

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
33/2003. (X.2.) ÖK. SZÁMÚ RENDELETE

AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001.(XI.30) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL
valamint A BUDAPEST III. kerület

SAN MARCO UTCA - SELMECI UTCA - BÉCSI ÚT - KENYERES 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 **Budapest, III. San Marco utca - Selmecsi utca - Bécsi út - Kenyeres utca** által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét.

1.§

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. kerület **San Marco utca - Selmecsi utca - Bécsi út - Kenyeres utca** által határolt területre vonatkozó *Szabályozási Tervlap*, a **2. számú mellékletét** a területre vonatkozó *Kiegészítő rendelkezések* képezik.

2.§

A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya a Budapest III **San Marco utca - Selmecsi utca - Bécsi út - Kenyeres 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.

3.§

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete egyben az ÓBVSZ 9/14 a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/14 b számú melléklete.**

4.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az R-35618 számú Részletes Rendezési Terv hatályát veszti
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján való kifüggesztéssel történik.

Sáradi Kálmánné dr.
Jegyző

Tarlós István
polgármester

ÓBVSZ 9/14 b. számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

a

**BUDAPEST, III. KERÜLET SAN MARCO UTCA - SELMECI UTCA - BÉCSI ÚT -
KENYERES UTCA
által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

I. fejezet

A Szabályozási tervlap szabályozási elemei

- 1. Az ÓBVSZ 9/14 a. számú melléklet szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:**
 - a) építési övezet jele és határa,
 - b) építési hely,
 - c) építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
 - d) feltétel teljesüléséhez kötött építési hely,
 - e) építési vonal
 - f) meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal,
 - g) tűzfaltakarással és csatlakozó tetőidommal kialakítandó beépítés,
 - h) E_h : épülethézag
 - i) H_{cs} : csatlakozó homlokzatmagasság
 - j) utcai homlokzatmagasság határértékei az ÓBVSZ 5. sz. melléklete szerint,
 - k) helyi védelemre tervezett épület,
 - l) utcakép helyi védelme,
 - m) megtartandó fa,
 - n) minimális távolság (oldalkert, hátsókert stb.)
 - o) tervezési terület határa.

- 2. Az ÓBVSZ 9/14 a. számú melléklet szerinti szabályozási tervlap nem kötelező, irányadó szabályozási elemei:**
 - a) meglévő, megtartásra javasolt épület,
 - b) meglévő, megtartásra nem javasolt épület,
 - c) városkép szempontjából kiemelt útvonal,
 - d) fővárosi (BVKSZ) védettségű fasor,
 - e) kerületi (ÓBVSZ) védettségű fa.

II. fejezet

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. Az előírások alkalmazása

- 1.1.** *Meghatározott eltéréssel rögzített építési vonal:* melytől az épület homlokvonala max. 1,5 m-re az érintett homlokzatszakas legfeljebb 1/3-án eltérhet.
- 1.2.** *Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része:* az építési helyen belül meghatározott területrészt, melyen belül kizárólag a telek beépítési mértékébe be nem számító építményrészek, illetőleg terepszint alatti építmények, mélygarázs helyezhető el.
- 1.3.** *Feltételhez kötött építési hely:* két vagy több telket érintő építési helyen belüli terepszint feletti építmény létesítésének feltétele az érintett és a szabályozási tervlapon e célból külön jelzett telkek összevonása.

2. Telekalakítás

- 2.1.** A meglévő telkek összevonása a szabályozási terv módosítása nélkül lehetséges.

3. Építési vonalra és a zárt sorú, keretes beépítési módra vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 3.1.** Az épület a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonallal meghatározott hátraléptetése esetén az építési vonaltól az épület közterület felé néző homlokzati síkja, illetőleg erkély, párkány külső élvonal kizárólag az emeleti szinteken térhet el a homlokzat legfeljebb fele szélességén:
 - a) a kinyúló építményrész szélességének legfeljebb 1/3-a 1,2 m,
 - b) egyébként legfeljebb 1,0 mkinyúlású lehet.
- 3.2.** Az épület hátraléptetésénél a terepszint alatti beépítés az így kialakuló előkert sávjában lehetséges, a Bécsi út mentén a vízvezeték védőtávolságának figyelembevételével.
- 3.3.** Az L2-III-K/1 jelű övezet telkén a hátsókert legkisebb mérete 4,0 m, illetve a szabályozási terven rögzített helyeken kialakítása nem kötelező.
- 3.4.** A Szabályozási Terven megtartásra javasolt épületekhez új épület homlokzatának úgy kell csatlakoznia, hogy a \pm mérték a meglévő épület homlokzatmagasságának az 1/10-ét nem haladhatja meg, kivéve, ahol a szabályozási terv eltérő mértéket állapít meg.
- 3.5.** Ahol a szabályozási terven tűzfaltakarás és csatlakozó tetőidőm kötelezés van rögzítve, a csatlakozó új épület csak a tűzfal teljes takarásával, közvetlenül csatlakozóan építhető, melynek tetőgerinc csatlakozása legfeljebb 1,0 m-rel térhet el a szomszédos gerincvonalaktól.
- 3.6.** A tűzfaltakarással és csatlakozó tetőidőmmel kialakítandó beépítés vonalán csatlakozó gerincvonalal szerkesztett tetőidőm épülettel kell megoldani a tűzfaltakarást.
- 3.7.** Felújítás, átalakítás, meglévő lakás tetőtéri bővítése akkor is engedélyezhető, ha a meglévő épület építmény- illetve homlokzatmagassága nem éri el az előírt értéket.

4. Értékvédelem

4.1. A 17383 hrsz.-ú telken található Kisbuda Gyöngye étterem épülete helyi értékvédelemre javasolt.

5. Kenyeres utcára vonatkozó különleges értékvédelmi előírások

5.1. A Kenyeres utca helyi utcaképi és egyedi védelemre javasolt épületeinek homlokzati kialakítását meg kell tartani, az utca felé új tetőablak nem létesíthető.

5.2. Az utcaképi védelemmel érintett épületek telekbelső felé eső udvari homlokzatmagassága (udvari tetőtéri beépítés) legfeljebb 6 méterrel haladhatja meg az utcai homlokzat átlagos magasságát, de nem haladhatja meg sem az épület gerincmagasságát, sem a 11,5 métert.

6. Zöldfelületek védelme

6.1. A Bécsi úton lévő fasor, illetve 17383 hrsz.-ú telken lévő fa megőrzendők.

6.2. A szabályozási terven jelölt fasorok és fák a San Marco utcában és a lakóterekben megtartandók, kivágásuk csak különösen indokolt esetben és csak kertész szakvélemény alapján lehetséges.

6.3. A meglévő megtartandó, vagy megmaradó fák törzsét 30 cm-nél több feltöltés nem érintheti.

6.4. A mélygarázsok tetőfödémén intenzív, használati funkcióval rendelkező és használati értékű növényzettel betelepített tetőkert alakítandó ki a zárófödém legalább 50%-án.

6.5. A belső lakóterek elválasztására áttört, legfeljebb 150 cm magas kerítés alkalmazható.

7. Környezetvédelem

7.1. A Bécsi út mentén létesülő épületeknél szükséges az egyedi zajmérés és zajszámítások elkészítése, aminek eredményeit az épület műszaki zajvédelmének tervezésénél és méretezésénél figyelembe kell venni. A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket a közlekedési eredetű zaj ellen passzív akusztikai védelemmel kell kialakítani a vonatkozó jogszabály szerinti belső zajterhelési követelmények teljesülése érdekében.

7.2. A Bécsi útra néző lakószobák homlokzati szerkezeteit úgy kell megvalósítani, hogy a belső zajterhelési határértékeket teljesítő hangszigetelés mellett biztosítsák a helyiségek csukott ablak melletti szellőztetését is.

7.3. A hatályos felszín alatti vízminőség-védelmi rendelet „érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi kategória határértékei betartandók.

7.4. Mélyalapozás, és -3,5 m-t meghaladó padlószintű föld alatti létesítmények elhelyezése csak talajmechanikai szakvélemény alapján, a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.

7.5. Mélygarázsok kiszellőztetésének torkolatai csak tetőgerinc-magasságban, a megfelelő hígítás biztosításával történhet.

8. Közművekre vonatkozó külön előírások

- 8.1. A Bécsi út mentén mélygarázs építése esetén a hálózat védelme, illetve a mélygarázsok biztonsága érdekében a továbbtervezés során a Fővárosi Vízművek illetékes egységének állásfoglalását ki kell kérni.
- 8.2. A területen csak föld alatti kábelhálózat létesíthető, amelyet rekonstrukciója esetén is be kell tartani.
- 8.3. Az útrekonstrukció esetén a közműhálózatok egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- 8.4. Az építési tevékenység megkezdése előtt az érintett területen esetleg szükséges közműkiváltások során a használaton kívüli vezetékeket el kell távolítani.

9. Védelmek - korlátozások

- 9.1. A Kenyeres utca 17386, és 17385. számú épületeket utcaképi védelem érinti. Az utcai homlokzati jellemzők megtartandók, az épület közterületi homlokzatát érintő átalakítás, bővítés lehetőségét előzetesen elvi építési engedélyben kell tisztázni. A védelem nem vonatkozik a telekbelső felé néző homlokzatokra.
- 9.2. A Kenyeres utca 17383 hrsz. épület helyi védelemre tervezett.

**33/2003. (X.2.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET
FÜGGELÉKE**

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

- a) *régészeti védelem (a terület egészre vonatkozóan)*
- b) fővárosi jelentőségű víznyerőhely védőterülete
- c) főváros városkép szempontjából védett útvonal (a szabályozási terven jelölt szakaszon)
érinti, illetőleg
- d) beépítési kötelezettség terheli a Bécsi út menti telkeket az épületbontástól, illetőleg az ÓBVSZ hatálybalépésétől számított 5 éven belül.