

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
26/2005. (VI.13.) ÖK. SZÁMÚ RENDELETE

BUDAPEST III. KERÜLET,  
BATTHYÁNY UTCA – PÜNKÖSDFÜRDŐ UTCA – ÁRPÁD UTCA –  
IPARTELEP 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  
BUDAPEST III. KERÜLET,  
BATTHYÁNY UTCA – PÜNKÖSDFÜRDŐ UTCA – ÁRPÁD UTCA –  
IPARTELEP UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
Kerületi Szabályozási Tervről  
szóló rendeletét.

1. §

**Jelen rendelet alkalmazása és hatálya**

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a Budapest, III. kerület Batthyány utca – PüNKÖSDFÜRDŐ utca – Árpád utca- Ipartelep utca által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet **1. számú mellékletét** Budapest, III. kerület Batthyány utca – PüNKÖSDFÜRDŐ utca – Árpád utca- Ipartelep utca által határolt területre vonatkozó **Szabályozási Tervlap, 2. számú mellékletét** a területre vonatkozó **kiegészítő előírások, 3. számú mellékletét** az **ÓBVSZ** övezeti tervét **módosító tervlap** 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 együtt kell alkalmazni.
- (4) Az ÓBVSZ 2. számú melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

## 2. §

- (1) Az ÓBVSZ 94.§ (1) bekezdés az alábbi t) ponttal egészül ki  
t) **I-III-V/L-1** Intenzív, lakófunkcióval vegyes intézményterület
- (2) Az ÓBVSZ 99.§ (6) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:  
”Az **I-III-V/L, I-III-V/L-1** építési övezetek területén...”
- (3) Az ÓBVSZ 99.§ 33. számú táblázata az alábbiakkal egészül ki az I-III-V/L jelű építési övezetet követően:

Az építési övezet jele	a telkek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>I-III-V/L-1</b>	<b>2000</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>3,0</b>	<b>60</b>	<b>35</b>	<b>7,5</b>	<b>22,0</b>

## 3.§

### Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet 1. számú melléklete egyben az **ÓBVSZ 9/22.a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/22. b. számú melléklete.**
- (2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidőben A változtatási tilalom elrendeléséről és építésjogi követelmények átmeneti szabályozásáról szóló 3/1999. (I.29.) számú önkormányzati rendelet 1/a melléklet 4. pontja helyébe az alábbi szövegrész kerül:  
„HÉV átjáró, valamint az Ország út – Hollós Korvin utca – Dózsa György utca, valamint a Dózsa György utca – Szentendrei út közötti családiházas telkek határáig terjedő közterületek déli és keleti határa által határolt terület.”.

**Sárádi Kálmánné dr.**  
jegyző

**Tarlós István**  
polgármester

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének  
26/2005.(VI.13.).Ök. számú rendeletéhez**

**ÓBVSZ 9/22. b. számú melléklete**

**Kiegészítő rendelkezések a  
Budapest, III. kerület  
Batthyány utca – Pünkösdfürdő utca – Árpád utca- Ipartelep utca  
által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

**I.**

***A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei***

- 1. Az ÓBVSZ 9/22 számú melléklet szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:**
  - a.) szabályozási vonal,
  - b.) építési övezet, övezet jele és határa,
  - c.) építési hely,
  - d.) megszüntető jel,
  - e.) megtartandó fa, fasor,
  - f.) tervezett fa, fasor,
  - g.) telken belül megtartandó zöldfelület,
  - h.)  $t_1$  területcsere.
  
- 2. Az ÓBVSZ 9/22 a. számú melléklet szerinti szabályozási tervlap nem kötelező, irányadó szabályozási eleme:**
  - a..) megszüntetésre javasolt telekhatár,
  - b.) javasolt telekhatár.
  
- 3. Az ÓBVSZ 9/22 a. számú melléklet szerinti szabályozási tervlap tájékoztató elemei:**
  - a.) régészetileg védett terület,
  - b.) Pünkösdfürdő utca. városkép szempontjából kiemelt útvonal.

## **II.**

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

#### **1. Az előírások alkalmazása**

A szabályozási tervlapon alkalmazott kötelező érvényű elemek csak új Szabályozási Terv keretében módosíthatók.

#### **2. Telekalakítás**

A 63902/3 hrsz-ú területet érintő szabályozást – közterület kialakítást – úgy kell végrehajtani, hogy a telek területének nagysága nem változik.

#### **3. Kiegészítő övezeti előírás az I-III-V/L-1 jelű építési övezetre vonatkozóan:**

Az építési övezet területén az épületek földszintjén lakás nem alakítható ki.

#### **4. Értékvédelem**

4.1. A földmunkával járó beruházások engedélyezési eljárásában a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.

4.2. A területen megelőző régészeti feltárást szükséges végezni.

#### **5. Közlekedés**

5.1. A Batthyány utcával határos építési telken megvalósuló beruházás megvalósításának feltétele a Püskösdűdő utcában önálló jobbra és balra kanyarodó sáv kialakítása a közvetlen gépjármű ingatlan kiszolgálás biztosítására.

5.2. A (64054/21), 64054/22, 64054/23 hrsz-ú telkeken megvalósuló beruházás használatbavételi engedélyének feltétele a Püskösdűdő utca és az Ipartelep utca között új közúti kapcsolat kialakítása 2x1 forgalmi sávval.

5.3. Az Ipartelep utcában fát telepíteni csak a jóváhagyott – távlati közúti aluljárót és szervizútjait figyelembe vevő – útépitési terveknek megfelelően lehet.

5.4. Az I-III-V/L-1 jelű övezetben a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyek maximum 10%-a helyezhető el felszíni parkolóknál.

#### **6. Zöldfelületek, a természet és környezet védelme**

6.1. A tervezési területet határoló utcákban várostűrő fafajokból fasor telepítendő a közműlétesítmények figyelembevételével. Az előnevelt, útsorfa minőségű fák ültetési távolsága legalább 8 méter legyen. A fák öntözési lehetőségéről (legalább gyökérszónába levezetett, dugóval ellátott dréncső) gondoskodni szükséges.

6.2. A 64054/22 hrsz.-ú és a 64054/23 hrsz.-ú telkeken a törmelékkel kevert, gyomos talaj zöldfelületek létesítéséhez nem használható fel. Ezek a részek a felső 20 cm-es talajréteget el kell távolítani. Új zöldfelületek kialakításánál a növényzet típusától függő vastagságú, új termőföldterítést kell végezni.

6.3. A terület szennyezés-érzékenységi besorolása „érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi kategória a hatályos jogszabályok szerint.

- 6.4. Mélyalapozás és  $-3,5$  m-t meghaladó padlósintű föld alatti létesítmények elhelyezése csak talajmechanikai szakvélemény alapján, a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.
- 6.5. Mélygarázsok szellőzőnyílásának torkolatait tetőgerinc-magasságban kell elhelyezni.  
A szennyezőanyagok kivezetése a megfelelő hígítás biztosításával történhet.
- 6.6. Új létesítmények csak úgy helyezhetők el, ha az építési engedély kérelem részeként szaktervező által készített zajvédelmi munkarészben igazolt, hogy a tervezett védelmi megoldások alkalmazásával a zajterhelési határértékek teljesülése biztosítható.

## **7. Közművek**

- 7.1. Az ivóvízhálózat mentén a tűzrendészeti hatóságokkal egyeztetett kiosztásban földfeletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- 7.2. A közüzemi víznyomócső hálózaton csak DN 100 méretű föld feletti tűzcsapok létesíthetők.
- 7.3. A területen csak föld alatti kábelhálózat létesíthető, légvezeték rekonstrukciója esetén is kábelhálózatot kell létesíteni.
- 7.4. A területen az ingatlanok belső csatornahálózata elválasztott rendszerben alakítandó ki.