épületen

ca) a klímaberendezés kültéri egysége nem rejtett módon nem helyezhető el a közterületi homlokzaton, erkélyen, loggián vagy teraszon,

cb) kültéri egységet utólagosan az épület eredeti homlokzatterveiben e célból meghatározott rejtett vagy takart módon szabad elhelyezni,

d) kültéri klímaberendezés kifolyója az közterületre vagy szomszéd telekre nem bocsáthat ki kondenzvizet,

e) [70] védett érték közterülettel határos homlokzatán, kültéri egységgel rendelkező klímaberendezés csak takartan helyezhető el,

f)[71] új típusú lakóegyüttesek területén, az épület felújítása, hőszigetelése és színezésének megváltoztatása esetén, a kültéri klímaberendezés csak az épület homlokzatának egészére vonatkozó színezési tervvel összhangban elkészített, elhelyezési terv alapján helyezhető el.

(6a)[72] Lapostetőn az épületgépészeti berendezéseket (szellőző, klíma, hűtés-fűtés) a közterület felől nem látható módon, szerkezeti elemekkel takartan szabad elhelyezni.

(7) **Parapetkonvektor**

a) új épületen újonnan nem létesíthető,

b) közterület felé eső homlokzatra történő kivezetés csak meglévő épületen és kizárólag műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett úgy, hogy meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó, falfestmény, mozaik megszüntetését, roncsolását nem eredményezheti**.**

(8) **Utcai földszint üzleti árnyékoló** – különösen a kirakat-árnyékoló vagy az épület homlokzata előtt lévő vendéglátó terasz feletti árnyékoló –

a) tartószerkezetét új üzletportál, kirakat létesítése esetén nem lehet a falsíkon kívül felszerelni – a panelépületek kivételével,

b) a ponyvafelülete üzletjelzést, üzletfeliratot, cégért, céglogót tartalmazhat.

(9) **Árusító automata** berendezés a közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el.

(10) **Bankjegy automata** berendezés épületen kívüli eléréssel akkor létesíthető,

a) ha az a falsíkba építetten vagy a kirakatportálba szerelten kerül kialakításra, és

b) ha jellegzetes épületszobrászati elemtől (pl. kapuzatot díszítő szobor, díszítés stb.) való távolsága legalább 5 m.

(11) *Épület díszkivilágítása* csak olyan módon valósítható meg, hogy az a szomszédos, illetve szemközti épületek rendeltetésszerű használatát, valamint a közúti jármű és gyalogosforgalom biztonságát ne zavarja.

---

[68] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 4. § (4) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[69] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 4. § (5) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[70] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 8. §
[71] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 8. §
[72] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 4. § (7) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

(10a)[73] Csomagautomata
a) nem helyezhető el
aa) történeti közterületről láthatóan,
ab) történeti beépítésű területen és annak környezetében,
ac) meglévő épület homlokzatán utólag a nyílászárók takarásával, jellegzetes épületszobrászati elemek közelében;
b) új épület létesítésekor a csomagautomata elhelyezését a homlokzati tervek kidolgozása során kell meghatározni.

(10b)[74] Palackvisszaváltó konténeres automata berendezés
a) közterületen vagy kereskedelmi rendeltetésű épület telkén önállóan nem helyezhető el,
b) új épület létesítésekor
ba) az épületen belül telepítendő,
bb) kezelőfelülete az épület homlokzatába integrálva is elhelyezhető,
c) meglévő épület esetén az elhelyezést az épület bővítésével, átalakításával kell megoldani, a kezelőfelület homlokzati kialakítása során tekintettel kell lenni a meglévő épület homlokzati struktúrájára.

(12) A történeti beépítésű területen és annak környezetében az utcatáblák csak öntöttvas kivitelben helyezhetők el.

(13) Vendéglátó terasz feletti önálló árnyékoló, napernyő, ponyva, napvitorla a vendéglátó egységre vonatkozó cégfeliratot tartalmazhat.

VIII. Fejezet
Egyes meghatározó területekre és azok részterületeire vonatkozó építészeti követelmények kiegészítő rendelkezései

17. Kertvárosi és hegyvidéki lakóterületek

29. § [75] (1) A **kertvárosi és a hegyvidéki lakóterületeken** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezésein túl a (2)-(6) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2) **Kertvárosi lakóterületen**
a) jellemzően magastetős épület létesíthető,
b) manzárdtető nem létesíthető, kivéve, ha a szomszédos környezetben manzárdtetős kialakítású épületek állnak,
c) lapostetős épület akkor létesíthető, ha a szomszédos környezetben szintén lapostetős kialakítású épületek állnak.

(3) **Hegyvidéki lakóterületen** – Harsánylejtő kivételével –
a) a lejtőirányú (rétegvonalra közel merőleges) terepszint feletti épülethossz nem lehet több 25 méternél,
b) a lejtőirányra merőleges (rétegvonallal közel párhuzamos) terepszint feletti épülethossz nem haladhatja meg a 20 métert,
c) magastetős és lapostetős épület egyaránt létesíthető,
d) manzárdtető nem létesíthető,
e) magastetőn torony nem létesíthető.

[73] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 4. § (7) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[74] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 4. § (7) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[75] módosította. 22/2018. (VI. 26.) Ör. 9. §

(4) A (2)-(3) bekezdés nem érinti a meglévő tetőzet helyreállítását, átalakítását vagy az eredeti tetőforma visszaépítését.

(5) Hegyvidéki és kertvárosi lakóterületen az új lakóépület főfunkciójához tartozó helyiségeknek, valamint azok rendeltetésszerű használatához szükséges gépkocsi tároló helyiségnek, helyiségeknek – az épület tömegén belül kötelezően kialakítva, ahhoz tartószerkezettel szervesen kapcsolódva – egységes építészeti megjelentést kell biztosítaniuk, kivéve, ha a gépkocsi tárolás terepszint alatt, az előírások szerint a kerítéssel egybeépítve vagy támfalgarázsban megoldott.

(6) Harsánylejtő területén 20 % -nál nagyobb lejtésű tetőkialakíás nem létesíthető.

(7) [76] Harsánylejtő területén amennyiben az épülethossz meghaladja a 20 métert, az épülettömeget tagoltan kell kialakítani.

18. Új típusú lakóegyüttesek

30. § (1)[77] Az **új típusú lakóegyüttesek területén** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezésein túl a (2)-(4) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2)A *4. melléklet* szerint meghatározott „összetartozó egységek” figyelembevételével az épületek homlokzati felújítása során

a) a jelen rendelet hatálybalépése előtt már felújított épület esetében az „összetartozó egység” többi eleme akkor kövesse az első felújított épület jellemzőit a színvilág, vagy formavilág tekintetében, ha ahhoz a településképi bejelentés során az önkormányzat hozzájárult,

b) a homlokzati színezés összhangjának megteremtésekor nem hagyható figyelmen kívül az erkélyek, a korlátok, a nyílászárók és az egyéb kiegészítő elemek színezése.

(3) Paneles vagy blokkos lakótelepi épületen magastető nem létesíthető.

(4)[78] Az épületek jellemző színe sötét árnyalatú nem lehet.

19. Hagyományos lakóegyüttesek Óbuda-Újlak és Belső Óbuda részterületei

31. § (1) **Óbuda-Újlak részterületen** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezésein túl a (2)-(4) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2) A **tetőzet tömegformálására** vonatkozó különleges követelmények a Bécsi út, a Bokor utca, a Csemete utca és a Kolosy tér menti épületeken:

a) a közterületek felé forduló homlokzatok esetében magastetőn kívül más tetőidom nem létesíthető, a magastető telekbelső felé alacsony hajlásszögű tetővel, vagy lapostetővel egészülhet ki,

b) az épület utcai traktusának tetőzetén a tetőgerinc nem lehet merőleges az utcára,

c) oromfalas tetőkiemelés, tetőablak az utca felé nem létesíthető,

d) az épületek közterület felől látható tetőzetének hajlásszöge nem lehet kisebb 40°-nál és nem lehet nagyobb 45°-nál, kivéve, ha a szomszédos csatlakozó tetőzet ettől eltérő, mely esetben a szomszéd tetőzetének hajlásszöge a mérvadó,

e) a tetőzeten a közterület felé bevilágítás céljából ökörszemablakként kialakított nyílászáró, vagy padlásbevilágító létesíthető,

[76] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 5. §
[77] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 9. pontja
[78] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 10. §

f) az ökörszemablak magassági és szélességi aránya (**m/sz**) nem lehet nagyobb 1/3-nál, szélességi mérete pedig 3,0 m-nél,

g) az e) - f) pont szerinti tetőablakok összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét,

h) a tetőzeten loggia, erkély, franciaerkély a közterület felé nem létesíthető,

i) nem a közterületre néző tetőablakok kialakítása az a)-g) pontoktól eltérő lehet.

(3) Az **anyaghasználat** szabályai a következők:

a) **tetőhéjalásként** hódfarkú, vagy egyenes vágású, de nem hullámos cserépfedésen kívül – az épületszerkezetileg indokolt eltérő fedés (eresz, vápa, tetőablak stb.) kivételével – más nem alkalmazható,

b) **homlokzati** anyaghasználat jellemzően vakolatarchitektúra a Bécsi út, a Bokor utca, a Csemete utca és a Kolosy tér menti épületek esetében,

c)[79]

(4)[80] Óbuda-Újlak területén, amennyiben több telek, azonos koncepció alapján egy ütemben kerül beépítésre a (2), valamint (3) bekezdés figyelmen kívül hagyható.

(5)[81] A gyalogos közterületeknek a meghatározó utcaszakaszokon és tereken egységes díszburkolattal való kialakítását – különösen kockakő, kiskockakő vagy ahhoz hasonló esztétikai értékű burkolat alkalmazásával –, az utca vagy tér egészére vonatkozó közterület alakítási terv alapján kell megvalósítani.

(6)[82] Az ÓBÉSZ rendelkezéseiben telepítési tanulmánytervhez („TT” jel) kötött építési övezetbe sorolt terület esetében a jelen paragrafus magastetőkre, nyílászárókra és anyaghasználatra vonatkozó rendelkezéseitől el szabad térni.

32. § (1) **Belső-Óbuda részterületen** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezésein túl a (2)-(4) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2) A védett épület vagy védett utcai homlokzatú épület **szomszédságában lévő** nem védett épület illeszkedése során:

a) **földszintes** vagy **földszint és egy emeletes épületnél**:

aa) **a tetőzet**: a védett épületnek megfelelően lehet magas- vagy lapostetős,

ab) **magastető** szolid tetőkiemeléssel, tetőablakkal létesíthető,

ac) **a tetőhéjalás** magastető esetén **hódfarkú** vagy egyenes vágású, de nem hullámos cserépfedésen kívül – az épületszerkezetileg indokolt eltérő fedés (eresz, vápa, tetőablak stb.) kivételével – más nem alkalmazható

ad) **homlokzat:** utcafronton műkő, fémburkolat, függönyfalas homlokzatkialakítás nem alkalmazható, az utcafronti homlokzaton nem dominálhat az üvegfelület;

b) **az a) ponttól eltérő szintszám esetén:**

ba) magastető, szolid tetőkiemeléssel, tetőablakkal létesíthető, az utcasarkokon építészeti hangsúly kialakítható,

bb) lapostető csak tetőkerti kialakítással létesíthető,

bc) **tetőhéjalás**: magastető esetén az ac) pont szerinti vagy a cserépfedéssel azonos kinézetű betoncserép vagy fémlemez fedés lehet, más kialakítás nem megengedett;

bd) **homlokzat:** fémburkolat, függönyfalas homlokzatkialakítás nem alkalmazható;

c) az általánosan megengedett színezésen túl a homlokzat: bordó, rozsda- és erős őszi színekkel is színezhető.

[79] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26 § 2. pontja
[80] módosította: 21/2019.(VI. 24.) Ör. 6. § (1) bekezdés
[81] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 6. § (2) bekezdés
[82] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 5. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

(3) **Védett épület, épületrész** esetében:

a) a hagyományos történeti vakolatarchitektúrát vagy az épület eredeti anyahasználatát kell alkalmazni,

b) épület felújítása vagy átépítése során az utcafronton működő, fémburkolat, függönyfalas homlokzatkialakítás nem alkalmazható, az utcafronti homlokzaton nem dominálhat az üvegfelület,

c) a homlokzat az általánosan megengedett színezésen túl: bordó, rozsda- és erős őszi színekkel is színezhető.

(4) A gyalogos közterületeket a meghatározó utcaszakaszokon és tereken egységesen díszburkolattal – elsődlegesen kockakő, kiskockakő vagy ahhoz hasonló esztétikai értékű burkolattal – kell ellátni, az utca vagy tér egészére vonatkozó közterület alakítási terv alapján.

20. Gazdasági jellegű területek

33. § (1) A **gazdasági jellegű területeken** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezésein *túl* a (2)-(6) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2) **Gazdasági jellegű** meghatározó területen

a)[83]

b) a tetőn napelemes rendszer a zöldtetővel ellátott részen is telepíthető,

c) a homlokzat digitális kijelzős felületként kialakítható, de azon reklám nem jeleníthető meg,

d) a portaépület anyaghasználata a telken létesülő új épületek jellemző anyaghasználatától nem térhet el.

(3) A volt **Gázgyár *részterület* védelemmel érintett területén**

a) az értékes régi gázgyári épületek anyaghasználata és homlokzatának alakítása során az eredeti jellemzők megtartandók, bővítésük is csak azzal harmonikus módon történhet,

b) új épületek kortárs építészeti megjelenésében az időtálló, nemes építőanyagok alkalmazandók.

(4) Volt **Harisnyagyár** (Bogdáni út) ***részterület* kerületi védelemmel érintett területén**

a) az épületek csak az eredeti épülethez illeszkedő hozzáépítéssel, ráépítéssel, toldalékkal bővíthetők, de kortárs építészeti részletképzések is lehetségesek,

b) belső átalakításra, helyiségek kialakítására az épület értékeinek megőrzése mellett kerülhet sor,

c) az épületek, épületrészek átalakíthatók, korszerűsíthetők, a külső jellegzetességek megjelenésének megőrzése mellett,

d) a földszinti továbbá a járható tetőre, tetőteraszra nyíló helyiségek ablakai ajtóvá, kirakattá alakíthatók, kibonthatók, amennyiben az építészeti megoldás illeszkedik az épület szerkezeteihez, építészeti megjelenéséhez,

e) új épületek kortárs építészeti megjelenésében az időtálló, nemes építőanyagok alkalmazandók.

(5) Volt **Textilfestő** (Szentendrei út) ***részterület* kerületi védelemmel érintett területén**

a) új épületek kortárs építészeti megjelenésében az időtálló, nemes építőanyagok alkalmazandók és

b) előnyben kell részesíteni a területre jellemző tégla homlokzatot.

(6) **Bécsi út menti** részterületeken

[83] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 3. pontja

a) az épületek anyaghasználatában az időtálló, nemes építőanyagok közül elsődleges a téglahomlokzat és nagy üvegfelületek alkalmazhatók,

b)[84]

c) magastető nem alkalmazható.

21. Római-parti területek

34. § (1) A **Római-parti területeken** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezésein túl a (2)-(6) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2) Az épületek méreteinek kialakítása során

a) új épület építésénél vagy meglévő épület bővítésénél az épület Dunával jellemzően párhuzamos homlokzati hossza nem haladhatja meg a 20 m-t,

b) a 40 m-nél nagyobb telekszélesség esetén megengedett a Dunával párhuzamos épülettömegek földszinti vagy emeleti nyaktagos folyosóval való összekötése oly módon, hogy azok tömegükben jellemzően önálló épületegységek hatását keltsék, amennyiben közöttük legalább 6,0 m-es távolság biztosított,

c) a Dunára jellemzően merőleges épülethossz nem lehet nagyobb 50 m-nél.

(3) A tetők hajlásszöge legfeljebb 45° lehet, manzárdtető nem létesíthető.

(4)[85]

(5) A homlokzat anyaghasználata során természetes anyagok: kő, tégla, fa tagolás alkalmazható.

(6)[86] A Római-part és a Kossuth Lajos üdülőpart árvízvédelmi töltéssel nem védett sávja mentén a kerítések kialakításánál legfeljebb 1,0 m magas kerítéslábazat létesíthető.

22. Az átalakuló területek és az átalakuló zöldmezős fejlesztési területek

35. § (1) **Az átalakuló területeken és az átalakuló zöldmezős fejlesztési területeken** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezésein túl a (2)-(5) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2)**Átalakuló területek** szabadonálló beépítésű területein új épület létesítése során

a)a 11-es főút és a Szentendrei út felé az épület homlokzati szélessége nem lehet kisebb a telken létesíthető homlokzatszélesség felénél kivéve, ha az ugyanilyen méretű, az útra merőlegesen mért minimum 10 méteres sávban **intenzív zöld térfal** létesül,

b)[87]

c)[88]a tetőzet formai kialakítása során az építészeti kialakítás eszközeként egységes, nagyobb egybefüggő síkokat alkotó napelemek alkalmazhatók, más kialakítás nem megengedett,

d)[89]

e) az épületek homlokzati anyaghasználatában

ea) időtálló, nemes építőanyagok: kő, tégla, korszerű fémburkolat, szálcement, üveg alkalmazása legyen az elsődleges,

[84] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 3. pontja
[85] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 4. pontja
[86] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 6. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[87] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 5. pontja
[88] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 11. pontja
[89] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 5. pontja

eb) a napelem homlokzati burkolóanyagként és építészeti formálás eszközeként alkalmazható,

ec) zöldhomlokzat létesíthető.

(3) **Átalakuló területek** zártsorú beépítésű területein új épület létesítése során a Bécsi út mellett

a)az épület elsődlegesen lapostetős lehet, kivéve, ha a csatlakozó kortárs épület magastetős, mely esetben takaratlan tűzfal nem maradhat,

b)homlokzati kialakítás során

ba) elsődlegesen kő, tégla üveg, kisebb arányban korszerű fémburkolat alkalmazható,

bb) a napelem homlokzati burkolóanyagként és építészeti formálás eszközeként alkalmazható,

bc) zöldhomlokzat létesíthető,

c)[90]

(4)**Átalakuló területek** zártsorú beépítésű területein új épület létesítése során a Vörösvári út mellett

a) az épület elsődlegesen lapostetős lehet, kivéve, ha a csatlakozó épület földszintes és magastetős,

b) homlokzati kialakítás során elsődlegesen vakolt homlokzat alkalmazható, kiegészítő burkolóelemként tégla, kő, üveg is alkalmazható,

c)[91]

(5)**Az átalakuló zöldmezős fejlesztési területen**

a) jellemzően lapostetős épület létesíthető,

b)[92]

c)[93]

d) a tetőzet formai kialakítása során az építészeti kialakítás eszközeként egységes, nagyobb egybefüggő síkokat alkotó napelemek alkalmazhatók, más kialakítás nem lehetséges

e) a terület összetartozó építészeti egységeinek egymástól jelentősen eltérő építészeti jegyekkel történő kialakítása nem lehetséges,

f) az épületek homlokzati anyaghasználatában az időtálló, nemes építőanyagok: kő, tégla, fa, üveg, – a rendeltetéshez illő – korszerű fémburkolat, szálcement alkalmazhatók,

g) a homlokzatokon

ga) napelem homlokzati burkolóanyagként és építészeti formálás eszközeként egyaránt alkalmazható,

gb) zöldhomlokzat létesíthető.

IX. Fejezet
Meghatározó területek történeti beépítésű részterületekre és környezetükre vonatkozó építészeti követelmények és kiegészítő rendelkezések

23. Békásmegyer-Ófalu történeti beépítésű részterülete

36. § (1) **Békásmegyer-Ófalu történeti beépítésű részterületén** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezései helyett a következő (2)-(8) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni. Az egyes épületrészek kialakításakor a karakterre jellemző

[90] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 5. pontja
[91] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 5. pontja
[92] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. – 31/2018. (VII. 12.) Ör. 4. § 2. pontjával megállapított szövegű – 26. § 5. pontja
[93] hatályon kívül helyezte: 22/2018. (VI. 26.) Ör. – 31/2018. (VII. 12.) Ör. 4. § 2. pontjával megállapított szövegű – 26. § 5. pontja

elrendezési, formai, méretbeli és aránybeli mintákat az *5. melléklet* tartalmazza, melyek példaként szolgálnak az azokhoz hasonló kialakításhoz.

(2) Az **épület tömegformálásának** szabályai a következők:

a) az **épület**:

aa) közterületre merőleges mérete legfeljebb 40 méter lehet,

ab) utca felőli homlokzat szélességét az *5. melléklet* szerinti jellemző méreteknek megfelelően szabad kialakítani;

b) az **épület tömegformálása** során hosszúház vagy hajlított ház a következők figyelembevételével létesíthető

ba) lapostetős épület nem létesíthető,

bb) az utca felé oromfalas, tornácos hosszúház létesíthető,

bc)[94] a hosszúházra merőleges keresztszárny létesíthető az utcai telekhatártól mért 10 m-en túl,

bd) az utcai telekhatáron álló, utcával párhuzamos épületszárnnyal rendelkező „hajlított ház" („L" alakú épület) akkor létesíthető, ha a telken korábban ilyen épület állt,

be) tornác utólag az épület első 10 méteréig nem építhető be.

(3) A **tetőzet tömegformálásának** szabályai a következők:

a) a **tetőzet formájának kialakításánál**

aa)[95]a magastető hajlásszöge, sport funkciójú épület kivételével, 36 foknál kisebb vagy 45 fokánál meredekebb nem lehet,

ab) a tetőzet nem kontyolható, a területen jellemző visszafogott arányú csonkakontyolás kivételével,

ac) manzárdtető és torony nem létesíthető,

ad) a szomszéd telek felé tűzfallal kialakított félnyeregtető nem létesíthető;

b) a magastető **gerincirányа**

ba) hosszúház esetén az utcára merőleges, arra a keresztszárny az utcával párhuzamos,

bb) hajlított ház esetén az utcával párhuzamos és az oldalhatáros épületszárnynál utcára merőleges

lehet;

c) az utcára **merőleges gerinc** esetén

ca) oromfal nélküli magastető nem létesíthető,

cb) az oldalhatáron oromfal vagy tűzfal nem alakítható ki;

d) az utcával **párhuzamos gerinc** esetén

da) az utcafronti épületszárny utcára merőleges mérete nem haladhatja meg a 9,0 métert,

db) az utca felőli homlokzaton oromfal nem létesíthető,

dc) az utca felé kiemelt tetőablak nem létesíthető;

e) az utcával párhuzamos **keresztszárny**

ea) gerincmagassága nem haladhatja meg a hosszúház gerincmagasságát és

eb) az oldalkert felé kontyoltan nem alakítható ki;

f) az utcára merőleges gerinc esetén **tetőtér vagy padlás bevilágítására szolgáló nyílászáró,** bevilágító létesítésének szabályai:

fa) kiemelt tetőablak legfeljebb az épület közterületi telekhatárától mért 20 méteren túl létesíthető,

fb) legfeljebb egy oromfalas kiemelés létesíthető a saját udvar felé az utcai telekhatártól mért 10 méteren túl,

fc) a tetőablakok darabszámának összege az adott homlokzat tetőfelületi hosszának 5 m-es osztásából adódó egész számot nem haladhatja meg, és

fd) a tetőablakok szélességének összege az adott homlokzat tetőfelületi hosszának 1/3-ánál nem lehet több, továbbá

[94] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 6. pontja

[95] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 11. § (1) bekezdés

fe) tetősíkban kialakított ablak szélessége önállóan vagy egybefüggően szerelve nem haladhatja meg a 2,0 métert.

(4) A **homlokzati kialakításra** vonatkozó szabályok

a) **ablak** az *5. melléklet* szerinti mintaképek figyelembevételével és az alábbiak szerint létesíthető

aa) az ablakok formája állított téglalap lehet, fekvő téglalap vagy más geometriai forma (kör, háromszög stb.) nem létesíthető,

ab) osztott üvegezés nélküli ablak – a 40 x 40 cm befoglaló méretnél kisebb szellőzőablak kivételével – nem létesíthető;

b) az **utcai oromfalon**

ba) padlásbevilágítót kell létesíteni a hagyományos padlástéri bevilágítók mintájára az 5. *melléklet* szerinti mintaképek figyelembevételével, vagy

bb) tetőtér beépítés esetén a ba) pont szerinti padlásbevilágítónak megfelelő ablak vagy legfeljebb egy darab, a tetőgerinc tengelyében elhelyezett, a földszinti ablakoknál kisebb, de maximum 50 cm széles és 70 cm magas álló ablak létesíthető,

c) **erkély** vagy **franciaerkély** csak a hátsókert irányába létesíthető,

d) **garázskapu** nem létesíthető az utcai telekhatáron lévő, vagy attól 10 méteren belüli homlokzaton.

(5) **Anyaghasználatra** vonatkozó szabályok

a)[96] **magastető héjalása: hagyományos** hódfarkú vagy egyenes vágású, de nem hullámos cserépfedésen kívül – az épületszerkezetileg indokolt eltérő fedés (eresz, vápa, tetőablak stb.) kivételével – más nem alkalmazható

b) az **épület homlokzatának felületképzésére, burkolóanyagára** vonatkozó előírások:

ba) a homlokzat vakolt felületű lehet, melytől eltérő fa, kő vagy tégla burkolat a lábazatokon, továbbá a homlokzat lábazaton kívüli felületeinek legfeljebb 10%-án jelenhet meg,

bb) a vakolat színezése során a tört-fehér szín és a föld színek alkalmazhatók, kivéve, ha az átépítésre, felújításra kerülő, vagy az elbontott épület eredeti színe attól eltérő volt, mely esetben az eredeti homlokzatszín is visszaállítható;

c) a **lábazat** anyaga

ca) budakalászi mészkő vagy

db)vakolt sáv lehet az *5. melléklet* szerinti mintaképek figyelembevételével;

d) az épület **nyílászáróinak anyaghasználata** során

da) faanyagú vagy külső megjelenésében sötétszínű faerezetű műanyag ablak alkalmazható,

db) anyaghasználatában a homlokzaton külső megjelenésre fehér műanyag nyílászáró szerkezet nem alkalmazható,

dc) felületképzés során a sötét színű festésen, pácoláson, valamint sötét faerezet festésen kívül más nem alkalmazható;

dd) a közterületi telekhatártól mért 10 méteren túl fémprofilú nyílászáró is létesíthető;

e) homlokzatdíszítésként a hagyományok szerinti vakolatsávos kialakítás alkalmazható, mely az *5. melléklet* szerinti minták figyelembevételével a következő lehet

ea) a nyílászárók körüli keretező vakolatsáv,

eb) az ereszvonalban vízszintes és a tetőzet vonalát követő ferde, valamint a függőleges falsíkot követő vakolt sávok,

ec) lábazati vakolat sáv;

f) kémény anyaghasználata

fa) vakolt vagy téglaburkolatú lehet, más felületképzés nem alkalmazható,

fb) fém, eternit vagy az fa) ponton kívül más anyagú kémény, vagy kéményszellőző nem létesíthető kéménymagasításként sem, a fűtéstechnológia miatti fémszerelvény végződések kivételével.

[96] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 11. § (2) bekezdés

(6) **A kerítés anyaghasználatának** szabályai a következők:

a) a kerítés utcai hosszának legfeljebb felén tömör falazat alkalmazható,

b) a kerítés oszlopok vagy a falazott kerítésszakaszok közötti kitöltő elem tömören kialakított függőleges osztású fakerítés, továbbá függőleges vagy vízszintes elemekből álló deszkapalánk is lehet,

c) a fa kerítéselemek – a b) pont kivételével – csak függőlegesen rakott texturát eredményezhetnek, karámszerű vízszintes fakerítés nem alkalmazható,

d) a fém kerítés kitöltő eleme egyszerűen formázott pálcás, rács-szerű kerítésként létesíthető,

e) műanyag bevonatú fonott kerítés, alumínium pálcás, vagy alumínium oszlopos kerítés nem alkalmazható,

f) tömör kapuzat vagy a helyben szokásos tornackapu létesíthető,

g) a **kerítés tömör falazata** lehet vakolt vagy teljes magasságában kőből rakott vagy ezek arányos alkalmazásával is kialakítható.

(7) **Műszaki berendezésekre, egyéb kiegészítő elemekre vonatkozó szabályok a következők:**

a) a műszaki berendezés – a c) pont szerinti napkollektor vagy napelem kivételével – sem a tetőzeten, sem a homlokzaton nem létesíthető,

b) **tetőszerelvény** a hagyományos kéménykialakítás és tetőszellőző kivételével nem létesíthető,

c) napkollektor vagy napelem elhelyezésére vonatozó szabályok

ca) új építésű épület vagy a tetőzet teljes átépítése esetén napkollektor, napelem panel csak tetőbe integrált kialakítással létesíthető,

cb) meglévő épület tetőzetén csak sík napkollektor vagy napelem panel alkalmazható a tető síkjával megegyező hajlásszögben és csoportosan, rendezett képet adóan,

cc) nem helyezhető el napkollektor vagy napelem panel az épület utca felől számított első 10 méterén belüli tetőzetén, homlokzati falán és szerkezeti elemén, továbbá az utcával párhuzamos gerincű épületnek az utca felé néző bármely felületén.

(8) **Üzlet- és cégjelzés** szabályai a következők:

a) **cégér**

aa) csak áttört figurális épülettartozékként helyezhető el az épület utcai homlokzatának kapuzata mellett vagy felett,

ab) világító cégér nem létesíthető;

b) **üzlettábla nem létesíthető a homlokzaton**, a rendeltetési egységre utaló üzletfelirat festett feliratként vagy síkból kiemelt különálló betűkkel tüntethető fel a homlokzaton, melynek során világító betűk nem alkalmazhatók, de a felirat külön megvilágítással rendelkezhet;

c) **reklám** vagy reklámhordozó nem helyezhető el sem a közterületen, sem építményen (épületen, kerítésen), sem a telek bármely más pontján.

24. Békásmegyer-Ófalu történeti beépítést körülvevő részterülete

37. § (1) **Békásmegyer-Ófalu történeti beépítést körülvevő részterületén** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezései helyett a (2)-(6) bekezdés előírásait kell alkalmazni**.**

(2) Az **épület tömegformálásának** szabályai a következők:

a)[97] az épület közterületre merőlegesen mért terepszint felett látható hossza nem haladhatja meg a 25 métert,

b) az **épület tömegformálása** során

ba) jellemzően lapostetős épület nem létesíthető,

[97] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 7. §-a
. Hatályos: 2023. július 15-étől.

bb) az utca felé oromfalas, tornácos hosszúház vagy oldalhatárral párhuzamos tengellyel telepített épület létesíthető,

bc) a bb) pont szerinti épületre merőleges keresztszárny létesíthető az utcai telekhatártól mért 10 m-en túl, melynek utcával párhuzamos szélessége (a homlokzati síkjától mért előrelépése) nem lehet nagyobb, mint a hosszúház szélessége,

bd) utcával párhuzamos épületszárnnyal rendelkező „hajlított ház" („L" alakú épület) létesíthető

be) tornác utólag az épület első 10 méteréig nem építhető be

bf)[98] utcával párhuzamos, hosszanti telek (fekvő telek) esetén a bb) előírás figyelmen kívül hagyható.

(3) **tetőzet tömegformálásának** szabályai a következők:

a) a **tetőzet formájának kialakításánál**

aa) a magastető jellemző hajlásszöge 36 foknál kisebb, vagy 45 fokánál meredekebb nem lehet,

ab) nyeregtető az utca irányába nem kontyolható, a területen jellemző visszafogott arányú csonkakontyolás kivételével,

ac) manzárdtető és torony nem létesíthető,

ad) a szomszéd telek felé tűzfallal kialakított félnyeregtető nem létesíthető,

ae) zöldtető legfeljebb az épület alapterületének 20 %-án alkalmazható és csak az utcai telekhatártól mért 20 méteren túl;

b) a magastető jellemző **gerinciránya**

ba) az oldalhatárral párhuzamos tengellyel telepített épület vagy hosszúház esetén az utcára merőleges, arra a keresztszárny az utcával párhuzamos,

bb) hajlított ház esetén az utcával párhuzamos és az oldalhatáros épületszárnynál utcára merőleges
lehet;

c) az utcára **merőleges gerinc** esetén, az oldalhatáron oromfal vagy tűzfal nem alakítható ki;

d) az utcára merőleges gerinc esetén **a tetőtér vagy padlás bevilágítására** szolgáló **nyílászáró,** bevilágító létesítésének szabályai:

da) kiemelt tetőablak az épület közterületi telekhatárától mért 10 méteren belül nem létesíthető,

db) a tetőablakok darabszámának összege az adott homlokzat tetőfelületi hosszának 5 m-es osztásából adódó egész számot nem haladhatja meg, és

dc) a tetőablakok szélességének összege az adott homlokzat tetőfelületi hosszának 1/3-ánál nem lehet több, továbbá

dd) tetősíkban kialakított ablak szélessége önállóan vagy egybefüggően szerelve nem haladhatja meg a 2,0 métert.

(4) A **homlokzati kialakításra** vonatkozó szabályok

a) **ablak**

aa)a közterület felőli homlokzaton az álló téglalap formájú ablakon kívül más geometriai forma (fekvő téglalap, kör, háromszög) nem létesíthető, és

ab) elsődlegesen az 5. *melléklet* szerinti mintaképek formavilágának figyelembevételével, azokhoz hasonló kialakítással létesíthető,

b) **erkély** vagy **franciaerkély** a hátsókert irányába létesíthető, és az oldalkert felé csak a közterülettől mért 10 méteren túl,

c) **garázskapu** nem létesíthető az utcai telekhatáron lévő vagy attól 10 méteren belüli homlokzaton.

(5) **Anyaghasználatra** vonatkozó szabályok

a) **tetőhéjalás**

[98] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 12. §

aa) hagyományos hódfarkú cserépfedés vagy egyenes vágású, de nem hullámos cserépfedés lehet, az épületszerkezetileg indokolt eltérő fedés (eresz, vápa, tetőablak, tetőkiemelés stb.) kivételével vagy

ab) a hagyományos cserépfedéssel küllemében hasonló hatású betoncserép, továbbá kortárs épület esetén fémlemezfedés is alkalmazható, amennyiben az építéssel érintett telek nincs védett érték közvetlen vagy szemközti szomszédságában,

b) az **épület homlokzatának felületképzésére, burkolóanyagára** vonatkozó előírások:

ba) a homlokzat jellemzően vakolt felületű lehet, melytől eltérő fa, kő vagy tégla burkolat a nyílászárók felületeinek kivételével számolt homlokzatfelület legfeljebb 35%-án alkalmazható,

bb) jellemzőiben téglaburkolatú épület nem létesíthető,

bc) bontott tégla legfeljebb az épület nem közterületi homlokzatán alkalmazható,

bd) a vakolat színezése során a tört-fehér szín és a föld színek alkalmazhatók, kivéve, ha az átépítésre, felújításra kerülő vagy az elbontott épület eredeti színe attól eltérő volt, mely esetben az eredeti homlokzatszín is visszaállítható;

c) a **lábazat**

ca) hagyományos föld színezetű díszítő vakolatsáv,

cb) budakalászi mészkő vagy egyéb mészkő,

cc) tégla vagy téglaburkolat

lehet;

d) az épület **nyílászáróinak anyaghasználata**

da) faanyagú, vagy külső megjelenésében faerezetű műanyag ablak alkalmazható,

db) anyaghasználatában a homlokzaton külső megjelenésre fehér műanyag nyílászáró szerkezet nem alkalmazható,

dc) a felületképzés során a sötét színű festésen, pácoláson, valamint a sötét faerezet festésen kívül más nem alkalmazható;

dd) a közterületi telekhatártól mért 10 méteren túl fémprofilú nyílászáró létesíthető.

(6) A **kéményre, kerítésre, műszaki berendezésre**, **üzlet- és cégjelzés** elhelyezésére a **36. §** rendelkezéseit kell alkalmazni.

25. Óbuda, Fő tér és környezetének történeti beépítésű részterülete

38. § (1) **Óbuda, Fő tér és környezetének történeti beépítésű részterületén** a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet* rendelkezésein túl a (2)-(5) bekezdés előírásait is be kell tartani.

(2) A **tetőzet tömegformálásának** szabályai a következők:

a) lapostető nem,

b) magastető szolid tetőkiemeléssel, tetőablakkal, ökörszemablakkal

létesíthető.

(3) A **homlokzati kialakítás**

a) homlokzattagolások esetén az építészeti divatirányzatok megjelenése ne legyen hivalkodó,

b) a meglévő épületek díszei megtartandók, szükség esetén rekonstruálandók vagy restaurálandók.

(4) Az **anyaghasználat** szabályai a következők:

a) tetőhéjalás során a meglévő védett épület vagy velük szomszédos új épület esetében hódfarkú vagy egyenes vágású, de nem hullámos cserépfedésen kívül más nem alkalmazható,

b) a meglévő védett épületek esetében és a védett területek utcaképeinek megőrzése érdekében a hagyományos történeti kisvárosias vakolatarchitektúrát, illetve az épület eredeti anyaghasználatát kell alkalmazni;

c) új épület esetében kőburkolat csak az épülethomlokzatok lábazati részén, díszítőelemekhez és legfeljebb a homlokzatfelület 30%-án alkalmazható;

d) utcafronton fényezett működő, fémburkolat, függönyfalas homlokzatkialakítás nem alkalmazható;

e) új épület esetén az utcafronti homlokzaton nem dominálhat az üvegfelület;

f) [99] homlokzat színezése során az általánosan megengedett színezésen túl: bordó, rozsdaszínek és erős őszi színek (mély, kissé élénk színek) is alkalmazhatók.

(5) A gyalogos közterületeknek a meghatározó utcaszakaszokon és tereken egységes díszburkolattal való kialakítását – különösen kockakő, kiskockakő vagy ahhoz hasonló esztétikai értékű burkolat alkalmazásával – az utca vagy tér egészére vonatkozó Közterület-alakítási terv alapján kell megvalósítani.

X. Fejezet
A zöldfelületek kialakítási módjának közös szabályai a meghatározó és az egyéb területeken

26. [100] Növények telepítése telken és közterületen

39. § (1)[101]A kerület területén nem telepíthetőek – a kormányrendeletben meghatározottakon túl – a 13. mellékletben meghatározott növényfajok.

(2) Újonnan kialakított *közterületi út,* útszakasz mentén eltérő fafajú fasor nem létesíthető.

(3)[102]Meglévő, egységes fafajú fasor új faegyeddel történő kiegészítése ugyanazzal a fafajú egyeddel megengedett, kivéve, ha arra faegészségi okból vagy műszaki akadály miatt nincs mód.

(4) A telken belüli a növényzet legkisebb ültetési távolságának szabályai a következők:

a) épület falától az ültetési távolság:

aa) 3,0 méternél magasabbra nem növő fás szárú növényzet esetében legalább 2,0 méter,

ab) 3,0 méternél magasabbra növő fás szárú növényzet esetében legalább 5,0 méter,

ac) 7,0 méternél magasabbra növő fák esetében legalább 7,0 méter;

b) ingatlan határától az ültetési távolság:

ba) a jellemzően 2,5 méternél magasabbra nem növő fás szárú növényzet esetén legalább 0,5 méter,

bb) a jellemzően 2,5 méternél magasabbra növő fás szárú növényzet esetén legalább 1,0 méter

bc) jellemzően 5,0 méternél magasabbra növő fák esetében legalább 5,0 méter.

(5)[103] Gázgyár részterületen telepítendő fafajták:

a) a Gázgyár volt üzemi területén meglévő fasorok kiegészítésére: *kislevelű hárs (*Tilia cordata – Greenspire),

b) a Gázgyár utca menti fasor kiegészítésére: *krimi hárs (*Tilia euchlora)

c) a parti második fasor kiegészítésére: *platán (*Platanus x acerifolia)

d)[104] temetők területén.

[99] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 13. §
[100] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 12. pontja
[101] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 14. § (1) bekezdés
[102] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 13. pontja
[103] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 14. § (2) bekezdés
[104] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 8. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

(6)[105] Kertépítészeti tervben kell meghatározni a tereprendezés és zöldfelületek kialakítását a[106] 14. számú melléklet szerinti műszaki tartalom szerint:

a) Békásmegyer-Ófalu, hagyományos lakóegyüttesek, új típusú lakóegyüttesek, hegyvidéki lakóterületek, gazdasági jellegű területek, Római-parti területek, rekreációs területek, Óbudai-sziget meghatározó területeken,

b) az 1 m-es magasságot meghaladó tereprendezés esetén - az övezettől függetlenül -,

c) mélygarázs feletti, valamint az építési övezetben meghatározott kötelező tetőkerti kialakítás esetén.

27. A mélygarázs feletti zöldtető és a parkoló zöldfelületei

40. § (1) [107] **A tetőkerti zöldtető** két- vagy háromszintes **növényzete** mélygarázs vagy más építményszint feletti örökzöld, vagy lombhullató fásszárú növényekkel egyaránt lehetséges.

(2) **A tetőkert** növényzettel nem fedett, burkolt felülete magas albedó értékű (magas fényvisszaverő hatású), világos színű burkolat lehet, alacsony albedó értékű (alacsony fényvisszaverő hatású) burkolat nem létesíthető.

41. § (1) Telken vagy közterületen a 6 férőhelynél nagyobb, új felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető.

(2) Telken belüli vagy közterületi 6 férőhely feletti felszíni parkoló fásítása során – a várakozóhelyek számának megfelelő előírt fatelepítés betartása mellett – a következő **növénytelepítési szabályt** is be kell tartani a *6. melléklet* szerinti telepítési rend figyelembevételével:

a) merőleges vagy ferde (45º-os, vagy 60º-os) beállás esetén

aa) parkolószegély menti egybefüggő zöldsávban történő ültetés esetén minden 3 darab,

ab) parkolószegély menti járdasávban (faveremráccsal) történő ültetés esetén minden 2 darab,

ac) parkolóállások közötti zöldszigeten történő ültetés esetén minden 3 darab;

b) párhuzamos beállás esetén

ba) parkolószegély menti egybefüggő zöldsávban történő ültetés esetén minden 2 darab,

bb) parkolószegély menti járdasávban (faveremráccsal) történő ültetés esetén minden 1,5 darab,

bc) parkolóállások közötti zöldszigeten történő ültetés esetén minden 2 darab;

c) középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén: – melynek szélessége legalább 2,0 méter kell, hogy legyen - minden 4 darab

megkezdett parkolóférőhely után legalább egy, a (7) bekezdésnek megfelelő fát kell telepíteni, kivéve, ha közterületen a meglévő közművek azt nem teszik lehetővé.

(3) Nem számít fásított parkolónak a parkolóállások között pontszerűen elhelyezett favermes fásítás.

(4) Az előkertben – amennyiben annak kialakítását más jogszabály nem tiltja – 60 férőhelynél nagyobb felszíni parkoló csak intenzíven fásított módon alakítható ki. A parkolófásítást úgy kell megvalósítani, hogy az biztosítsa a parkolóférőhelyek megfelelő árnyékolását.

(5) Nem közterületi nagyméretű parkoló esetén, ha annak befogadóképessége

[105] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 7. §
[106] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 15. § 3. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[107] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 15. §

a) 50 férőhelynél nagyobb, akkor a parkoló-sorokat egymástól legalább 2,0 méter széles, fásított zöldsávval kell elválasztani,

b)[108] 300 férőhelynél nagyobb, akkor

ba) a parkolót legfeljebb 150, vagy

bb) ha az építési övezet előírása lehetővé teszi, akkor legfeljebb 200

személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani, és az egyes parkolási egységek között legalább 10 m szélességű, összefüggően beültetett zöldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.

(6) A parkolófelület melletti összefüggően beültetett zöldsáv legfeljebb 6,0 méterenként, maximum 1,5 m széles burkolt gyalogos átvezetésekkel tagolható.

(7)[109] Parkolók fásításánál, továbbá a KÉSZ-ben kötelező fásítással érintett területen nagy lombkoronát növelő, túlkoros, legalább kétszer iskolázott 14/16 törzskörméretű sorfa minőségű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő.

(8) A parkolókat elválasztó zöldsávokban legalább kétszintes zöldfelületet kell kialakítani,

a) a cserjék tekintetében azok legalább fele arányban örökzöld,

b) a fák tekintetében lombhullató, nagy koronát növelő

növényzettel.

(9) A gazdasági jellegű meghatározó területeken az előírt zöldfelületnek megfelelő terület legalább 1/3-át[110] fásított területként kell kialakítani, elsősorban nagy lombkoronájú fás szárú növényekkel.

XI. Fejezet
Sajátos építmények elhelyezése és anyaghasználata

28. Felszíni energiaellátási és vezetékes elektronikus hírközlési sajátos építmények elhelyezésére vonatkozó közös szabályok

42. § (1) A kerület közigazgatási területén a kerület ellátását biztosító **felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak** elhelyezésére **elsősorban alkalmas területeket** a *7. melléklet* tartalmazza. A mellékleten nem jelölt területeken a (2)-(7) bekezdések rendelkezéseit kell figyelembe venni.

(2) **Nem alkalmasak** a **vezetékes felszíni energiaellátás** és **elektronikus hírközlés légvezetékének, oszlopainak, tornyainak és egyéb a településképhez nem illő elemeinek** létesítésére a 7. *mellékleten* **nem jelölt területek** közül

a) **az épített környezet védelemmel érintett** alábbi területei**:**

aa) a világörökség várományos terület,

ab) a védett érték (országos, fővárosi vagy kerületi védett érték), annak telke és a telkének 100 méteres környezete,

ac) védett régészeti lelőhely és annak 50 méteres környezete,

akkor sem, ha a környezetben a közterületeken még légvezetékes hálózat van;

b) **a már beépült, az átalakuló vagy az átalakuló zöldmezős – távlatban beépítésre szánt –, a településkép szempontjából meghatározó területek** ott, ahol:

ba) a terület már beépített és nincs légvezeték,

bb) a terület még nem beépített, de beépítésre szánt terület vagy

[108] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[109] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 16. §
[110] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 14. pontja

bc) jelentősen átalakuló a terület és új beépítés megvalósítására vagy jelentős funkcióváltásra kerül sor, továbbá a területen vagy közvetlen környezetében új közterület, magánút létesül, továbbá

c) **azon belterületek**, ahol a közterület szélessége eléri a 12,0 métert,

d) **a természeti környezet védelmével érintett:**

da) Natura 2000 területei

db) Budai Tájvédelmi Körzet területei,

dc) ökológiai hálózattal érintett területek,

dd) további országos védelemmel érintett területek,

de) fővárosi vagy kerületi természetvédelemmel érintett területek,

df) törvényben (BATrT) tájképvédelemmel érintett területek.

(2a) [111]Átjátszó állomás, meglévő épületen vagy meglévő 6 méternél magasabb oszlopon való elhelyezése esetén a (2) bekezdés ac) alpontja figyelmen kívül hagyható.

(3) A **távhőszolgáltatás** vezetékei az elhelyezésre alkalmasnak jelölt területen sem vezethetők a földfelszín felett, a meglévő távhővezeték rekonstrukciója során azt föld alatti vezetékre kell cserélni.

(4)[112]A **villamos energia átviteli hálózat** felszín feletti légkábeles vezetése nem lehetséges, a korábban megtervezett, legfeljebb 100 méteren befejezésre kerülő hálózat kivételével

a) a 7. számú mellékleten jelölt elsősorban alkalmas területeken kívüli beépítésre szánt területeken és

b) a (2) bekezdésben meghatározott területeken.

(5) **A villamos energia** főelosztó hálózatának rekonstrukciója során a *7. mellékleten* elsősorban alkalmasnak jelölt területeken kívüli beépítésre szánt területeken a távvezetéket földkábelre kell kiváltani.

(6) A **vezetékes gyengeáramú felszíni energiaellátási** és elektronikus **hírközlési** sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére – az (1)-(2) bekezdés alapján – **nem alkalmas területeken**:

a) hálózatfejlesztés vagy a hálózat bővítése, illetve ennek megfelelő hálózati rekonstrukció csak földkábeles módon történhet;

b) új vezetéktartó oszlop nem helyezhető el ott, ahol már meglévő tartóoszlop rendelkezésre áll, kivéve, ha a házi bekötés másként nem oldható meg;

c) új vezetéket a meglévő, szükség esetén az energiaellátást és az elektronikus hírközlést is egyaránt szolgáló közös oszlopon kell elhelyezni, a b) pont figyelembevételével;

d) a közterület teljes keresztmetszetét érintő útépítés vagy útrekonstrukció során

da) az adott közterületen a légvezetéket földkábelre kell cserélni vagy

db) annak műszakilag szükséges helyigényét és a későbbi földkábeles kiépítés lehetőségét biztosítani kell, továbbá

dc) az ingatlanok földfeletti hálózati bekötését – ahol az műszakilag kivitelezhető – szintén föld alatti bekötésre kell cserélni;

dd) a földalatti hálózatok földfelszíni műtárgyai (akna, kapcsolószekrény) a járdán a berendezési sávban elhelyezhetők – az adott területen a műtárgyakra vagy berendezésekre vonatkozó méretbeli és anyaghasználati rendelkezések figyelembevételével;

e) a közterületi járdák alatti vezetékfektetés befejezése után

ea) a burkolatot a járda járófelületének teljes szélességében kell helyreállítani;

eb)[113]

[111] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 8. § (1) bekezdés

[112] módosította: 212019. (VI. 24.) Ör. 8. § (2) bekezdés

[113] hatályon kívül helyezte: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 20. § 1. pontja

(7) A **közterületi járdán** elhelyezésre kerülő **vezetékes** felszíni **energiaellátás** és elektronikus **hírközlés** kábeleinek, berendezéseinek (kapcsolószekrény akna) elhelyezési szabályai a következők:

a) felszín feletti kábel csatlakozó szekrény vagy műtárgy nem helyezhető el:

aa) a 1,5 méternél keskenyebb járdán,

ab)az 1,0 m-es berendezési sávon kívül a 1,5 m-nél nagyobb szélességű járdán,

ac) közvetlenül az épületek közterületi határvonala előtt;

b) zártsorú beépítésű területen

ba) az energiaigény bővülése miatt létesítendő transzformátor berendezés (trafóház, oszloptrafó) a járdán felszín felett nem helyezhető el, azt a felszín alatt vagy a terepszinthez képest legfeljebb 0,6 m kiemelkedéssel kell biztosítani, vagy az újonnan épülő épületben kell elhelyezni,

bb) épület elé csak akkor helyezhető betápláló szekrény, ha annak kábelezésénél a későbbi áthelyezés lehetősége biztosított;

c) a járdában több külön szolgáltató által üzemeltetett hálózat esetén közös aknát kell létesíteni;

d) az útkereszteződéseknél a járdában legfeljebb két felszín alatti szekrény (akna) létesíthető abban az esetben, ha a területen jelen rendelet hatálybalépése előtt már van egy hír- vagy távközlési akna és a közös aknában való elhelyezés műszakilag nem oldható meg;

e) a berendezések anyaghasználatánál, színezésénél a 43. § szerinti rendelkezéseket is be kell tartani.

(8)[114] A telefonfülke közvetlenül az épület homlokzati fala elé nem telepíthető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani, úgy, hogy a visszamaradó járdafelület legalább 1,5 m legyen. Külső falsíkra szerelt telefon és a hozzátartozó védőtető a homlokzathoz igazodóan csak akkor létesíthető, ha ezáltal a homlokzat előtti járda szabad járófelületének szélessége nem csökken 2,5 m alá.

29. Vezeték nélküli elektronikus hírközlési sajátos építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

43. § (1)[115] **Nem alkalmasak a vezeték nélküli önálló elektronikus hírközlési építmény** (távközlési, adatátviteli berendezés) elhelyezésére a következő területek:

a) a *7. mellékleten* elsősorban alkalmas területen kívüli területek közül a 42.§ (2) bekezdés szerinti területek, valamint

b) a meglévő vagy tervezett

ba) egészségügyi létesítmények területe,

bb) bölcsődék, óvodák, az alsó- és középfokú oktatási létesítmények területe,

bc) a játszóterek területe,

bd) a zöldterületek területe,

c) a vízgazdálkodási területek, továbbá

d) a b) pont szerinti területek telekhatárától számított 200 m-es környezet.

(1a)[116] Átjátszó állomás, meglévő épületen vagy meglévő 6 méternél magasabb oszlopon való elhelyezése esetén a 42. § (2) bekezdés ac) alpontja figyelmen kívül hagyható.

(2) **Elsősorban alkalmas a vezeték nélküli elektronikus hírközlési építmény** (adótorony, átjátszó torony, átjátszó-állomás) közterületi elhelyezésére a *7. mellékleten* elsősorban alkalmas területként jelölt terület.

[114] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 10.§-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[115] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 15. pontja
[116] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 9. § (1) bekezdés

(3) **Nem közterületi telken** akkor helyezhető el a **vezeték nélküli elektronikus hírközlési építmény**

a) ha a (2) bekezdés szerinti elhelyezés jogi vagy műszaki ok miatt nem jöhet létre, vagy az nem nyújtana megfelelő szolgáltatást, továbbá

b) ha az épület, amelyen az[117] építmény elhelyezésre kerül, nem tartozik az (1) bekezdésben felsoroltak közé, és a rendeltetése szerint elsődlegesen

ba) irodaház, parkolóház, sportcélú építmény vagy

bb) olyan templom, melynek tornyában vagy padlásterén belül a hírközlési létesítmény védett értéket nem érint vagy

bc) ha a ba)-bb) alpontok szerinti elhelyezés akadályba ütközik, vagy nem nyújt megfelelő szolgáltatást, akkor a 20 m építménymagasságot meghaladó lakóépület.

(4) A (3) bekezdés b) pont szerinti épület esetében a **vezeték nélküli elektronikus hírközlési építmény**

a)[118] a lapostetős épületen akkor helyezhető el, ha az elhelyezés az épület legalább 20 méteres magassága felett történik vagy 20 méternél alacsonyabb épületek esetében, ha a homlokzati falsík és a legfelső záródódém felső síkjának metszésvonalától az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé nem emelkedik,

b) a magastetős épület padlásterében akkor helyezhető el, ha biztosított, hogy a padlástérben nincs más rendeltetési egység

c)[119] egyéb épülethez rögzített módon parabola antenna kivételével, antenna elhelyezhető.

(5) Az önálló – nem más építményen elhelyezett – **vezeték nélküli elektronikus hírközlési építmény önálló sajátos építményként**

a) az elhelyezésre szolgáló környezethez illeszkedő módon,

b)[120] fás, erdős környezetben elsősorban közhasználatú, kilátásra is alkalmas építményen, műtárgyon

helyezhető el,

c)[121] fémszerkezet esetén a színezése mohazöld vagy antracit lehet, továbbá

d) kerülendő a különböző növényzetet (fémből készült fa) utánzó oszlop kialakítás.

(6)[122] Magaslaton új antennatorony csak kortárs építményként helyezhető el.

(7) A 4G - negyedik generációt meghaladó műszaki fejlesztést követően a szükséges antenna a közvilágítás tartóoszlopának magasításával akkor helyezhető el, ha annak az így növelt legmagasabb pontja a környező építési övezetekben létesíthető legmagasabb pontot 3,0 méternél jobban nem haladja meg.

30. A közmű és közvilágítás sajátos építményeinek elhelyezése és anyaghasználata

44. § (1) [123] A felszín feletti közmű-műtárgyak berendezései – beleértve különösen a kapcsolószekrényt, trafót, átemelőt és az azokat elhatároló kerítéseket – csak mohazöld, törtfehér vagy antracit színűre festhetők, a tűzcsapok, a közlekedési lámpa kapcsolószekrénye, a közvilágítás és a távvezetékek oszlopai kivételével.

[117] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 15.§ 4. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[118] módosította: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 9. § (2) bekezdés
[119] beiktatta: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 17. § (1) bekezdés
[120] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 17. § (2) bekezdés
[121] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 17. § (3) bekezdés
[122] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 7. pontja
[123] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 18. §

(2) A közvilágítási oszlopok és a tömegközlekedés vezetéktartó oszlopai az egyes utcákban végig, a közterekben, közparkokban azonos kivitelűek vagy legalább azonos megjelenésűek legyenek, illeszkedve a környezet építészeti arculatához.

(3) A közvilágítás oszlopai

a) Óbuda, Főtér és környezetének történeti közterületein, Óbuda-Újlak részterületen elhelyezett kandeláberek hagyományos fekete, antracit, tört fehér, vagy mohazöld színűek lehetnek, az adott közterületeket érintően egységesen,

b) a közterület alakítási terv által érintett közterületen az egységesen megtervezett közvilágítási lámpa helyezendő el,

c) a kertvárosi lakóterületeken faoszlop alkalmazható,

d) betonoszlop csak megrongálódott betonoszlop pótlására alkalmazható.

(4) A gyalogos felületen az akna fedlap a környező burkolattal azonos vagy azzal harmonizáló anyagú legyen.

31. A közlekedéssel kapcsolatos sajátos építmények – utak, berendezések, köztárgyak – elhelyezése, anyaghasználata

45. § (1) A **közösségi- és a kerékpáros közlekedéssel** kapcsolatos sajátos építmények, műtárgyak, berendezések elhelyezésének szabályai:

a) **a** tömegközlekedési járművek energiaellátását szolgáló felső vezetéken kívül más légvezeték, a közlekedést szolgáló légkábel és tartóoszlop nem létesíthető,

b) a **közlekedési lámpák kapcsolószekrényei** a járda berendezési sávjában helyezendők el, kivéve, ha a járda kialakítása, szélessége, zöldsávja azt utólag nem teszi lehetővé,

c) **kerékpártároló** a járdán csak akkor helyezhető el, ha a kerékpárok tárolása során visszamaradó gyalogosfelület szélessége legalább 2,0 m,

d) az **utasváró** környezetében a jegyárusító automata és a szemétgyűjtő az utasváró anyaghasználatával összhangban helyezhető el.

(2) **A közterületen** utak, járdák és egybefüggő gyalogosfelületek kialakítása során:

a) **gyalogosutca vagy tér** felületét egységesen díszburkolattal – a történeti közterületeken a kerületben hagyományos bazalt kockakő, kiskockakő vagy ahhoz hasonló esztétikai értékű burkolattal – kell ellátni, az utca vagy tér egészére vonatkozó közterület alakítási tervben meghatározottak alapján,

b) a **járdavédelemre szolgáló parkolást akadályozó** fémpoller oszlopsor, kőbaba egy-egy utca mentén, de különösen a *8-10. melléklet* szerint meghatározott városképi szempontból kiemelt közterületeken, történeti közterületeken és a városképi szempontból kiemelt területeken, továbbá közhasználat céljára átadott területeken egységes kivitelű legyen,

c) **parkolóautomata** a berendezési sávon belül helyezendő el, kivéve, ha a járda kialakítása, szélessége, zöldsávja azt utólag nem teszi lehetővé,

d) önálló **bankjegy automata, árusító automata** – a parkoló- és jegyárusító automaták kivételével – a közterületen nem helyezhető el,

e) **parkolózár** nem alkalmazható,

f) a *8-10. melléklet* szerinti városkép szempontjából kiemelt területeken, kiemelt közterületeken és történeti közterületeken, közterületszakaszokon, továbbá a közhasználat céljára átadott területeken

fa)biztosítani kell a köztárgyak és utcabútorok egységes megjelenését, forma- és színvilágát tekintve,

fb) játszóterek, sportpályák védelmére létesítendő kerítések színe és formavilága legyen összhangban a környező épületek vagy tér jellegével, utcabútoraival és köztárgyaival.

(3) Az **utcai burkolatok teljes szélességű átépítése során** legalább az egyik oldalon fasort vagy egyéb növényzetet kell telepíteni és fenntartani, kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné vagy a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé.

(4) **Újonnan kialakított, gépjármű-közlekedést szolgáló közterületi közutak és magánutak** mentén

a) legalább az egyik oldalon fasort vagy egyéb növényzetet kell telepíteni – kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné vagy a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé – és

b) az egyes utca vagy útszakaszok mentén azonos fafajú fasorokat kell létesíteni az egységes utcaképi megjelenés érdekében.

(5) A **gépjármű-közlekedést szolgáló út menti növényzet** (fa, bokor) nem akadályozhatja a közlekedésbiztonságot, ezért a kereszteződésben a keresztező út járdaszegély vonalától számított 10 méteren belül ennek figyelembevételével kell a növényzetet elhelyezni.

(6) [124] Úszóművek kialakításakor kizárólag természetes anyagok (különösen fa, fém) alkalmazhatók. Harsány színezés nem megengedett.

(7)[125] Elektromos gépjármű töltőállomás minden üzemanyagtöltő állomás területén, és közterületi felszíni parkolóhoz elhelyezhető.

(8)[126] Mikromobilitási pont létesítése során biztosítani kell, hogy az

a) a közúti és gyalogos közlekedés szokásos módját ne zavarja,

b) a kiépített parkolóhely számának csökkenését ne okozza, és

c) a zöldfelület sérülésével ne járjon.

XII. Fejezet
A reklámokra, reklámberendezésekre, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

32. Reklám és hirdetőfelületek elhelyezése és kialakítása

46. § (1) A reklámot közzétenni közterületen, köztulajdonban álló ingatlanon, valamint a magánterületen a (2) – (11) bekezdések betartásával szabad, mely előírásokat a Reklám Korm. rendelettel együtt kell alkalmazni.

(2) A kerület közigazgatási területén reklámozás céljából közterületen csak **reklámos utcabútor** alkalmazható.

(3) **Nem helyezhető el reklámfelület**

a) **épületen** a közterületről láthatóan, épületszerkezetekkel nem határolt módon – a (4)-(5) bekezdésben foglalt kivétellel,

b) **kerítésen** vagy más építményen, továbbá

c) épületen **vetített reklámként** vagy más **digitális reklámhordozó** eszköz segítségével,

d) a **kirakatportálon belül** – kivéve

da) a nyitva tartásra és a kereskedelmi jogszabályokban előírtak feltüntetésére vonatkozó információk közlését,

db) az üzletben árusított termékkel kapcsolatos tájékoztatást tartalmazó, gazdasági reklámnak nem számító felületet vagy

dc) ha az a termék kirakatba való kihelyezésével együtt történik.

[124] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 10. §
[125] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 11. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[126] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 11. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

(4) A **közművelődési intézmény** épületén az arra állandósított **hirdető berendezésen** az intézményre vagy rendezvényére vonatkozó kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakát és hirdetmény elhelyezhető.

(5) Átmeneti időszakra megengedett reklámok a következők:

a)[127] **átfeszített molinó**, vagy **épületre, építményre kihelyezett transzparens, reklám**, mely kizárólag a kerület vagy a főváros szempontjából jelentős idegenforgalmi-, tudományos- és kulturális eseményekhez kötötten, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető ki, a védett értékekre vonatkozó városképi szempontok érvényesítésével, továbbá

aa)[128] az elhelyezés leghamarabb az esemény kezdetétől számított egy héttel korábban történhet, és

ab)[129] az esemény után el kell távolítani;

b) **nem számít vetített reklámnak** az a) pont szerinti rendezvény, esemény időszakában az esemény helyszínén vagy környezetében a házfalra vetített felirat, hirdetmény;

c) **építési reklámháló** az építési tevékenység időtartamára, és legfeljebb 6 hónapig alkalmazható a Reklám Korm. rendeletben foglalt feltételek figyelembevételével.

d)[130] **plakáttábla** legfeljebb 1 m^2 információhordozó felülettel, kulturális események – különösen színház, koncert, cirkusz – hirdetéséhez,

e)[131] egy időben legfeljebb 50 db plakáttábla kerülhet kihelyezésre a kerületben.

(6) **Reklámmentesek** *a településkép védelméről szóló törvény 1. mellékletében meghatározott területek.*

(7) **Reklámos utcabútor** régészeti lelőhely területén a *településkép védelméről szóló törvény figyelembevételével* csak akkor helyezhető el,

a) ha a lelőhely ténye a régészeti adatbázisban szerepel, de a régészeti feltárás eredménye nem került, és a jövőben sem kerül a felszínről láthatóan bemutatásra, és

b) ha a lelőhely nyilvántartásba vétele után a terület rendezése már megtörtént, továbbá

c) ha a jelen rendelet más rendelkezése nem tiltja.

(8) **Reklámos utcabútorként a nem reklámmentes** területeken a Reklám Korm. rendeletben lehetővé tett minden területfelhasználási egység közterületén elhelyezhető

a) közművelődési hirdetőoszlop,

b) utasváró (autóbusz, villamos, HÉV, vasút, taxi, hajókikötő),

c) más célra is szolgáló berendezésként

ca) fedett kerékpártároló,

cd) BUBI vagy más önkiszolgáló kerékpárállomás.

d) közterületi információs berendezésként

da) városi információs térkép legfeljebb 2x2,0 m^2 információhordozó felülettel,

db) önkormányzati közérdekű információs tábla legfeljebb 2x9,0 m^2 információhordozó felülettel,

dc) irányítótábla legfeljebb 2x0,8 m^2 információhordozó felülettel,

dd)[132] digitális, mechanikus közérdekű információs oszlop (okos város)

de) internet terminál.

(9) A (8) bekezdés szerinti területfelhasználás határvonala az érintett közterület középtengelyéig tart.

---

[127] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 19. § (1) bekezdés
[128] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 16. pontja
[129] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 26. § 8. pontja
[130] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 11. §
[131] beiktatta: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 11. §
[132] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 19. § (2) bekezdés

(10) A KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 és KÖk közlekedési területfelhasználási kategóriába sorolt területeken a következő **reklámos utcabútorok** helyezhetők el:

a) a (8) bekezdésben felsoroltak, továbbá

b) KÖk vasúti terület állomásterületén a fentieken túl legfeljebb 2 darab, kétoldali reklámtábla, melyek egyoldali felülete a 3 m^2-t nem haladhatja meg.

(11) **Ingatlan eladását, bérbeadását** meghirdető tábla maximum 0,5 m²-es nagyságban az ingatlan falán vagy kerítésén helyezhető el. Új többlakásos lakóház(ak) építését meghirdető tábla legfeljebb 6 m^2 felülettel helyezhető el.

47. § (1) Reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés utcabútorra utólag nem szerelhető, azokat a reklám közzétételére alkalmas reklámfelülettel együtt kell megtervezni és létrehozni.

(2) **Reklámfelület az utasváró**

a) tetején vagy arra szerelten nem helyezhető el,

b) oldalfelületein csak

ba) az úttesttel vagy vágánnyal párhuzamos határoló szerkezet legfeljebb egyharmadán, kétoldali felülettel, és

bb) a jármű érkezési irányával ellentétes egy szerkezeti oldalán, kétoldali felülettel helyezhető el.

(3) A 46. § (8) bekezdés c) pontja szerinti **más célra is szolgáló berendezés** legfeljebb egy oldalán, és legfeljebb 2 m^2 felületen tartalmazhat reklámfelületet.

(4)[133]

(5) **Világító reklámfelület az utcabútoron megengedett, de** kialakítása során nem alkalmazható

a) hagyományos vonalszerű fényreklám,

b) káprázтató fényű világító táblareklám,

c)-e)[134]

f) villogó effektust megjelenítő reklámfelület

g) fényújságszerűen mozgó feliratot vagy mozgó alakot tartalmazó felület.

(6) **Taxi utasváró** kizárólag ténylegesen működő taxidroszt területén tartalmazhat reklámfelületet, amennyiben a droszt megszűnik, az utasvárót el kell távolítani.

NEGYEDIK RÉSZ
AZ ÖNKORMÁNYZATI TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

XIII. Fejezet
Településképvédelmi tájékoztatás szakmai konzultáció

33. A kötelező szakmai konzultáció esetei és részletes szabályai

48. § (1)[135] A településkép védelme érdekében a főépítész tájékoztatást ad és a Korm. rend. szerinti szakmai konzultációt biztosítja a településképi követelményekről és a KÉSZ előírásairól.

[133] hatályon kívül helyezte: 18/2021. (IV. 26.) Ör. 8. § a) pontja. Hatályos: 2021. április 27-étől.
[134] hatályon kívül helyezte: 18/2021. (IV. 26.) Ör. 8. § b) pontja. Hatályos: 2021. április 27-étől.
[135] módosította: 22/2018. (VI. 22.) Ör. 20. §

(2)[136] A főépítészi szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében, a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (továbbiakban: Leb.) vonatkozó rendelkezésében meghatározott bejelentés megtétele előtt.

(3) Fővárosi és[137] kerületi védett érték esetén, a konzultáció során vizsgálni kell a településképi követelményeknek való megfelelésen túl, hogy a tervezett építési tevékenység az előírásoknak való megfelelőségen túl nem eredményezi-e a védett érték károsodását, előnytelen megváltozását.

(4) A kötelező szakmai konzultáció papír alapú kérelemre indul.

(5)[138] Az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében a kötelező szakmai konzultáció kérelméhez mellékelni kell a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját, a 11. melléklet szerinti tartalommal, az előírt munkarészek tekintetében a Leb. 1. mellékletben részletezett mélységű kidolgozottsággal, olvasható és értelmezhető méretben, papír alapon benyújtva.

(6) A kötelező szakmai konzultáció során a kérelmező újabb szakmai konzultációra kötelezhető, amennyiben:
a) a dokumentáció nem felel meg a jelen rendeletben meghatározott településképi követelményeknek,
b) nincs igazolva az építési tevékenységhez kapcsolódó, a kerületi építési szabályzat előírásaiban meghatározott követelmények betartása.

(7) A kötelező szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyet a kérelmező papír alapon kap meg, és tartalmazza
a) a kérelem beérkezésének időpontját,
b) a kérelmező adatait,
c) a tervezett építési tevékenység rövid leírását,
d) az érintett ingatlan, címét és helyrajzi számát, építési övezeti besorolását,
e) az építési tevékenységgel kapcsolatos egyéb lényeges információt,
f) a főépítész tájékoztatását, nyilatkozatát, illetve szakmai javaslatát.

XIV. Fejezet
A településképi véleményezési eljárás

34. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

49. §[139] (1) Átruházott hatáskörben a polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le az 50. §-ban foglalt esetekben – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – új építmény építésére, meglévő építmény beépített szintterület növekedését eredményező bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokat megelőzően.

(2) A településképi véleményezési eljárás során az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

35.[140] A településképi véleményt megalapozó állásfoglalások

[136] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[137] módosította: 21/2019. (VI. 24.) Ör. 19. § 3. pontja
[138] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[139] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 6. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[140] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 7. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.

50. §[141] (1) A főépítész szakmai állásfoglalást ad a következő estekben, amelyet az elbírálás során figyelembe kell venni:

a) kerületi védett érték 50,0 m-es környezetében lévő építmény esetében,

b) helyi jelentőségű védett természeti terület és helyi jelentőségű természeti emlék és védőövezetével érintett építési övezetbe tartozó ingatlan esetében,

c) a jelen rendelet szerint a településkép szempontjából meghatározó történeti beépítésű területeken, a 8-10. melléklet szerinti városképi szempontból kiemelt területeken, valamint a kiemelt közterületek és a kiemelt történeti közterületek mentén lévő építmény esetén,

d) közterületen vagy közlekedési területen lévő építmény esetében,

e) a (2) bekezdésben meghatározott épületek és építmények fennmaradási engedélyezési eljárása esetében.

(2) A helyi építészeti-műszaki tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács) szakmai állásfoglalást ad a következő estekben, amelyet az elbírálás során figyelembe kell venni:

a) valamennyi olyan épület és épületegyüttes esetében rendeltetéstől függetlenül, amely bruttó alapterülete meghaladja az 1000 m2-t,

b) valamennyi olyan épület és épületegyüttes esetében rendeltetéstől és alapterülettől függetlenül, amelynek hasznos szintterülete meghaladja az 1000 m2-t,

c) kerületi védett építészeti érték átalakítása, felújítása, bővítése esetében,

d) egy telken több épület elhelyezése esetén,

e) kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó építmény esetében,

f) új építésű lakóépület esetében – az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó épület kivételével.

g)[142] nem ideiglenes céllal létesítendő mobilház, konténerház esetében,

h)[143] üzemanyagtöltő állomás létesítése, átépítése esetén,

i)[144] autómosó épület, fedetten vagy részben szabadtéri elhelyezéssel kialakításra kerülő kézi, vagy félautomata autómosó hely, berendezés elhelyezése esetén.

36. A településképi véleményezés részletes szempontjai

51. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:

a) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció írásba foglalt – a (város)építészeti és településképi illeszkedésre vonatkozó – javaslatait, véleményét,

b) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint az a) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, településképi megjelenést eredményez-e

c) megfelel-e jelen rendeletben meghatározott településképi követelményeknek.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a beépítés módja, telepítése megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

c) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, meglévő építmények bővítése esetén

ca) biztosított lesz vagy biztosított marad az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

cb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

---

[141] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 7. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[142] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 12. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[143] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 12. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[144] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 12. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza, zavarja indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését,

d) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét,

d) megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

e) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel, a térfigyelő kamera rendszerre, a meglévő vagy a telepítendő fákra, fasorokra.

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,

b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő üzlet- és cégjelzések és az egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és kialakítására, továbbá olyan épületen reklám, hirdetmény elhelyezésére, amelyen azt jogszabály lehetővé teszi,

d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy

e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge, tetőkiemelései és esetleges tetőfelépítményei vonatkozásában – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz.

(5)[145] Kerületi védett érték esetén

a) vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység az előírásoknak való megfelelőségen túl nem eredményezi-e a védett érték károsodását, előnytelen megváltozását,

b) az (1)-(4) bekezdésben, továbbá az a) pontban vizsgáltak alapján a településképi véleményben előírhatók a 7. § szerinti védelmi követelmények is.

(6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi és a főépítészi szakmai álláspont kialakítása során figyelembe kell venni.

37. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

52. §[146] (1) A településképi véleményezési eljáráshoz a kérelmező 1 példány kérelmet a 16. melléklet szerinti formanyomtatványon és a 11. melléklet tartalmi követelményei szerint összeállított, az előírt munkarészek tekintetében az építési engedélyezési tervdokumentációnak megfelelő szintű mélységben kidolgozott, 1 példány papír alapú, építészeti-műszaki tervdokumentációt nyújt be postai úton vagy személyesen ügyfélfogadási időben a Polgármesteri Hivatalban. A dokumentációk papír alapon történő benyújtásával egyidejűleg, az építészeti tervdokumentációt elektronikusan az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (továbbiakban: ÉTDR) által biztosított tárhelyre feltölti.

[145] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 18. § 3. pontja. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[146] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 8. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.

(2) A tervdokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció nem felel meg a 11. melléklet szerinti tartalmi követelményeknek a kérelmező 5 napon belül hiánypótlásra szólítható fel.

(3)[147] Az 50.§ -ban meghatározott előzetes állásfoglalások alapján a településképi véleményt a főépítész készíti elő, és gondoskodik annak határidőben történő továbbításáról.

XV. Fejezet
A településképi bejelentési eljárás

38. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

53. §[148] (1) Átruházott hatáskörben a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik –:

1. fővárosi és kerületi védett (építészeti) érték

a) homlokzati nyílászárójának – méretét, anyaghasználatát, osztását, színét tekintve – a meglévőtől (eredetitől) eltérő cseréje esetén,

b) homlokzatának átalakítása, felújítása esetén,

c) bővítése, meglévő szintterületének növelése esetén,

2. fővárosi és kerületi védett (építészeti) értéken, valamint lakótelepi telepszerű övezetben lévő épület a homlokzatfelület eredeti színtől eltérő színűre történő festése, utólagos hőszigetelése, felületképzésének megváltoztatása esetén,

3. a fővárosi és kerületi védett (építészeti) érték, továbbá a *8.-10. melléklet* szerinti városképi szempontból kiemelt területeken lévő, és a kiemelt közterületek, kiemelt történeti közterületek mentén lévő építmény

a) közterületről látható homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, megváltoztatása esetén

b) közterület felé eső homlokzatainak az építmény megjelenését érintő átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, utólagos hőszigetelése, megváltoztatása esetén,

c) közterület felé eső homlokzatain épületgépészeti berendezés (napenergia-kollektor, napelem, szellőző-, klímaberendezés) homlokzati - telepszerű övezetben kizárólag a földszinten - továbbá tető felületein történő elhelyezése esetén,

4. fővárosi és kerületi védett érték telkén, a *8.-10. melléklet* szerinti városképi szempontból kiemelt területeken lévő, és a kiemelt közterületek, kiemelt történeti közterületek mentén

a) a közterületi határvonalon kerítés, azzal összeépített, építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és tároló elhelyezése esetén,

b) az épület homlokzatára, kapujára, az építési telkén vagy kerítésére, kerítéskapujára rögzített üzlet- és cégjelzés elhelyezése esetén, ha annak felülete a 2,0 m^2-t meghaladja,

c) digitális információs berendezés, információs tábla, megállító tábla elhelyezése esetén,

5. kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m^2 alapterületet,

6. nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése esetén, amelynek az építési tevékenység utáni legmagasabb pontja legalább 2,5 méter és legfeljebb 4,5 méter, térfogata legalább nettó 30 m^3, legfeljebb nettó 100 m^3,

7. munkásszálló rendeltetés kialakítása esetén,

8. a *4. melléklet* szerinti lakótelepi összetartozó egységeken meglévő többszintes épületek tartószerkezetet érintő átalakítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása esetén,

9. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága legalább 3,0 méter, legfeljebb 6,0 méter,

10. totemoszlop építése, elhelyezése esetén,

[147] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 13. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[148] módosította: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 14. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

11. emlékfal építése esetén, melynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 métert,

12. közterületen, közhasználatú területen, vagy magánterület közterület felől látható részén, előkertjében elhelyezendő mobil árusító hely, mozgóbüfé, kioszk, fedett terasz, fedett kerékpártároló építése, a meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén,

13. úszómű, úszólétesítmény, egyéb úszólétesítmény, vízijármű elhelyezése, kikötése esetén,

14. megfelelőség-igazolással - vagy a 2013. július 1. után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű és 15 napnál tovább, de legfeljebb 180 napig fennálló

a) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,

b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,

c) levegővel felfújt vagy feszített fedés (sátorszerkezet),

d) téliesítés miatt maximum 100 m2 alapterületű vendéglátó terasz kialakítása, szétbontható könnyűszerkezetes megoldással,

15. közterületről látható homlokzat megváltoztatása esetén, amennyiben az épület alapterülete az 500 m^2-t meghaladja,

16. ideiglenes céllal létesítendő mobilház, konténerház, konténer, kioszk, épületen kívüli árusítóhely, büfé elhelyezése esetén, telken vagy közterületen,

17. csomagautomata utólagos elhelyezése esetén,

18. mikromobilitási pont létesítése esetén,

19. megújuló energia berendezései tekintetében

a) napcellatető közterületi elhelyezése esetén,

b) napelemes háztartási méretű kiserőmű és napelempark létesítése esetén,

c) szélenergia hasznosítására szolgáló kisméretű berendezés elhelyezése esetén,

20. építési reklámháló elhelyezése esetén,

21. 30 %-nál kisebb áttörtségi arányú kerítés létesítése esetén,

22. lapostetős épület tetőzetének a zárófödém homlokzati élétől, vagy az attikától mért 6,0 méteres sávban a műszaki berendezést, tetőszerelvényeket takaró szerkezet utólagos létesítése esetén.

(2)[149] Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – meglévő építmény rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat, a korábbi rendeltetéshez képest az alábbiak szerinti hatást eredményezi:

a) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhely, rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,

b) lakás rendeltetésének változása, amellyel lakás szűnik meg,

c) egyéb rendeltetésű építmény rendeltetésének lakásrendeltetéssé módosítása,

d) a tervezett új rendeltetés szeszesital-árusítással függ össze,

e) lakásszám változása, ha egy lakásból több lakást alakítanak ki,

f) bármely rendeltetésből kereskedelmi rendeltetés kialakítása,

g)[150] tetőtérben kubatúra növekedéssel nem járó új rendeltetési egység kialakítása.

(3)[151] Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – reklám, reklámhordozó, valamint reklámhordozót tartó berendezés, valamint reklámos utcabútor elhelyezése esetén.

[149] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[150] beiktatta: 20/2023. (VI. 30.) Ör. 14. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.
[151] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.

(4)[152] Amennyiben az (1)-(3) bekezdésben nevesített építési tevékenység fővárosi és kerületi védett értéket érint vagy a közterületről látható és a településképet érinti a főépítész szakmai állásfoglalást ad, amelyet az elbírálás során figyelembe kell venni.

(5)[153] Az (1) bekezdés b) pontja esetében lakótelepi övezetben a legalább négyszintes épületek homlokzati színezésének, felületképzésének megváltoztatásához a Tervtanács szakmai állásfoglalást ad, amelyet az elbírálás során figyelembe kell venni.

39. A településképi bejelentési eljárás részletes szabályai

54. § (1)[154] A településképi bejelentési eljárás során az Ákr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Amennyiben a tervezett építési tevékenység az 53. §-ban meghatározott munkálatok közül több vonatkozásban is bejelentés köteles, akkor az eljárás kezdeményezése egy bejelentésben is kérhető.

(3)[155] A településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet a 17. melléklet, az építészeti-műszaki tervet a 11. melléklet szerinti tartalommal kell benyújtani. A bejelentéshez mellékelt dokumentációnak az 53. § (4)-(5) bekezdése esetén tartalmaznia kell a főépítész vagy a Tervtanács előzetes álláspontját, amelyet a 18. melléklet szerinti kérelem formanyomtatvány és a településképi bejelentési építészeti-műszaki terv benyújtásával kell kérelmezni

(4)[156] A tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás – kikötéssel vagy anélkül – akkor vehető tudomásul, ha:

a) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképbe és megfelel a településképi követelményeknek, valamint a hatályos jogszabályoknak,

b) a tervezett reklám, reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképbe, az elhelyezésének módja, mérete megfelel a településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezésre vonatkozó jogszabályban foglalt elhelyezési követelményeknek,

c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát a csatolt dokumentumok által igazolt módon indokolatlan mértékben nem zavarja, nem korlátozza, valamint megfelel a településképi követelményeknek,

d) kerületi védett érték esetén megfelel a jelen rendeletben foglalt védett értékre vonatkozó előírásoknak.

(5) bejelentés tudomásul vételéről szóló hatósági határozat a közléstől számított 1 évig érvényes és nem hosszabbítható.

(6)[157] A döntést a Polgármesteri Hivatal településkép védelmével kapcsolatos feladatokat ellátó szervezeti egysége [158] készíti elő és gondoskodik annak határidőben történő továbbításáról.

(7) A közterületen a Polgármesteri Hivatal településkép védelmével kapcsolatos feladatokat ellátó szervezeti egységének[159] ügyintézője a közterület-felügyelő közreműködésével ellenőrzi

[152] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[153] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[154] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 10. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[155] módosította: 35/2021. (X. 29.) Ör. 10. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[156] módosította: 35/2021. (X. 29.) Ör. 10. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[157] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 18. § 4. pontja. Hatályos: 2021. október 30-ától.
[158] módosította: 18/2021. (IV. 26.) Ör. 7. § c) pontja. Hatályos: 2021. április 27-étől.
[159] módosította: 18/2021. (IV. 26.) Ör. 7. § d) pontja. Hatályos: 2021. április 27-étől.

a bejelentési kötelezettség teljesítését és a településképi bejelentés alapján végzett tevékenység folytatását.

XVI. Fejezet[160]
A településképi kötelezés, településkép védelmi bírság

55. § [161] (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében az építési tevékenységet folytatóval szemben átruházott hatáskörben a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le

a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása,

b) a településképi bejelentéstől eltérően megvalósított építési tevékenység,

c) településképi bejelentést elutasító döntés, felszólítás ellenére megvalósított, településképi bejelentéshez kötött építési tevékenység,

d) a IV.-XII. fejezetben meghatározott településképi követelmények megsértése,

e) a 8-10. melléklet szerinti városkép szempontjából kiemelt területek, kiemelt közterületek és történeti közterületek mentén a településképet rontó állapot kialakulása

esetén.

(2) A településképi kötelezési eljárás során az Ákr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) A településképi kötelezési eljárás indulhat hivatalból vagy kérelemre, amelynek menete:

a) helyszíni szemle,

b) a szabálytalansággal érintett ingatlan tulajdonosának hatósági döntésben figyelmeztetése a jogszabálysértésre és felszólítása megfelelő határidő tűzésével a jogszabálysértés megszűntetésére,

c) hatósági döntésben településképi kötelezés, településképi bírság kiszabása,

d) végrehajtás foganatosítása a kötelezett költségére.

(4) A településképi kötelezés esetén a kötelezett településkép védelmi bírsággal sújtható az (5) bekezdés szerinti esetekben.

(5) A településkép védelmi bírság mértéke, figyelemmel a közigazgatási szabályszegések szankcióról szóló törvény közigazgatási bírság megállapítására vonatkozó rendelkezéseire:

a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén legalább 100 000 forint,

b) a településképi bejelentést elutasító döntés ellenére végzett építési tevékenység esetén legalább 200 000 forint,

c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén, az eltérés mértékétől függően legalább 200 000 forint, legfeljebb 1 000 000 forint,

d) a településképi kötelezéssel egyidejűleg az 1. mellékletben felsorolt kerületi egyedi védelem alatt álló építmény esetén legfeljebb 1 000 000 forint,

e) a településképi kötelezéssel egyidejűleg a 10. § (1) bekezdése szerinti településképi szempontból meghatározó területek közül a d) pontban meghatározott területek kivételével

ea) Óbuda, Fő tér és környezete,

eb) Békásmegyer-Ófalu,

ec) hagyományos lakóterületek

esetén legfeljebb 1 000 000 forint,

f) a településképi kötelezéssel egyidejűleg a kerület e) pontban meghatározott területein kívül legfeljebb
500 000 forint.

(6) A döntést a Polgármesteri Hivatal településkép védelmével kapcsolatos feladatokat ellátó szervezeti egysége készíti elő és gondoskodik annak végrehajtásáról.

---

[160] módosította: 22/2018. (VI. 26.) Ör. 25. § 20. pontja

[161] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 11. §-a. Hatályos: 2021. október 30-ától.

ÖTÖDIK RÉSZ
AZ ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

XVII. Fejezet
A támogatási rendszer tartalma és a pályázati eljárás

40. A kerületi védett értékek támogatása

56. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó védett érték tulajdonosa részére kötelezettsége teljesítésének elősegítése érdekében az önkormányzat költségvetésében „III. Kerületi Értékvédelmi Támogatás" előirányzat terhére meghatározott keretösszeg erejéig évente egyszer pályázat útján támogatás biztosítható.

(2) A támogatás a rendelet hatálya alá tartozó kerületi védett (építészeti) értékek, azok szűkebb környezete, tartozékai korhű felújításához, rekonstrukciójához vehető igénybe.

(3) A pályázat alapján vissza nem térítendő támogatás nyerhető el. A támogatás folyósítására utólag kerül sor.

(4) Az elnyert támogatás nem haladhatja meg a pályázat mellékletét képező költségvetés összegének 50%-át. Az elnyerhető összeg felső határát a pályázati kiírás tartalmazza.

(5) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően a bizottság[162] írja ki.

41. A támogatás elnyerésének feltételei

57. § (1)[163] A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) az illetékes építésügyi hatóság által jogerősen engedélyezett tervdokumentációt, amennyiben a tervezett munkálatok engedélykötelesek,

b) a területi építész kamarák által vezetett tervezői névjegyzékben szereplő építészmérnök által készített műszaki leírást, amennyiben a tervezett tevékenység az Étv. 33/A. §-a szerinti vagy nem engedélyköteles,

c) fényképeket a kerületi védett érték, épületrész jelenlegi állapotáról, amennyiben arról korábban már elkészült az értékvizsgálati dokumentáció,

d) költségvetést azokról a várható költségekről, melyek közvetlenül a védett érték megőrzését szolgálják,

e) banki igazolást a költségvetésben szereplő összeg elkülönített számlán történő elhelyezéséről,

f) tulajdonjogot igazoló okiratot,

g)a támogatás meghatározott célra és határidőn belül történő felhasználására vonatkozó előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatot.

h) amennyiben még nem készült, az értékvizsgálati dokumentációt.

(2) A pályázat csak az összes melléklet egyidejű benyújtásával érvényes. Nyilatkozatok utólagos pótlására nincs lehetőség.

(3) A pályázati kiírás az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően további feltételeket is előírhat.

(4) A pályázat benyújtásának határidejét, helyét és módját a pályázati kiírásban kell meghatározni.

---

[162] módosította: 5/2020. (II. 24.) Ör. 9. §

[163] módosította: 36/2021. (X. 29.) Ör. 12. §-a. Hatályos: 2012. október 30-ától.

42. A pályázat elbírálása

58. § (1) A beérkezett pályázatokat a bizottság a soron következő ülésén bírálja el. A pályázatok elbírálásának szempontjait a pályázati kiírásban kell meghatározni.

(2) A bizottság szakmai szempontok alapján dönt a támogatás odaítéléséről és mértékéről.

43. A támogatás felhasználása

59. § A pályázattal kapcsolatban e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a társasházak felújításának pénzügyi támogatásáról szóló önkormányzati rendeletnek
a) a figyelembe vehető költségekre,
b) az egy pályázó által benyújtható pályázatok számára,
c) a pályázati eljárásra,
d) a kivitelezésre, valamint
e) a pénzügyi rendelkezésekre
vonatkozó előírásait megfelelően alkalmazni kell.

HATODIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

60. § (1) Jelen rendelet 2017. október 1-én lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

(4) A rendelet hatálybalépését követően az ÓBVSZ településképre vonatkozó rendelkezéseit nem lehet alkalmazni.

(5) Hatályát veszti:
a) a közterületekről látható egyes falfelületek védelméről szóló **29/2001. (X. 20.)** önkormányzati rendelet,
b) az önkormányzat közigazgatási területén hirdető berendezések, hirdetések és reklámok elhelyezésének rendjéről szóló **13/2008. (IV. 7.)** önkormányzati rendelet,
c) a helyi építészeti értékek védelméről szóló **23/2013. (III. 29.)** önkormányzati rendelet,
d) a településképi véleményezési eljárásról, valamint a helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről és eljárási rendjéről szóló **24/2013. (III. 29.)** önkormányzati rendelet,
e) településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásról szóló **25/2013. (III. 29.)** önkormányzati rendelet.