

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
27./2004. (VI.10.) ÖK. SZÁMÚ RENDELETE**

**A BUDAPEST III. KERÜLET  
HARSÁNY LEJTŐ - SOLYMÁRVÖLGYI UTCA - VIRÁGOSNYEREG  
UTCA - 20655/4 és 20625/4 HRSZ.-Ú ERDŐTERÜLET 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

**A BUDAPEST III. KERÜLET  
HARSÁNY LEJTŐ - SOLYMÁRVÖLGYI UTCA - VIRÁGOSNYEREG  
UTCA - 20655/4 és 20625/4 HRSZ.-Ú ERDŐTERÜLET ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET  
Kerületi Szabályozási Tervről  
szóló rendeletét**

**1. §**

**Jelen rendelet alkalmazása és hatálya**

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a Budapest, III. kerület Harsány lejtő - Solymárvölgyi utca - Virágosnyereg utca - 20655/4 és 20625/4 hrsz.-ú erdőterület által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet **1. számú mellékletét** Budapest, III. kerület Harsány lejtő - Solymárvölgyi utca - Virágosnyereg utca - 20655/4 és 20625/4 hrsz.-ú erdőterület által határolt területre vonatkozó **Szabályozási Tervlap, a 2. számú mellékletét a területre vonatkozó kiegészítő előírások, 3. sz. mellékletét az ÓBVSZ övezeti tervére vonatkozó módosítás 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

Jelen rendelet 1. számú melléklete egyben az ÓBVSZ 9/17. a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/17. b. számú melléklete.

Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az ÓBVSZ egyes rendelkezései az alábbiak szerint módosulnak:

1. Az ÓBVSZ 83. § (2) bekezdését az alábbi rendelkezések követik, a további bekezdések számozása értelemszerűen megváltozik:

- (3) "Az Építési övezetek területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (4) Az övezetek területén a lakóépületen kívül csak szálláshelyszolgáltató épület, illetve legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.
- (5) A (4) bekezdés szerint megengedett fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként csak
  - a) vendéglátás,
  - b) kiskereskedelmi,
  - c) irodai,
  - d) szolgáltatásifunkciók helyezhetők el.
- (6) Az építési övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével - nem létesíthetők.
- (7) Támfalgarázs létesítése esetén a közterület felől legfeljebb 4 önálló garázszerkezet létesíthető oly módon, hogy 2-2 garázszerkezet között legalább 3 m szélességben kertépítészeti eszközökkel kell megszakítani a támfalgarázs egységét.
- (8) A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 40°-ot.
- (9) Az L6-III-H3/ építési övezet kivételével 2500 m<sup>2</sup> telekméret felett a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m<sup>2</sup>-t.

2. Az ÓBVSZ 83. § átszámozott (10) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- a) "Az L6-III-H/1 építési övezet telkei magánútról is megközelíthetők.  
Magánút kialakítása esetén a magánút telekhatár menti területe előkertnek minősül, amelynek mérete min. 5,0 m. Az oldalkert mérete min. 3,75 m, a hátsókeret mérete min. 6,0 m.
- b) A telkeket egységes beépítési koncepció alapján szabad csak beépíteni. Egy épületben max. 6 lakás helyezhető el.  
A Harsány lejtő felőli előkertek legkisebb mérete 10,0 m.

- c) Az egyes telkek egymástól és a magánút felől csak legfeljebb 1,0 m magas élő sövényvel választhatók el."
3. Az ÓBVSZ 83. § átszámozott (11) bekezdése az alábbi mondattal egészül ki:
- "A közterület felőli épülethomlokzaton legfeljebb 2 garázkapu helyezhető el, melynek szélessége nem haladhatja meg a 3,0 m-t."
4. Az ÓBVSZ 83. § átszámozott (12) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
- "Az L6-III-H/3 övezet telkein legfeljebb egy épület helyezhető el. az építhető lakásszám épületenként legfeljebb 6 lakás, az épületek maximált szélességi mérete 20,0 m lehet."
5. Az ÓBVSZ 80.§ (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„2500 m<sup>2</sup> és 5500 m<sup>2</sup> telekméret között a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m<sup>2</sup>-t. 5500 m<sup>2</sup> feletti telekméret esetében az épületet tagoltan kell kialakítani, úgy hogy megjelenésében az több épület hatását tükrözze.”

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

A rendelet előírásait a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

*Sárádi Kálmánné dr.*  
*jegyző*

*Tarlós István*  
*polgármester*

**ÓBVSZ 9/17. b. számú melléklete**

**Kiegészítő rendelkezések**

**a**

**BUDAPEST, III. KERÜLET HARSÁNY LEJTŐ - SOLYMÁRVÖLGYI  
UTCA - VIRÁGOSNYEREG UTCA - 20655/4 és 20625/4 HRSZ.-Ú  
ERDŐTERÜLET**

**által határolt terület**

**Kerületi Szabályozási Tervéhez**

***I. fejezet***

**A Szabályozási tervlap szabályozási elemei**

**1. Az ÓBVSZ 9/17.a. számú melléklet szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:**

- a) szabályozási terv hatálya (tervezési terület határa),
- b) tervezett belterületi határ,
- c) belterületi határt megszüntető jel,
- d) övezethatár,
- e) tervezett szabályozási vonal,
- f) telekhatár megszüntető jel,
- g) építési hely,
- h) elő- és hátsó kertek területei,
- i) bontandó épület,
- j) tervezett alagút,
- k) az alagút megépítése idején telepítendő zöldsáv,
- l) nem betölthető vízmosás, árok,
- m) szolgalmi joggal kiépítendő csapadékcsatorna,
- n) megtartandó zöldsáv, kötelezően beültetendő sáv,
- o) megtartandó fa,
- p) gyalogút,
- q) kiváltandó távközlési földkábel.

**2. Az ÓBVSZ 9/17. a. számú melléklet szerinti szabályozási tervlap nem kötelező, irányadó szabályozási elemei:**

- a) irányadó telekhatár,
- b) fokozott biztonsággal tervezett gázvezeték és védőtávolsága,
- c) szükség esetén megszüntethető árokszakasz,
- d) szükség esetén áthelyezendő árokszakasz,
- e) meglévő, megtartandó árok (Viharhegyi árok),
- f) tervezett árok, övások közterületen.

3. **Az ÓBVSZ 9/17. a. számú melléklet szerinti szabályozási terv tájékoztató elemei:**
- a) jelenlegi belterületi határ,
  - b) meglévő telekhatár,
  - c) megtartható vagy bontható épület,
  - d) kötelező régészeti feltárással érintett terület,
  - e) meglévő, átépíthető jelenlegi gázvezeték és védőtávolsága,
  - f) elektromos távvezeték és védőtávolsága,
  - g) felszínmozgás-veszélyes terület határa,
  - h) településrendezési célok megvalósításához szükséges területek,
  - i) régészetiileg védett terület határa.

## **II. fejezet**

### **A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései**

#### **1. Általános előírások**

A területen az L6-III-H/1 és L6-III-H/5 övezetbe tartozó épületegyüttesek - legalább egy-egy tömbre vonatkozó - építészeti-műszaki terveit be kell nyújtani az önkormányzati tervtanácsra.

#### **2. Közterületek és magánutak kialakítása**

- 2.1. A közterületek és magánutak megvilágítását szolgáló lámpaoszlopok és fényforrások, egyéb köztárgyak - pad, hulladékgyűjtő, stb. - azonos kivitelűek legyenek.  
A közterületeken és a magánutakon légkábel nem létesíthető.
- 2.2. A Virágosnyereg út II. rendű főúttá való kiépítéséhez környezetvédelmi hatástanulmány készítése kötelező.  
A szükséges védelmi létesítményeket a hatástanulmányban foglaltak alapján kell megvalósítani a szakhatóságok által előírt módon.
- 2.3. A Virágosnyereg út II. rendű főút szerepű szakaszán, a főpályáról közvetlen gépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható.
- 2.4. A Virágosnyereg út II. rendű főút kivételével közterületekre vonatkozó közműépítési és útépítési engedélyeket a teljes tervezési területre egyszerre kell megkérni, a kiépítés, mely a mindenkori területfejlesztő beruházó feladata, szakaszosan is történhet.
- 2.5. Épületre építési engedély csak a közterület ill. magánút alatti közművezetékek megépítése, üzembe helyezése és a végleges útburkolatok, forgalomtechnika kialakítása, valamint a szabályozási tervlapon rögzített csapadékcsatorna kiépítése után adható.  
Az utak kopórétegét az önkormányzat által meghatározott időpontban - a terület túlnyomó részének beépítése után - felül kell vizsgálni és a beruházó(k) terhére ki kell javítani.

#### **3. Az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó eltérő rendelkezések.**

Az elő- és hátsókat a lakóterületre vonatkozóan (az L6-III-H/1 kivételével) a szabályozási tervlap tartalmazza.

Az oldalkert mérete az IZ-III-I/L építési övezetben min. 3,75 m, az egyéb építési övezetekben min. 3,5 m.

#### **4. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások**

- 4.1. Tömör kerítés csak a Virágosnyereg út mentén, a zajcsökkentő hatás érdekében létesíthető.
- 4.2. A kerítések anyaga terméskő, fa, vas lehet, tömböknként egységes megjelenéssel.
- 4.3. Támfalkerítés építése során a támfalat kőburkolattal kell ellátni, tömböknként egységes megjelenéssel.

#### **5. Örökségvédelem**

A területen a szabályozási terv szerint lehatárolt területen az építés előtt a régészeti feltárást a telek tulajdonosának biztosítani kell. A lehatárolt területen történő bármely földmunkával járó beavatkozás előtt a régészeti szakhatóság hozzájárulását meg kell kérni, szükség esetén a megelőző feltárásokat el kell végeztetni.

#### **6. A természet és a környezet védelme**

- 6.3. A szabályozási terven megjelölt fák megtartandók. Amennyiben elháríthatatlan okokból kivágásuk mégis szükségessé válik, úgy kertészeti szakvéleménnyel alátámasztott favédelmi-fakivágási terv készítendő, a kivágás részletes indoklásával és a pótlás megtervezésével.
- 6.4. A talaj-és rétegvizek áramlásának zavartalanságát a föld alatti létesítmények (alapozás, pince, mélygarázsok stb.) elhelyezése során szivárgók, drén-rendszerek kialakításával kell biztosítani. Támfalak csak hátszivárgóval létesíthetők, a megtartott és újonnan létesített rézsűk növényzettel való borítottságát folyamatosan fenn kell tartani.
- 6.5. Új épület, illetőleg meglévő épület bővítése csak részletes geotechnikai vizsgálatokon alapuló alapozási móddal, az esetleges rétegvizek gondos elvezetésével létesíthető
- 6.6. A területen zárt szennyvíztároló még átmenetileg sem létesíthető. A szenny- és csapadékvizeket elválasztott rendszerben kell az elvezető hálózatba bekötni.
- 6.7. A Virágosnyereg út – alagúttól a Solymárvölgyi útig terjedő szakasza mellett a forgalmi zaj elleni védelem céljából zajgátló fal létesítendő, melynek mérete – a terepviszonyok figyelembevételével – legalább 2,0 m magas és az útszegélytől 2,0 m távolságban lehet.
- 6.8. A Budai Tájvédelmi Körzet területével határos telkeken legalább 20 m széles védelmi sávot kell kialakítani. A védelmi sávban új építmény

nem helyezhető el. A védelmi sávval érintett telkekre kertépítészeti engedélyezési tervet kell készíttetni.

A kertépítészeti engedélyezési tervnek tartalmaznia kell:

- a meglévő és megtartandó növényállományt és építményeket
- a tervezett növénykiültetést, annak helyét, módját, ill. az alkalmazandó növényfajtákat
- a tervezett kerti burkolatokat, építményeket
- a szükséges tereprendezés mértékét, módját

A kertépítészeti engedélyezési terv javasolt méretaránya 1:250

A védelmi sávban őshonos, a lokális táji karaktert meg nem bontó növényállomány telepíthető.

## **7. Közművekre vonatkozó előírások**

- 7.1. A szabályozási tervlapon jelölt sávokban a felszíni és rétegvizek elvezetését a telkek alsó telekhatára mellett vezetett csapadékcsatornába kell kötni, melyre vonatkozóan a kötelező szolgalmi jogot be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.
- 7.2. A közműhálózatok, bekötővezetékek, mélygarázs, pince, stb. létesítése, továbbá a terep 1,00 méternél nagyobb mértékű megbontásával járó beavatkozás - általában bármely mélyépítés-jellegű tevékenység- a rétegvizek (részletes talajmechanikai szakvélemény alapján történő) távoltartásával, illetve megfelelő elvezetésével végezhető.
- 7.3. A területen - geodéziai adottságok miatt - különböző nyomásszintű zóna alakítandó ki. A hálózatok méretezésénél a Harsány lejtő lakóterület igényén felül a csúcshegyi terület vízigényét is figyelembe kell venni.
- 7.4. A vízellátás alapfeltétele a Harsány lejtői gépház kiépítése.
- 7.5. Ha a tervezett létesítmény terepszint alatti legalsó padlószintje mélyebben helyezkedik el, vagy közel egy szintben a befogadó közcsatorna folyásfenék szintjénél, akkor a helyi szennyvízgyűjtő és záportároló aknából átemelővel kell a szenny- és csapadékvizet a közcsatornába nyomni, vagy a kivezetésekre szolgalmi jogot kell létesíteni az alatta lévő telkekre.
- 7.6. Abban az esetben, ha a csatorna nem útburkolat alá kerül, az aknák fedlapjai körül burkolatot kell kialakítani.
- 7.7. A tetőkről és burkolt felületekről koncentráltan összegyűjtött vizek szikkasztása nem megengedett, ezeket a csapadékcsatorna hálózatba be kell kötni.
- 7.8. A csapadékvíz befogadók fenékvonalát úgy kell tervezni, hogy a gépkocsi lehajtók és az alapozási szinten kialakított szivárgó kivezetések beköthetők legyenek.
- 7.9. Minden ingatlan csapadékvíz bekötésénél tolócsappantyút kell beépíteni az esetleges visszatorlódás megelőzésére.

- 7.10. A területet átszelő természetes vízmosás alsó bekötő burkolt szakaszát a szabályozási terv szerint ki kell váltani, a nyomvonalát azonban továbbra sem lehet feltölteni, illetve beépíteni, kivételt képez a tervezett nagynyomású gázvezeték és a csapadékvízcsatorna átvezetése.
- 7.11. A vízmosás megmaradó szakaszán, annak partélétől 3-3 m szélességű fenntartási sávot kell biztosítani.
- 7.12. A nyílt árok zárt csatornába történő bekötésénél a hordalék- és uszadék fogást hordalékfogó műtárgyak kiépítésével kell megoldani.
- 7.13. A Virágosnyereg felé eső területrészt csapadékvizeinek befogója közvetlenül az Aranyhegyi-patak lehet a Virágosnyereg utcát és a 10-es utat összekötő tervezett útszakasz nyomvonalán kiépített gyűjtőn keresztül.
- 7.14. A vízmosástól délre fekvő területrésznél a tervezett utak alatt a Harsány lejtőre való kikötésénél a Viharhegyi-árok szelvényébe a közútterhelésnek megfelelő átereszeket kell beépíteni.
- 7.15. A lakóterület déli széléin az erdőterületről érkező külvizektől a területet övárkokkal meg kell védeni.
- 7.16. A meglévő 250 mm méretű 40 bar nyomású gázvezeték biztonsági övezete a vonatkozó rendeletek alapján 23,0-23,0 m. Áthelyezéséig ezt a védőtávolságot kell figyelembe venni.
- 7.17. A nagynyomású szállítóvezeték kiváltható, és a szabályozási tervben rögzített nyomvonalon lehet új vezetékét építeni 7,0-7,0-m-es védőtávolságnak megfelelően, aktív korrózióvédelemmel ellátva.
- 7.18. A nagynyomású szállítóvezeték biztonsági övezetén belül tilos:
- a) minden építési tevékenység,
  - b) tűzrakás, illetve anyagok égetése (pl.: tarlóégetés),
  - c) bányaművelés,
  - d) a vezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása,
  - e) zagyter létesítése,
  - f) robbantás,
- a gázvezeték tengelyétől mért
- g) 15-15 m távolságon belül árasztásos öntözés,
  - h) 5-5 m távolságon belül fák ültetése, szőlő és egyéb kordonok elhelyezése, 50 cm-nél mélyebb talajművelés, anyagok állandó vagy ideiglenes tárolása
  - i) 3-3 m távolságon belül bokrok, cserjék (egres, ribizke, szőlő, stb.) ültetése
- 7.19. A 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete a vonatkozó rendelet alapján 18-18 m. A föld feletti vezeték biztonsági övezetét a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen kell mérni.



- 7.20. Az elhelyezésre kerülő transzformátorok közterületről történő megközelítését biztosítani kell. Oszloptranszformátor nem létesíthető.
- 7.21. Távközléshez tartozó önálló antennatartó szerkezet (torony) a beépítésre szánt területen nem helyezhető el.
- 7.22. A beépítésre nem szánt területen önálló antennatartó szerkezet (torony) építési engedély alapján helyezhető el.

#### **8. L6-III-AI építési övezetre vonatkozó előírások**

Az építési övezet területén legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciójú épületek helyezhetők el.

#### **9. E-TG-III-1 övezetre vonatkozó előírások**

- 9.1. Az övezet területén épületet elhelyezni nem szabad.
- 9.2. Az övezet területén közlekedési és közműépítmények - az illetékes szakhatóság hozzájárulásával - elhelyezhetők.

---

---

**27./2004. (VI.10.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET**  
**1.sz. FÜGGELÉKE**

Az ÓBVSZ 3/a-b melléklete szerint a területen az alábbi védelmi - korlátozási elemek szerepelnek

- a) felszínmozgás-veszélyes terület,
- b) településrendezési célok megvalósításához szükséges területek,
- c) régészetiileg védett terület határa.