

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
42/2002. (2003.I.15.) RENDELETE***

**A BUDAPEST III. kerület
VÁROSFAL UTCA - NÁNÁSI ÚT - PÓK UTCAI VASÚTI TÖLTÉS
által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRE**

**vonatkozó
az ÓBVSZ-ről szóló 32/2001.(XI.30) Ö.K. 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
Városhal Utca - Nánási Út - Pók Utcai Vasúti Töltés
által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervről
szóló rendeletét.**

Jelen rendelet alkalmazása és hatálya

1.§

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a Budapest III. Városhal utca - Nánási út - Pók utcai vasúti töltés által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet **1. számú mellékletét** Budapest III. kerület Városhal utca - Nánási út - Pók utcai vasúti töltés által határolt területre vonatkozó *Szabályozási Tervlap*, a **2. számú mellékletét az (1) bekezdés szerinti területre vonatkozó Kiegészítő rendelkezések.**
- (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.

* Elfogadva: 2002.december 18.

2.§

Átmeneti és zárórendelkezések

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/8.a számú**, illetőleg a **2. számú melléklete** a **9/8.b számú melléklete**.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az **ÓBVSZ 1. számú függeléke szerinti 27582 R számú rendezési tervnek a területre vonatkozó szabályozási elemei hatályukat veszítik.**
- (4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg:
 1. Az ÓBVSZ **103.§ (1)** bekezdés **d)** és **e)** pontja a következők szerint változik:
 - d) **„I-III/IZ Intézményterület – jelentős zöldfelületű intézményterületből**
 - e) **Z-KK-III/IZ Zöldterületi közkert, parkterület – jelentős zöldfelületű intézményterületből”**
 2. Az ÓBVSZ **104.§ (2)** bekezdése a következők szerint változik: **„Az IZ-III/1 és az IZ-III/3 övezetek területén az 103. § (2)-(3) bekezdése szerinti épületek közül önálló lakóépület, lakás nem létesíthető, az intézményhez tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként kialakítható. Az IZ-III/2 övezet területén – amennyiben KSZT azt lehetővé teszi – lakások, illetve önálló lakóépületek is létesíthetők, de ez esetben a beépítés mértéke legfeljebb 25 %, a szintterületi mutató értéke legfeljebb 1,0 lehet. Intézményi funkcióhoz tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként kialakítható.”**
 3. Az ÓBVSZ **104. § (5)** bekezdésében, valamint a **105.§ -ában**, illetőleg a **38. számú táblázatban** szereplő **„IZ-III/2-I”** övezetkódok **„I-III/IZ”** övezetkódra, az **„IZ-III/2-KK”** övezetkódok **„Z-KK-III/IZ”** övezetkódra változnak.
 4. Az ÓBVSZ **105. §** címe a következőre változik:
„I-III/IZ, Z-KK-III/IZ - az IZ-III/2 jelű jelentős zöldfelületű intézményterület övezetből képezhető - intézményi építési övezet és közkert, parkterület övezet.”
 5. A **105. § (1)** bekezdése a következő mondattal egészül ki: **„KSZT az így létrehozott két övezetet IZ-III/2 övezetté vizsgálgathatja.”**
 6. Az **ÓBVSZ 105. § (2)** számú bekezdésének b) pontja törlésre kerül és a bekezdés a következővel egészül ki: **“Az övezetben lakóépület, illetőleg lakófunkció - az intézményhez tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként való kialakítása kivételével - nem létesíthető.”**
 7. Az **ÓBVSZ 105. § (3)** számú bekezdésében a „forgalmi út” elnevezés **„I. rendű főút”**-ra módosul.
- (5) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 23237/1 és 23239/1 hrsz telkeket érintően az **1. számú melléklet** szerinti szabályozási tervlapon külön e célból jelölt területsávban változtatási tilalom lép hatályba a 10-es út – Aquincumi híd hídfőjének egészére készítendő szabályozási terv jóváhagyása időpontjáig, az FSZKT szerinti „közúti főhálózati elemek irányadó szabályozási elemének” biztosítása érdekében.
- (6) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (7) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Sárádi Kálmánné dr.
Jegyző

Tarlós István
polgármester

ÓBVSZ 9/8.b. számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

a

VÁROSFAL UTCA - NÁNÁSI ÚT - PÓK UTCAI VASÚTI TÖLTÉS ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET *Kerületi Szabályozási Tervéhez*

I. A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

1. Kötelező, nem kötelező szabályozási elemek

- 1.1. Az **ÓBVSZ 9/8.a** számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap **kötelező** érvényű szabályozási elemei:
 - a) övezethatár,
 - b) építési övezet, övezet kódja,
 - c) kötelező szabályozási vonal,
 - d) FSZKT szerinti távlati irányadó szabályozás vonala,
 - e) építési hely és határvonala (telekosztás esetén a rendelet szerinti értelmezéssel),
 - f) kötelező megszüntetés,
 - g) kötelezően megtartandó faegyed,
 - h) közművezetékek és védőtávolságaik,
 - i) szolgalmi jog biztosítására kijelölt terület (1200. göv. számára),
 - j) FSZKT szerinti távlati KL-KT keretövezet helyigénye,
 - k) régészetiileg védett terület határa.
- 1.2. Az **ÓBVSZ 9/8.a** számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap **nem kötelező** érvényű szabályozási elemei:
 - a) irányadó megszüntetés,
 - b) meglévő, bontásra javasolt építmény.
- 1.3. A Szabályozási tervlap **kötelező átmeneti sajátos jogintézményű** szabályozási eleme:
 - a) változtatási tilalommal érintett terület határa.

II. A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. Az építésre és telekalakításra vonatkozó rendelkezések

- 1.1. A rendelet hatálya szerinti terület az alábbi, ÓBVSZ szerinti építési övezetekre és övezetekre tagozódik
 - a) **I-III/IZ** Az IZ-III/2 jelű övezetből képezhető intézményterület
 - b) **KL-KT-III** Közlekedési célú közterület

- 1.2. A KL-KT-III övezet északi határát és az ahhoz tartozó új szabályozási vonalat a 10-es út – Aquincumi híd egészére készítendő szabályozási tervben kell meghatározni, elfogadott közlekedési tanulmányterv alapján.
- 1.3. Az **IZ-III/2** jelű építési övezetben:
 - a) az építménymagasság legnagyobb megengedett értéke 12,5 m,
 - b) az ÖBVSZ módosított **105§. (2)** bekezdése értelmében: lakás, vagy lakóépület elhelyezése esetén a beépítési mérték legfeljebb 25%, a szintterületi mutató legfeljebb 1,0 lehet. Intézményi funkcióhoz tartozó szolgálati lakások esetén ez a korlátozás figyelmen kívül hagyandó, az övezet egyéb mutatói változatlanok.
- 1.4. Amennyiben a 23239/1, valamint a 23243/1, 23245/1, 23247/1 és a 23152/89 hrsz-ú telkek összevonása nem történik meg, a 23243/1, 23245/1, 23247/1 és a 23152/89 hrsz-ú telkek önálló épülettel nem építhetők be.
- 1.5. A Városház utca mentén a telkek megosztása esetén a homlokvonal hossza 70,0 méternél kisebb nem lehet. A Nánási út felől a telkek nem osztható meg.
- 1.6. A Szabályozási tervtől eltérő telekosztás esetén az oldalkert szélessége min. 7,0 méter akkor is, ha az új telekhatár egyébként az építési helyen belül kerül kialakításra.
- 1.7. A 23237/1 és a 23239/1 telkek területén belül az NA 1200 gerinc-vízvezeték és a hozzátartozó védőtávolságok szolgalmi jogát biztosítani szükséges, melyet az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

2. A közterületek szabályozása

- 2.1. A **KL-KT-III** övezeten belül a Városház utcának az **IZ-III/2** övezettel határos szakaszán a szabályozási szélessége a Szabályozási tervlapnak megfelelően változik.
- 2.2. A **KL-KT-III** övezeten belül a Nánási útnak a tervezési területre eső szakaszán a közterület szabályozási szélessége a Szabályozási tervlapnak megfelelően változik – átlagosan min. 17,0 méter a Nánási út – Városház utca csatlakozása kivételével, ahol a meglévő gerinccsatorna tengelyétől számított 4,5 m-re (védőtávolság) kell a szabályozási vonalat meghatározni.

3. A természet és a növényzet védelme

- 3.1. A Szabályozási terven kötelezően megtartandónak jelölt, jelentős kondicionáló hatású és dendrológiai értékű faegyedek kivágása csak akkor engedélyezhető, ha a faegyed növény-egészségügyi szempontból való kivágását kertészeti szakvélemény igazolja.
- 3.2. A meglévő - kötelezően megtartandó és kertészeti szakvélemény alapján megtartásra javasolt faegyedek védelme érdekében a törzsnyakra 30 cm-nél vastagabb rétegben földet rátölteni nem szabad. A megmaradó fák törzse körüli, egyéb tereprendezési megoldással nem kiváltható feltöltés csak a törzsnyak levegőzését, "víztelenítését" biztosító nagy szemcseátmérőjű drénanyag alkalmazásával, a felszíni- és a pangó talajvíz távoltartásával történhet.
- 3.3. A földmunkák (pl. alapozás, közművesítés) miatt a kötelezően megtartandó és kertészeti szakvélemény alapján megtartásra jelölt fák felszívó gyökérszónájának legfeljebb egyötöde távolítható el. A kötelezően megtartandónak jelölt faegyedek lombkoronájának legfeljebb egyötödét érintheti koronametsző átalakítás.

- 3.4. A fák lomkoronájának, felszívó gyökérzónájának és a térszín alatti, valamint feletti építmények térbeli viszonyának kialakításához, értékeléséhez, a fák védelmét biztosító helyes műszaki megoldások kiválasztásához dendrológus vagy kertépítész szakértő bevonása szükséges. A kertépítészeti engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell a szakértői véleményt.
- 3.5. Az épületek alapozása illetve homlokzata:
- a) a Szabályozási terven rögzített kötelezően megtartandó értékes faegyedek törzsét legfeljebb 5 m távolságra, illetve
 - b) a Szabályozási terven nem jelölt, megtartásra javasolt, illetve megmaradó faegyedek törzsét legfeljebb 3 m távolságra közelítheti meg.
- 3.6. A tervezési terület meglévő faállományának városképi jelentősége és intenzív kondicionáló hatása miatt a kötelezően megtartandó faegyedeken túl minden egészséges faegyed megtartandó. A beépítés érdekében a meglévő és a Szabályozási terven nem feltüntetett, de az építési helyen belül lévő faegyedeknek legfeljebb 15 %-a vágható ki, aminek pótlási kötelezettségét és módját a kertépítészeti engedélyezési tervben kell meghatározni.
- 3.7. A gyephézagos parkolók alatt szilárd, vízzáró aljzatot kell létesíteni.

4. A környezet védelme – a zaj- és rezgésvédelem rendelkezései

- 4.1. Az épületekre vonatkozó építési engedélyezésre benyújtott tervdokumentációban be kell mutatni a távlatban tervezett közlekedési utak (Körvasút menti körút, Nánási út, Városfal u.) felé nyíló épülethomlokzatok és a közúti közlekedésből eredő zajterhelés, illetve a környezeti határértékek viszonyát, továbbá igazolni kell a beltéri zajhatárértékek teljesíthetőségét, külön kezelve és méretezve a tervezett Körvasút menti körút szélétől számított 80 méteren belüli és az azon túli épületek homlokzatait.
- 4.2. A jelenlegi és a várható zajterhelések igazolására **zajvédelmi szakvéleményt kell mellékelni**. A meglévő és tervezett közutak jelenlegi és távlati forgalmából eredő, határérték feletti zajterhelés esetén passzív zajvédelemmel kell védekezni. Amennyiben a védendő épületek homlokzata előtti 2 méterrel a környezeti zaj határértékei várhatóan nem teljesülnek, akkor az engedélyezés feltételeként a közegészségügyi hatóságtól a környezeti határértékek alóli felmentésre túllépési engedélyt kell kérni. A környezetvédelmi- és a közegészségügyi szakhatóság hozzájáruló nyilatkozata, valamint a túllépési engedélyben előírt passzív zajvédelmi megoldások (pl. a védendő helyiségek épületen belüli zajárnyékba helyezése, zajgátló nyílászárók és mesterséges szellőztetés együttes alkalmazása) teljesítése az építés feltétele.

5. Közművekre vonatkozó előírások

- 5.1. A Szabályozási terven feltüntetett közművezetékek védőtávolságait kötelezően figyelembe kell venni. A védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység és/vagy területhasználat csak az illetékes üzemeltető, illetőleg az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- 5.2. A tervezési területen átmenő NA 1200-as vízvezeték védőtávolsága 2x7,7 méter. A nyomvonal és biztonsági övezetének telekterületre eső helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- 5.3. Az üzemen kívüli talajvíz kút szakszerű, vízügyi hatóság által elfogadott lezárását meg kell oldani.

- 5.4. A Városfal utca mentén lévő burkolt árkot meg kell szüntetni és a keletkező felszíni vizeket a telken belül létesítendő zárt csapadék csatornába szükséges elvezetni.
- 5.5. A terület árvízmentességét a Duna felől a Nánási úti védvonal, az Aranyhegyi patak felől gát biztosítja. A gáttesttől a tervezési terület irányában 10 m-es sávot karbantartásra szabadon kell hagyni. A gáttest és a karbantartó sáv területét érintő bármilyen tevékenység csak az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- 5.6. A Duna közelsége miatti jelentősebb talajvíz- és rétegvíz-mozgás útját lezárni nem szabad. Terepszint alatti építkezés esetén a talaj- és rétegvíz zavarmentes továbbvezetését meg kell oldani.
- 5.7. A csapadékvíz elvezetésére zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni.
- 5.8. A terület tereprendezését úgy kell megoldani, hogy magas talajvízállás, csapadékos időjárás esetén se alakuljon ki vízállásos terület.
- 5.9. A szénhidrogén szennyezésnek kitett felületről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- 5.10. Új villamosenergia (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) és vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, meglévő rekonstrukcióját engedélyezni, további közműveket (telken belüli bekötéseket) is csak föld alatti elhelyezéssel szabad megvalósítani.
- 5.11. Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna) elhelyezése építési engedély alapján történhet. (A tervezési területen belül vezeték nélküli közcélú létesítmény elhelyezése nem javasolt, de nem tiltott.).

6. Védelmek - korlátozások

A területen az **ÓBVSZ 3/a-b számú melléklete** szerinti:

- 6.1. *régészeti védelem* a 23237/1 és az attól délre illetőleg nyugatra eső telkeket érinti,
- 6.2. a terület egésze *nyilvántartott régészeti lelőhely*,
- 6.3. az FSZKT szerinti közúti főhálózati elemek irányadó szabályozási elemének helybiztosítása, illetőleg a főváros tulajdonában nem lévő KL-KT-III közlekedési célú közterület kialakítása érdekében meghatározott *fővárosi elővásárlási jog* a 23237/1 és 23239/1 hrsz magántelkek KL-KT-III övezetbe sorolt, illetőleg az FSZKT szerinti távlati KL-KT külön jelölt irányadó területsávját érinti.