

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
22/2002. (VIII.21.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

**A BUDAPEST III. kerület
SZENTENDREI ÚT - BOGDÁNI ÚT - REVICZKY EZREDES UTCA - BÚZA
UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
Kerületi Szabályozási Tervére
vonatkozó,
ÓBVSZ-ről szóló 32/2001. (XI. 30.) Ök. rendelet módosításáról**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A. § a. pontja, és 65/A. § (2) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja

a
Szentendrei út - Bogdáni út - Reviczky Ezredes utca - Búza utca
által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervről
szóló rendeletét.

Jelen rendelet alkalmazása és hatálya

1.§

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a Budapest III. Bogdáni út - Autóbuszvégállomás nyugati határvonala - majd e vonal meghosszabbítása az 18556/30 Hrsz.-u ingatlan határáig - majd az 18556/30 Hrsz.-u ingatlan ÉK-i határvonala - Búza utca a Zab utca vonaláig - Szentendrei út által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet **1. számú mellékletét** Budapest III. (1) bekezdésben lehatárolt területre vonatkozó **Szabályozási Tervlap, a 2. számú mellékletét a területre vonatkozó kiegészítő előírások képezik.**
- (3) Az (1) bekezdés szerinti területen az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001(XI.30.) ÖK. számú rendelet (továbbiakban: **ÓBVSZ**) előírásait az e rendeletben rögzített kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/5.a számú**, illetőleg a **2. számú melléklete** a **9/5.b számú melléklete**.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a **10/2000(IV.14.)** számú rendeletének 2. számú melléklete, valamint a hozzátartozó szabályozási tervlapnak az 1. § (1) bekezdés szerint lehatárolt területre vonatkozó rendelkezései hatályukat veszítik.
- (4) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (5) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Sárádi Kálmánné dr.
Jegyző

Tarlós István
polgármester

ÓBVSZ 9/5.b számú melléklete

**Kiegészítő rendelkezések
Szentendrei út - Bogdáni út - Reviczky Ezredes utca - Búza utca
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

I.

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

1. Az **ÓBVSZ 9/5.a számú melléklet** szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:
 - a) az építési övezet határa és jele
 - b) az építési hely határvonala,
 - c) terepszint alatti beépítés határa mélygarázs céljára
 - d) kötelezően kialakítandó magánút telekhatára és telke,
 - e) kötelező megszüntetés
 - f) közhasználat céljára kötelezően átadandó területsáv,
 - g) meglévő épület kötelező bontása,
 - h) telken belüli parkosítás határa,
 - i) megtartandó, geodéziailag nem bemért fasor, facsoport

2. Az **ÓBVSZ 9/5.a. számú melléklet** szerinti szabályozási tervlap nem kötelező, **javasolt irányadó** szabályozási elemei:
 - a) felszíni parkoló kontúrja,
 - b) meglévő épület – megtartható vagy bonthatósági jelzése
 - c) végleges beépítésig átmenetileg hasznosítható épület

II.

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. ÖVEZETI BESOROLÁS

A terület övezeti besorolása:

- a) A Szentendrei út és a feltáró magánút között: I-III-V/N építési övezet
- b) A buszvégállomás területe: KL-KÉ-III építési övezet
- c) A lakótelepi park: L7-III/Z övezet
- d) Szentendrei út: KL-KT-III övezet

2. TELEKALAKÍTÁS

- 2.1. A területen a szabályozási terv szerinti kötelező telekösszevonásokat kell végrehajtani.
- 2.2. Az I-III-V/N övezet határán a szabályozási terv szerinti magánutat közhasználat céljára átadott területként a közterületekre vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani és fenntartani.
- 2.3. A magánút keleti telekhatára az autóbusz végállomás kialakult természetbeni határához igazodik, azt annak megfelelően kell kitűzni.
- 2.4. A magánút minimális szélessége 12,0 m.
- 2.5. A tömbfeltáró magánúton kialakuló 2x1 sávós útnak az átjárhatóságát korlátozni nem lehet.
- 2.6. Az autóbusz-végállomás és a magánút között az új szabályozással keletkező háromszög alakú terület egyesítése az autóbusz végállomás telkével az intézményi övezetbe sorolt terület beépíthetőségének nem feltétele.

3. AZ I-III-V/N ÖVEZETŰ 19241/7 HRSZ TELEKRE – JELENLEGI BENZINKÚT TELKE - VONATKOZÓ KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK.

- 3.1. A telek közúti megközelítését a Szentedrei út és a Bogdáni út felől továbbra is biztosítani kell.
- 3.2. Az övezetnek megfelelő átépítés, bővítés, új épület elhelyezése csak a telekrendezés megtörténte után lehetséges a megadott építési helyen belül.
- 3.3. Benzinkút bővítése esetén annak beépítési mértéke nem haladhatja meg a 25%-ot, az előtető sík vetületét is beleértve. A bővítés önálló épületben elhelyezett egyéb funkció telepítésével nem megengedett.
- 3.4. Más rendeltetésű épület elhelyezése esetén a beépítés módja szabadonálló a szabályozási terven rögzített építési helyen belül.
- 3.5. Más rendeltetésű épület földszintjén benzinkút létesíthető. Más rendeltetésű épület elhelyezése esetén annak minimális építménymagassága legalább 16 m.
- 3.6. Önálló kereskedelmi létesítmény bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 4000 m²-t.
- 3.7. Új épület elhelyezése esetén a parkolást teljes egészében a terepszint alatt kell megoldani.

4. A I-III-V/N ÖVEZETŰ 19241/8 HRSZ TELEKRE VONATKOZÓ KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK

- 4.1.** A telek megközelítését a nyugati határon kialakuló magánút felől kell megvalósítani. A Bogdáni út felől közvetlen közúti csatlakozás nem létesíthető.
- 4.2.** A telken az övezetben elhelyezhető létesítmények közül legfeljebb 12000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egység létesíthető.
- 4.3.** A telken létesíthető épületek
 - Maximális beépítési mértéke: 30%
 - Maximális szintterületi mutató: 0,8
 - Minimális építménymagassága: 10,0 m
 - Maximális építménymagassága: 17,0 m.
- 4.4.** Árkádok és előtetők sík vetülete nem haladhatja meg a telek területének 5%-t.
- 4.5.** A telken két vagy több épület elhelyezése esetén azok vizuálisan építészetileg összekapcsolandók. Az épületegyüttes egyes épületeinek építményhossza nem haladhatja meg a 100 m-t.
- 4.6.** Az elő és oldalkerteket a szabályozási terven rögzített méretek szerint kell kialakítani. A magánút mellett legfeljebb 70 m-es építményhossz lehet előkert nélküli kialakítású.
- 4.7.** A terepszint alatti gépkocsi tároló lejárata a Bogdáni út felőli előkertben nem helyezhető el.
- 4.8.** Kereskedelmi létesítmény elhelyezése esetén a gazdasági feltöltés területeit és az árurakodás területét vizuálisan építészeti vagy kertépítészeti eszközökkel takarni kell bármelyik oldalról is kerül kialakításra.
- 4.9.** A Bogdáni út, a Szentendrei út, illetőleg a Búza utca felé gazdasági udvar a vizuális takarással együtt sem létesíthető.
- 4.10.** A környező lakóépületekből való nagy rálátás miatt a tetőfelületek kialakításánál ajánlott tetőkert létesítése, illetőleg esztétikai értékű tetőfedés megvalósítása kötelező.
- 4.11.** A parkolás legalább 50 %-át terepszint alatti mélygarázsban kell megvalósítani. Az épületen túlnyúló mélygarázs zárófödémét legalább 50 %-ban tetőkertként kell kialakítani és fenntartani, illetőleg amennyiben felette felszíni parkoló létesül, annak előírt fásítási mértékét ez esetben is biztosítani kell a garázsszinti növénykazetták minimális mérete: 2,5x2,5x 2,5 m.
- 4.12.** A magánút a létesítményekhez szükséges felszíni parkolás biztosítása céljából nem vehető igénybe.
- 4.13.** A Bogdáni út felőli - a végleges beépítéssel ténylegesen kialakuló előkertben - illetőleg a Szentendrei út felőli 30 m-es teleksávban felszíni parkoló nem létesíthető.

- 4.14.** A szabályozási terv telken belüli parkosításként lehatárolt területen a Szentedrei út felőli sávban legalább háromszintes növényállomány telepítendő kertépítészeti engedélyezi terv alapján.
- 4.15.** Céglogó táblaszerűen nem alakítható ki, csak önálló betűkkel és jelzéssel a homlokzatfelületen helyezhető csak el. Világító tetőreklám nem létesíthető.
- 4.16.** Új épület használatbavételi engedélyének feltétele:
- a.) A szabályozási terven bontandónak jelölt épületek teljes elbontása,
 - b.) Meg kell építeni és a forgalomnak át kell adni
 - a buszvégállomástól északra lévő lakóút Búza utcáig meghosszabbított szakaszát,
 - a Búza utca – Ladik utcai csomópontot,
 - Szentedrei út nyugati oldalán a trafó épület és a benzinkút közötti új besoroló forgalmi sávot,
 - a Bogdáni út és a lakóút közötti magánutat.
- 4.17.** Ütemezett megvalósítás csak az önálló rendeltetési egységekre adható.
- 4.18.** Ütemezett beépítés esetén a nem hasznosított még be nem épített területet füvesíteni szükséges.
- 4.19.** A telek keleti határán lévő BKV áramtalanító és a szomszédos trafóépület számára – a HÉV vonal működésének biztosítása érdekében - önálló telek alakítható ki a szabályozási terven rögzített telekhatár szerint.
- 4.20.** A telken megtartandó épületet a Szentedrei út felől növényzettel takarni kell.

5. A KL-KÉ-III ÖVEZET TERÜLETÉNEK KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEI

- 5.1.** A területen a buszvégállomás létesítményeinek elhelyezését a továbbiakban is biztosítani kell.
- 5.2.** A buszvégállomás építményei bővíthetők az övezetben meghatározott beépítés mértékéig, illetőleg új építmények elhelyezhetők, de a középső járdaszigeten a szabad 5-5 m-es körüljárást biztosítani kell.
- 5.3.** Átépítés, bővítés esetén elvi építési engedély megkérése a telepítésre és az épületek városképi megjelenésére vonatkozóan kötelező.
- 5.4.** A telek meglévő beépítésének módosítása során az egyes építmények összekapcsolását és építészeti összehangolását meg kell oldani.
- 5.5.** A telken a szabályozási terven rögzített építési helyeken belül lehet épületeket elhelyezni, a meglévőket bővíteni. Az épület illetve épületek javasolt funkciója a BKV üzemeltetési létesítményein kívül: kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció.
- 5.6.** Épületek bővítése csak a felszíni parkolóterületek bővítése esetén engedhető meg.

- 5.7. Az autóbusz végállomás és a tőle nyugatra eső lakóút közötti, mintegy 25 m széles területsávot – a szabályozási terv szerinti módon parkosítani kell.

6. AZ L7-III-Z ÖVEZETŰ TERÜLETRE VONATKOZÓ KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK

- 6.1. A területen a szabályozási terven rögzített terepszint alatti építési helyen belül mélygarázs építhető.
- 6.2. A mélygarázs megközelítése a Búza utca illetőleg a 19241/2 hrsz közterületi lakóút felől történhet.
- 6.3. A mélygarázs zárófödémén legalább 1 m vastag földtakarású tetőkertet kell létesíteni, annak legalább 75 %-án. A terepből való kiemelkedés - a tetőkert talajvastagságát is beleértve - nem lehet 0,8 m-nél magasabb a csatlakozó terepszintnél.
- 6.4. A területen játszókert, pihenőkert alakítandó ki.

7. ZÖLDFELÜLETRE (KÖZKERT, KÖZPARK, KÖZLEKEDÉSI ZÖLDFELÜLET, BELSŐ KERTEK) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 7.1. A tervezési területen lévő zöldfelületnek kerekesszékkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- 7.2. A zöldfelület kialakításához minden esetben kertépítészeti engedélyezési terv szükséges.
- 7.3. A megőrzésre jelölt fák megtartása kötelező, esetleges kivágásuk kertészeti szakvélemény engedély alapján lehetséges.
- 7.4. A szabályozási terven megtartandónak jelölt fasorokat a közterületek felújításakor meg kell óvni, kivágásuk csak növény-egészségügyi szempontok miatt, kertészeti szakvéleménnyel igazoltan lehetséges. Építési tevékenység érdekében a fasor fáit kivágni nem lehet.
- 7.5. A területen a védendő, meglévő faállomány megőrzéséről gondoskodni kell. A közlekedési utakat, a parkolókat, illetve a beépítést úgy kell kialakítani, hogy a fák, facsoportok megtarthatóak legyenek.

8. PARKOLÓK ZÖLDFELÜLETI KIALAKÍTÁSA

- 8.1. A parkolókba ültetendő fafajok légszennyezéssel szemben nagy tűrőképességűek, nagy lombkoronát nevelő, alacsony, vagy közép magas előnevelt egyedek legyenek. A javasolt fajok: *Acer monspessulanum*, *Acer platanoides* 'Globosum', *Fraxinus ornus* 'Mecsek', *Koelreuteria paniculata*, *Pyrus nivalis* 'Kartalia', *Tilia tomentosa* 'Teri', *Tilia tomentosa* 'Zentai Ezüst'. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 8 cm törzsátmérővel és legalább 3 m magassággal kell hogy rendelkezzenek
- 8.2. A közlekedési utak menti fasorok telepítésére is nagy tűrőképességű fafajok telepítendőek. A javasolt fajok: *Celtis australis*, *Celtis occidentalis*, *Cercis siliquastrum*, *Koelreuteria paniculata*, *Quercus robur* 'Fastigiata', *Tilia tomentosa*. A fák telepítési távolsága minimum 6 m, maximum 12 m legyen. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 8 cm törzsátmérővel és legalább 3 m magassággal kell, hogy rendelkezzenek
- 8.3. A közlekedési utak és a kerékpáros vagy gyalogos közlekedést biztosító utak/járdák közé sűrű, erős növéssű cserjesor telepítendő legalább 1 m-es szélességben

9. KÖZLEKEDÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 9.1. A terület közlekedési feltárását:
 - a) Bogdáni úti csomóponton,
 - b) A Ladik utcai kisíves kapcsolaton keresztül a Búza utcán át, valamint
 - c) A Búza utca – Szentendrei úti gyorsító sávon keresztül kell biztosítani.
- 9.2. Az üzemanyag-töltő állomás Szentendrei úti kapcsolata nem korlátozható.
- 9.3. A Búza utca Szentendrei úti kapcsolata, valamint a terület Szentendrei úti kisíves kapcsolatai számára a Szentendrei úton besorolásáv létesítendő.
- 9.4. Az (1) bekezdésben felsorolt, valamint a (18556/14) hrsz lakóút Búza utcáig meghosszabbított szakaszának kiépítését közterületen kell biztosítani.
- 9.5. Az autóbusz-végállomás parkolósávja – a jelenlegi telekhatárig – a tervezett magánút számára igénybevehető.
- 9.6. A magánút lámpázott csomóponttal kapcsolódhat a Bodgáni úthoz. A lámpaállásokat a Bogdáni út – Szentendrei út lámpaállásaival össze kell hangolni. A magánút Bogdáni úti kapcsolata nem csökkentheti az érintett közutak áteresztő képességét.
- 9.7. A tervezett 10/0,4 kV-os transzformátor állomások megközelítési lehetőségét az ELMŰ számára közterületről folyamatosan biztosítani kell.
- 9.8. A BKV áramátalakító épületének közúti megközelítését az intézményi telek belső úthálózatáról biztosítani kell, a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

10. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 10.1.** A területen bármilyen építéssel, mélyépítéssel járó építés jellegű beavatkozás csak részletes, a talajvízviszonyokat is feltáró – régészeti és talajmechanikai szakvélemény alapján végezhető.
- 10.2.** A területen reklámhordozók, utcabútorok, közterületi tájékoztató rendszer és elemei, közvilágítás elemei, stb. csak egy városépítészetiileg együtt kezelendő egységre készítendő terv (koncepció) jóváhagyása után helyezhetőek el.
- 10.3.** Az utcakép védelme érdekében az épületen cégtábla, cégfelirat csak az engedélyezési eljárás eredménye alapján helyezhető el. Önálló, az építménymagasságot meghaladó (toronyoszlop) hirdetőoszlop a területen nem helyezhető el
- 10.4.** A területen pavilon – az autóbusz-végállomás pavilonjainak cseréje kivételével – nem helyezhető el
- 10.5.** Mobil árusítóhelyek a területen nem helyezhetőek el.
- 10.6.** Az egyes telkek be nem épített területrészein az épülethez nem szervesen csatlakozó szabadtéri egységek területén szabadtéri árusítás, raktározás, árubemutató nem folytatható, e célból védőtetők, pavilonok nem helyezhetőek el.

11. VÉDELMEK - KORLÁTOZÁSOK

- 11.1.** A telkeket az ÓBVSZ 3/a-b számú melléklete szerinti:
 - a) régészeti védelem,
 - b) főváros és kerület városképe szempontjából kiemelt útvonal,
 - c) fényreklám lehetséges elhelyezésének területe érinti.
- 11.2.** Az autóbusz végállomás területét illetően arra a 47/1998.(X.15.) Főv. KGy. rendelet 10. Számú melléklete 1. pont szerinti fővárosi elővásárlási joggal érintett terület.
- 11.3.** Az autóbusz-végállomás területétől keletre jelenleg meglévő (mintegy 100m³) olajszennyezett talajt el kell távolítani, és a szabályoknak megfelelően kell kezelni.
- 11.4.** A meglévő benzinkútnál automata rendszerű visszaszívószelepes benzincsapokat kell alkalmazni.