

BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET, VÁCI ÚT 48/E-F (HRSZ.: 25459/34)

V48 – MODIANO – IRODA & HOTEL

IPOLY UTCA - VÁCI ÚT - RÖNTGEN UTCA - VISEGRÁDI UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV MEGALAPOZÁSÁT SZOLGÁLÓ RÉSZLETEZŐ MUNKARÉSZEK

önkormányzati benyújtásra kerülő dokumentációhoz

2026. január

URBANSTÚDIO KFT.
1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2207



MEGRENDELŐ

V48 Ingatlan Kft.

SZERZŐK

VÁROSRENDEZÉS			URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455	
Vásárhelyi Kinga	vezető településtervező okleveles építészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT/1 01 – 3723	
Szczuka Levente	vezető településtervező okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT/1 01 – 6111	
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök		
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök		
Krébesz András	GIS		
KÖZLEKEDÉS			MOBIL CITY KFT.
Dr. Macsinka Klára	okleveles építőmérnök	Tkő 13-1017	

Szerzői jogi nyilatkozat

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

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

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

TARTALOM

SZERZŐK	3
TARTALOM	4
KIALAKULÁSTÖRTÉNET	5
1. A vizsgált terület történeti térképeken és korabeli légitotókon	5
2. A vizsgált és a szomszédos tömbök telekosztásának kialakulása	7
TELEKALAKÍTÁS- ÉS ÉPÍTÉSTÖRTÉNET	9
1. Telekmorfológia történeti átalakulása - térképeken	9
2. A Modiano szivarkapapírgyár építéstörténete	11
FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	21
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	25
1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021	25
2. Budapest Főváros rendezési Szabályzata - 2021	28
3. Budapest Főváros településképi rendelete	29
KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	32

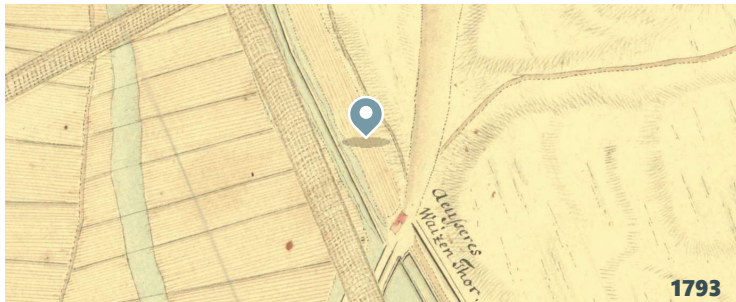
KIALAKULÁSTÖRTÉNET

1. A VIZSGÁLT TERÜLET TÖRTÉNETI TÉRKÉPEKEN ÉS KORABELI LÉGIFOTÓKON

A történeti áttekintés az Arcanum Térképek, a *fentről.hu* és a Fortepan légifotóinak segítségével történik.

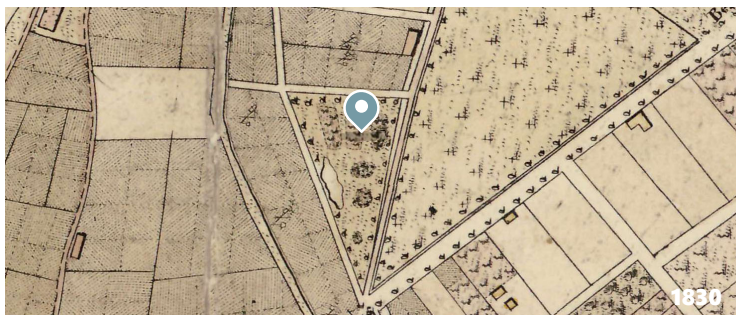
1800

Pest-Buda-Óbuda beépített területének 1793-as várostérképe alapján a vizsgált tömböt érintette a város egyik – észak-nyugat – dél-kelet irányú – árka, illetve annak töltése, ami egyben a vámfatárt is jelentette. A Lehel tér helyén volt az ún. *Waizen Thor* (váci kapu), mely a város négyből egyik fő belépési pontja volt.¹



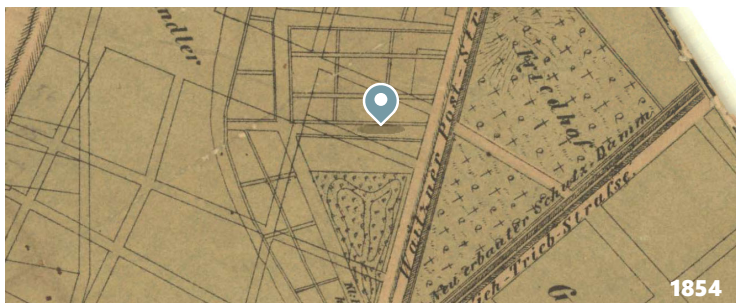
1825

Pest-Buda beépített területének város-térképén már jól kivehető a vizsgált tömbbel határos Váci út nyomvonala a *Waitzner Linie*. A tömb művelés alatt álló, beépítetlen területként jelölt. A Váci út átellenes oldalán működött Pest első központi temetője (*Friedhof*).²



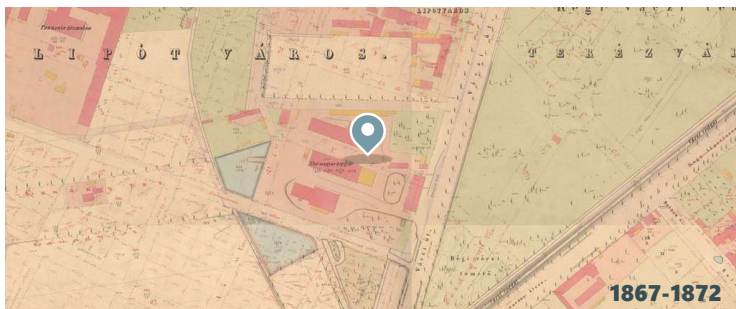
1850

A XIX. század második felében jelent meg először Újlipótváros maihoz hasonló, ortogonális, raszteres rendszert követő tömbstruktúrájának tervezete. Pest-Buda belterületének 1854-es várostérképén a mai Röntgen utca – Váci út – Victor Hugo utca – Visegrádi utca közé eső tömbök tervezetten még egy egységet képeztek, a vizsgált tömb határai a maival szinte megegyezők voltak a tervek szerint.³



1875

Az 1867-1872 között készült Pest kataszteri térképsorozat alapján az **Első magyar gépgyár** működött a vizsgált tömbben és attól délre. A gyár 1867-ben nyílt, akkori tömbjének északi határa a mai Röntgen és Visegrádi utcák csomópontját az Ipoly utca Váci úti kereszteződésével összekötő vonal mentén húzódott, a napjainkban fennmaradt védett beépítés helyén még parkosított felülettel.⁴ A temetőt a XIX. század végére számolták föl végérvényesen, amikor a Nyugati pályaudvarra befutó vasútvonal mentén kialakultak a város fegyvergyárjai és raktárjai, az ún. Arzenál, majd a piactér.



¹ Budapest (1793) • Pest-Buda-Óbuda beépített területének várostérképe | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1793/>

² Budapest (1830) • Pest-Buda beépített területének várostérképe | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1830/>

³ Budapest (1854) • Pest-Buda belterületének várostérképe | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1854/>

⁴ Budapest (1867-72) • Pest kataszteri térképsorozata az 1872–1920 közötti változások utólagos jelölésével | <https://maps.arcanum.com/hu/map/pest-1867-72/>

1900

Budapest 1895-ös közigazgatási térkép-sorozatának vonatkozó része alapján a századfordulóra kikristályosodott a Thurzó utca – Váci útig tartó – tengelyének kiszabályozási igénye.

A már említett gépgyárat előbb a **Neumann János Vasöntöde**, majd később (1876) a **Wörner féle malom építő gyár** néven működő ipari létesítmény váltotta. Épület-szárnnyai a tervezett Thurzó utca két oldalán húzódtak.⁵

Egy szűk tíz évvel később a mai Ipoly utca – Váci út – Victor Hugo utca – Visegrádi utca közötti terület ekkor már egy tömbként volt értelmezhető, mely nyugati és déli határai szinte zártosorúan beépültek, míg az akkori Ferdinánd tér (a mai Lehel tér) irányába felszakadozó térfalakkal fordultak.⁶

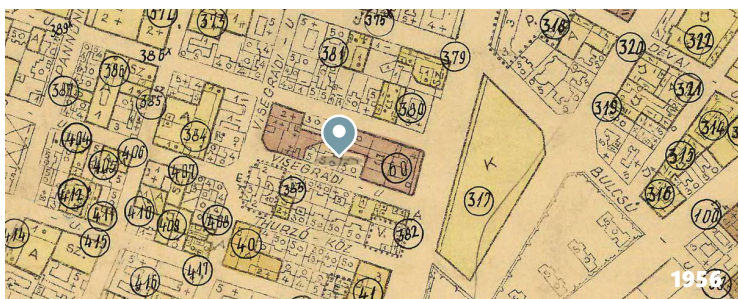
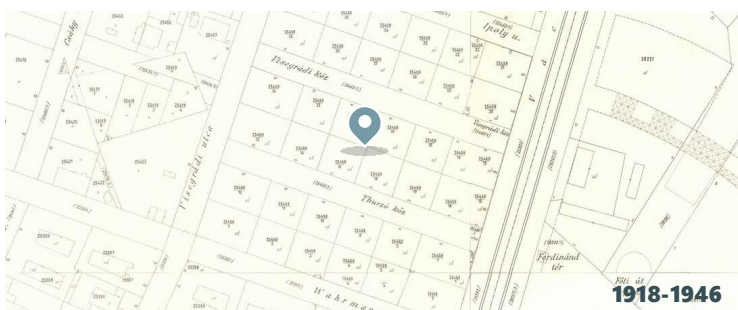
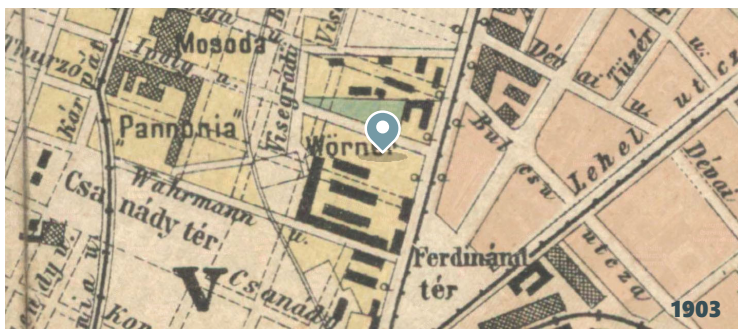
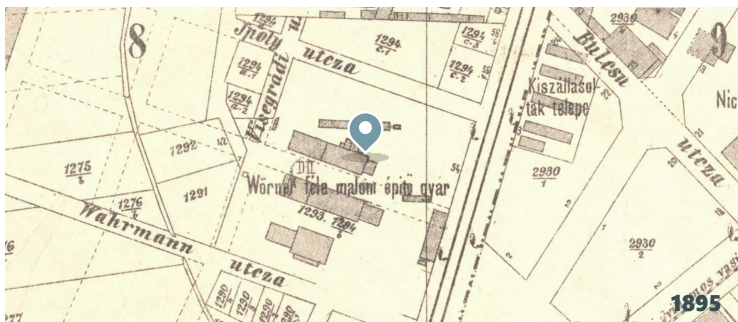
1925

A XX. század első felében, az 1918 és 1946 közötti időszakban a tömbök lakó jellegű átalakulására irányuló telekosztási szándék követhető nyomon, mely eredményeként szinte egységes méretű, négyzetes geometriájú telkek kialakítása volt előírányszott, a tömbök Visegrádi utca és Váci út felőli részén eltérő (nagyobb) telekmélységgel.⁷

A fent említett telekosztási szándék ellenére mégis a **Modiano Szivarkapapírgyár** került a tömb keleti oldalára, amit 1931-ben tervezett Szőke Imre. A gyártelepet a Wörner Jakab és társa vállalat 1932-ben adta el több mint 160 000 Pengőért. A szemközi piacon az élő állat kereskedelem megszűnésével – annak helyén – 1933-ban megépült az Árpád-házi Szent Margit templom, a zsámbéki templomrom Möller István tervezte replikája.

Egy az 1944. április 14-én készült légifotó alapján a Röntgen utcai társasházak a világháborúk idején már álltak. A vizsgált tömb dél-nyugati sarokpozíciójában lévő terület még beépítetlen volt, a Modiano beépítése mögötti terület üres volt.⁸ 1939-ben a gyár új tulajdonba került, neve is megváltozott (**Magyar Szivarkapapír- és Szivarkahüvely Rt.**) A háborút követően 1949-ben a piac keleti oldalán megépültek az Élmunkás házak is.

Ekkortájt történt a gyár államosítása is, majd idővel bezárták.



⁵ Budapest (1895) • Budapest közigazgatási térképsorozata | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1895/>

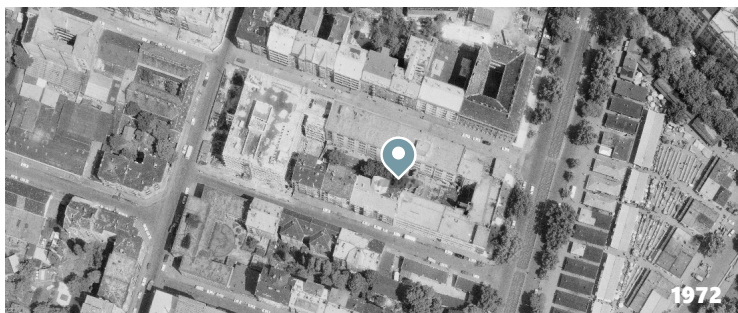
⁶ Budapest (1903) • Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1903/>

⁷ Budapest (1918-46) • Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1918-46/>

⁸ Újlipótvárosi légifotó – Magyar Királyi Honvéd Légierő felvétele • 1944 | <https://fortepan.hu/>

1950

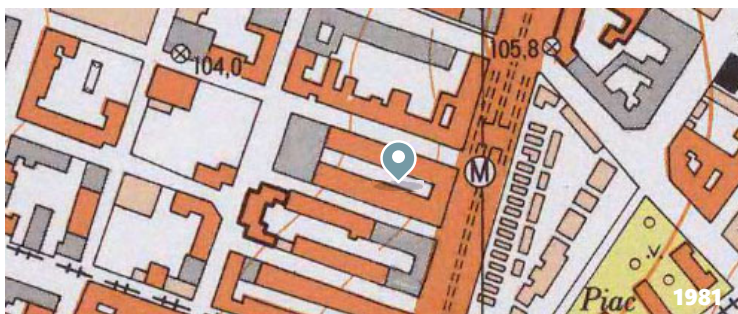
A XX. század második felében a gyárat a fejleszthető ipari üzemek közé sorolta Angyalföld kerületi alapterve.⁹ Egy 1963 októberében készült légifotón már az új, oldalsó szárnyoldalékok is megjelennek. A vizsgált tömb egésze kelet-nyugati irányban, hosszában átjárható volt a tömbbelsőben.¹⁰



1975

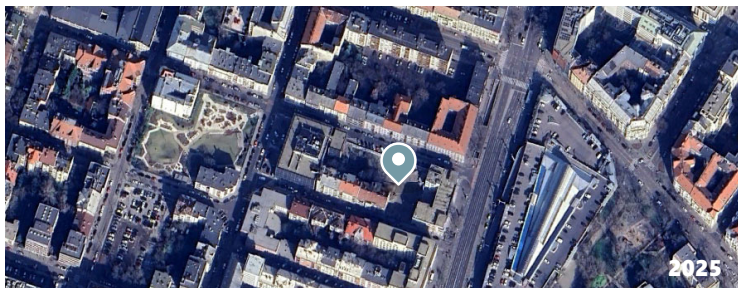
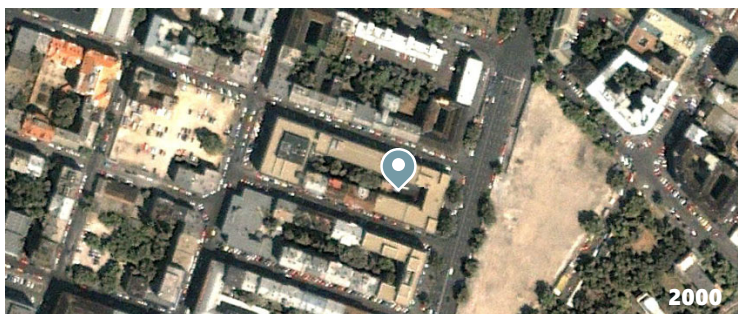
Egy 1972 júniusára tehető légifotón már a **Medicor-székház** szerkezete is látszik a vizsgált tömb Visegrádi utcai oldalán, ezzel – a bontásoktól eltekintve – szinte a maival megegyező beépítést kialakítva.¹¹

A hármas metróvonal kiépülésével – egyúttal az akkori Élmunkás téri (mai Lehel téri) 1981. december 30-i átadásával – a templom apszisa mögött elkészült a Lehel utcát és a Váci utat összekötő közterületszakasz, ezzel nem csak a templom mögötti szánkódombot, hanem a korábbi vándorcirkuszos állomáshelyét is megszüntetve.^{12, 13} A nyolcvanas évekre a piactér elnyerte végleges alakját.



2000

A Lehel Csarnok épületét 2001-ben adták át Rajk László és Balázs János vezető tervezésével. A XIII. kerületi önkormányzati tulajdonban lévő, mintegy 44 000 m² összterületű, ötszintes csarnoképületet 349 üzlettel nyitották meg, mely szám kb. duplája volt az egykori piactér üzlethelyiségeinek.¹⁴ Az épület Röntgen és Ipoly utcai szárnyainak elbontása 2023-ra tehető. A bontás idején az eredeti, fővárosi helyi védelemmel érintett, Váci úti épületszárny nyílászáróit eltávolították, a homlokzati architektúrát meghatározó díszítőelemeket megszüntették, a nyers falakig visszacsúszlítva az épületet. Az épület bővítése és funkcionális átalakítása egyelőre vár magára.



2. A VIZSGÁLT ÉS A SZOMSZÉDOS TÖMBÖK TELEKOSZTÁSÁNAK KIALAKULÁSA

A vizsgált és a déli irányba szomszédos további két tömb maival megegyező határai a XX. század második negyedére vált véglegessé, az ehhez az állapothoz vezető, a térség funkcionális használatát lekövető tömbgeometria átalakulás jelen dokumentáció Mellékletének 1. A telekmorfológia történeti átalakulása – térképi elemzés című munkarészeiben követhető nyomon. Az 1918-as tömbalakítást követően a tömböket képző telekalakulatok három fázisban történő átalakulása figyelhető meg.

⁹ XIII. /Angyalföld/ kerületi alapterve – Ipari és kereskedelmi területek gazdasági és városrendezési kiértékelése • 1956 | <https://adt.arcanum.com/>

¹⁰ Légifotó (1963) • 1963-0186-3134 | <https://www.fentrol.hu/>

¹¹ Légifotó • 1972 | 1963-0186-3134 | <https://www.fentrol.hu/>

¹² Budapest és közvetlen környékének topográfiai térképe • 1981 | <https://maps.hungaricana.hu/>

¹³ Részletek Rajk László: Radikális eklektika c. kisesszéjéből | Új Magyar Építőművészet • 2002. / 4. szám | <https://adt.arcanum.com/>

¹⁴ Molnár Szilvia: Lehel X. | Octogon • 2012. / 2. szám | <https://adt.arcanum.com/>

1918

A vizsgált tömb két déli szomszédja Budapest 1918-as kataszteri térképsorozata¹⁵ alapján eredetileg 12-12-12 db, megközelítőleg azonos geometriájú ingatlanra lett fölosztva. Az Ipoly és Victor Hugo utcák közötti területen a tömb- és telekosztás egyidejűségét tükrözi a tömbök szinte azonos, 7 000 m²-es területe, valamint a bennük kiosztott telkek geometriai hasonlósága, és helyrajzi szám szintű számozásuknak folytonossága is. A tömbök telkei közül a sarokpozícióban lévők jellemzően méretükben nagyobbak (~ 680 m²), téglány alakúak voltak, míg a köztes telkek négyzetes geometriájúak, egységesen kb. 550 m² területűek voltak.

1937 után

A fent leírt telekosztás Budapest 1937-es közigazgatási térképsorozata¹⁶ alapján a két világháború közötti időszakban kismértékben változott. A vizsgált tömb szinte változatlan maradt, a Visegrádi utca felőli oldal déli saroktelkének megosztásától, és sarkának levágásától eltekintve. A mai Röntgen utca (korábbi Visegrádi köz) és Victor Hugo utca (korábbi Wahrmann utca) közötti tömbökben a Visegrádi utca felőli tömbsarkak részben le lettek vágva, a sarok telkek által közrefogott, köztes telkek osztása esetileg változott, elaprózódott:

1918	► 1937 után
1. 25459/22, /23	= 25459/37, /38, /39
2. 25459/3, /4	= 25459/40, /41, /42
3. 25459/14, /15, /16	= 25459/43, /44, /45, /46
4. 25459/13	= 25459/47, /48
5. 25459/8-12	= 25459/49-55
6. 25459/26, /27	= változatlan

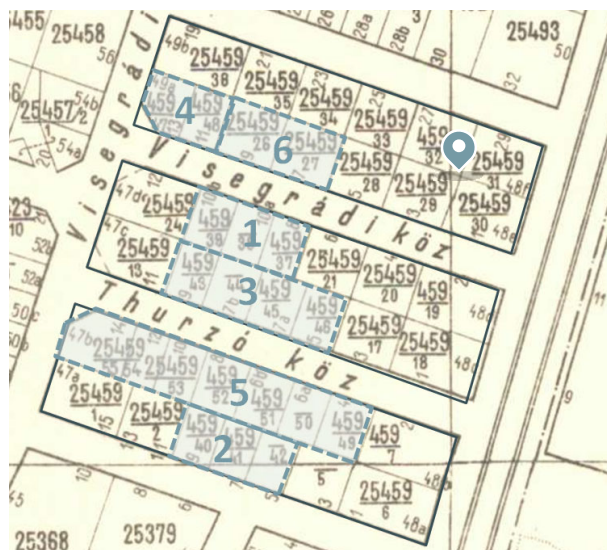
1945 után

A XX. század második felére kialakult a tárgyi tömbök maival szinte megegyező telekosztása, mely eredményeként a vizsgált északi tömb dél-nyugati sarka levágva maradt, az azzal déli irányban szomszédos tömb Visegrádi utcai sarkai ki lettek harapva, míg a legdélebbi tömb észak-nyugati sarokgeometriája vissza lett állítva az eredeti formára. A vizsgált tömb telekegyesítéseit az odaköltöző Medicor Művek területigénye tette szükségszerűvé, a köztes lakó ingatlanok tovább aprózódtak. A Röntgen és Alig utcák közötti tömb telekosztása a tömb keleti és nyugati végein változott, azokon összevonások történtek. A déli tömbben hasonló helyzet alakult ki, nyugaton mélyebb benyúlású telekalakulattal.

1937 után	► 1945 után
1. 25459/37, /38, /39	= változatlan
2. 25459/40, /41, /42	= változatlan
3. 25459/43, /44, /45, /46	= 25459/43*, /44, /45, /46
4. 25459/47, /48	= 25459/56**
5. 25459/49-55	= 25459/49-55 és /2 egy része
6. 25459/26, /27	= 25459/57, /58 és /56 egy része

* a korábbi 25459/24, 25459/13 és 25459/43 hrsz. telkek összevonásából

** a korábbi 25459/35, /36; a 25459/47, /48 hrsz. telkek, illetve a 25459/26 hrsz. telek egy részének összevonásából



¹⁵ Budapest (1918-46) • Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból | <https://maps.arcnum.com/hu/map/budapest-1918-46/>

¹⁶ Budapest (1937) • Budapest közigazgatási térképsorozata | <https://maps.arcnum.com/hu/map/budapest-1937/>

TELEKALAKÍTÁS- ÉS ÉPÍTÉSTÖRTÉNET

1. A TELEKMORFOLÓGIA TÖRTÉNETI ÁTALAKULÁSA - TÉRKÉPEKEN

1830

az 1854-es térkép szerinti
tömbhatárok ábrázolásával



tömbhatárok az 1854-es térkép szerint

forrás: Budapest (1830) • Pest-Buda beépített területének várostérképe | <https://maps.arcanum.com/>



1838

az 1854-es térkép szerinti
tömbhatárok ábrázolásával



tömbhatárok az 1854-es térkép szerint

forrás: Budapest (1838) • Pest-Buda–Óbuda áttekintő árvízterképe az 1838. évi árvíz okozta épületkárok ábrázolásával – Pest-Buda belterületének Duna-parti statisztikai térképe | <https://maps.arcanum.com/>



1854

kialakult tömbhatárok kiemelésével
és az I. tervezett tömbosztással

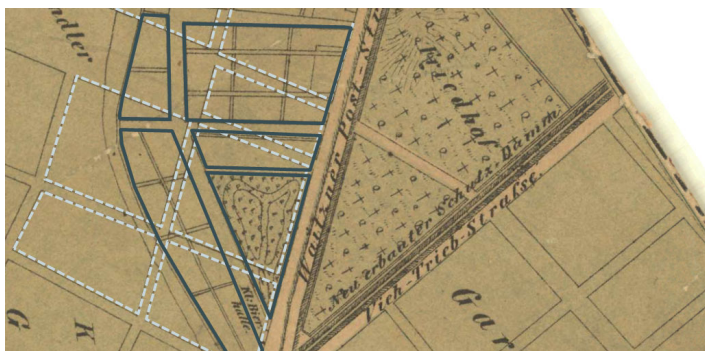


tömbhatárok az 1854-es térkép szerint



tömbhatárok az I. tervezett tömbosztás szerint

forrás: Budapest (1854) • Pest-Buda belterületének várostérképe | <https://maps.arcanum.com/>



1854-1867

telekstruktúra igazodása
az I. tervezett tömbosztáshoz

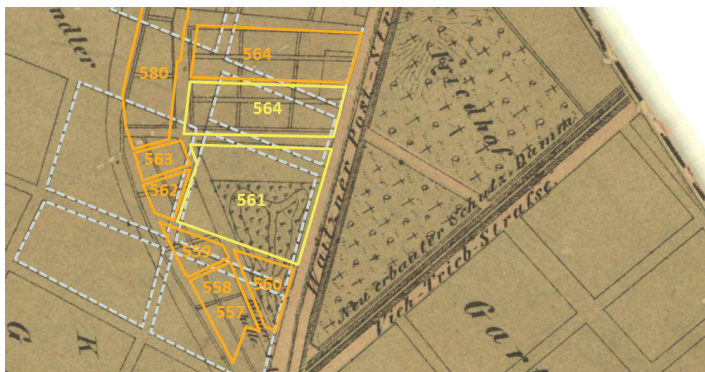


tömbhatárok az I. tervezett tömbosztás szerint



tömbhatárok Pest belterületének
1872-es városrendezési térképe szerint

forrás: Budapest (1854) • Pest-Buda belterületének várostérképe | <https://maps.arcanum.com/>

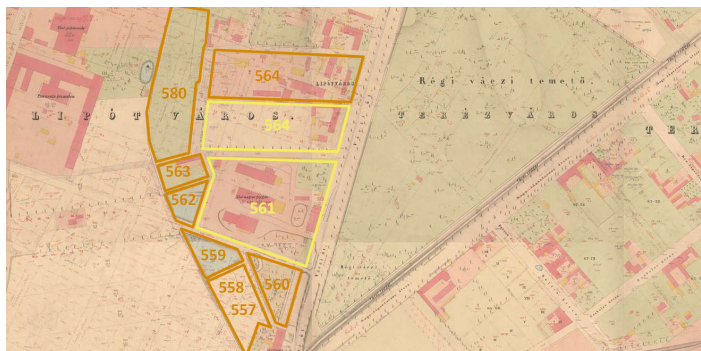


1867-1873

telekstruktúra

-  tömbhatárok Pest belterületének
1872-es városrendezési térképe szerint

forrás: Budapest (1867-73) • Pest és Buda kataszteri
térképsorozata az 1872–1920 közötti változások
utólagos jelölésével | <https://maps.arcanum.com/>



1867-1873

telekstruktúra és az I. tervezett tömbosztás, illetve a II. tervezett tömbosztás

-  tömbhatárok az I. tervezett tömbosztás szerint
-  tömbhatárok a II. tervezett tömbosztás szerint
-  tömbhatárok Pest belterületének
1872-es városrendezési térképe szerint

forrás: Budapest (1867-73) • Pest és Buda kataszteri
térképsorozata az 1872–1920 közötti változások
utólagos jelölésével | <https://maps.arcanum.com/>

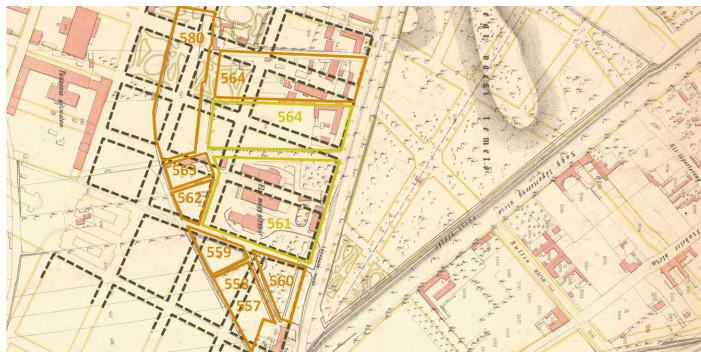


1872

telekstruktúra és a II. tervezett tömbosztás

-  tömbhatárok a II. tervezett tömbosztás szerint
-  tömbhatárok Pest belterületének
1872-es városrendezési térképe szerint

forrás: Budapest (1872) • Pest belterületének
városrendezési térképe | <https://maps.arcanum.com/>

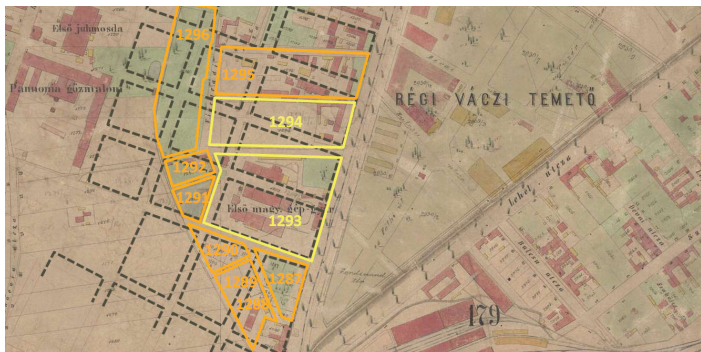


1878

változatlan telekstruktúra új helyrajzi számozással és a II. tervezett tömbosztás

-  tömbhatárok a II. tervezett tömbosztás szerint
-  tömbhatárok Pest belterületének
1872-es városrendezési térképe szerint

forrás: Budapest (1878) • Budapest méter
rendszerben készült kataszteri jellegű térképe |
<https://maps.arcanum.com/>

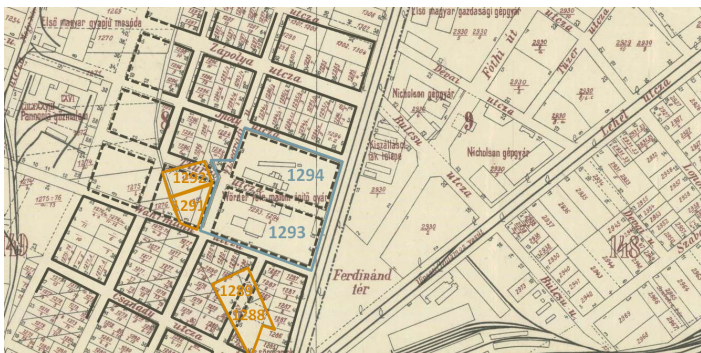


1908

tervezett tömbstruktúra fokozatos megvalósulása

-  tömbhatárok a II. tervezett tömbosztás szerint
-  tömbhatárok Pest belterületének
1872-es városrendezési térképe szerint
-  tömbhatárok Budapest 1878-as, méter
rendszerben készült kataszteri jellegű térképe
szerint

forrás: Budapest (1908) • Budapest közigazgatási
térképsorozata | <https://maps.arcanum.com/>

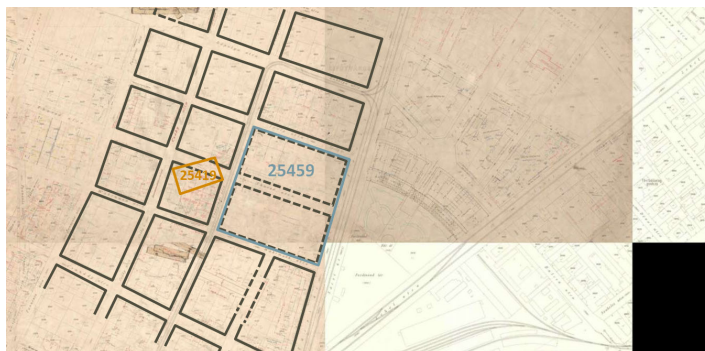


1912

tervezett tömbstruktúra fokozatos
megvalósulása új helyrajzi számozással

-  tömbhatárok a II. tervezett tömbosztás szerint
-  tömbhatárok Pest belterületének
1872-es városrendezési térképe szerint
-  tömbhatárok Budapest 1878-as, méter
rendszerben készült kataszteri jellegű térképe
szerint

forrás: Budapest (1912) • Budapest kataszteri
térképsorozata | <https://maps.arcanum.com/>



1918 után

tervezett tömbstruktúra fokozatos megvalósulása
és a 25459 hrsz. tömbtelek felosztása

-  tömbhatárok a II. tervezett tömbosztás szerint
-  tömbhatárok Pest belterületének
1872-es városrendezési térképe szerint
-  tömbhatárok Budapest 1918-1946 közötti
kataszteri térképsorozata szerint

forrás: Budapest (1918-1946) • Budapest kataszteri
térképsorozata | <https://maps.arcanum.com/>

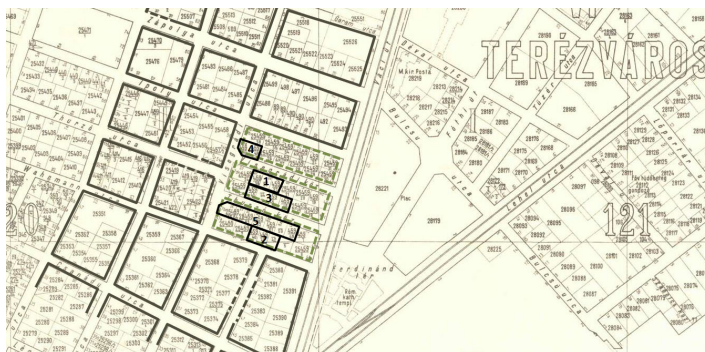


1937

a 25459 hrsz. tömbtelekből kialakult három
tömb telekstruktúrájának további osztódása

-  tömbhatárok a II. tervezett tömbosztás szerint
-  tömbhatárok Budapest 1918-1946 közötti
kataszteri térképsorozata szerint
-  telekstruktúra

forrás: Budapest (1937) • Budapest közigazgatási
térképsorozata az épületek szintszámával és az újabb
utcanevekkel | <https://maps.arcanum.com/>



2. A MODIANO SZIVARKAPAPÍRGYÁR ÉPÍTÉSTÖRTÉNETE

Az akkortájt világhírű Modiano konszern, amelynek élén az olaszországi (bolognai) származású *Commendatore Ettore Modiano* állt, 1909-ben nyitotta meg telepét Fiumében, majd 1919-ben helyezte át üzemét Budapestre, a VII. kerületi Kerepesi út - Miksa uccai (ma Rákóczi út és Osvát utca) épületegyüttesben. A mai Váci út 48/e-f alatt álló gyárpépület 1931. november 16-án nyitotta meg kapuit.



Váci út 48/e-f, Medicor Művek
(egykor a Modiano S. D. Szivarkapapír Rt. gyárpépülete)

forrás: Fortepan / Bojár Sándor • 1979
képszám: 255550 | <https://fortepan.hu/>



A Modiano új épülete megnyitási ünnepségének fényképfelvételei

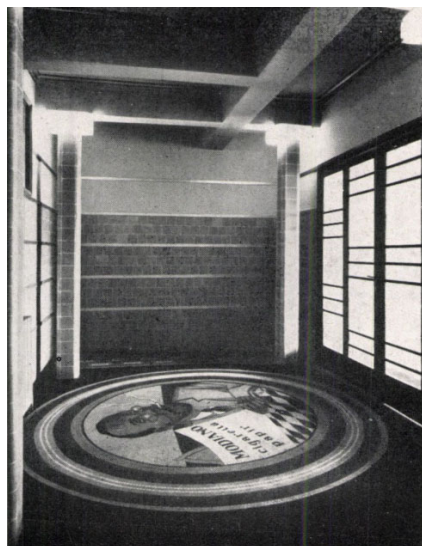
forrás: A Magyarorság c. újság képes melléklete • 1931.11.22. / 47. szám | <https://adt.arcanum.com/>

forrás: Új gyárat avatott hétfőn a Modiano
Újság • 1931.11.17. / 7. évf. / 261. szám |
<https://adt.arcanum.com/>, illetve

Budapest legmodernebb gyárpétele:
az új Modiano-gyár | Népszava • 1931.11.17.
59. évf. / 266. szám | <https://adt.arcanum.com/>

„— Napfényt és világosságot! — ez volt a gyár elnökének, Commendatore Ettore Modiano-nak vezérgondolata az építkezésnél és ez teljes mértékben érvényesült is. „

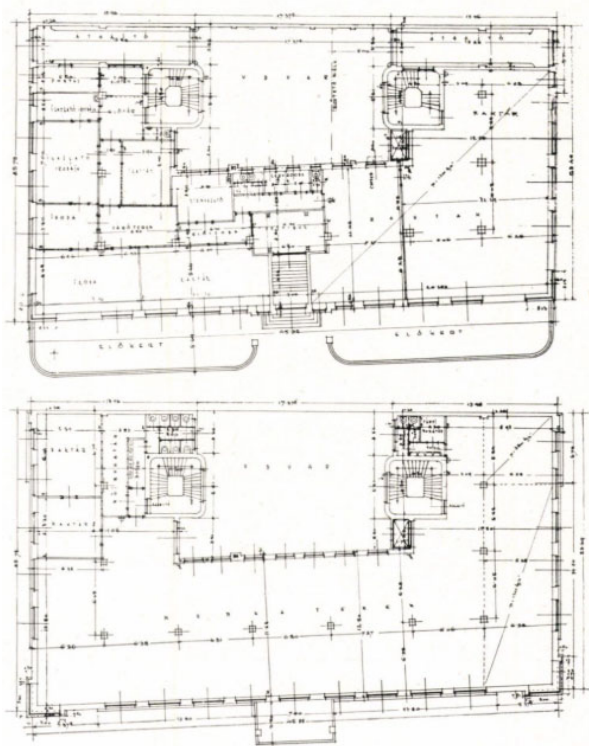
„A hatalmas munkatermek kivétel nélkül a legegészségesebbek, kitűnő fűtő- és hűtőberendezések gondoskodnak az egyenletes temperaturáról és a jó levegőről, öltözők, mosdóberendezések, állnak a munkások rendelkezésére, a raktár-helyiségek is levegősek és világosak és minden munkahelyiség, még a gépház is, biztosítja az egészségvédelmet. A hatalmas épület tetején óriási terasz szolgál a munkások pihenőjéül, valamint itt állnak jól berendezett étkezőhelyiségek is az alkalmazottak rendelkezésére. „



A Modiano üzemház reprezentatív előcsarnoka
forrás: Tér és forma, 1932, 5. évf. / 4. szám



A munkásság búcsúzik a trafikoslátogatóktól a Modiano-gyárban
forrás: Képes Pesti Hírlap • 1937, 59. évf. / 122. szám | <https://adt.arcanum.com/>



Modiano S. D. Zigaretten-papierfabrik in Budapest – Az üzemház alaprajzai, valamint a Váci úti homlokzat
forrás: A Modiano S. D. cigarettapapír-üzem épülete Budapesten | Tér és forma, 1932, 5. évf. / 4. szám <https://adt.arcanum.com/>

A MODIANO-gyárépület munkálatainál közreműködtek:

Az asztalosmunkát végezte
KELE MIHÁLY
BUDAPEST VIII,
ÖRÖMVÖLGY UCCA 38—40
Telefon 31-1-98

A padló- és falburkolómunkákat végezte

IFJ. CRISTOFOLI VINCE
BUDAPEST V,
TÁTRA UCCA 6. SZÁM
Telefon 18-9-36

A munkatermek padlóburkolata
EUBÖLITH
hézagmentes padozattal készült.
HASSAN ANDOR okl. mérnök
Budapest V, Szabadság tér 7. Telefon: 28-3-22

Az épület homlokzata
TERRANOVA
nemesvakolattal készült.

Szállította:
MAGYAR
ÉPÍTŐANYAGKERESKEDELMI R. T.
BUDAPEST V,
KORALL UCCA 7
Telefon 92-4-57 és 92-9-58

*A villanyvilágítást, erőátviteli-, villamos óra-
és villámhárítóberendezéseket készítette*

KOMLÓS ÉS KERTÉSZ
mérnöki iroda, villamossági vállalat

BUDAPEST V,
BATHORY UCCA 5
Telefon 21-3-89

A Modiano-gyárépület munkálatainál közreműködő vállalatok
forrás: A Modiano S. D. cigarettapapír-üzem épülete Budapesten | Tér és forma, 1932, 5. évf. / 4. szám <https://adt.arcanum.com/>

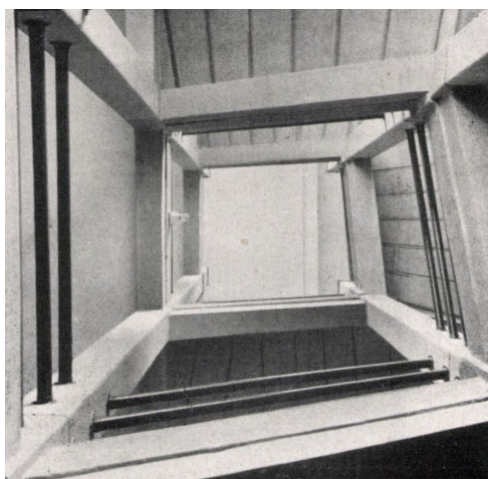
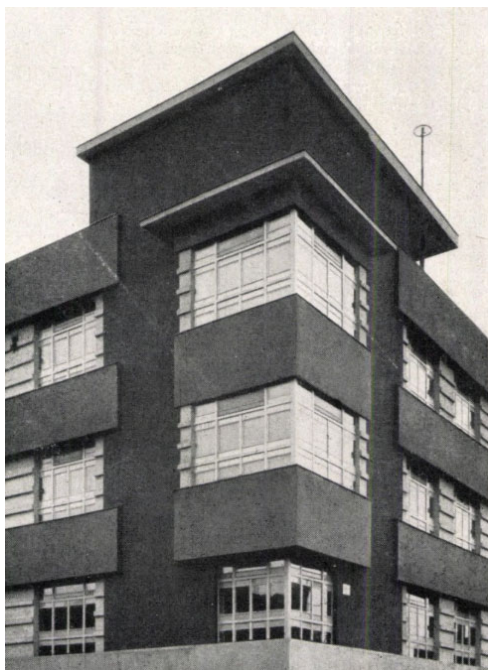
építéstörténet 1930-as évek

tervező és kivitelező

építész:	Szőke Imre
kivitelezés:	Pittel és Brausewetter Beton-, Híd és Mélyépítő Rt.

a tervezés, kivitelezés és átadás menete

építési engedély:	1931. május 20.
használatbavételi engedély:	1931. október 27.
ünnepélyes megnyitó:	1931. november 16.



A Modiano üzemház sarokrészlete és a lépcsőháza

forrás: A Modiano S. D. cigarettapapír-üzem épülete
Budapest | Tér és forma, 1932, 5. évf. / 4. szám |
<https://adt.arcanum.com/>

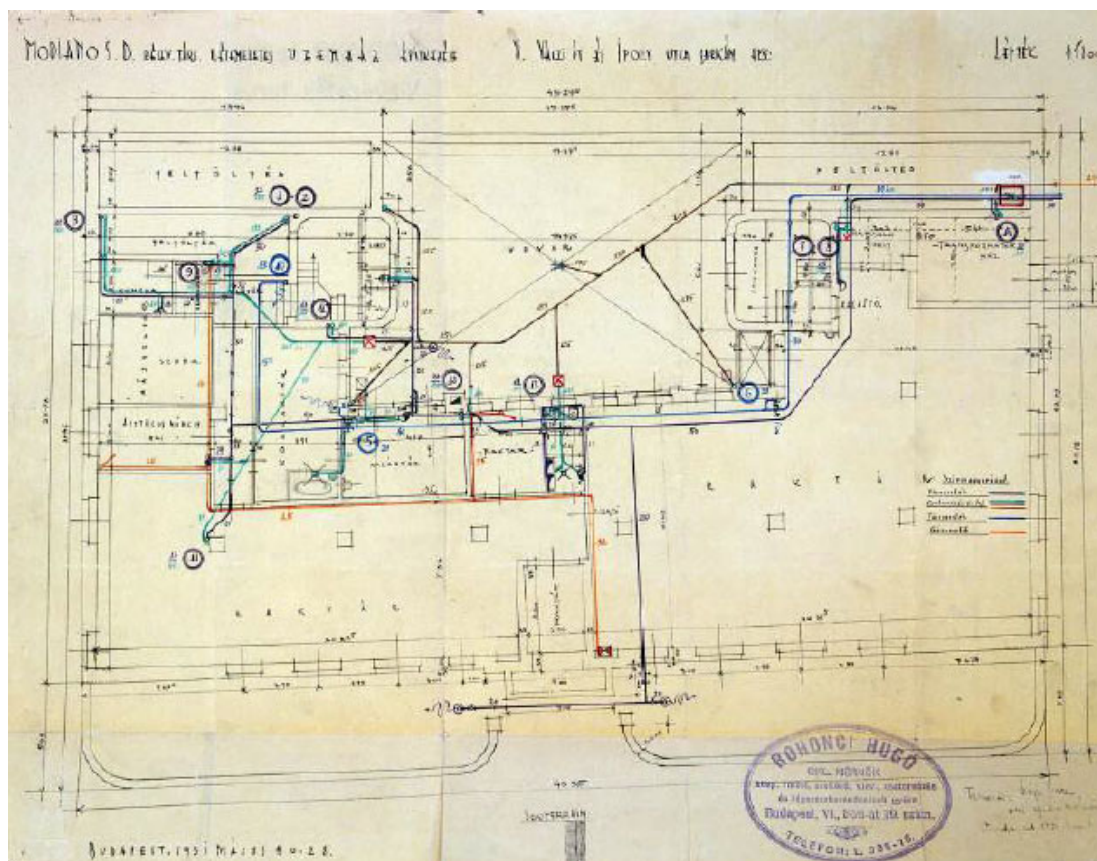
az idézett szövegrés forrása: Bor Ferenc és Tóth Tímea ▼
Modiano | Építéstörténeti dokumentáció (Budapest, 2025)
Budapest XIII. kerület, Váci út 48/e-f – Röntgen utca 1-3.
– Ipoly utca 23-29.

„A Modiano Szivarkapapírgyár Rt. 1931 áprilisában adta be kétemeletes üzemházának építési engedély kérelmét, a főváros 1931. május 20-án adta meg az engedélyt a gyár építésére. Az épület tervezője Szőke Imre építész volt. Az eredeti engedélyezési tervek nem maradtak fenn, de a gépészetet (víz-, elektromos, gázhálózat) Szőke tervsorozatának sokszorosított változatába rajzolták be, illetve a Tér és Forma 1932/ 4. száma is közölt egy földszinti és egy emeleti alaprajzot. Így Szőke Imre tervsorozatából ismerjük az alagsori, a földszinti, az I. emeleti, II. emeleti alaprajzot és egy metszetet - a homlokzati rajzok nem kerültek elő.

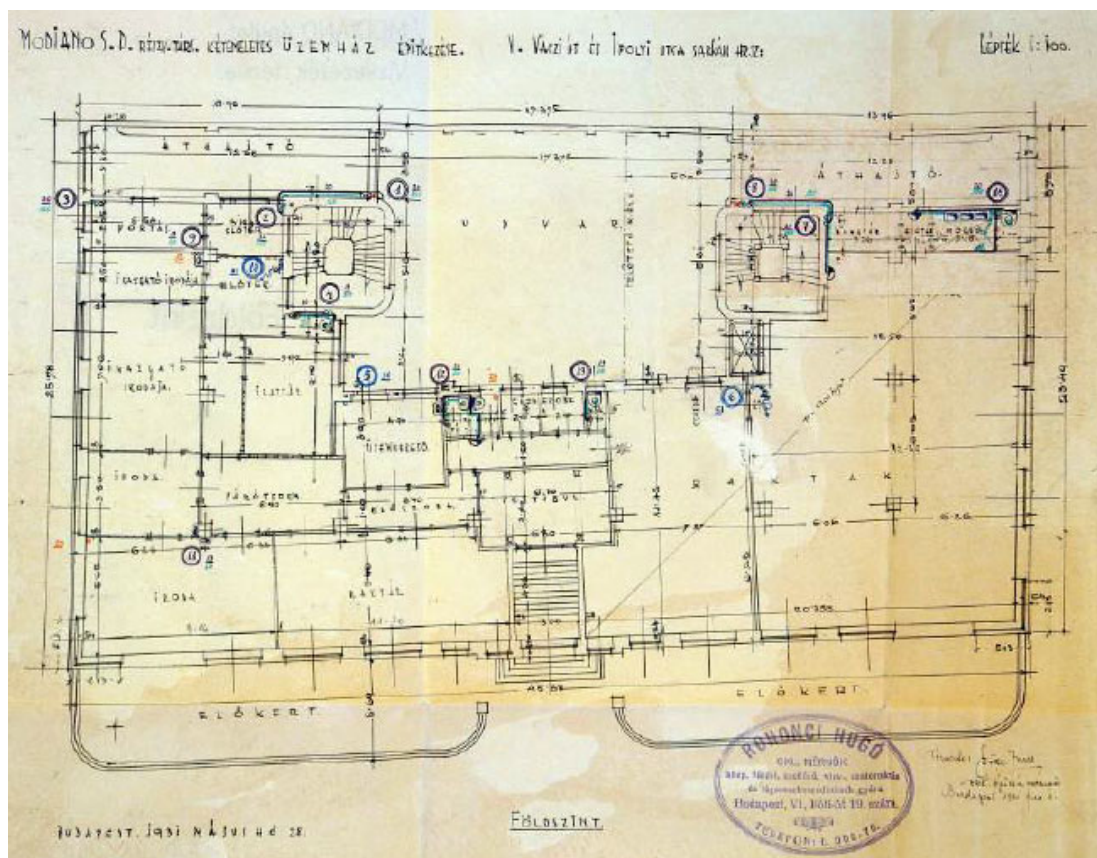
A tervek szimmetrikus, U alaprajzon emelkedő épületet mutatnak, az oldalszárnyak végén egy-egy, az udvarba vezető kocsiáthajtóval. A két rövidebb szárny udvar felőli szélén lekerekített sarkú, a homlokzat elé erősen kiugró lépcsőházban háromkarú lépcső köti össze a szinteket. Az épület főbejárata a főhomlokzat középpontjában nyílik, előlépcsővel. A főbejárat két oldalán lekerekített sarkú téglalap alaprajzú, kerítéssel leválasztott előkert látható a terveken. Főhomlokzata 11, oldalhomlokzatai 6 - illetve a földszinten a kocsiáthajtó mellett két keskeny ablakkal 7 - tengelyesek. A déli szárnyban a kocsiáthajtó mellett nyílt a portásfülke, mellette széles nyílással a lépcsőházi előtér. A déli szárny földszintjén helyezkedett el az igazgatói iroda és egyéb irodák, a keleti szárnyban üzemvezetői szoba, szociális helyiségek, nagy légterű raktár, amely az északi szárny nagy részét is elfoglalta. Az északi kocsiáthajtó mellett mosdók és ruhatár kaptak helyet. Az északi lépcsőház a kocsiáthajtó és a raktár felől nyílt, előtér nélkül. Az északi és a keleti szárny találkozásánál helyezkedett el a lift.

Az I. emeletet szinte teljes egészében egybefüggő munkatér foglalta el, a női vizesblokkok és öltözők a két rövidebb szárny nyugati végében kaptak helyet, továbbá a déli szárnyban volt egy kisebb raktár és egy kontrollszoba. A II. emeleten egy légterű munkatér, valamint a rövidebb szárnyak nyugati részén férfi és női mosdók, női öltözők helyezkedtek el. Az alagsorban raktárakat, kazánházat, asztalosműhelyt és házmesterlakást helyezett el az építész. A keleti szárnyban szintenként 6, a rövidebb szárnyakban 2-2 szabadon álló pillér volt.”

„(...) az épület csömöszölt betonlapokra és vasbetonlapokra épült, vasbeton középoszlopokkal, bordás vasbetonfödémekkel, vasbeton parapetkiváltásokkal és ablak- és ajtóáthidalókkal, koszorúkkal, téglafalazattal. Szintén vasbetonból készült a főbejárat feletti 7 m széles, a faltól 7 m-nyire előreugró előtető, amely falazott oszlopokra támaszkodott. Az előkert kovácsoltvas kerítésének térdfalazata és oszlopai, valamint az udvarszomszéd felé eső kerítés szintén téglából készült. Az épület utcai homlokzata két színű nemesvakolatot kapott, az udvari homlokzat egyszerűbb, egyszínű, köporos és homok fehérmész vakolatot, dörzsöléssel. A lábazat mind az utcai, mind az udvari homlokzatokon 10 cm vastagon felhordott, terrakotta színű műkő volt. A lépcsők vasbeton peremtartókra támaszkodtak, ékalakú, egyik oldalon befalazott, karsztutánzatú műkő lépcsőfokokkal, ugyanilyen műkőborítású vasbeton pihenőkkel. A lépcsőt kísérő korlát kovácsoltvasból készült, tölgyfa fogódzóval. A műkő felületeket finoman szemcsézve, csiszolva és fényezve szállította a Pittel és Brausewetter. A főbejárat előlépcsője tömb keresztmetszetű, karsztutánzatú műkőből készült. A főbejárat 4,4 m magas és 2,75 m széles kapujának alsó részének közepén kétszárnyú bejárattal, mellette kétoldalt fix szárnyakkal, speciális mannstadti profilvasakból készült, vízszintes tagozással, csiszolt szélű tükrövegezéssel. A 2,6 m széles, 5 m magas mellékbejárati kapuk kétszárnyú 3,5 m magas, kétszárnyú, felső részén üvegezett bejárati ajtókkal készültek.”

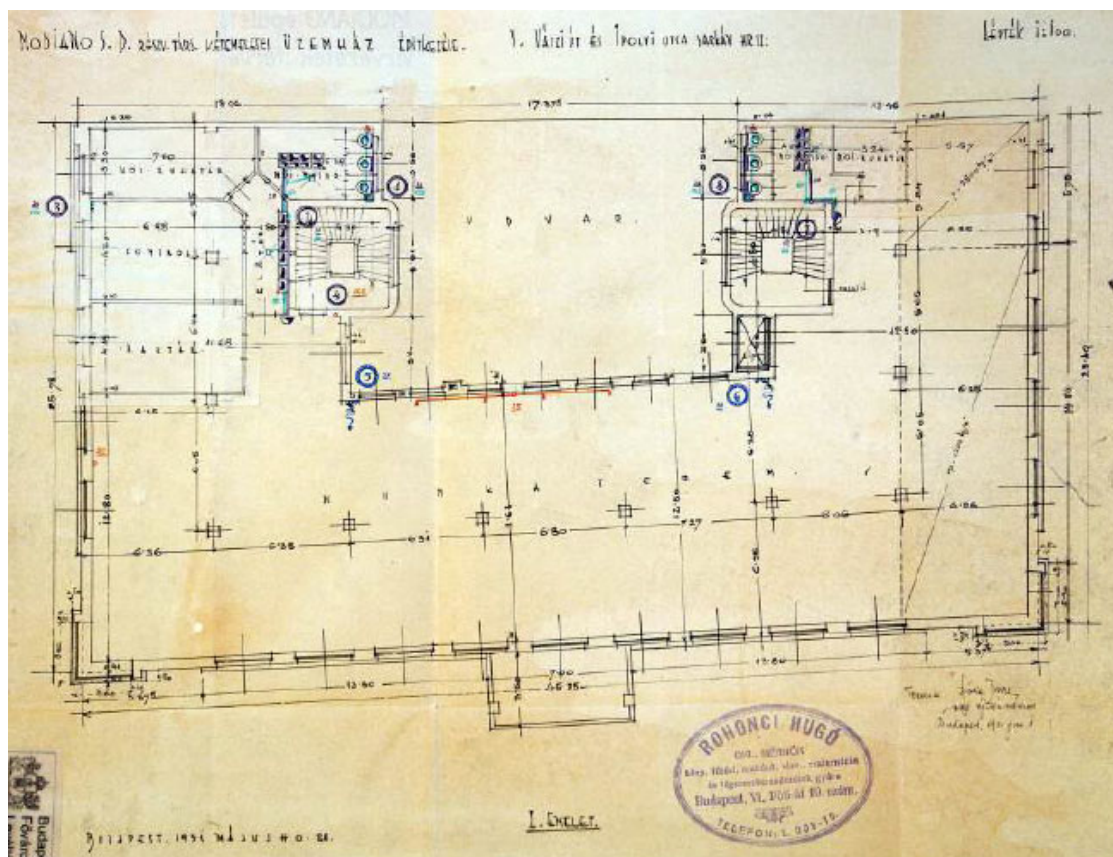


T8. Alagsor alaprajza, vízvezeték terv, Szőke Imre tervébe belerajzolva • 1931

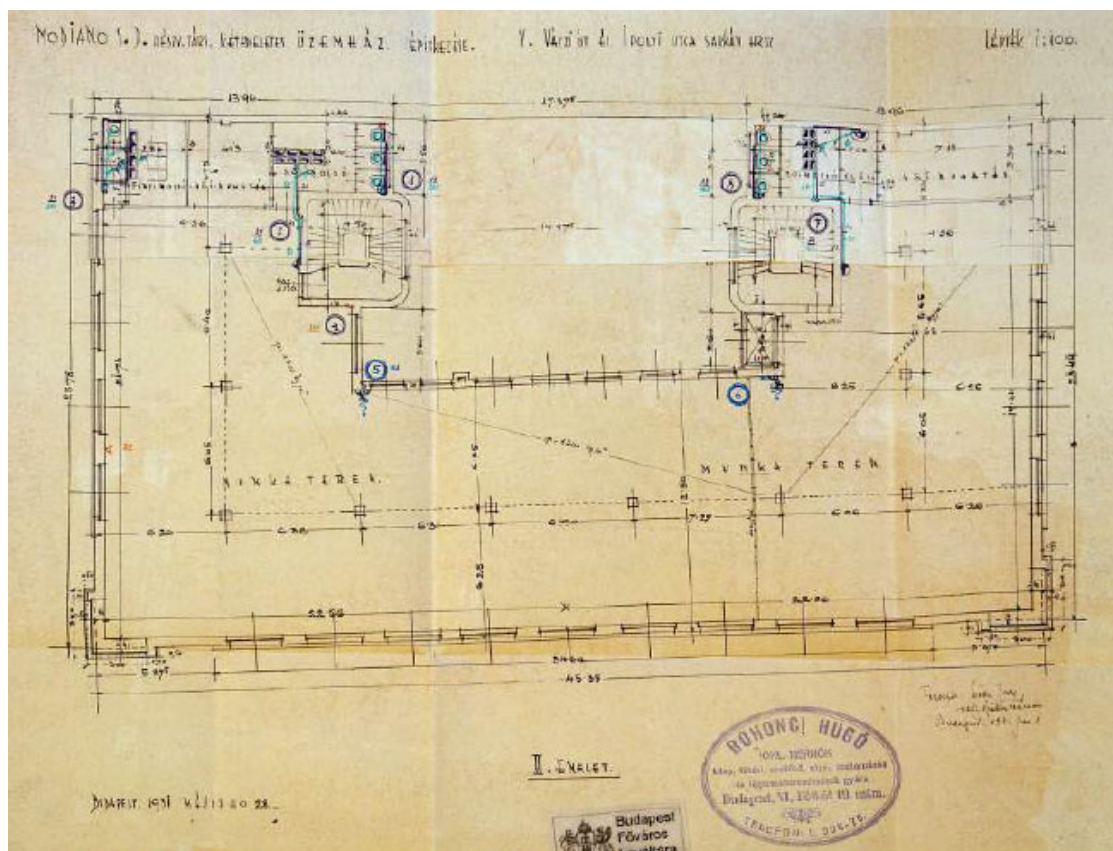


T9. Földszint alaprajza, vízvezeték terv, Szőke Imre tervébe belerajzolva • 1931

forrás: BFL: XI.946. 40. doboz – Bor Ferenc és Tóth Tímea: Modiano | Építéstörténeti dokumentáció (Budapest, 2025)

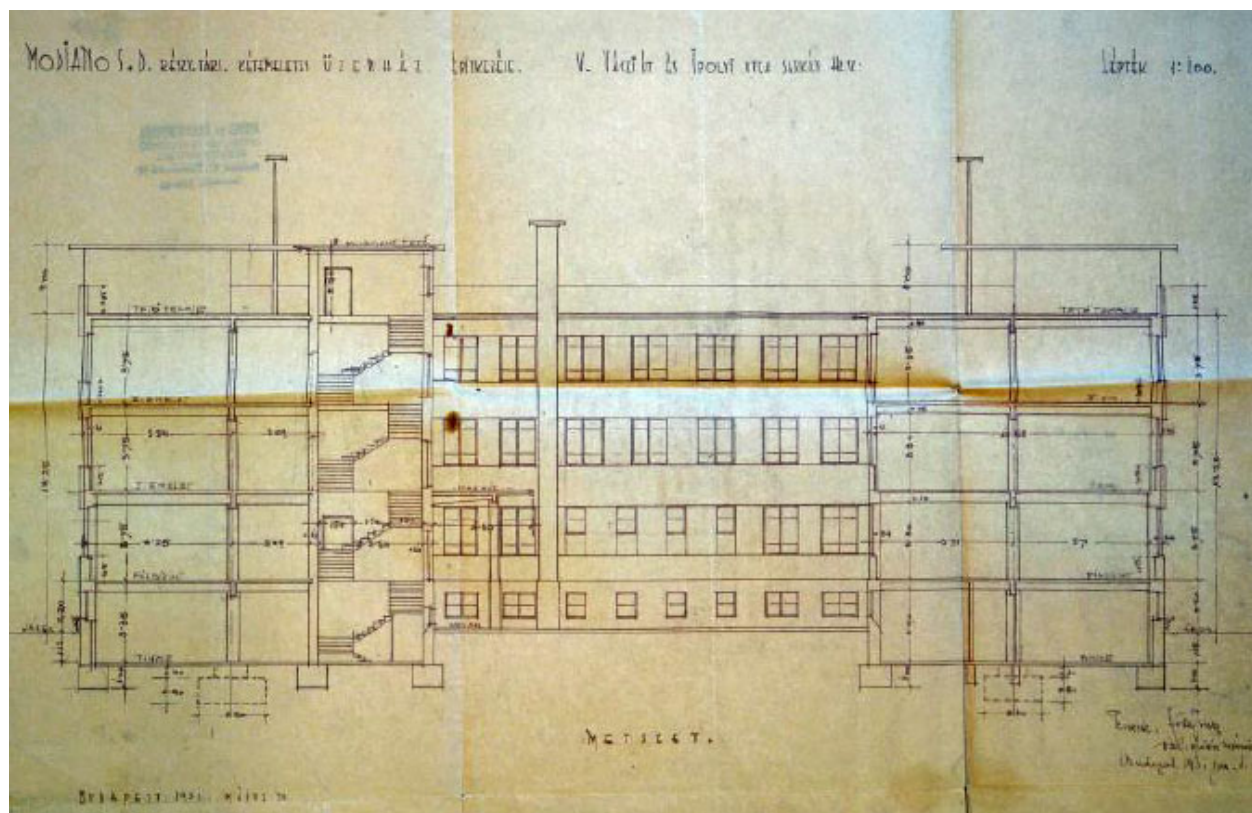


T10. I. emelet alaprajza, vízvezeték terv, Szőke Imre tervébe belerajzolva • 1931



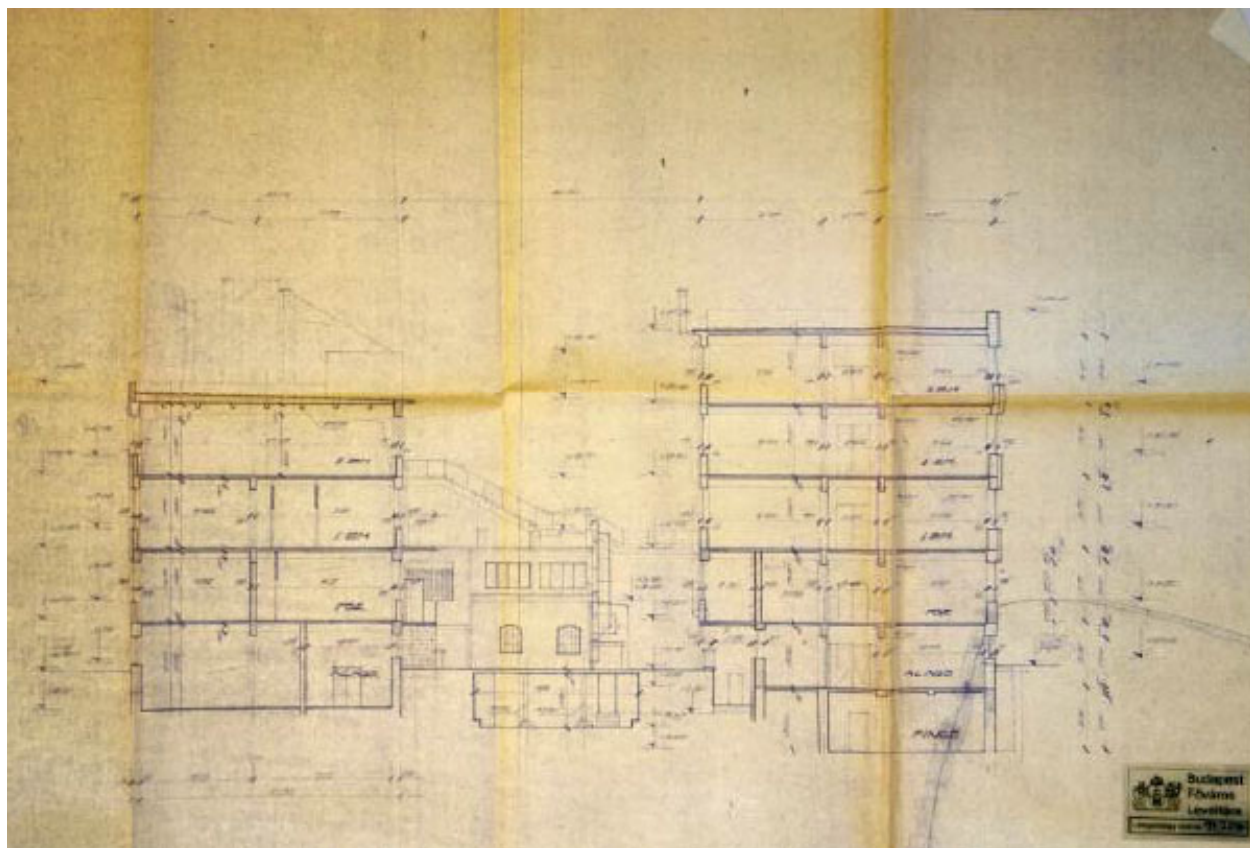
T11. II. emelet alaprajza, vízvezeték terv, Szőke Imre tervébe belerajzolva • 1931

forrás: BFL: XI.946. 40. doboz – Bor Ferenc és Tóth Tímea: Modiano | Építéstörténeti dokumentáció (Budapest, 2025)



T12. Metszet, Engedélyezési terv, másolat Szőke Imre • 1931

forrás: BFL: XI.946. 40. doboz – Bor Ferenc és Tóth Tímea: Modiano | Építéstörténeti dokumentáció (Budapest, 2025)



T25. Rekonstrukciós terv, metszet, engedélyezési terv, metszet, Általános Géptervező Iroda • 1974

forrás: BFL: XXIX.210.b. 496. doboz – Bor Ferenc és Tóth Tímea: Modiano | Építéstörténeti dokumentáció (Budapest, 2025)

a világháborúk időszaka

A háborúk idején 1940-ben az Ipoly utcai szárnyhoz kapcsolódó óvóhelyet építettek. Ezt öt évvel később Tunner Lajos építőmester tervei alapján étkezdévé alakították. Az 1945 és 1956 közötti időszakban megépültek a Röntgen és Ipoly utcai szárnyrészek meghosszabbításai.



A Váci úti előkert és a homlokzat • 1946

forrás: Magyar Nemzeti Múzeum / Angyalföld régi képeken facebook csoport | <https://www.facebook.com/>



Váci út - Röntgen utca sarok, a Magyar Szivarkapapír és Szivarhüvelygyár • 1946

forrás: Seidner Zoltán MÉM MDK / Angyalföld régi képeken facebook csoport | <https://www.facebook.com/>

1960-1970 közötti időszak

Az 1960-as évektől az orvosi műszereket gyártó Medicor Művek költözött a területre. Ennek eredményeként az épületet a központi fűtésrendszere kapcsolták (1968), megszűnt a főhomlokzat előlépcsője és a hozzá tartozó előtető, változott a Váci úti homlokzat burkolata, illetve a belső térrendszer geometriai és funkcionális elrendezése (1970).



Az Élmunkás (Lehel) téri piac, háttérben a Váci úttal és annak nyugati térfalával • 1966

forrás: Ország-Világ, 1966.03.09. Ács Irén / Angyalföld régi képeken facebook csoport | <https://www.facebook.com/>

1970-től a rendszerváltozásig tartó időszak

Az épület Váci út felőli tetőszerkezetére 1972 és 1985 között ráépítés, tetőemelet került, amit az épület Postabank-irodaházzá váló 1994-es átalakítása során távolítottak el.

a rendszerváltozást követő idők

A rendszerváltozást követően ismét tulajdonos váltás történt, 1994-ben már a PostaBank alakította át az épületet irodai használatra. A felújítás során új hő- és tetőszigetelést, illetve nyílászárókat kapott az épület, a földszinten reprezentatív ügyfélforgalmi tér, az emeleteken az irodák helyezkedtek el. 2002-től a PostaBank jogutódja, az Erste Bank költözött az épületbe és tette meg székházává. A bank 2006-ban a Népfürdő utcába helyezte át a székhelyét, a Váci út 48/e-f alatti fiókja pedig 2007-ben költözött el. Azóta az épület átalakítási szándéka többször is újra lendületet vett, de a különböző változatok közül egyik sem került megvalósításra.



A Medicor Röntgen utcai homlokzata • 1992



A Medicor Váci úti homlokzata • 1992

forrás: FŐMTERV archívum / Angyalföld régi képeken facebook csoport | <https://www.facebook.com/> és <https://www.facebook.com/>



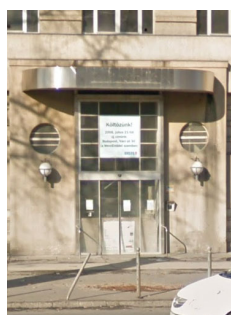
1931¹⁷



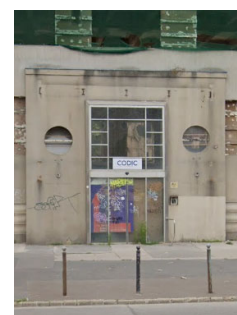
1973¹⁸



1994¹⁹



2009²⁰



2013²¹

Az épület Váci úti főbejáratának átalakulása 1931 - 2013
forrás: saját gyűjtés (Urban-Lis Stúdió Kft.) lásd a lábjegyzet szerint



1931



2023

Összehasonlító képpár a Váci út 48/e-f, a korábbi Modiano S. D. Szivarkapapír Rt. gyárépületéről • 1931 x 2023
forrás: Fortepan / Szemere Ákos • képszám: 211777 | <https://fortepan.hu/> x Építészforum / Nemes D. Nikolett | <https://epiteszforum.hu/>

¹⁷ Tér és forma, 1932, 5. évf. / 4. szám | <https://adt.arcanum.com/>

¹⁸ FŐMTERV archívum – Angyalföld régi képeken facebook csoport | <https://www.facebook.com/>

¹⁹ Magyar Hírlap, Müller Judit 1995.10.27. – Angyalföld régi képeken facebook csoport | <https://www.facebook.com/>

²⁰ Google StreetView | <https://maps.google.com/>

²¹ Google StreetView | <https://maps.google.com/>

építész tervező

Szőke Imre [született: Schwarz Ignác], okleveles építészmérnök
* 1879. április 12. (Budapest) – † 1938. november 22. (Budapest)

Szőke Imre ismert bérházai a mai Újlipótvárosban

1911	Pannónia utca 33.
1925	Pannónia utca 50. = Csanády utca 23.
1926	Tátra utca 12/a = Katona József utca 29.
1927	Pannónia utca 10.; Pannónia utca 21. = Radnóti Miklós utca 22/b; Pannónia utca 22. = Raoul Wallenberg utca 1.; Bulcsú utca 23/a-b = Kassák Lajos utca 10.
1928	Hegedűs Gyula utca 24/a = Felka utca 1.
1929	Tátra utca 15/a = Raoul Wallenberg utca 5.; Katona József utca 10/a; Katona József utca 23/a
1930	Tátra utca 15/b;
1933	Pozsonyi út 20. = Radnóti Miklós utca 37.;
1934	Szent István park 3.; Szent István park 4.
1935	Pozsonyi út 15.; Hollán Ernő utca 22. = Raoul Wallenberg u. 10.
1936	Raoul Wallenberg utca 12.; Balzac utca 35. = Hollán Ernő utca 35.

Középiskoláit Budapesten, egyetemi tanulmányait a Magyar Királyi József Műegyetemen végezte, 1902-ben építészmérnöki oklevelet szerzett. Diplomája megszerzését követően Lechner Ödön és Lajta Béla építőművészek irodáiban kezdte szakmáját.

Önálló tervező irodáját 1908-ban nyitotta, és csak Budapesten több mint 50 bérházat, illetve további villákat és családi házakat is tervezett, az 1930-as években főként a mai Újlipótváros építkezéseiben vett részt, ott is lakott egy ideig a Pannónia utca 22. szám alatt.²² Kezdetben szecessziós és premodern, később neoelektikus (újhistorizáló) stílusban tervezett, majd az 1930-as években már modern épületei is épültek.²³

A tervező építészeti öröksége napjainkban is megbecsült, az angyal földi, korábbi Modiano Szivarkapárgyár mellett Szőke Imre az I. kerületben (Mészáros utca 4.) és a VIII. kerületben (Baross utca 98.) is jegyez olyan épületet, ami jelenleg is fővárosi helyi védeltséget élvez.



XIII. kerület, Pannónia utca 8/a (ma 22. szám)



XIII. kerület, Bulcsú utca 23/a



XIII. kerület, Hegedűs Gyula utca 24.

forrás: Szentmiklóssy Géza (szerk.): A magyar feltámadás lexikona • Budapest, 1930. | <https://adt.arcanum.com/>

²² Szentmiklóssy Géza (szerk.): A magyar feltámadás lexikona • Budapest, 1930. | <https://adt.arcanum.com/>

²³ Bolla Zoltán: Újlipótváros építészete (1861-1945) • Arítion Kft. – Budapest, 2019. | <https://szecessziomaszazin.com/>

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

Az egyes fotók készítésének megközelítőleges helyszíne és a látvány iránya az átnézeti térképen követhető. A fotók készítésének időpontja: 2025. szeptember 23. A helyszínen készített fotók bemutatása rendszerezve történik, a:

1. Váci út 48/e-f, hrsz.: 25459/34
alatti fejlesztendő telek, a projekthelyszín;
2. Ipoly utca – Váci út – Röntgen utca – Visegrádi utca
által határolt terület, a vizsgált tömb; illetve a
3. vizsgált tömb közvetlen környezete, a tágabb térség

Átnézeti térkép a fotódokumentációhoz
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.) ▲

csoportokba sorolva a képeket.



forrás: saját fotók (Urban-Lis Stúdió Kft.) ▲

1. Váci út 48/e-f, hrsz.: 25459/34 - projekthelyszín



A Modiano megmaradó tömege a Váci út irányából a



A Modiano megmaradó tömege a tömbbelsőből b



Ipoly utcai megmaradó szárny d



Tömbbelső felőli udvarrész c



Röntgen utcai megmaradó szárny e

2. Ipoly utca – Váci út – Röntgen utca – Visegrádi utca által határolt, vizsgált tömb

forrás: saját fotók (Urban-Lis Stúdió Kft.) ▲



A szomszédos tűzfal a



A korábbi Meikor székház mára felújított épülete b



Az SZGYF Ipoly utcai bejárat a c



Kiemelt térszínű parkoló az SZGYF előtt d



Röntgen utcai épületszarlakozás részlet e



Röntgen utca 9. (társasház) f



Röntgen utca 7. (társasház) g



Röntgen utca 5. (társasház) h

forrás: saját fotók (Urban-Lis Stúdió Kft.) ▲

3. A vizsgált tömb környezete



A Modiano Váci úti utcaépének déli szomszédsága a



A Modiano Váci úti utcaépének északi szomszédsága b



A szemközti Lehel Csarnok d



Ipoly utca 26. (társasház) e



Ipoly utca 30. (társasház) f



Thurzó park g



Röntgen utca 10/a (társasház) h

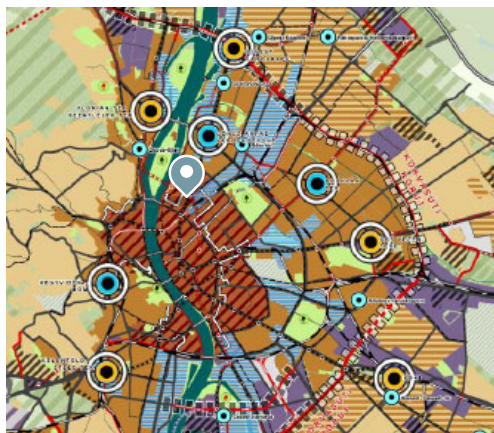


Röntgen utca 2-4. (NAV irodaház) i

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

A fővárosi településrendezési eszközökben (TSZT/FRSZ) rögzített kereteket és előírásokat a kerületi építési szabályzatnak be kell tartania, akkor is, amikor a kerületi szabályozás módosítására kerül sor. Az alábbiakban ezért a fővárosi településrendezési eszközöknek a szóban forgó területet érintő, arra hatással levő legfontosabb előírásai, térképi tartalmi kerülnék bemutatása.

1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – 2021



Funkcionális szerkezet
forrás: TSZT-2021, III. kötet

Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a területfelhasználási kategóriákat, a (meglévő és tervezett) közlekedési infrastruktúra elemeket, az épített környezet védelmét biztosító elemeket, a zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elemeket, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területeket és az egyéb védelmi, korlátozási területeket rögzíti.

1.1. Funkcionális szerkezet

A TSZT funkcionális szerkezeti tervlapja a vizsgált telektömbök területét

- meglévő közúti infrastruktúra mentén fekvő,
- vegyes használatú, magas intenzitású,
- a városközpont főközponti határán belüli,
- kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű

terület részeként rögzíti.

1.2. Területfelhasználás

A vizsgált ingatlan és tömbje a vegyes területek **Vt-V** jelű **városközponti terület** területfelhasználási egységbe sorolt. A Váci út átelles oldalán a Lehel Csarnok azonos besorolásba esik. A térség környező területein a Visegrádi utcától nyugatra **Ln-1** jelű **nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület**, valamint **Ln-2** jelű **nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület** dominál. A Váci út keleti oldalán **Vi-1** jelű **intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület**, valamint további **nagyvárosias lakóterületek** (**Ln-T** és **Ln-2**) találhatók.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

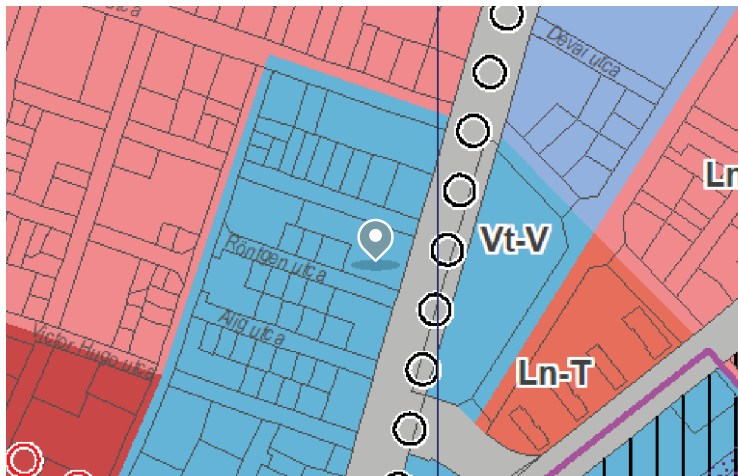
- Ln-1** Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület
- Ln-2** Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület
- Ln-T** Nagyvárosias teletszertű lakóterület

VEGYES TERÜLETEK

- Vt-V** Városközpont területe
- Vt-M** Mellékközpont területe
- Vt-H** Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
- Vi-1** Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület

1. Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás

forrás: TSZT-2021

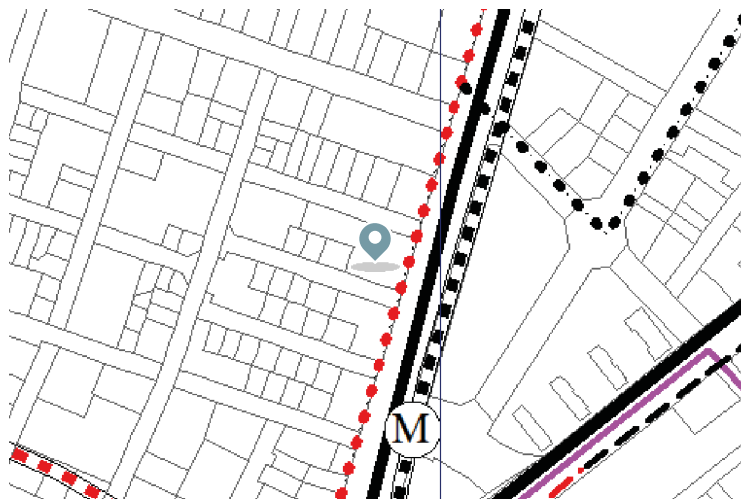


1.3. Közlekedési infrastruktúra

A Váci út 48/e ingatlant magába foglaló tömb keleti határaként tekinthető Váci út kapcsolódó szakasza a főváros **II. rendű főút** hálózatának része, mely a felszínen **tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonallal**, felszín alatt **gyorsvasúti vonallal** (M3 metró nyomvonallal) is rendelkezik. A vizsgált tömbhöz legközelebb metró megálló két tömbnyire, a Lehel téren metró található. A Victor Hugo utcától délre tervezett gyorsvasúti (metró) nyomvonalszakasz rögzített.



2. Szerkezeti tervlap – Közlekedési infrastruktúra
forrás: TSZT-2021



1.4. Az épített környezet értékeinek védelme

Az vizsgált ingatlan maga, és környezetében számos további épület a **főváros helyi védettségű építményeinek** részét képezik. A Váci úttól nyugatra húzódó területsáv a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása alapján **nyilvántartott régészeti lelőhely területe**.

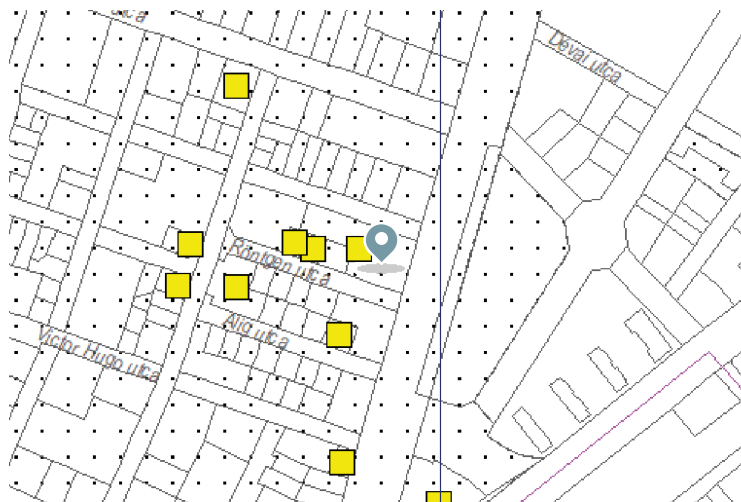
NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVEDELEM

Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

HELYI MŰVI ÉRTÉKVEDELEM

Fővárosi helyi védettségű építmény
FPH Városerőssítési Főosztály Építészeti Értékvédelmi Csoport adatszolgáltatása

3.a. Szerkezeti tervlap – Az épített környezet
értékeinek védelme | Más jogszabállyal érvényesülő
művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek
forrás: TSZT-2021



A vizsgált tömb a **kiemelten védendő karakterű (I. párkánymagassági kategóriájú) magassági szabályozást igénylő terület**be sorolt, mely határa a Gogol utcán húzódik.

Kiemelten védendő karakterű terület ▶
forrás: TSZT-2021, III. kötet

„A város történeti magja, amely a legnagyobb odafigyelést és a legszigorúbb szabályozást igényli. Itt a beépítés jellemzően már kialakult, de mivel a város állandó változásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épületek rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére.

Ezek a területek az utcai légtérarány 1,5-1,7 között (párkánymagasság / a

közterület átlagos szélessége) kerül meghatározásra, követve a régi szűk utcák jellemzőit. A megengedett legnagyobb párkánymagasság az utcák átlagos közterület-szélességéhez és a megadott téarányhoz kötötten eltérő, de maximum 24,0 méter lehet. Az épületek által kitölthető teret a párkánymagasságra emelt 45 fokos ferde sík határozza meg. A kiemelten védett területen a szomszédos magasabb épület párkánymagassága nem léphető túl.”

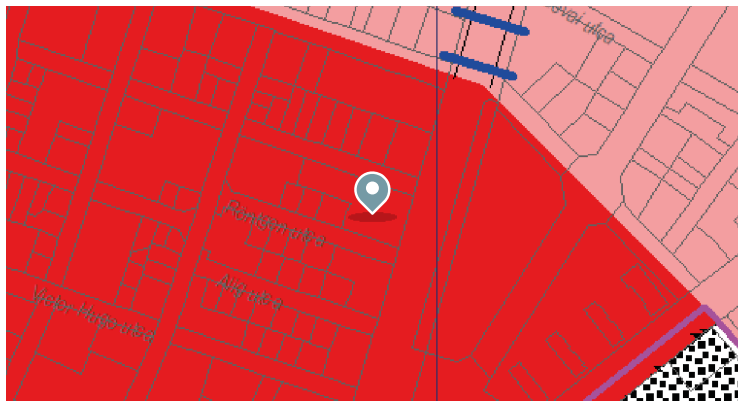
ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

-  Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
-  Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
-  Karakterőrző területen megengedett 25,0 m-es párkánymagasság

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN
ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

-  Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

3.b. Szerkezeti tervlap – Az épített környezet
értékeinek védelme | Épített környezetvédelmével
kapcsolatos magassági körlátározások
területi lehatárolása
forrás: TSZT-2021



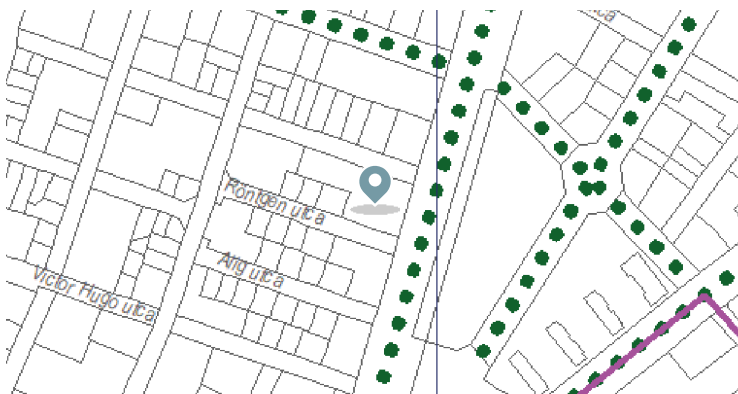
1.5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A vizsgált tömb környezetében a Váci úton, a Gogol utca – Bulcsú utca
törtvonalú tengelyen, a Kassák Lajos utcában, valamint a Lehel utcán
településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor jelölt a TSZT 4. számú
szerkezeti tervlapján.

TERVI ELEMÉK

-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor /
-  Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

4. Szerkezeti tervlap –
Zöldfelület-, táj- és természetvédelem
forrás: TSZT-2021



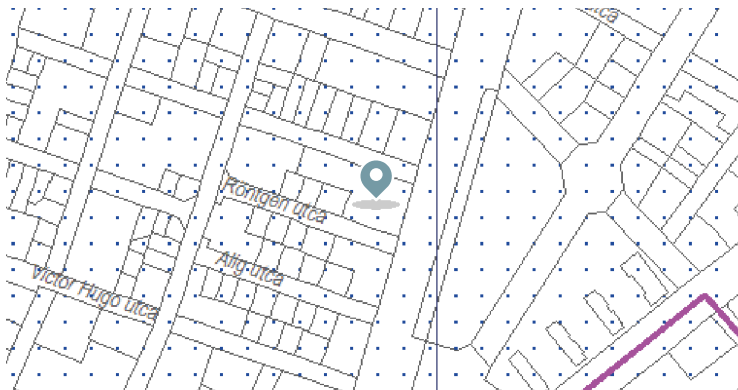
1.6. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

A környezetvédelmi, illetve veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű
területek szempontjából érintett közül a vizsgált tömb és teljes térsége a
vízminőség-védelmi terület övezetében rögzített.

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

-  Vízminőség-védelmi terület övezete
(KDVI/IG adatszolgáltatása)

5. Szerkezeti tervlap – Környezetvédelem,
veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek
forrás: TSZT-2021



1.7. Védelmi, korlátozási területek

A Váci út nyugati telekhatára, valamint a vizsgált tömb déli szomszédságában lévő tömb keleti, 25459/20 helyrajzi számú telkének határa a **gyorsvasúti** (M3 metró) **vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónájának** határával érintett.

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

Meglévő **Tervezett**
Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek

TERVI ELEMÉK

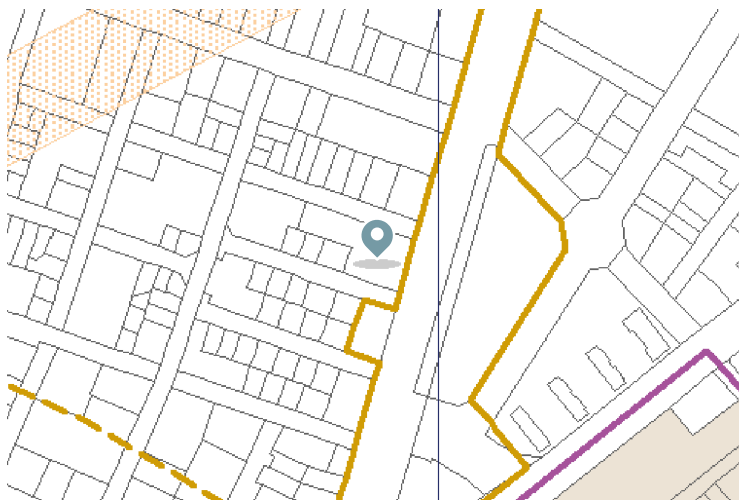
Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

10 - 20 m
20 - 30 m
30 m felett

6. Szerkezeti tervlap – Védelmi, korlátozási területek

forrás: TSZT-2021



2. BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA – 2021

A 13/2021.(III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat határozza meg az egyes területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét, egyes területek beépítési magasságát, és azokat az előírásokat, melyeket a kerületi szintű építési szabályzatnak figyelembe kell vennie.

2.1. A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

Az FRSZ 1. melléklete – a TSZT-vel összhangban – a tömböt: **Vt-V** jelű **városközponti terület** területfelhasználásba sorolja, ahol

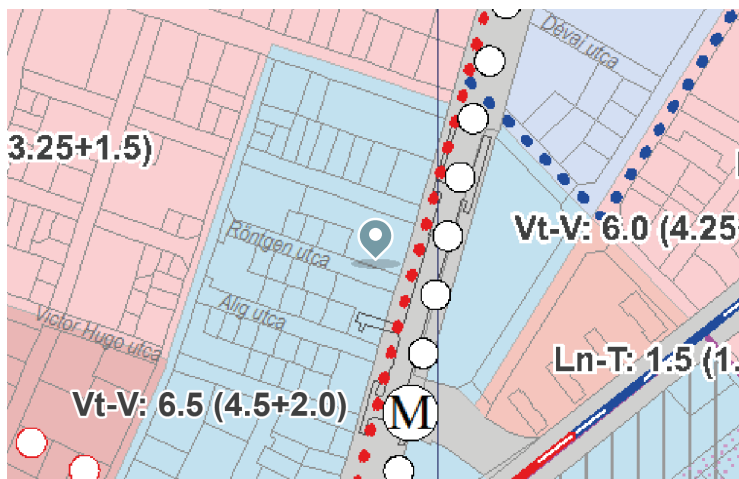
- 4.5 értékű általános beépítési sűrűség (**bsá**), illetve
- 2.0 értékű parkolási beépítési sűrűség (**bsp**)

rögzített.

Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)
Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)
Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)
Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület (Lk-1)
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)
Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)
Kertvárosias, születtérkény, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)
Városközpont területe (Vt-V)
Mellékközpont területe (Vt-M)
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)
Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület (Vi-1)
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

forrás: FRSZ-2021



2.2. Egyes területek beépítési magassága

A vizsgált tömb a – TSZT 3.b Szerkezeti tervlapjával összhangban – **kiemelten védendő karakterű** (I. párkánymagassági kategóriájú) **magassági szabályozást igénylő terület**be sorolt.

3. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE

A főváros településképi védelmi elvárásait Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése 30/2017.(IX.29.) ök. rendeletével hagyta jóvá.

3.1. A fővárosi helyi védelemből fakadó adottságok

A rendelet 4. melléklete tartalmazza Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékét, melyben a tárgyi, 25459/34 helyrajzi szám alatti ingatlan 13.1.152. sorszámon szerepel.

3.2. A fővárosi helyi védelemmel kapcsolatos, a tárgyi ingatlan szempontjából releváns előírások értelmezése

A Szőke Imre által 1931-ben tervezett egykori Modiano Szivarkapapírgyár fővárosi helyi védettségével kapcsolatos releváns előírások az alábbiak:

forrás: <https://or.njt.hu/eli/735638/r/2017/30> ▲

A Fővárosi TKR hatályos, releváns normaszövege

Első rész | Általános rendelkezések

BP-TKR 2.§	2. Építészeti örökség jó karban tartása: tervszerű megelőző vagy hosszabb időszakonként, rendszeresen visszatérő jelleggel végzett, a jó műszaki állapot megőrzését elősegítő, vagy a kármegelőzésre, hibaelhárításra irányuló vagy rendeltetésszerű és biztonságos napi használatot, működést biztosító építési-szerelési munka, valamint az üzembiztonság megtartására irányuló rendtartási, tisztítási, javítási tevékenység.
	5. Fővárosi helyi egyedi védettségű építmények: azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, amelyek az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemei, történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból, illetve a hagyományos városkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítőelemeket, esetenként a használat módját, amelyeket Budapest Főváros Közgyűlése rendeletében védelem alá helyezett.
	7. Fővárosi helyi védettségű építészeti örökség: a főváros építészeti örökségének Budapest Főváros Közgyűlése által védelem alá helyezett kiemelkedő építészeti értékű építményei, épületegyüttesei.
	8. Helyi egyedi védettségű építmény közvetlen környezete: az az ingatlan, amelyen a fővárosi helyi egyedi védettségű építmény található.
	9. Helyi egyedi védettségű építészeti érték károsodása: minden olyan beavatkozás, ami a védett építészeti érték teljes vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes elöntetelét, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.
	10. Új hozzátétel: az építészeti örökségvédelem alatt álló építmény kiegészítése, bővítése, olyan épületrésszel, épülettartozékkal, amely korábban nem tartozott a védett építményhez.

Harmadik rész | Helyi védelem

BP-TKR 19.§	A fővárosi építészeti örökség (a továbbiakban: építészeti örökség) helyi védelmének célja különösen: a) a különleges oltalmat igénylő építészeti, építészettörténeti, várostörténeti szempontból védelemre érdemes építmények, épületegyüttesek körének feltárása, számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőrzötetése, a lakossággal történő megismertetése és b) a fővárosi helyi védettségű építészeti örökség (a továbbiakban: helyi védettségű építészeti örökség) károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.
------------------------	--

IV. Fejezet | Helyi védettségű építészeti örökség fenntartása, korlátozások, kötelezettségek

11. Fenntartás

BP-TKR 27.§	(1) A helyi védettségű építészeti örökség használata és fenntartása nem veszélyeztetheti annak megőrzését. (2) Helyi védettségű épületegyüttesben és a helyi egyedi védettségű építmény közvetlen környezetében (a továbbiakban: helyi védettségű építmény közvetlen környezete) csak olyan építési, átalakítási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely a helyi védettségű építészeti örökség létét, állagát nem veszélyezteti, vagy azt esztétikai szempontból károsan nem befolyásolja és az a jellegzetes településképi karakteréhez igazodik.
BP-TKR 28.§	A helyi védettségű építészeti örökség védelme érdekében a főjegyző az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben, a településképi védelméről szóló törvényben és e törvények végrehajtására kiadott kormányrendeletekben meghatározott településképi kötelezési eljárást kezdeményezhet a helyi védelem alatt álló érték károsodása esetén az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi polgármesternél. A főjegyző kezdeményezheti: a) az építészeti érték zavartalan érvényesülése érdekében a településképi szempontból zavaró szerkezetek, burkolatok, díszítmények vagy beépített berendezési tárgyak, felszerelések eltávolítását vagy átalakítását, vagy b) a helyi védettségű épületegyüttes területén és a helyi védettségű építmény közvetlen környezetében a védett építészeti értékhez nem illeszkedő építmény, építményrész, műtárgy eltávolítását vagy átalakítását, amennyiben a változtatás nem építési engedélyhez kötött.

A Fővárosi TKR hatályos, releváns normaszövege

12. Korlátozások

BP-TKR 29.§	(1) Helyi védetségű építményt és a helyi védetségű épületegyüttesben lévő építményt a védetséget megalapozó állapotában kell megőrizni vagy az eredeti, az építésének idején megvalósult állapotának megfelelően kell helyreállítani úgy, hogy az építészeti értéket hordozó épületrész bővítése esetén az érték ne sérüljön. Az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat kell alkalmazni olyan módon, hogy az a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei és építészeti értékét ne érintse hátrányosan, és az a különleges építészeti érték kiemelését szolgálja. (2) Amennyiben az eredeti állapot megőrzése vagy helyreállítása nem lehetséges, a védett építészeti értéket anyagi és eszmei értékei összefüggéseire tekintettel hitelesen és meghatározó módon érvényre kell juttatni. Ennek során a tudományos és helyszíni kutatáson alapuló restaurátori módszerekkel történő konzerválást, esztétikai helyreállítást, restaurálást előnyben kell részesíteni. (3) A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett építészeti értékek fennmaradását, érvényesülését szolgáló és visszafordítható megoldásokat. (4) A helyi védetségű építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességei nem változnak meg, azok lehetőség szerint eredeti helyükön megtarthatók. (5) Helyi védetségű építészeti örökséghez történő hozzáépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.
BP-TKR 30.§	(1) Helyi védetségű építmény egésze nem bontható. (2) Helyi védetségű építmény részlegesen akkor bontható, ha a) a bontani kívánt építményrész (az építmény egy bizonyos hányada) építészeti értéket nem hordoz és b) a beavatkozás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható. (3) Helyi védetségű épületegyüttesek területén és a helyi egyedi védetségű építmények közvetlen környezetében az adott környezetbe illeszkedő megoldások alkalmazása érdekében, építészeti értékkel nem rendelkező építmény bontható, amennyiben a) az a meglévő állapot felmérési terveit is tartalmazó értékvédelmi dokumentációval igazoltan építészeti értékkel nem rendelkezik, és a helyére tervezett építmény tervei a környező védett értékekhez és a településképhez harmonikusan illeszkednek, vagy b) az építészeti értéket nem képviselő építmény bontásával a korábbinál rendezettebb állapot alakítható ki.
BP-TKR 31. §	(1) Helyi védetségű építészeti örökségen és a helyi védetségű építmény közvetlen környezetében hirdetés, reklám nem helyezhető el, ide nem értve a) az építményben lévő funkciókkal összefüggő cégtáblát, cégfeliratot vagy cégért, b) az építmény külső homlokzatán folyamatban lévő, a hatóság által tudomásul vett vagy jogerős engedély alapján végzett építési tevékenység időszakában alkalmazott építési hálót, vagy c) időszaki kulturális rendezvény vagy program hirdetményét. (2) Kápráztatást, vakítást, zavaró fényhatást okozó világítást, valamint LED futófényt elhelyezni nem lehet a cégtáblák, cégfeliratok, cégérek, valamint az időszakosan elhelyezett hirdetések és reklámok megvilágításához. (3) Helyi védetségű építészeti örökségen bármely épületgépészeti berendezés kültéri egysége az építészeti értéket településképi szempontból zavaró módon nem helyezhető el. (4) A helyi védetségű építészeti örökség jó karban tartása keretében nem végezhető olyan tevékenység, amely a védett építészeti érték fizikai sérülésével, roncsolásával, továbbá a védett építészeti érték megjelenésének megváltoztatásával jár. A jókarbantartás keretében restaurálás nem végezhető. Az értékőrző helyreállítás során a jókarbantartási munkák elvégzését segítő szerkezeti megoldások alkalmazása és kiegészítő szerelvények rejtett elhelyezése szükséges. (5) A védett építészeti érték alkotórésze, tartozéka, beépített berendezési tárgy nem távolítható el az alábbi kivételekkel: a) ideiglenesen a kivitelezési, restaurálási munkák miatt szükséges időtartamra, vagy b) abban az esetben, ha az eltávolítás a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei értékét nem érinti hátrányosan. (6) Képző- és iparművészeti értéket képviselő alkotórész, tartozék, beépített berendezési tárgy (5) bekezdés szerinti eltávolítása, áthelyezése csak szakértői jogosultsággal rendelkező restaurátor közreműködésével, az általa készített terv alapján, a tevékenység dokumentálása mellett végezhető.
BP-TKR 32. §	(1) A helyi védetségű építészeti örökség jó karban tartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége. (2) A helyi védetségű építészeti örökség károsodása esetén a tulajdonosnak helyreállítási kötelezettsége van, különösen a helyi építészeti értékvédelmet megalapozó építészeti részekre vonatkozóan.
V. Fejezet Helyi egyedi építészeti településképi követelmények	
14. Építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó szempontok	
BP-TKR 33. §	(1) A helyi védetségű építmény és a helyi védetségű épületegyüttesben lévő építmény építészeti értékét eredeti építőanyagában, de legalább az eredetivel azonos anyaghasználattal kell megőrizni. (2) Helyi védetségű építészeti örökség új hozzátételének vagy új építményének építése során az új építmény anyaghasználata az eredeti építészeti érték anyaghasználatától eltérő is lehet, de az eredeti és új részeknek harmonikus egységet kell alkotniuk.

A Fővárosi TKR hatályos, releváns normaszövege

BP-TKR 34. §	(1) Helyi védettségű építmény és a helyi védettségű épületegyüttesben lévő építmény tömegét a védettséget megalapozó állapotában, vagy az eredeti állapotának megfelelő formában és méretben kell megtartani, kivéve, ha az építészeti értéket hordozó épületrész bővítése a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei és építészeti értékét nem érinti hátrányosan és az a különleges építészeti érték kiemelését szolgálja. (2) Helyi védettségű építmény és a helyi védettségű épületegyüttesben lévő építmény változtatása esetén az új hozzátétel a tömegformálás tekintetében korunk építészeti eszközeivel alakítható, formai megoldásokban, anyaghasználatban, színben, a helyi egyedi védettségű építmény építészeti értékeire való tekintettel. Az új hozzátétel a védett építészeti érték érvényesülését nem csökkentheti. Az új hozzátétel tömegformálása a korabeli állapot ismétlésével vagy analógiák alapján is kialakítható. (3) Helyi védettségű építmény közvetlen környezetében és helyi védettségű épületegyüttesben új épület tömegformája korunk építészeti eszközeivel alakítható, formai megoldásokban, anyaghasználatban, színben, a helyi védettségű építmény vagy a helyi védettségű épületegyüttes karakterére, építészeti értékeire való tekintettel, azzal harmonikus egységet képezve.
BP-TKR 35. §	(1) Helyi védettségű építészeti örökség homlokzatait (beleértve a közterületről nem látható belső udvari homlokzatokat is) a védettséget megalapozó állapotukban kell megtartani, vagy az eredeti, az építésük idején megvalósult állapotuknak megfelelően kell helyreállítani anyaghasználatban és megjelenésben egyaránt, kivéve, ha a változtatás a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei értékét nem érinti hátrányosan. (2) Az eredeti nyílászárókat lehetőség szerint javítani kell, csere szükségessége esetén csak az eredeti formával és anyaghasználattal megegyező nyílászáró alkalmazható. Üzletportáloknál az eredetitől formában és anyaghasználatban eltérő új szerkezet is beépíthető, ha annak építészeti minősége összhangban áll az épület építészeti értékeivel. (3) Amennyiben az eredeti homlokzatarcitektúra olyan mértékben károsodott, hogy az teljes terjedelmében hitelesen nem állítható helyre, analógiákon alapuló terv alapján a hiányzó részek az eredeti stílusnak megfelelően pótolhatók. (4) Az építményben lévő funkciókkal összefüggő cégtábla, cégfelirat vagy cégér a homlokzaton az arra kialakított helyre tehető. Amennyiben a homlokzaton ilyen hely nem került kialakításra, az elhelyezni kívánt cégtábla, cégfelirat vagy cégér építészeti tagozatot ne takarjon, és az elhelyezéssel a homlokzat harmonikus egysége biztosítható legyen. (5) Helyi védettségű építmény és a helyi védettségű épületegyüttesben lévő építmény változtatása esetén az új hozzátétel homlokzata korunk építészeti eszközeivel alakítható, anyaghasználatban, színben, formai megoldásokban, amennyiben az a helyi védettségű építészeti értékkel összhangban áll. A helyi védettségű építmény bővítése, átalakítása esetén az új hozzátétel homlokzata a korabeli állapot ismétlésével, analógiák alapján is kialakítható. (6) Helyi védettségű építmény közvetlen környezetében és a helyi védettségű épületegyüttesben új épület homlokzatai korunk építészeti eszközeivel alakíthatók, anyaghasználatban, színben, formai megoldásokban, amennyiben az a helyi védettségű építmény építészeti értékeivel vagy a helyi védettségű épületegyüttes karakterével, építészeti értékeivel összhangban áll.
BP-TKR 36. §	(1) Helyi védettségű épületegyüttesben és a helyi védettségű építmény közvetlen környezetében meg kell őrizni az értékes táj- és kertépítészeti alkotásokat (kerítés, támfal, tereplépcső, kerti pavilon, medence, filagória, stb.). (2) Az új kertépítészeti kialakítás a helyi védettségű építészeti örökség kiemelését szolgálja, azzal harmonikus egységet alkot. (3) Helyi védettségű épületegyüttes és helyi védettségű építmény közvetlen környezetében meg kell tartani az értékes növényzetet. (4) Új növényzet telepítése esetén az eredeti kertépítészeti megoldásoktól el lehet térni annak érdekében, hogy az építészeti értékek a közterület felől is láthatóak legyenek.
BP-TKR 37. §	(1) Helyi védettségű építészeti örökség részét képező képzőművészeti alkotás helyreállítása, restaurálása csak arra jogosultsággal rendelkező szakrestaurátor bevonásával történhet. (2) Helyi védettségű építészeti örökségen vagy annak közvetlen környezetében új képzőművészeti alkotás csak a védett építészeti érték megfelelő érvényesülésének sérelme nélkül helyezhető el.
15. Helyi védettségű építményben található építészeti értékek	
BP-TKR 38. §	(1) Helyi védettségű építmény funkciója lehetőség szerint megtartandó. Az eredeti belső kialakítást meg kell őrizni az alaprajzi elrendezés és a belsőépítészeti megoldások tekintetében egyaránt, kivéve abban az esetben, ha a változtatás a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei értékét nem érinti hátrányosan. (2) Helyi védettségű építményben a különleges építészeti értéket képező belsőépítészeti alkotást lehetőség szerint az eredeti helyén kell megtartani, de legalább az épületen belül kell elhelyezni, lehetőség szerint eredeti funkciójának megfelelően. (3) Helyi védettségű építményben értékvédelmi dokumentációval alátámasztottan különleges építészeti értéket nem hordozó épületrész eredeti belső tere csak a meglévő állapot felmérési tervének elkészítése után alakítható át.

KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

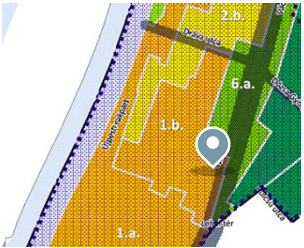
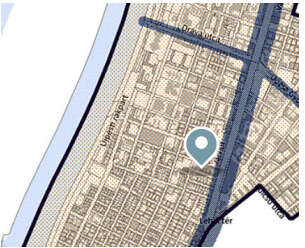
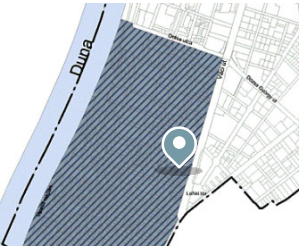
A főváros XIII. kerületében a kerületi településképi védelmi elvárásokat a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelete határozza meg.

TKR településképi szempontból meghatározó terület

2. melléklet: A településképi szempontból meghatározó területek és azok részterületei
forrás: TKR

A vizsgált tömb a rendelet

- 1. melléklete szerinti **kerületi területi védelem**mel érintett,
- 2. melléklete alapján a kialakult karakterű, beállt városrész **nagyvárosias, beállt karakterű településképi szempontból meghatározó terület**be sorolt és
- 3. mellékletének megfelelően a **településképi szempontból kiemelten meghatározó területek és útvonalak menti területsáv** lehatárolással is érintett, továbbá
- a 7. mellékletben **a felszíni energiaellátás sajátos építményeinek és műtárgyainak, illetve az elektronikus hírközlési műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek** között van nyilvántartva.

1. melléklet	2. melléklet	3. melléklet	7. melléklet
			
kerületi területi védelemmel érintett területi érintettség	nagyvárosias, beállt karakterű településképi szempontból meghatározó terület, 1.b. részterületi érintettség	településképi szempontból kiemelten meghatározó területek és útvonalak menti területsáv jelöléssel való érintettség	a felszíni energiaellátás sajátos építményeinek és műtárgyainak, illetve az elektronikus hírközlési műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területi érintettség
			forrás: hatályos TKR

TKR hatályos normaszöveg

III. fejezet – A településképi szempontból meghatározó területek és a területi védelem alatt álló területek

5. Kerületi területi védelemmel összefüggő területi építészeti településképi követelmények

TKR 10.§	(1) A kerületi területi védelemmel érintett területeken meg kell tartani a beépítés jellegét, módját, kialakult településszerkezetet, a főhomlokzatok közötti közterületi légtérarányt, és a térfalat alkotó épülettömegeket meg kell őrizni.
	(2) A kerületi területi védelem alatt álló értékek használata és fenntartása során biztosítani kell azok építészeti jellemzőinek megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.
	(3) A kerületi területi védelemmel érintett területeken a közterület burkolatát, bútorzatát, berendezéseit a kialakult karakter megtartásával kell fejleszteni.
	(4) Területi építészeti követelmény a KÉSZ rendelkezéseire vonatkozóan a kerületi védett területeken: a) Újlipótváros 1. melléklet szerint lehatárolt területén a kialakult településszerkezetet, a főhomlokzatok közötti közterületi légtérarányt, és a térfalat alkotó épülettömegeket meg kell őrizni; b) ...

TKR hatályos normaszöveg

IV. fejezet – Épületekre és kerítésre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények
a településképi szempontból meghatározó területeken

6. A tetőzetre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

TKR 11.§	(1) A tetőzet tömegformálására vonatkozó szabályok: a) a tetőforma meghatározásánál (magastető vagy lapostető) az építési tevékenységgel érintett tömbre jellemzőt kell irányadónak tekinteni; b) a közterület felé néző magastető tömegét tagoló, azt megbontó tetőtéri nyílászáró két egymás feletti sorban - eltérő előírás hiányában - nem alkalmazható.
	(2) A tetőzet anyaghasználatára vonatkozó szabályok: a) a magastetős épületek tetőhéjalásánál a következőkben felsoroltakon kívül más anyag nem alkalmazható: aa) hagyományos cserép, ab) cserépszínű, barna vagy szürke színű cserép vagy betoncserép, ac) hagyományos, nem színezett pala, ad) fémlemezfedés (horganyzott natúr, tört fehér, szürke, zöld, barna színekkel), üvegtető, ae) napelemes tetőcserép, af) a homlokzati burkolattal megegyező (átforduló) burkolat, ag) zöldtető; b) lapostető létesítése esetén 200 m ² -t meghaladó tetőfelületen alacsony albedó értékű (kis fényvisszaverő hatású) anyag 20%-nál nagyobb arányban nem alkalmazható, c) 20 m-es magasság fölött az 50 m ² -nél nagyobb egybefüggő üvegfelületet a madarak védelme érdekében építészeti eszközökkel tagolni kell.

7. A homlokzati anyaghasználatra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

TKR 12.§	(1) Az épületek homlokzatán világos, neutrális földszíneken, törtfehéren kívül egyéb szín - a homlokzat jellemző színeként - a (2) -(3) bekezdés figyelembevételével - nem alkalmazható.
	(2) Az épületek homlokzati felületének 20%-ánál nagyobb felületén erőteljes, rikító, továbbá fekete és szürke színek nem jelenhetnek meg.
	(3) A meglévő épületek közterületről látható homlokzatát érintő felújítás vagy átszínezés során a homlokzatot - a (6) bekezdésben foglalt eset kivételével - részleges színezéssel ellátni nem szabad.
	(5) Az anti-graffiti bevonat a) alkalmazása kötelező aa) a fővárosi védett érték, továbbá védett területen álló épületnek a földszintet érintő felújítása, átszínezése, és ab) kerületi védett területen új épület létesítése, vagy meglévő teljeskörű felújítása esetén, b) alkalmazása nélkül nem alakítható ki a zártosú, utcavonalon álló, vagy a közterületről látható és akadály (kerítés) nélkül megközelíthető új vagy felújítás esetén meglévő épület földszinti homlokzatfelülete, kivéve, ha az a burkolóanyag felületi minőségét rontaná.
	(6) A homlokzat részleges felújítása során a homlokzat többi részétől eltérő vakolatszínezés nem alkalmazható, kivéve a) ha az a teljes homlokzathosszon az épület vízszintes tagolásához igazodik, b) a földszinti és legfeljebb az építészeti elemmel határozottan tagolt 1. emeleti építményszintek homlokzatszakaszait érinti és c) ha a színezéssel nem érintett homlokzatfelületek eredeti színével azonos vagy annak színvilágával harmonizál.
	(7) Önálló kereskedelmi rendeltetésű épület közterület felé eső homlokzati kialakításakor, átalakításakor - a 6000 m ² -nél nagyobb szinterületű rendeltetési egység kivételével - a) a földszinti utcai homlokzat legfeljebb felét szabad nem átlátszó (nem üvegezett) homlokzattal kialakítani, vagy b) a földszinti utcai homlokzaton a kirakatfelületek úgy alakítandók ki, hogy azok szélessége összesítve sem lehet kevesebb a közterület felé néző homlokzatszélesség egyharmadánál.
	(8) Nem kell figyelembe venni a (7) bekezdésben foglaltakat, ha az épület védett érték és emiatt, vagy egyéb jellegzetes arculati jellemzői miatt a kirakat utólagos kialakítása nem lehetséges,
	(9) Kereskedelmi rendeltetésű épület előtt az előkertben és az oldalkertben szabadtéri raktározás, tárolás, árubemutatás és az ilyen célt szolgáló tetőépítmény, szerkezet, berendezés létesítése nem megengedett.

TKR hatályos normaszöveg

8. A homlokzati nyílászárókra vonatkozó egyedi építészeti követelményei

TKR 13.§	A homlokzati nyílászárókra vonatkozó szabályok: a) a közterületről látható homlokzaton új nyílászáró kialakítása, meglévő cseréje vagy felújítása esetén az épület homlokzatán alkalmazott nyílászárók jellemző formájától, osztásától, szín- és anyaghasználatától eltérni nem szabad, kivéve, ha a homlokzaton egyidejűleg a többi hasonló nyílászáró is cserére kerül, b) közterületről látható biztonsági rács, redőny, zsalugáter, árnyékoló elhelyezése, cseréje vagy felújítása során – a panel lakóépületek, valamint a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – az épületen meglévő szerkezetek jellemző szín- és anyaghasználatától eltérni nem szabad, c) új rácszat 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) árubemutató céljából az épület nyílászárója, homlokzata - az üzletportálok belüli kirakatok kivételével - nem vehető igénybe.
---------------------	---

V. fejezet – Kerületi védelem alatt álló egyes területekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelményei

10. Újlipótváros kerületi területi védelemmel érintett területének egyedi építészeti követelményei

TKR 15.§	(1) A tetőtér-beépítés során a) a közterület felőli tetőforma nem változtatható meg, b) a tetőkiemelés legfeljebb 1,5 m magasságú lehet, c) a nyílászárók kétszintes elrendezése nem megengedett. (2) Az épületek erkélykorlátjainak kialakításakor, átépítések, megváltoztatásakor a) kizárólag a teljes áttörtség megengedett, kivéve, ha az épület erkélyei eredetileg parapetfalas kialakítással készültek, b) nagyméretű, táblás üvegfelületek alkalmazása nem megengedett, c) a korlát fedése gyékény vagy nádfonattal, valamint egyéb merev vagy szövetszerű anyaggal nem megengedett.
TKR 15.§	(3) Az épület utcai homlokzatának színezése kizárólag az utcai homlokzat egészére vonatkozó színterv alapján készülhet. (4) A nyílászárók színe az építészeti vagy az utcai homlokzaton megjelenő színektől eltérő nem lehet. (5) Az üzletportálok kialakításánál kizárólag időjárásálló, igényes anyagok használhatók az épület eredeti vagy eredeti stílusához illeszkedő módon. (6) Az (1)-(5) bekezdésben foglaltakat együtt kell alkalmazni a 10-13. §-ban foglalt egyedi építészeti követelményekkel.

VII. fejezet – A zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények

14. Zöldfelületek telepítésének általános rendelkezései

TKR 19.§	(1) A kerület területén nem telepíthetők - a külön jogszabályban meghatározottakon túl - a 4. mellékletben meghatározott növényfajok. (3) 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) Kertépítészeti tervben kell meghatározni a tereprendezés és zöldfelületek kialakítását a) a lakó és irodaegyüttesek, b) zöldterületek, c) közhasználatú területek, d) Duna menti sétányok és közterületek, e) az 1 m-es magasságot meghaladó tereprendezés, f) mélygarázs feletti, valamint az építési övezetben meghatározott kötelező tetőkert létesítése esetén.
---------------------	---

15. A mélygarázs feletti zöldtető és a parkoló zöldfelületeinek településképi követelményei

TKR 20.§	(1) A tetőkerti zöldtető két- vagy háromszintes növényzete mélygarázs vagy más építményszint feletti örökzöld, vagy lombhullató fás szárú növényekkel egyaránt beültethető. (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. (3) Telken vagy közterületen a 6 férőhelynél nagyobb, új felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető.
---------------------	---

TKR hatályos normaszöveg	
TKR 20.§	(4) Telken belüli vagy a (3) bekezdés szerinti közterületi 6 férőhely feletti felszíni parkoló fásítása során - a várakozóhelyek számának megfelelő, előírt fatelepítés betartása mellett - a következő növénytelepítési szabályt is be kell tartani az 5. melléklet szerinti telepítési rend figyelembevételével a) merőleges vagy ferde (45°-os, vagy 60°-os) beállítás 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 beállítás 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; bd) középső parkolószigetet legalább 2,0 méter szélességű zöldsávval kell kialakítani, úgy, hogy minden 4 darab megkezdett parkolóférőhely után legalább egy, a (8) bekezdésnek megfelelő fát kell telepíteni, kivéve, ha közterületen a meglévő közművek azt nem teszik lehetővé.
	(5) Fásított parkoló nem alakítható ki parkolóállások között pontszerűen elhelyezett favermes fák telepítésével.
	(6) Nem közterületi nagyméretű felszíni parkoló esetén, ha annak befogadóképessége a) 50 férőhelynél nagyobb, akkor a parkoló-sorokat egymástól legalább 2,0 méter széles, fásított zöldsávval kell elválasztani, b) 300 férőhelynél nagyobb, akkor a parkolót legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani, és az egyes parkolási egységek között legalább 10 m szélességű, összefüggően beültetett zöldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.
	(7) A parkolófelület melletti összefüggően beültetett zöldsáv legfeljebb 6,0 méterenként, maximum 1,5 m széles burkolt gyalogos átvezetésekkel tagolható.
	(8) Parkolók fásításánál nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott 14/16 törzskörméretű sorfa minőségű, környezettűrő lombos fa telepítendő.
	(9) A beépíthető telken a beépítés megkezdéséig az átmeneti hasznosításként kialakított, legfeljebb 10 gépjármű befogadására alkalmas parkoló fásítását „dézsas fakkal” szükséges biztosítani, melynek során a beépítés megkezdésekor az elhelyezett „dézsas fák” pótlás nélkül eltávolíthatók.
	(10) 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.