

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**58/2005. (XII.15.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE\***

**A BUDAPEST III. KERÜLET CSOBÁNKA TÉR ÉS KÖRNYÉKE**  
**Kerületi Szabályozási Tervére**  
**vonatkozó,**  
**az ÓBVSZ-ről szóló 32/2001.(XI.30) Ö.K. rendelet módosításáról**

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

a Budapest III. kerület Csobánka tér és környéke Kerületi Szabályozási Tervét.

**1.§**

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. kerület Csobánka tér és környékére, azaz az Ország út és a Hollós Korvin Lajos utca közötti területre, a 62321/81 telek déli határától a Margitliget utcáig terjedő területre vonatkozó **Szabályozási Tervlap, a 2. számú mellékletét a területre vonatkozó Kiegészítő rendelkezések, a 3. számú mellékletét az ÓBVSZ 2. számú melléklet övezeti tervének módosítása** képezi.

*A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések*

**2.§**

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya (a továbbiakban: a terület): a Budapest III. kerület Csobánka tér és környéke, azaz az Ország út és a Hollós Korvin Lajos utca közötti területnek a 62321/81 telek déli határától a Margitliget utcáig terjedő területére vonatkozik.
- (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 mellékletében foglalt (1) bekezdés szerinti területre vonatkozó védelmi és korlátozási elemeket jelen rendelet **1.számú függeléke** tartalmazza

---

\* elfogadva: 2005.november 30.

### 3.§

#### *Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések*

- (1) Jelen rendelet 1. számú melléklete egyben az ÓBVSZ 9/28.a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/28.b számú melléklete.
- (2) Az ÓBVSZ 2. számú melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul. A 62321/119 hrsz telek KL-KT-III övezetbe sorolt sávjára az L7-III-AI/35 építési övezeti besorolás az FSZKT vonatkozó módosítása után lép hatályba, addig a KL-KT-III övezet hatályos.
- (3) Az ÓBVSZ 85 § (1) bekezdése a következő g) –k) pontokkal egészül ki:

„g) L7-III-AI/35	alacsony intenzitású lakótelepi alapintézményi övezet,
h) L7-III-AI/75	intenzív beépítésű lakótelepi alapintézményi övezet,
i) L7-III-AI/100	intenzív beépítésű lakótelepi alapintézményi övezet
j) L7-III/B	lakótelepi burkolt közterület övezet
k) L7-III/Zf	lakótelepi zöldfelület jellegű közterület övezetű”
- (4) Az ÓBVSZ 85.§-a a következő (27)-es bekezdéssel egészül ki:

„(27) Az L7-III-AI, az L7-III/1 és az L7-III/2 övezetbe sorolt területeken a KSZT-ben az építési telkeket és a közterületeket külön övezetbe kell sorolni a 85./A§ vonatkozó előírásai szerint.”
- (5) Az ÓBVSZ a következő 85/A.§-sal egészül ki:

#### **„85/A.§**

#### ***L7-III/B lakótelepi burkolt közterületek és L7-III/Zf lakótelepi zöldfelület jellegű közterületek övezetei***

*(1) Az L7-III/AI, az L7-III/1 és L7-III/2 övezetek közterületein a KSZT-ben a (2) – (12) bekezdések szerinti közterületrészek különíthetők el, melyeken eltérő kialakítás és használat lehetséges.*

*(2) A KSZT-ben meghatározott L7-III/B és L7-III/Zf övezetekben az övezethatárok mentén, valamint a KSZT-ben meghatározott egyéb, ezen övezeteken belüli használati határ mentén a közterületi telek megosztható.*

*(3) Az L7-III/B jelű övezetekbe kell sorolni a lakótelepi egység burkolt felületei közül:*

- a) a gépjárműforgalom számára kialakított különböző utakat,*
- b) közterületi parkolókat, valamint*
- c) a L7-III-Z övezetbe sorolt közpark, vagy jelentősebb parkosított terület burkolt gyalogosfelületét, vagy sportterületét képező területek kivételével - az egyéb, jelentősebb zöldfelülettel nem rendelkező burkolt területeket.*

(4) Az L7-III/Zf jelű övezetekbe kell sorolni a lakótelepi egység:

- a) 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb parkjait,
- b) zöldsávjait,
- c) zöldsávval, jelentősebb fasorral kialakított járdáit és gyalogosfelületeit,
- d) játszótereit.

(5) A KSZT-ben az L7-III/B övezeten belül lehatárolhatók az egyes burkolt területek a használatuk szerint:

- a) kiszolgáló út,
- b) vegyes használatú út,
- c) parkoló,
- d) egyéb burkolt felület.

(6) A KSZT-ben az L7-III/Zf övezeten belül lehatárolhatók az egyes zöldfelületi elemek szerint:

- a) zöldsáv – beleértve a fasorokat, zöldsávval kísért gyalogosburkolatokat is -,
- b) parkosított terület,
- c) egyéb zöldfelület,
- d) sportpálya, játszótér.

(7) Kiszolgáló út számára kijelölt területen a lakótelep és az egyes telkek megközelítését szolgáló kiemelt szegélyű út alakítható ki. Ezen területek vegyes használatú útként való kialakítása nem megengedett.

(8) Parkolóterület számára kijelölt területen a környező épületekhez tartozó parkolók létesíthetők, felületük teljes mértékben burkolható. Ezen területeken - a szükséges közműkiváltások megtörténte után – mélygarázs létesíthető annak zöldtetővel való kialakítása, vagy zárófödémén felszíni parkoló biztosítása mellett. Mélygarázs terepszint alatti építési helyét, ki és bejáratát szabályozási tervben kell meghatározni.

(9) Az L7-III/Zf övezeten belül, jellemzően burkolt gyalogos- vagy vegyes használatú felülettel rendelkező zöldsávval kísért területen a már kialakult zöldfelület mértéke legfeljebb 20%-os mértékben csökkenthető, kizárólag a gyalogosfelületek burkolatátépítése, parképítési munkák szükséges burkolatépítése céljából. Ezekben a területeken parkolóterület utólag nem létesíthető, de az egyes burkolatszakaszok vegyes használatú útként kialakíthatók.

(10) A területen mélyparkoló - a szükséges közműkiváltások megtörténte után – akkor alakítható ki, ha a felszínén legalább 1,0 m-es talajtakarású zöldtető létesül, a megszüntetett zöldfelület legalább 80%-os mértékű tetőkerti visszapótlásával.

(11) Sportpálya lehatárolású területen a sportfunkció legfeljebb játszótér kialakítása vagy parkosítás céljából szüntethető meg. A terület 100%-ban burkolható. Parképítési során a parkon belüli áthelyezés lehetséges.”

(12) Bármely közterületen, egybefüggő jelentős gyalogosfelület céljára kijelölt terület kizárólag igényes térkővel, vagy egyéb díszburkolattal kialakított gyalogosfelületként létesíthető, melyen vegyes használatú útfelület nem alakítható

ki, a megkülönböztetett járművek és a külön engedéllyel rendelkező járművek behajtásának biztosítása kivételével.

A terület kialakítása, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján lehetséges, az 1. számú melléklet közterület-rendezési kertépítészeti terv meghatározása szerinti tartalommal.

(6) Az ÓBVSZ 86 §-ának címe a következőre módosul:

*„L7-III-AI lakótelepi alapintézmény övezet és az azon belül KSZT-ben meghatározható L7-III-AI/35, L7-III-AI/75, L7-III-AI/100 alapintézményi övezetek”*

(7) Az ÓBVSZ 86 § (4) bekezdése helyébe a következő (4) bekezdés lép:

*„(4) Meglévő alapintézményi építési telken az épület rendeltetésének megváltoztatásából, vagy bővítéséből adódó parkolóhely szükségletet telken belül kell biztosítani, kivéve, ha azt a telek szabad területeinek nagysága, vagy kialakított zöldfelülete nem teszi lehetővé. Ez esetben a rendeltetésmódosításból, vagy a bővítésből adódó többletparkoló közterületen is elhelyezhető.*

*Új épület elhelyezése esetén a parkolást terepszint alatti építményben, vagy mélygarázsban kell megoldani, közterületi kedvezmény nem érvényesíthető.”*

(8) Az ÓBVSZ 86 §-a a következő (5)–(9) bekezdésekkel egészül ki:

*„(5) Lakóépület környezetében meglévő épület szintszámnövelése, vagy új épület elhelyezése esetén az eredetnél 3,0 m-nél nagyobb építménymagasságú épület csak akkor létesíthető, ha meglévő lakóépületektől az adott épület távolsága legalább 20,0 m.*

*(6) L7-III-AI övezet építési telkeinek területét a KSZT-ben L7-III-AI/35, L7-III-AI/75 vagy L7-III-AI/100 övezetekbe lehet sorolni, melyek beépítési határértékeit a 26/A számú táblázat rögzíti.*

*(7) Az L7-III-AI/100 övezet területén kizárólag a lakosság alapfokú kereskedelmi, szolgáltatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, rekreációs, sportolási, vendéglátási, szórakozási ellátását szolgáló intézmény létesíthető, melyen belül – nem az alapfokú oktatási feladatkörhöz tartozó – oktatási célú rendeltetési egység is létesíthető.*

*(8) Az L7-III-AI/75 és az L7-III-AI/100 övezet területén új épület elhelyezése esetén az 26/A. számú táblázat szerinti:*

*a) tetőkerti kedvezmény akkor érvényesíthető, ha a tetőkert területe a beépítés mértékének legalább 25 %-a, és a talajtakaró vastagsága ennek legalább felén eléri az 50 cm-t;*

*b) szintterületi mutató kedvezmény akkor érvényesíthető, ha az épület tetőteraszain sportolás, vagy sportjellegű funkcióra alkalmas terület (sportpálya, vagy olyan szabad tér, mely szabadtéri sportjellegű tevékenységre – kerékpár, gördeszka, görkorcsolya, nyári szánkó stb alkalmas,) a beépített terület legalább 20 %-át eléri.*

(9) Az L7-III-AI/100 övezet területén meglévő épület bővítése, udvarának lefedése esetén a legkisebb zöldfelület értéke kisebb lehet az 26/A számú táblázat szerinti értéknél.”

(9) Az ÓBVSZ 86 §-a a következő 26/A számú táblázattal egészül ki, egyidejűleg a 88. § 26 számú táblázatának számozása 26/B számú táblázatra változik:

26/A. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m	
L7-III-AI/35	KA	35	1,0	40	25	4,5	12
L7-III-AI/75	KA	75	1,5	80 100*	10 0*	4,5	14
<b>KA kialakult állapot szerinti</b>							
<b>* kizárólag tetőkert kialakítása esetén</b>							
L7-III-AI/100	2000 vagy kialakult	80 100*	2,5 3,0**	80 100*	10 0*	4,5	18,0
<b>* kizárólag tetőkert kialakítása esetén</b>							
<b>**közhasználatú szabadtéri sportjellegű funkció létesítése esetén</b>							

#### 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.

**Sáradi Kálmánné dr.**  
jegyző

**Tarlós István**  
polgármester

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének  
58/2005. (XII.15.) Ö.K. számú rendelete

*ÓBVSZ 9/28.b. számú melléklete*

*Kiegészítő rendelkezések*

*a*

a Budapest III. kerület *Csobánka* tér és környéke  
Kerületi Szabályozási Tervéhez

*II. fejezet*

*A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei*

1. Az ÓBVSZ 9/28.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *kötelező* érvényű szabályozási elemei:

- a) építési övezet, övezet jele,
- b) építési övezet, övezet határa,
- c) szabályozási vonal,
- d) megszüntető jel,
- e) építési hely telken belül (terepszint alatt és felett is beépíthető)
- f) zöldtető,
- g) megtartandó fa, fásor,
- h)  $H_{max}$ : maximális homlokzatmagasság az adott szakaszon,
- i) meghatározott legkisebb / legnagyobb távolság,
- j) kiemelt gyalogosfelület bármely közterületen,
- k) L7-III/B és L7-III/Zf övezeten belüli területhasználat határa,
- l) közterület-használat jellemzője:
  - kiszolgáló út,
  - parkoló,
  - zöldsáv (jellemzően gyalogosfelülettel),
  - parkosított terület,
  - sportpálya,
- m) tervezési terület határa.

2. Az ÓBVSZ 9/28.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *nem kötelező* érvényű szabályozási elemei:

- a) közterület alatt létesíthető gyalogos aluljáró (közműkiváltás szükséges),
- b) közterületen épülethez csatlakozó domb létesíthető,

- c) terepszint-rendezéssel érintett terület, melyen belül lépcső, tereplépcső, gyalogosrampa létesíthető (közterületen vagy ahhoz csatlakozó telekterületen egyaránt),
- d) közterületek közötti telekhatár megszüntető jele,
- e) javasolt személy / gazdasági / gépjármű be-és kijárat,
- f) javasolt szintszám.

**3. Az ÓBVSZ 9/28.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap alaptérképi elemei, más jogszabályban meghatározott elemei, továbbá egyéb tájékoztató (nem kötelező) elemei:**

- a) jelenlegi telekhatár (építési telek homlokvonala / közterületi telkek közötti telekhatár),
- b) meglévő épület (megtartható vagy bontható,
- c) szabályozási területen kívüli meglévő épület,
- d) meglévő műtárgy (terepszint alatt és felett),
- e) jelenlegi szintmagasság,
- f) jelenlegi szintszám
- g) fővárosi városkép szempontjából védett útvonal,
- h) vízfőnyomócső tengelye és védőtávolsága,
- i) régészeti érdekű terület.

## *II. fejezet*

### *A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései*

**4. Építési övezetek, övezetek**

**4.1.** A terület az alábbi, ÓBVSZ szerinti építési övezetekre és övezetekre tagozódik:

- |                  |  |
|------------------|--|
| a) L7-III-AI/35  | alacsony intenzitású lakótelepi alapintézményi övezet, |
| b) L7-III-AI/100 | intenzív beépítésű lakótelepi alapintézményi övezet,   |
| c) L7-III/B      | lakótelepi burkolt közterület övezet,                  |
| d) L7-III/Zf     | lakótelepi zöldfelület jellegű közterület övezet,      |
| e) L7-III-Z      | lakótelepen belüli zöldterület övezet                  |

**5. A közterületek kialakítására vonatkozó egyéb rendelkezések**

**5.1.** A Csobánka tér gyalogos díszburkolatát érintő bármely építési munka során az eredeti burkolat teljes körű helyreállítását kell biztosítani. Az ahhoz közvetlenül csatlakozó területeken a burkolatok átépítése esetén csak a már kialakult térburkolatnak megfelelő minőségű és jellegű közterületi felújítás, átépítés lehetséges.

A helyreállításnál a közműkiváltások miatti terepszint változás esetén a szintkülönbséget kertépítészeti eszközökkel kell megoldani (pl. kazettás zöldfelület, ülőtámfal, rézsű, lejtő stb.).

**5.2.** A közterületen új köztárgyak, utcabútorok a már kihelyezettel azonosak, vagy ahhoz hasonló formavilágúak, minőségűek, és színűek legyenek.

**5.3.** A terület közterületein új pavilon nem létesíthető, meglévő pavilonok egységes formában felújíthatók, vagy egységes kialakítású pavilonokra lecserélhetők

5.4. A Csobánka tér gyalogos díszburkolatát érintő bármely építési munka ütemezett átépítés esetén is csak egységes kertépítészeti terv alapján végezhető.

## **6. A közterületi határ módosítására vonatkozó rendelkezések**

6.1. A 62321/121, 62321/122, 62321/123 hrsz telkeket meg kell szüntetni, területüket a (62321/148) közterülettel össze kell vonni.

6.2. A 62321/79 telekhez a szabályozási terv szerinti terület szabályozható hozzá telekalakítás során.

6.3. A közterületi telkek egymással összevonhatók és a szabályozási terv szerinti övezethatárok, vagy a 1.k pont szerinti területhasználati határok mentén megoszthatók.

## **7. A 62321/79 hrsz telekre - a rendezése után - vonatkozó egyéb rendelkezések**

7.1. A telken létesíthető épület homlokzatmagassága.

- a) a 62321/147 hrsz-ú telken lévő közösségi ház felé, valamint a déli telekhatár felé és az északi telekhatár mentén meghatározott szakaszon legfeljebb 12,5 m lehet,
- b) a telek északi határa és az Országút felé a szabályozási terven jelölt szakaszon, de legfeljebb a jelölt homlokzatszakasz hosszának 25 m-es részén a homlokzatmagasság legfeljebb 25 m lehet.

7.2. A telken régészeti próbafeltárást kell végezni a vonatkozó jogszabályok betartásával, a Budapesti történelmi Múzeummal egyeztetett módon.

## **8. A 62321/79 hrsz telek közvetlen környezetére vonatkozó egyéb rendelkezések**

8.1. A telken létesíthető épülethez csatlakozóan a közterületen a déli irányban játszódomb, szánkózó domb létesíthető az épület tetőkertjéhez csatlakozóan kertépítészeti terv alapján.

8.2. Az épület gépjárművel való megközelítését, az ahhoz csatlakozó be-és kihajtókat az Országút felől, a telek déli, legfeljebb 50,0 m-es szakaszán belül kell megvalósítani, szükség esetén szervízszáv kialakítható.

8.3. Az épület megközelítéséhez szükséges közterületi rendezést a Csobánka tér gyalogos díszburkolatához csatlakozóan, azonos anyagminőségben, vagy magasabb esztétikai értékű anyaghasználattal kell megvalósítani, külön kertépítészeti terv alapján.

8.4. A 62321/147 hrsz telek és a 62321/79 hrsz közötti közterületi sávban a terepszint a közösségi ház előtti lépcső szintjére emelhető, az akadálymentes közlekedés biztosításával egyidejűleg. A sávban lépcső, tereplépcső, - a tűzoltási felvonulási utat is biztosító - gyalogosrampa létesíthető.

8.5. A telek északi telekhatára előtt a közterületen - a kertépítészeti kialakítással egyidejűleg – a magassági különbséget áthidaló tereplépcső, lépcső, rézsú és akadálymentes közlekedést biztosító gyalogosrampa a szabályozási terven jelölt tereprendezéssel érintett sávot foglalhatja el a közterületből.

## **9. A felszín alatti gyalogos-aluljáró bővítésére vonatkozó rendelkezések**

- 9.1.** A 62321/79 hrsz telken létesíthető épület a terepszint alatt összeköthető a meglévő gyalogos aluljáróval. Az aluljáró gyalogosfelületéhez csatlakozóan üzlethelyiség létesíthető, melynek gazdasági forgalmát az épület pinceszintje felől kell biztosítani. Az itt létesíthető üzletek összterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- 9.2.** Az épület és az aluljáró összekötése esetén, az azt keresztező közműveket ki kell váltani a közműszolgáltatók által elfogadott tervek és biztonsági előírások szerint.
- 9.3.** A kizárólag az aluljáró földem felett vezethető közművek feletti földtakarást, vagy burkolatemelést csak az 5. pont szerinti kertépítészeti terv alapján lehet megvalósítani. A közterülete érintő közműkiváltások feletti végleges tereprendezés (burkolt, vagy zöldfelület) magassága nem lehet nagyobb 0,9 m-nél a csatlakozó eredeti burkolatszinthez képest.
- 9.4.** Az aluljáró- és közműépítési tevékenység befejeztével a felszíni rendezést az 5.1. pontban előírtak szerint egyidejűleg el kell végezni.

**58/2005. (XII.15.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET**  
**FÜGGELÉK**

### **1. számú függelék**

**A területen az ÓBVSZ 3/a-b számú melléklete szerint az alábbi védelmek és korlátozások vannak érvényben:**

- a) Az Országút és a 11-es főút a fővárosi városkép szempontjából védett útvonal

## ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA 2. SZÁMÚ MELLÉKLET ÖVEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

- L7-III-AI** Jelenleg érvényes övezet jele  
 Övezet módosítással érintett terület

**Módosítás utáni övezetek:**

- L7-III-AI/100** Intenzív beépítésű lakótelepi alapintézményi övezet
- L7-III-AI/KA** Alacsony intenzitású lakótelepi alapintézményi övezet
- L7-III/B** Lakótelepi burkolt közterület övezet
- L7-III/Zf** Lakótelepi zöldfelület jellegű közterület övezet
- L7-III/Z** Lakóhelyen belüli zöldterület
- FSZKT vonatkozó módosítása után hatályba lépő övezet

