

ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
5/2006. (II.24) ÖK. SZÁMÚ RENDELETE

BUDAPEST, III. KERÜLET PUSZTAKÚTI ÚT – HÉTHALOM U. – DOBOGÓKŐ U. – 22805/1,  
22863/3 ÉS (22890/1) HRSZ.-Ú TELKEK – E-TG KERETÖVEZET HATÁRA – KÖZIGAZGATÁSI  
HATÁR – ÜRÖMI ÚT – BELTERÜLETI HATÁR – 61826/1 HRSZ.-Ú TELEK HATÁRA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVRE  
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.**) 6. § (3) és a 7. § (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotja

a  
BUDAPEST, III. KERÜLET PUSZTAKÚTI ÚT – HÉTHALOM U. – DOBOGÓKŐ U. – 22805/1,  
22863/3 ÉS (22890/1) HRSZ.-Ú TELKEK – E-TG KERETÖVEZET HATÁRA – KÖZIGAZGATÁSI  
HATÁR – ÜRÖMI ÚT – BELTERÜLETI HATÁR – 61826/1 HRSZ.-Ú TELEK HATÁRA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVRŐL  
szóló rendeletét.

1. §

*Jelen rendelet alkalmazása és hatálya*

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a szabályozási tervlapon meghatározott területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a területre vonatkozó **szabályozási tervlap**, **a 2. számú mellékletét a területre vonatkozó kiegészítő előírások**, **a 3. számú mellékletét az ÓBVSZ övezeti tervét módosító tervlap**, **4. számú mellékletét az ÓBVSZ korlátozási térképét 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.
- (5) Az ÓBVSZ 3/A. számú melléklete jelen rendelet 4. számú melléklete szerint módosul.

2. §

- (1) Az ÓBVSZ 103. § (1) bekezdésének d) pontját az alábbi pont követi, a további pontok értelemszerűen megváltoznak.

"e) IZ-III/5 Jelentős zöldfelületű intézményterület"

(2) Az ÓBVSZ 104. § címe az alábbira módosul:

**"IZ-III/1, IZ-III/2, IZ-III/3, IZ-III/4, IZ-III/5 jelentős zöldfelületű intézményterületek"**

(3) Az ÓBVSZ 104. § (2) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

"Az IZ-III/5 övezet területén – amennyiben KSZT azt lehetővé teszi – lakások, illetve önálló lakóépületek is létesíthetők. Intézményi funkcióhoz tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként kialakítható."

(4) Az ÓBVSZ 104. § 37. számú táblázata azt alábbiakkal egészül ki:

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett		
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	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>IZ-III/5</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>25</b>	<b>0,6</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5**</b>

\*\* Ha egy telken belül kizárólag intézményi funkció kerül elhelyezése, akkor ez az érték 10,5 m lehet amennyiben KSZT azt lehetővé teszi."

### **3. §**

#### *Záró rendelkezések*

- (1) Jelen rendelet **1. sz. melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/29a. számú**, illetőleg a **2. számú melléklete a 9/29b. számú melléklete**.
- (2) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A kihirdetés a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

**Sárádi Kálmánné dr.**  
**jegyző**

**Tarlós István**  
**polgármester**

**Óbuda - Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének  
5/2006. (II.24) Ök. sz. számú rendeletéhez**

**ÓBVSZ 9/29b. számú melléklete**

**Kiegészítő rendelkezések**

**a Budapest III. ker. Pusztakúti út – Héthalom u. – Dobogókő u. – 22805/1, 22863/3 és  
(22890/1) hrsz.-ú telkek – E-TG keretövezet határa – közigazgatási határ – Ürömi út –  
belterületi határ – 61826/1 hrsz.-ú telek határa által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Tervhez**

**I.**

**A szabályozási tervlap szabályozási elemei**

1. Az **ÓBVSZ 9/29a. számú melléklet** szerinti **szabályozási tervlap kötelezően** betartandó szabályozási elemei:
  - a) tervezett, ill. megmaradó hatályos szabályozási vonal,
  - b) építési övezet, övezet határa,
  - c) övezet jele, építési övezet jele és paraméterei
  - d) megszüntető jel,
  - e) építési hely,
  - f) építési hely kizárólag felszín fölött beépíthető része
  - g) kötelező előkert vonala
  - h) bontandó épület,
  - i) megtartandó fa,
  - j) telepítendő fasor,
  - k) megtartandó zöldfelület,
  - l) kötelezően kialakítandó zöldfelület,
  - m) tervezési terület határa.

**II.**

**A szabályozási terv kiegészítő rendelkezései**

**1. Az előírások alkalmazása**

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

**2. A beépítésre és az épületekre vonatkozó kiegészítő rendelkezések**

- 2.1. Új épületet elhelyezni a szabályozási tervlapon jelölt „tervezett, ill. megmaradó hatályos szabályozási vonal” által érintett telkeken csak a telekrendezést követően lehet. A közút céljára leválasztott telekrészek a meglévő közterületi telkekhez csatolandók.
- 2.2. Az L6-III-SZ/N jelű építési övezet területén az előkert mérete a Pusztakúti út mentén min. 15,0 m.

### **3. Közlekedés**

- 3.1. Útvonalak hálózati szerepnek megfelelő tervezési osztályba sorolása  
(Út 2-1.201.2004 Útügyi műszaki előírásainak megfelelően)

Közterület neve	Útkategória	Tervezési osztály
Pusztakúti út	II. rendű főút	B.IV.b.B.
Ürömi út	Kiszolgáló út	B.VI.d.B.
Héthalom utca	Kiszolgáló út	B.VI.d.C.
Dobogókő utca	Kiszolgáló út	B.VI.d.C.

A Fővárosi Önkormányzat kezelésében lévő utak tervezési osztályát a közút kezelője a KSZT módosítása nélkül megváltoztathatja.

- 3.2. A Pusztakúti úton gépjármű ingatlankiszolgálásra telkenként csak egy kapubehajtó vagy útcsatlakozás létesíthető.
- 3.3. A Pusztakúti út és a (22900), ill. (65816) hrsz-ú utca közötti átmenő telkek ingatlankiszolgálását a Pusztakúti út felől kell megoldani.

### **4. Közművek**

- 4.1 A közüemi víznyomócső hálózaton csak föld feletti tűzcsapok létesíthetők.
- 4.2 A területen az ingatlanok belső csatornahálózata elválasztott rendszerben alakítandó ki.
- 4.3 A nyílt árkok zárt csatornába történő bevezetése előtt vízjogi létesítési engedély alapján elhelyezett hordalékfogót kell beépíteni.
- 4.4 Új transzformátort épületen belül kell elhelyezni és a közterületről, szállító járművel történő megközelítését biztosítani kell.
- 4.5 A területen új közművezetékét létesíteni, ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti elhelyezéssel szabad.

### **5. Zöldfelület -környezetvédelem**

#### *Zöldfelületek*

- 5.1. A tervezési területen a meglévő fák és fasorok a gyengébb állagú faegyedek lecserélésével megtartandók.
- 5.2. A szabályozási tervlapon, a 65812/2 hrsz.-ú telken jelölt értékes japánakác fa megtartandó.
- 5.3. Az Pusztakúti út északi oldalán japánakác fasor telepítendő.
- 5.4. A Héthalom utca szabályozási tervlapon jelölt szakaszán virágos kőris fasor telepítendő.
- 5.5. Fasortelepítésnél, kiegészítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, „útsorfa” minőségű fák ültetendők min. 8-8 méter távolságban. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről gondoskodni szükséges.

- 5.6. A szabályozási tervlapon jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell létrehozni. A telepítéshez csak környezettűrő, szárazságtűrő, tájbaillő fajták használhatók. A kialakítandó zöldfelület szegélyén minimum 2 méter széles cserjesávot kell telepíteni. A kötelezően kialakítandó zöldfelület területén parkoló nem helyezhető el.
- 5.7. A szabályozási tervlapon megtartandó zöldfelületként jelölt területen a zöldfelületi arány nem csökkenthető.

### *Környezetvédelem*

- 5.8. Terepszint alatti építmények mentén a talajvíz szabad áramlását műszaki eszközökkel biztosítani kell.
- 5.9. A felszín alatti vizek áramlásának biztosítása érdekében a felszín alatti építmények felvízi oldalán szivárgó réteg létesítendő.
- 5.10. A Pusztakúti út irányába néző tervezett épületek zajérzékeny homlokzatait passzív akusztikai védelemmel kell ellátni. A mindenkor hatályos zajvédelmi jogszabályok szerinti, a belső terekre vonatkozó határértékeknek teljesülniük kell.

## **6. Értékvédelem**

A terület régészeti lelőhely, ahol földmunkával járó beruházást csak megelőző régészeti feltárás után lehet végezni.

Az engedélyezési eljárásba be kell vonni szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

## **7. Az IZ-III/5 jelű építési övezet egyedi előírásai**

- 7.1. A területen elhelyezhető lakás ill. önálló lakóépület.
- 7.2. A Pusztakúti út mentén lakás csak az első emelettől létesíthető. Az emeleti lakások lakószobái nem nyílhatnak a Pusztakúti út felé.
- 7.3. Egy telken az elhelyezhető lakásszám a megengedett legnagyobb építhető szintterület 80-nal való osztásából adódó, felfelé kerekített egész szám.
- 7.4. Az intézményekre vonatkozó 10,5 m-es építménymagassági engedmény csak a C geotechnikai kategóriájú területeken alkalmazható.
- 7.5. A B geotechnikai kategóriájú területen az épületek bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.  
A C kategóriájú területen ez az érték 1000 m<sup>2</sup> lakó- vagy vegyes funkció esetén, 2000 m<sup>2</sup> intézményi funkció esetén és 4000 m<sup>2</sup> oktatási intézmény esetén. Intézményi funkciójú beépítésnél az épületek zárt, de az átlátást biztosító átjárókkal összeköthetők.
- 7.6. A Pusztakúti út mentén legalább 50,0 m-enként min. 10,0 m szélességben épülethézag létesítendő, biztosítva a hegy felé történő átláthatóságot. Az épülethézagban elhelyezhetők a 7.5. pontban szereplő átjárók.

- 7.7. A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóknak legfeljebb az 50%-a helyezhető el felszínen. Teremgarázs esetében épülethomlokatonként egy garázskapec létesíthető.
- 7.8. A fák telepítését gödrös talajcserés módszerrel kell végezni. A fáknak minimum 1m<sup>3</sup> -es ültető gödröt szükséges kialakítani, amelyet termőtalajjal kell feltölteni.
- 7.9. A 65817/3, 65814 és a 65815 hrsz-ú ingatlanok C geotechnikai kategóriába sorolt területén tervezett építmények építési engedélyezési eljárásába a Magyar Geológiai Szolgálat Budapesti Területi Hivatalát be kell vonni.
- 7.10. Terepszint alatti parkoló a C geotechnikai kategóriába tartozó területeken maximum –1 szinten alakítható ki, ahol a feltöltés vastagsága nem haladja meg az 5 métert. Az építési engedély részeként előírt részletes talajmechanikai szakvéleménynek igazolnia kell, hogy a mélygarázs kialakítás nem jár 3 méter szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatással. A benyújtandó talajmechanikai szakvéleménynek a kivitelezés során szükséges munkagödör állékonyságával is foglalkoznia kell.
- 7.11. A C geotechnikai kategóriába tartozó területeken, az építési engedély részeként benyújtandó talajmechanikai szakvéleménynek részletes környezetföldtani elemzést (talajszennyezettségi vizsgálatot) is tartalmaznia kell.
- 7.12. Az építési engedély részeként, zajvédelmi szakértő által készített részletes zaj és rezgésvédelmi vizsgálatokat tartalmazó munkarészt is be kell nyújtani. A Pusztakúti út mentén a szabályozási tervlapon építési helyként kijelölt területen belül is csak úgy helyezhető el épület vagy épületrész, ha annak funkciója szerinti zajvédelmi határértékek betarthatók.

## **8. A Z-KP-III/SP jelű övezet egyedi előírásai**

- 8.1. A közpark területének legfeljebb 10 %-a zárható el a közhasználat elől, a fennmaradó terület közhasználatát biztosítani kell, szükség esetén időbeli korlátozással, de a közhasználatot a nappali időszakban nem lehet korlátozni.
- 8.2. A területen csak olyan kerítés létesíthető, amelynél a max. 40 cm-es lábazat feletti rész legalább 80%-ban áttört.
- 8.3. A közpark kiszolgálását a rendszeres gépjárműforgalom számára az Ürömi út felől kell biztosítani.
- 8.4. Az Ürömi út menti építési helyen belül épület csak akkor helyezhető el, ha az Ürömi út érintett szakasza kiépül.
- 8.5. A közpark fejlesztése csak a Héthalom utcáról nyíló zsákutca ( 2290) és (65816) hrsz. ) kiépítésével együtt történhet.
- 8.6. Az övezet területének minimum 60 %-án a karsztbokorerdő társulás jellemző fa és cserjefajait, vagy azok nagy tűrőképességű díszváltozatait kell alkalmazni a növénytelepítésnél.
- 8.7. A fák telepítését gödrös talajcserés módszerrel kell végezni. A fáknak minimum 1m<sup>3</sup>-es ültető gödröt szükséges kialakítani, amelyet termőtalajjal kell feltölteni.