

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
30./2003. (IX.08.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

**AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001.(XI.30) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL  
valamint A BUDAPEST III. kerület  
VEDER UTCA - VIHAR UTCA - RAKTÁR UTCA - BEREND UTCA  
által határolt terület  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JÓVÁHAGYÁSÁRÓL**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (3) és

a 7.§ (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján  
megalkotja

az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001(XI.30.)  
ÖK. számú rendelet (továbbiakban: *ÓBVSZ*) módosítására vonatkozó rendeletét,

valamint jóváhagyja

**Veder utca - Vihar utca - Raktár utca - Berend utca**  
által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét.

**1.§**

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III **Veder utca - Vihar utca - Raktár utca - Berend utca** által határolt területre vonatkozó *Szabályozási Tervlap*, a **2. számú mellékletét** a területre vonatkozó *Kiegészítő rendelkezések* képezik

*A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések*

**2.§**

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya a Budapest III. ker. **Veder utca - Vihar utca - Raktár utca - Berend utca** által határolt területre terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen az **ÓBVSZ** előírásait az e rendelet **1.-2. számú mellékleteiben rögzített kiegészítésekkel** együtt kell alkalmazni.
- (3) Az **ÓBVSZ** 3.a-b számú melléklete szerinti (1) bekezdés szerinti területre vonatkozó védelmi és korlátozási elemeket jelen rendelet **1.számú függeléke** tartalmazza.

*Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések*

**3.§**

- (1) Jelen rendelet 1. számú melléklete egyben az **ÓBVSZ** 9/13a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/13b számú melléklete.

- (2) **Az ÓBVSZ 2. számú melléklete** jelen rendelet **3. számú melléklete** szerint módosul. A módosítás hatályba lépését követően a 18670 helyrajzi számú telkek az I-III-Z/2 jelű építési övezetbe tartozik.

#### **4.§**

##### *Záró rendelkezések*

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

***Sárádi Kálmánné dr.***  
***jegyző***

***Tarlós István***  
***polgármester***

**ÓBVSZ 9/ 13 .b számú melléklete**

**Kiegészítő rendelkezések  
A Budapest III. kerület**

**VEDER UTCA - VIHAR UTCA - RAKTÁR UTCA - BEREND UTCA**

**által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

*I. fejezet*

*A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei*

1. **Az ÓBVSZ 9/ 13 .a számú melléklet szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:**
  - a.) tervezési terület határa
  - b.) építési övezet határa
  - c.) építési övezet (vagy övezet) jele és előírásai
  - d.) építési hely
  - e.) homlokzatmagasság egyedi előírása
  - f.) gyalogút kialakítása
  
2. **Az ÓBVSZ 9/ 13 .a számú melléklet szerinti szabályozási tervlap nem kötelező szabályozási elemei:**
  - a) javasolt telekhatár
  - b) SH – sajátáhasználatú lakókert

*II. fejezet*

*A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései*

1. **Közterületek kialakítása**
  - 1.1. **Az utak kategóriai besorolása:**

1.1.1. <b>Gyűjtőút besorolás:</b>	<b>B.V.c</b>	Vihar utca
1.1.2. <b>Kiszolgáló utca besorolás:</b>	<b>B.VI.d</b>	Raktár utca, Veder utca, Berend utca
  
  - 1.2. A területen a szabályozási terven ábrázoltak szerint, a (18672/2) hrsz-ú közterületen a 18670 hrsz felőli oldalon a Raktár utca és a Veder utca között az 5,0 m széles gyalogút megtartandó.
  
  - 1.3. A területen közterületi pavilon nem létesíthető.

## **2. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

- 2.1.** A területen a szabályozási terven javasolt telekhatárok szerinti telekalakítások külön-külön is végrehajthatók a telekalakítás általános szabályai szerint (épületen telekhatár nem haladhat keresztül, ingatlanonként önálló közműbecsatlakozás biztosítása stb.).
- 2.2.** A területen a szabályozási terven javasolt telekhatároktól eltérő telekalakítás csak a beépítés előzetes feltételeit tisztázó jogerős elvi engedély alapján lehetséges.
- 2.3.** A területen nyeles telek nem alakítható ki.

## **3. L7-III-2 építési övezetbe tartozó telkek egyedi előírásai**

- 3.1.** A meglévő épület beépített területe nem növelhető.
- 3.2.** A meglévő épület szintterülete a parkolóigény biztosítása mellett legfeljebb egy szinttel bővíthető – emeletráépítés, beépítés céljára szolgáló magastető.
- 3.3.** Az épületet övező (18672/2) hrsz-ú közterület a legalább 5,0 méter szélességű gyalogút területének kivételével saját használatú lakókertként kialakítható.
- 3.4.** Az övezet területén a megengedett legnagyobb kialakítható építménymagasság: 21,00 m.

## **4. I-III-Z/2 építési övezetbe tartozó telkek egyedi előírásai**

### **4.1. Rendeltetés:**

- 4.1.1.** A területen nem lehet elhelyezni az ÓBVSz 94. § (2) bek. szerinti fő rendeltetések közül:
  - c) többszintes, önálló kereskedelmi épületet,
  - d) közösségi szórakoztatás épületeit.
- 4.1.2.** A területen az ÓBVSz 94. § (3) bek. szerinti fő rendeltetésű épületeken belül üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

### **4.2.** Az épületek a zárt sorú beépítésnek megfelelően előkert nélkül, az utcai telekhatáron állóan építhetők, de a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedélyezési tervvel igazoltan a szomszédos ingatlanok zárt sorú csatlakozásának biztosításával:

- a) az épület hátraléptetése az ÓBVSz 34.§-a,
- b) épületköz kialakítása az ÓBVSz 35. §-a,
- c) a közterület felé nyitott udvar kialakítása az ÓBVSz 36. §-a alapján megengedett.

### **4.3.** Az épületekben kialakítható lakófunkció padlósint-magasságára vonatkozó, az ÓBVSz 37. §. (1) bekezdés e) pontjában – a Vihar utcára – meghatározottak a területen a Raktár és a Veder utca menti új épületeknél is betartandók.

### **4.4.** A területen a 18670 hrsz-ú ingatlan épületeinek (18672/2) hrsz-ú közterület felőli oldali egyedi homlokzatmagassági és -kialakítási előírásai:

- 4.4.1.** a Berend utcai 18672/1 hrsz-ú ingatlanon álló épület terepcsatlakozási vonalára, a 18670 hrsz-ú ingatlan felé emelkedő 45° alatt vont sík fölé új építmény, építményrész nem emelkedhet;

- 4.4.2. a Raktár utcai zárt sorú beépítés szélső épületének mai tűzfala véghomlokzatként kialakítható, ha a Berend utcai 18672/1 hrsz-ú ingatlanon álló lakóépület felé a tűzgátlás biztosítható és közvetlen átlátás nem alakul ki.
- 4.4.3. a Veder utcai zárt sorú beépítés szélső épülete sarokbeépítéssel – a (18672/2) hrsz felé – homlokzattal alakítandó ki.
- 4.5. A Veder és a Raktár utcák mentén, és a Vihar utcában, a Veder utcai sarokponttól és a Raktár utcai sarokponttól mért legalább 30 m-es sávban az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 18,00 m.
- 4.6. A 18670 hrsz ingatlan (18672/2) hrsz közterület felé eső, középső sávjában
- az előkert legkisebb kialakítható mértéke: 16,00 m;
  - megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 16,00 m.
- 4.7. Meglévő épület, és/vagy lakásszám növekedéssel járó bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés megfelelő parkolóigényének biztosítására terepszinten, gyeprácsos parkoló is kialakítható.
- 4.8. A területen a terepszint alatti beépítés legnagyobb megengedett mértéke: 75%.
- 4.9. A legkisebb kötelező zöldfelületet az ingatlanon egybefüggően úgy kell kialakítani, hogy az alá építmény, építményrész nem nyúlhat.

---

---

**30./2003. (IX.08.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET**  
**FÜGGELÉKE**

**VÉDELMEK - KORLÁTOZÁSOK**

A területet az ÓBVSz 3/B számú melléklete szerinti:

- régészeti védelem,
- kerületi városkép szempontjából kiemelt útvonal (Vihar utca) érinti.

