

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**35/2006. (VI.30.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

<b>AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001.(XI.30) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL</b> <b>valamint Budapest, III. kerület,</b> <b>Óbudai (Hajógyári) sziget</b> <b>KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JÓVÁHAGYÁSÁRÓL</b>
--

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 **az Óbudai (Hajógyári) sziget** Kerületi Szabályozási Tervét.

**1.§**

Jelen rendelet 1. számú mellékletét a Budapest III. kerület Óbudai (Hajógyári) sziget KSZT Szabályozási Tervlap, a 2. számú mellékletét a területre vonatkozó Kiegészítő rendelkezések, a 3. számú mellékletét a területre vonatkozó módosított Övezeti Tervlap képezik.

**A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések**

**2.§**

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya az Óbudai (Hajógyári) sziget teljes területére 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 és 3./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 9/33a.** számú, illetőleg a **2. számú melléklete a 9/33b** számú melléklete.
- (2) Az ÓBVSZ 29.§ (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:  
„d) ha az árvízvédelem biztosítása érdekében műtárgy, vagy pinceszint létesítése szükséges.”
- (3) Az ÓBVSZ 47. § (4) bekezdés első mondatrésze a következő szöveggel egészül ki:  
„.... amennyiben KSZT másképp nem rendelkezik – ....”
- (4) Az ÓBVSZ 103.§ (1) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint:
  - m) „IZ – III/4-Sziget Sziget jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe
  - n) IZ – III/5-Sziget Sziget jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe
  - o) I-III/IZ-Sziget Sziget – jelentős zöldfelületű intézményterületből képzett intézményterülete
  - p) Z-KP-III/IZ-Sziget Sziget – jelentős zöldfelületű intézményterületből képzett közpark területe
  - q) IZ-III-RK -Sziget Sziget - Régészeti kert - jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe”
- (5) „Az ÓBVSZ 103.§ (2) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint: Az (1) bekezdés j)-n) pontjaiban foglalt – a Hajógyári sziget területére vonatkozó – övezetekben létesíthető funkciókat a **105/A §** rögzíti.”
- (6) Az ÓBVSZ a következő **105./A §-sal** egészül ki:

#### „105./A §

#### **IZ-III/4-Sziget, IZ-III/5-Sziget, IZ-III-RK-Sziget jelentős zöldfelületű intézményterületei, valamint az IZ keretövezetből képezhető I-III/IZ -Sziget és Z-KP-III/IZ-Sziget övezetei**

- (1) Az Óbudai (Hajógyári) sziget területén az IZ keretövezetbe sorolt terület IZ-III/4-Sziget, IZ-III/5-Sziget, IZ-III-RK-Sziget, valamint I-III/IZ-Sziget és Z-KP-III/IZ-Sziget építési övezetre és övezetre bontható a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.
- (2) Az Óbudai (Hajógyári) sziget területén az a)-e) pontokban foglaltak betartásával az IZ keretövezetbe sorolt terület KSZT alapján I-III/IZ-Sziget és Z-KP-III/IZ-Sziget övezetre bontható:
  - a) a legnagyobb beépítés mértékének átlaga .....35 %,
  - b) a legnagyobb szintterületi mutató értékének átlaga .....1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb terepszint alatti mutató értékének átlaga .....35%,
  - d) a legkisebb zöldfelületi mértékének átlaga .....50%.
  - e) meglévő, vagy tervezett épületek közötti, közhasználat céljára átadott terület üvegtetővel történő egyszintes lefedése a beépítettség és a szintterületi mutató számításánál figyelmen kívül hagyható.
- (3) Az IZ-III/4-Sziget és IZ-III/5-Sziget valamint az I-III/IZ-Sziget jelű építési övezetek területén a keretövezetben megengedett lehetséges funkciókörökön belül csak az

---

alábbiak helyezhetők el a régészeti, a műemléki és az árvízvédelmi szempontok megtartásával:

- a) irodaépületek,
- b) szálláshely-szolgáltató épületek,
- c) szolgáltatás épületei,
- d) vendéglátás épületei,
- e) művelődési, kulturális és oktatási célú épületek,
- f) egyéb közösségi szórakoztató épületek, kaszinók,
- g) multifunkcionális rendezvény céljára szolgáló épületek,
- h) legfeljebb 3500 fh befogadóképességű konferenciaközpont és a működéséhez szükséges kiállítási célú épületek,
- i) sportépítmények, vízisport építményei,
- j) rekreációs célú épületek (wellness, termál, stb.),
- k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
- l) az (5) bekezdés szerinti kereskedelmi rendeltetési egységek, épületek valamint
- m) a felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek és építmények

- (4) IZ-III/4-Sziget és IZ-III/5-Sziget területén önálló kereskedelmi rendeltetésű épület nem létesíthető. A (4) bekezdésben felsorolt épületeken belül, önálló rendeltetési egységként:

- a) egyenként legfeljebb 600 m<sup>2</sup> bruttó területű élelmiszerbolt,
  - b) egyenként legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> bruttó területű, egyéb kereskedelemmel összekötött bemutatóterem, galéria,
  - c) egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó területű –az épület fő rendeltetéséhez tartozóan üzemeltetett – egyéb kereskedelmi egység
- létesíthető.

A területen a felszíni parkolók aránya legfeljebb 20%-a lehet az előírt parkolási igénynek.

- (5) Az I-III/IZ-Sziget jelű építési övezetek területén az egy épületben létrehozott kereskedelmi rendeltetés összterülete:
- a) meglévő épület rendeltetismód változása esetén nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének kétharmadát, és
  - b) egy kereskedelmi célú rendeltetési egység bruttó szintterülete nem lehet nagyobb 600 m<sup>2</sup>-nél, bemutatóteremmel egybekötött kereskedelem esetén 1.500 m<sup>2</sup>-nél.

- (6) A IZ-III-RK-Sziget és a Z-KP-III/IZ-Sziget jelű övezet területén

- a) a régészeti feltárást,
- b) a látogatók fogadását, továbbá
- c) az ismeretterjesztést szolgáló építmény, épület

létesíthető, illetőleg ezekhez csatlakozó fedett szabad terek is kialakíthatók.

- (7) Az IZ-III/4-Sziget, IZ-III/5-Sziget, IZ-III-RK-Sziget, I-III/IZ-Sziget valamint a Z-KP-III/IZ-Sziget övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, önálló rendeltetési egységek nem helyezhetők el és ilyen célra a meglévő épület használati módját megváltoztatni nem lehet:

- a) ipari épület, önálló rendeltetési egység
- b) egyéb gazdasági célú épület, önálló rendeltetési egység
- c) raktár épület, önálló rendeltetési egység

- d) önálló lakóépület, lakás rendeltetési egység.
- (8) Az IZ-III/4-Sziget és IZ-III/5-Sziget, IZ-III-RK-Sziget, I-III/IZ-Sziget valamint a Z-KP-III/IZ-Sziget övezetek területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy, valamint kertépítészeti tervben meghatározottak alapján:
  - kerti építmény
  - kerti víz- és fürdőmedence
  - napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes vetülettel
  - terepszint alatti, fedett folyadék- és gáztároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop,
  - zászlótartó oszlop.
- (9) A két, vagy több övezetbe sorolt telek beépítési paramétereit az adott övezet területére vonatkozóan kell kiszámítani.
- (10) AZ IZ-III/4-Sziget építési övezetben adható szintterületi mutató kedvezmény KSZT-ben további külön feltételekhez köthető.<sup>1</sup>

38./A számú táblázat

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/4-Sziget</b>	<b>TF</b>	<b>10.000</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>1,0*</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>4,5</b>	<b>18,0</b>
	<b>TA</b>				<b>0,5**</b>				
<b>IZ-III/5-Sziget</b>		<b>4.000</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>1,0*</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>4,5</b>	<b>24,0</b>
<b>IZ-III-RK -Sziget</b>		<b>KSZT</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>0,15**</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>3,0</b>	<b>10,5</b>
<b>I-III/IZ-Sziget****</b>		<b>6000</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>0,45*</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>18,0</b>
<b>Z-KP-III/IZ-Sziget****</b>		<b>KSZT</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>0,01***</b>	<b>10</b>	<b>95</b>	<b>3,0</b>	<b>4,5</b>

TF: kizárólag terepszint feletti

TA: kizárólag terepszint alatti

\* közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +0,3

\*\* közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +0,2

\*\*\* közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +0,01

\*\*\*\* kizárólag együtt alkalmazható övezetek a KSZT-ben meghatározottak szerint"

<sup>1</sup> lsd: 2. sz. melléklet 7.4.5. pontja

---

#### 4.§

Az **ÓBVSZ 2. számú melléklete** jelen rendelet **3. számú melléklete** szerint módosul.

#### 5.§

##### **Záró rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet 2006. szeptember 23-án lép hatályba\*.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.
- (4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3./1999 (I.29.) ÖK rendelet 1/a-b. melléklet 3.pontja.

**Sáradi Kálmánné dr.**  
jegyző

**Tarlós István**  
polgármester

---

\* megállapította: 41/2006.(VI.30.) ÖK.sz. rendelet

**35/2006. (VI.30.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET**  
**2. számú melléklete**

**ÓBVSZ 9/33b számú melléklete**

**Kiegészítő rendelkezések**  
**a**  
**BUDAPEST, III. KERÜLET,**  
**Óbudai (Hajógyári) sziget**  
**Kerületi Szabályozási Tervéhez**

**I.**

**A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei**

- 1. Az ÓBVSZ 9/33a számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:**
- a) szabályozási vonal
  - b) építési övezet kódja (jele) és határa
  - c) építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része
  - d) építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
  - e) építési hely kizárólag terepszint felett beépíthető része
  - f) épülettagolás kötelező sávja
  - g) egybefüggő homlokzatszakasz legnagyobb hossza (m)
  - h) mértékadó abszolút párkánymagasság (m)
  - i) megőrzendő, természetes partszakasz
  - j) parkosítandó, illetve parkként fenntartandó terület
  - k) erdősítendő, illetve erdőként fenntartandó terület
  - l) magasparti jellegű árvízvédelem kiépítése
  - m) árvízmentesen kiépítendő út
  - n) régészeti, vagy műemléki objektum látványának elsődlegességét biztosító terület határa
  - o) telek közhasználat céljára átadott része, időkorlátozás nélkül
  - p) feltétlen megőrzendő, védelemre javasolt fa, fasor
  - q) szabályozási szélesség

---

**2. Az ÓBVSZ 9/33a számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap nem kötelező (irányadó) szabályozási elemei:**

- a) javasolt telekhatár
- b) intenzív parthasználat
- c) javasolt gépjárműforgalmi út tengelye
- d) javasolt vegyeshasználatú út tengelye  
(melytől a jelölt kapcsolatot figyelembe véve el szabad térni)
- e) javasolt gyalogos-, és látványtengely
- f) javasolt fel- és lehajtó
- g) javasolt építészeti hangsúly, torony
- h) közlekedésfejlesztés építményeinek helyigénye
- i) régészetileg szükséges árvízvédelem kiépítése
- j) egyedi, töltéses és/vagy parapetfalas árvízvédelem kiépítésének lehetősége
- k) javasolt árvízvédelmi célú feltöltés
- l) megtartásra javasolt fa, fasor
- m) megszüntető jel

**3. Az ÓBVSZ 9/33a számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap alaptérképi elemei, továbbá egyéb tájékoztató (nem kötelező) elemei:**

- a) meglévő telekhatár
- b) meglévő épület (megtartható vagy bontható)
- c) meglévő egyéb fa, fasor

**4. Az ÓBVSZ 9/33a számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap más jogszabályban meghatározott elemei**

- a) műemlék épület
- b) ideiglenes műemléki védettségű épület
- c) kijelölt műemléki környezet határa
- d) állami tulajdonból ki nem adható, műemléki védelem alatt álló terület
- e) védett régészeti lelőhely határa
- f) ideiglenes régészeti védelem alatt álló terület
- g) közműobjektum védőtávolsága

valamint az FSZKT és ÓBVSZ alapján feltüntetésre került elemek.

---

**II.**  
**A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései**

**5. Értelmező rendelkezések:**

**5.1. A mértékadó abszolút párkánymagasság (Hpm):**

Az épület homlokzatsíkjának vonalában (a beépítési kontúrvonalon) a 105,4 mBf szintmagasság és:

- a) *magastető*s épület esetében: az épület homlokzatsíkja és a tetősík metszésvonala,
- b) *lapostető*s épület esetében: a legfelső teljes szint tömör mellvédjének, annak hiányában a zárófödémének felső síkja

között függőlegesen mért távolság.

A mértékadó abszolút párkánymagasság megállapításánál az építménymagasságnál meghatározott érintővonalon az épület irányába emelt 45 fokos sík alatti építményrész magasságát akkor nem kell figyelembe venni, ha az adott homlokzatszszakasz 1/3-át és az érintővonalától mért 6,0 m-es magasságot nem haladja meg. A 45 fokos síkon túlnyúló építményrész magasságát a párkánymagasság megállapításakor akkor is hozzá kell számítani, ha az, az adott homlokzathossz 1/3-át nem haladja meg.

Hpm=+13,0 esetén maximum 4, Hpm=+16,0 esetén maximum 5 épületszint építhető a 105,4 mBf szintmagasság felett.

**5.2. Épülettagolás kötelező sávja:** a Szabályozási Tervlapon az építési helyen belül meghatározott sáv, melyen belül az épületek elhelyezésre és kialakítására külön előírások vonatkoznak.

A Szabályozási Tervlapon e célból külön jelölt ún. „épülettagolási sáv”-ot a Dunára merőleges irányban épületközzel, udvarral legalább 70 méterenként tagolni kell, az így kialakuló szabad terek legkisebb szélessége 18,0 m, mélysége legalább 18,0 m legyen. A távolságokat a Dunára merőleges irányba vetített síkvetületként kell meghatározni.

**5.3. Egybefüggő homlokzatszszakasz (Ehsz):** az épülettagolás kötelező sávjában kialakítható, legfeljebb a Szabályozási Tervlapon meghatározott hosszúságú homlokzatszszakasz, melyet legalább a meghatározott szakaszonként építészeti – tömegképzési – eszközökkel tagolni kell.

**6. A Hajógyári sziget övezeti besorolása:**

**6.1. A Sziget területe:**

- a) IZ – III/4-Sziget Sziget jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe
- b) IZ – III/5-Sziget Sziget jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe
- c) I-III/IZ-Sziget Sziget – jelentős zöldfelületű intézményterületből képzett intézményterülete
- d) Z-KP-III/IZ-Sziget Sziget – jelentős zöldfelületű intézményterületből képzett közpark területe
- e) IZ-III-RK-Sziget Sziget – Régészeti kert – jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe
- f) Ü-III-N/1 Különösen nagytelkes üdülőterület
- g) Z-KP/III-RK Régészeti közpark
- h) Z-VP-III Városi jelentőségű közpark
- i) E-TG-III/1 Erdőterület

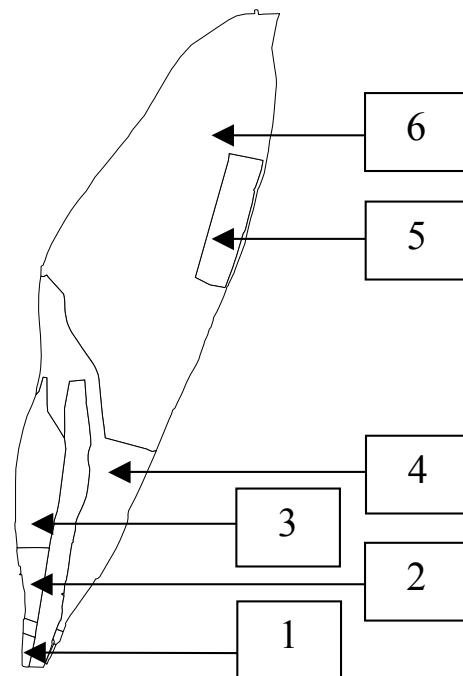
jelű építési övezetbe, illetve övezetbe tartozik az **ÓBVSZ 2. számú melléklete** szerint.

- 6.2. A telkek eltérő övezetbe tartozó részeit önálló alrészletként kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, legkésőbb az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtásáig.

## 7. A beépítésre és az épületekre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 7.1. A Hajógyári-öböl és az óbudai Duna-ág közötti terület (Kis-sziget) déli részén (1. terület – Árpád-hídtól délre fekvő sziget-csúcs) az Árpád-híd építészeti és városképi fontosságához illő, látvány szempontjából meghatározó hangsúllyal rendelkező épület helyezhető el. Az Árpád-híd mellvéd-magasságát (116,00 mBf) meghaladó, az övezeti előírásokban megengedett, de legfeljebb 24,00 méter legnagyobb építménymagasságú épület csak tervpályázat alapján helyezhető el.

- 7.2. A Hajógyári-öböl és az óbudai Duna-ág közötti terület (Kis-sziget) középső részén (2. terület – volt Hajógyár) a szabályozási tervben meghatározott építési helyen kizárólag terepszint alatti építmény létesíthető.



- 7.3. A Hajógyári-öböl és az óbudai Duna-ág közötti terület (Kis-sziget) északi részén (3. terület – Hadrianus-palota romkert), kizárólag a régészeti- és műemléki helyreállítás lehetőségeivel összehangolt épületek helyezhetők el.

- 7.4. A Hajógyári-öböl és a Duna közötti terület (Nagy-sziget) déli részén (4. terület), a következő előírásokat is be kell tartani:

- 7.4.1. A Szabályozási Tervben lehatárolt építési helyen belül – telekalakítás esetén – a zárt sorú beépítési mód előírásait kell alkalmazni. A zárt sorú beépítés épületközzel is kialakítható, ebben az esetben a telekhatár és az épület között legalább 10 métert kell biztosítani.

- 7.4.2. Az építési helyen belül – a Dunára merőleges irányban – legalább három helyen az öböl és a Duna között, közhasználat céljára megnyitott, legalább 20,0 m széles, a földszinten nem beépített szabadsávokat kell hagyni az átjárás és átlátás biztosítása érdekében. Az így kialakított szabadterek az 1. és 2. emelet magasságában beépíthetők, mely összeépülés szabad-sávonként legfeljebb két helyen lehetséges, és amelyek szélessége a Dunára merőleges (vagy közel merőleges) épületmélységének legfeljebb 50%-a lehet.

Az egyik ilyen sávot a Hadrianus palotával összefüggésben kell kialakítani.

- 7.4.3. A párkánymagasság az öböl menti, legfeljebb 20 m-es sávban a Szabályozási Tervlapon jelölt párkánymagassági értéknél legfeljebb 6,0 m-rel magasabb lehet, de az így kialakított építményszintek összterülete nem haladhatja meg a terepszint felett beépíthető terület 5 %-át, és legnagyobb hossza – a magasabb építményszintnél mérten – a 30 m-t és a legmagasabb pontja a 28 m-t.

7.4.4. A 4. területet érintő Z-VP-III övezet területén a mellette lévő kialakuló beépítéssel összhangban szabad a telek területére eső Z-VP-III övezetű terület legfeljebb 2%-os beépítési mértékének megfelelően vendéglátási, valamint a kikötőkhöz csatlakozó épületeket elhelyezni. Ezek építési helyét a telek IZ-III/4 övezetére eső beépítés tagolását, a Duna felé való gyalogos tengelyeket, valamint a kikötők telepítését is figyelembe vevő módon, a beépítés előzetes tisztázását szolgáló elvi építési engedélyben kell meghatározni.  
Az egyes épületek Dunával párhuzamos hossza nem lehet nagyobb 40,0 m-nél. A vendéglátó épületek elhelyezésénél a partvonaltól számított 10 m-es sávot szabadon kell hagyni. Az épületek építészeti kialakítása a mögöttük kialakuló beépítéssel legyen összhangban.

7.4.5. A 4.-es területen a szintterületi mutató kedvezmény érvényesítésének feltételei:

- a) a Szabályozási Terven közhasználat céljára kijelölt területek időbeli korlátozás nélküli átadása, az Étv 2.§ 13. pont szerinti szerződésben rögzítve,
- b) a 14.1 d) és e) pontokban rögzített közlekedés fejlesztés, valamint az 1.-4. területi egységek területén kívüli közérdekű közterületfejlesztési munkák településrendezési szerződésben foglaltak szerinti elvégzése.

## 8. Értékvédelem

**8.1.** A területen régészeti leletek fokozottan várható előkerülése miatt bármilyen földmunka és résfal-építés megkezdése előtt előzetes régészeti feltárás szükséges.

**8.2.** A 18386/4 helyrajzi számú telek területén kizárólag régészeti park és a régészeti leletek feldolgozásához, bemutatásához szükséges építmények helyezhetők el.

**8.3.** A régészeti feltárás eredményességétől függően nem szabad épületet elhelyezni az építési helyen belül sem azon területeken, ahol jelentős régészeti emlék bemutatása az eredeti helyen és összefüggéseiben szükséges, és az épületen belül az műszakilag nem oldható meg.

A régészeti emlék bemutatása épületen belül vagy építmény alatt is megengedett, a régészeti és műemléki szempontok figyelembe vételével.

**8.4.** Ahol a Szabályozási Terv meghatározza a régészeti vagy műemléki objektum látványának elsődlegességét biztosító terület határát, ott a lehatárolásokon belül az építményeket és a látvány-tengelyeket befolyásoló egyéb térbeli elemeket (utakat, közlekedési építményeket, gyalogos felületeket, terek kialakítását, a fák kihelyezését stb.) az adott objektum láthatóságát megtartva kell kialakítani, az övezeti és egyéb előírások keretei között.

## 9. Árvízvédelem

**9.1.** A sziget egész területe árvízjárta terület, ezért bármely új épület bejáratí szintjét legalább a 105,40 mBf magasság felett kell kialakítani.

**9.2.** A telkek, illetőleg épületek megközelítését szolgáló utakat legalább a 104,50 mBf szintre kell emelni, kivéve ott, ahol az a meglévő beépítés miatt nem lehetséges (2. terület).

- 
- 9.3.** Partfal mellvédjének magassága legfeljebb 0,80 m lehet a rendezett terepszinthez képest.
- 9.4.** Az egyes, egymástól jellegében, beépítésben eltérő területeket az adottságaik alapján kell/vagy lehet az árvízről megvédeni az alábbiak szerint:
- 9.4.1. A Hajógyári-öböl és az óbudai Duna-ág közötti terület (Kis-sziget) déli részén (1. terület - Árpád-hídtól délre fekvő szigetcsúcs), a beépítés védelmét egyedileg kell megtervezni, a hozzátartozó kikötői partfalak szükséges, vagy teljes átépítésével. Elöntés esetén is biztosítani kell a terület folyamatos megközelíthetőségét, és a közművek működőképességét.
- 9.4.2. A Hajógyári-öböl és az óbudai Duna-ág közötti terület (Kis-sziget) középső részén (2. terület – volt Hajógyár) az épületek rendeltetése szerinti egyedi megvédésének igényét és lehetőségét a terület környezet-alkotásának részlettervezésekor kell megvizsgálni. Amennyiben az egyedi védelem és/vagy a feltöltéses védelem nem lehetséges, az indokolt védelmet más módon, szükség esetén a part mellett töltéses és/vagy parapetfalas védelemmel is el lehet látni. A terület töltéses-parapetfalas bevédése esetén a hídról lejáró bejáró út magassága szükséges legalább MÁSZ+0,2 m-re (104,30 mBf). a hídfőtől számított legalább 15 m-es szakaszon. A terület védelmét mobil védekezési rendszerrel is meg lehet oldani, amennyiben a műszaki védelem másként nem oldható meg.
- 9.4.3. A Hajógyári-öböl és az óbudai Duna-ág közötti terület (Kis-sziget) északi részén (3. terület - Hadrianus-palota romkert), a mélyen elhelyezkedő palotaterület feltárása esetén a régészeti előírásokhoz igazodó módon kell a romok és a terület árvíz elleni védelmét kialakítani. A mellékág felőli oldalon védőfal elhelyezése érdekében a mellékág partvonalának módosítása lehetséges. Az új beépítésű régészeti központ területén magasparti védelmet kell kialakítani.
- 9.4.4. A Hajógyári-öböl és a Duna közötti terület (Nagy-sziget: 4-5. terület) építési telkein
- a) MÁSZ+1,30 m mBf (105,40 mBf.) feletti feltöltéses védelemmel, vagy
- b) az épületek bejárati szintjeinek legalább a MÁSZ+1,30 mBf (105,40 mBf) magasságú elhelyezésével, az eredeti terephez való rézsútámfalas csatlakozással
- oldható meg a terület, és/vagy az épületek bevédése.
- Az épületek pinceszinttel is kialakíthatók, melyekben huzamos tartózkodás céljárt szolgáló helyiség csak akkor létesíthető, ha ott a vízbehatolás elleni teljes védelem biztosítható.
- A be nem védett szabadterületek elöntése esetén is biztosítani kell a terület, illetőleg az azokon belüli épületek folyamatos megközelíthetőségét, és a közművek működőképességét. A szigetről kivezető hídig ármentesített területen vezetett utat kell kiépíteni legalább 104,50 mBf magasságú burkolatszinttel.
- 9.4.5. A Hajógyári-öböl és a Duna közötti terület (Nagy-sziget: 4-5. terület) beépítésre nem szánt területein a park funkció nem igényli az árvédelmi biztonságot, nem kell árvízvédelmi létesítményt létesíteni.

- 
- 9.5.** Az ár- és belvízmentesítést szolgáló berendezéseket (szivattyúk és egyéb gépészeti berendezések) az üzemeltetői előírások szerint és az épített környezethez illeszkedve kell kialakítani és elhelyezni.

## **10. Környezetvédelem, zöldfelületek**

- 10.1.** A Szabályozási Tervben feltétlen megőrzendő, védelemre javasolt fa – építés miatt - még visszapótlással sem vágható ki. Ezen faegyedek kivágása csak akkor engedélyezhető, ha a faegyed növény-egészségügyi szempontból való kivágását független kertészeti szakvélemény is igazolja
- 10.2.** A meglévő - kötelezően megtartandó és kertészeti szakvélemény alapján megtartásra javasolt faegyedek védelme érdekében a törzsnnyakra 30 cm-nél vastagabb rétegben földet rátölteni nem szabad. A megmaradó fák törzse körüli, egyéb tereprendezési megoldással nem kiváltható feltöltés csak a törzsnnyak levegőzését, "víztelenítését" biztosító megoldással, kertészeti szakvéleményben és tervben meghatározott módon lehetséges, nagy szemcseátmérőjű drén-anyag alkalmazásával, a felszíni- és a pangó talajvíz távoltartásával.
- 10.3.** A földmunkák (pl. alapozás, közművesítés) miatt a kötelezően megtartandó és kertészeti szakvélemény alapján megtartásra jelölt fák felszívó gyökérzónájának legfeljebb egyötöde távolítható el. A kötelezően megtartandónak jelölt faegyedek lombkoronájának legfeljebb egyötödét érintheti az építési miatti koronametsző átalakítás.
- 10.4.** A fák lombkoronájának, felszívó gyökérzónájának és a térszín alatti, valamint feletti építmények térbeli viszonyának kialakításához, értékeléséhez, a fák védelmét biztosító helyes műszaki megoldások kiválasztásához dendrológus vagy kertépítész szakértő bevonása szükséges. Az építési engedélyezési terv kertépítészeti tervdokumentációjának tartalmaznia kell a szakértői véleményt.
- 10.5.** Az épületek alapozása, illetve homlokzata:
- a) a Szabályozási Terven rögzített kötelezően megtartandó értékes faegyedek törzsét legfeljebb 5 m távolságra,
  - b) a Szabályozási Terven jelölt, megtartásra javasolt, illetve az egyéb, megmaradó faegyedek törzsét legfeljebb 3 m távolságra közelítheti meg.
- 10.6.** A beépítés érdekében a meglévő és a Szabályozási Terven megtartásra javasolt, az építési helyen belül lévő faegyedek
- a) legalább 30%-át eredeti helyén meg kell tartani, a 10.3-10.5. előírásainak betartásával,
  - b) legfeljebb 30%-a átültethető – az egyes faegyedekre részletesen kidolgozott kertészeti szakvéleményben meghatározottak szerint -,
  - c) legfeljebb 40%-a kivágható, ha az műszakilag indokolt.
- Az előírt fapótlás módját az engedélyezési terv kertépítészeti tervében kell meghatározni.
- 10.7.** A zárófödém feletti tetőkert legalább 2,0 méteres talajtakarású területe teljesértékű zöldfelületként legfeljebb az előírt zöldfelület 25 %-os mértékéig számítható be.
- 10.8.** Erdőterület (E) és a zöldterület (Z) be nem épített részeit közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani.

- 
- 10.9.** 20, illetve annál több gépkocsit befogadó felszíni parkolókat kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell megépíteni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre, illetve a Dunába. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett egyéb belső utakról összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a Dunába, vagy a csapadécsatornába.

## **11. Tereprendezés**

- 11.1.** A terepszint fölé emelkedő pince felső szintje és a be nem épített területek rendezett terepszintje közötti rézsű létesítése esetén az ÓBVSZ 47.§ (4) bekezdése szerinti rézsűhajláshoz kötött építménymagasság előírásait – a meglévő növényzet megőrzése érdekében – úgy kell értelmezni, hogy az legfeljebb az adott homlokzatszakaszcso 1/3-án a 47.§ (4) bekezdés a)-b) pontjában rögzített rézsűhajlás értékénél (1:3-as, illetve 1:4-es) meredekebb is lehet.

## **12. Partfalak**

- 12.1.** Ahol a Szabályozási Terv megőrzendő természetes partszakaszt jelöl ki, ott az érintett partszakaszon a meglévő galériaerdő vagy értékes természetes növénytársulás fennmaradását biztosítani kell. Ezekben a partszakaszokon új, burkolt rézsű, új függőleges kialakítású partfal nem alakítható ki, kivéve az úszó létesítmények szárazföldi kapcsolatát biztosító építmények, szerkezetek és berendezések csatlakozását.
- 12.2.** Ahol a Szabályozási Terv megengedi az intenzív parthasználatot, ott az érintett part-szakasz burkolt rézsűs kialakítása is megengedett. A hajózási-, illetve kikötési (yacht, vízitaxi, egyéb hajó stb.) célra alkalmas használat a parti sétánnyal kombináltan is kialakítható. A kiépített partszakasszal kialakított területen ki kell építeni egy legalább 4 méter széles karbantartó utat és biztosítani kell a partvédelmi mű megfelelő megközelíthetőségét. Új függőleges kialakítású partfal vízügyi vagy funkcionális okokból létesíthető.
- 12.3.** A partfenntartó utakat a tényleges partfenntartási tevékenységhez igazodva kell kiépíteni.

## **13. Közművek**

- 13.1.** A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Szolgalmi joggal már terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot legkésőbb az építési engedély iránti kérelem benyújtásáig az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

- 
- 13.2. Felhagyott, feleslegessé vált közművet el kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- 13.3. A sziget teljes területén használatbavételi engedély csak az érintett telek teljes közművesítettségének biztosítása esetén adható ki.
- 13.4. A Hajógyári-sziget déli része hidrogeológiai védőövezet területén fekszik (Bu6 jelű víztermelő kút vízbázisa). A hidrogeológiai védőterületen belül építési munkát végezni csak a vonatkozó jogszabályban előírt feltételekkel lehet.
- 13.5. A szigeten meglévő, üzemen kívüli iparivíz termelő kutak megszüntetését az előírásoknak megfelelően, az illetékes Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásával lehet elvégezni.
- 13.6. Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
- 13.7. A Duna folyam partéleitől a vonatkozó jogszabályban előírt parti sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. A karbantartó számára szolgalmi jogot kell biztosítani. Ezen belül semmilyen építmény nem helyezhető el sem a terepszint alatt, sem felette.
- 13.8. A fejlesztésekhez esetleg szükségessé váló új, vagy átépítendő transzformátorokat épületben kell elhelyezni.
- 13.9. A sziget területét érintő mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- 13.10. Antenna csak a legalább 15 m magas épület tetőzetén helyezhető el. Önálló antenna nem létesíthető.

#### 14. Közlekedés

- 14.1. Az Óbudai (Hajógyári) sziget déli – a „K” híd vonalától és a volt hajógyár telekhatárától délre fekvő (4. terület) – része fejlesztésének (beépítésének) közvetlen és közvetett közúti közlekedési feltételei az alábbiak:
- az ún. “Bejárati híd” megfelelő átalakítása/átépítése, beleértve a lehajtósávok miatti szükséges rakpartszélesítést és a csomópont kiépítését, és
  - a K híd megfelelő átalakítása/átépítése, vagy helyén új híd építése a kapcsolódó Alsórakparti csomóponttal egyidejűleg, és
  - új külön szintű közúti kapcsolat (alagút) a Szentendrei út Bogdáni úti csomópontja és a Sziget között, a csatlakozó csomóponttal együtt, továbbá
  - az a)-c) pontokban foglaltakon kívül az Árpád fejedelem útja és az Árpád híd közvetlen közúti kapcsolatának kiépítése Pest irányába,
  - a rakpart és az Árpád fejedelem útja külön szintű kapcsolatának megteremtése, amennyiben az a vonatkozó hatástanulmányok alapján műszakilag megvalósítható.
- 14.2. A terület fejlesztésének gyalogos közlekedési feltételei az alábbiak:
- az Árpád-híd HÉV megálló és a terület megfelelő gyalogos és kerékpáros kapcsolatának biztosítása, vagy
  - az Árpád-híd járdái és a terület korszerű, megfelelő színvonalú kapcsolatának akadálymentes biztosítása közlekedési hatástanulmány alapján, továbbá
  - a Fő tér és a Sziget gyalogkapcsolatának biztosítása, valamint

---

d) a HÉV megálló és a Zichy kastély között: a HÉV-pálya korrekciója a peronszélesítés és a gyalogos kapcsolat biztosítása érdekében.

- 14.3.** A **4. terület** ütemezett kiépítése esetén, a konkrét funkciókhoz és nagyságrendekhez köthető, a létesítményekhez a közlekedési hatástanulmány alapján meghatározott, a 14.1. a)-c) pontban foglalt közúti kapcsolatok legalább egyike kiépítendő, ha azt a becsült generált forgalom – az ütemezés függvényében – indokolja. 5000 m<sup>2</sup> szintterület felett a 14.1. b) pont szerinti közlekedési elemet meg kell valósítani.
- 14.4.** A **4. terület** ütemezett kiépítése esetén, a megvalósítási ütem építményei által keltett becsült forgalom kiszolgálásához hozzárendelhető, a 14.1 a)-c) pontok szerinti közúti kapcsolat valamelyikének megléte az épületek használatbavételi engedélyének megadásának előfeltétele.
- 14.5.** A Kissziget (**1, 2, 3 terület**) területén új épület építési engedélyének feltétele a 14.1.a) pont szerinti bejárati híd átalakításának/átépítésének építési engedélye. Az új épület használatbavételi engedélyének feltétele a 14.1. a) pont szerinti bejárati híd átalakításának/átépítésének megvalósulása.
- 14.6.** A Kissziget (**1, 2, 3 terület**) bejárati hídjának átépítéséhez a rakpart szélessége függőleges partfal kiépítésével növelhető, a hídra való felhajtást és lehajtást biztosító sávok helyigényének megfelelően.
- 14.7.** A konferenciaközpont építési engedélyének feltétele a 14.1.b) pontban foglalt közlekedési létesítmény megvalósítása, valamint a 14.1.c) pont szerinti közlekedési létesítmény építési engedélye.
- 14.8.** A 4. területen a kedvezményekkel együtt érvényesített beruházás befejezését jelentő végső használatbavételi engedély feltétele a 14.1.b) és 14.1.c)-ben foglalt közlekedési létesítmények együttes megvalósulása.
- 14.9.** A 14.1 és 14.2 pontban foglalt közlekedés fejlesztések megvalósítása a külön településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően a mindenkori tulajdonos vagy építtető kötelezettsége.
- 14.10.** A szabályozási terven lehetőségként jelölt, az Árpád híd és a terület közvetlen kapcsolatát biztosító közlekedési létesítmény megvalósítására legalább egy új északi Duna-híd (az M0 északi híd, vagy az Aquincumi híd) megvalósulását követően kerülhet sor, amennyiben azt döntéselőkészítő megvalósíthatósági hatástanulmány igazolja.

## **15. Kikötő-létesítmények**

- 15.1.** Az Óbudai (Hajógyári) sziget területén a Szabályozási Tervben meghatározott helyen kikötői létesítmények helyezhetők el:
- a Duna fő ágában, illetve a Hajógyári öbölben hajókikötők, yacht-kikötők és csónakkikötők, továbbá
  - az Óbudai (Hajógyári) sziget és Óbuda közötti Dunaágban, a “K” híd vonalától délre csónak-kikötők, kishajó kikötők.
- 15.2.** A Hajógyári öbölben kialakítható yacht kikötő és egyéb vízisport létesítménye. Yacht-kikötő létesítése esetén a Kis-Sziget déli részén lévő hajózási célú üzemanyag-töltő állomás megtartható, átépíthető, szükség esetén a Kisszigeten áttelepíthető, de kútállással nem bővíthető.

---

## 16. Egyéb előírások

- 16.1. Az Óbudai (Hajógyári) sziget területén rekláamberendezés nem létesíthető.
- 16.2. A park és a közhasználat céljára átadott területeken a terület szerepéhez illeszkedő képzőművészeti építmények is elhelyezhetők, az illetékes tervtanács állásfoglalása alapján.
- 16.3. A területen kerítés – sövénykerítés kivételével – nem létesíthető.
- 16.4. Sövénykerítés létesítése esetén biztonsági okokból drótháló csak a sövény belső oldalán elhelyezve, illetve abban az esetben alkalmazható, ha a sövény a dróthálót legalább 0,20 méteres vastagságban takarja.
- 16.5. Graffiti-fal a szabályozási tervlapon meghatározott helyen létesíthető, melynek legnagyobb magassága 6,0 m lehet.
- 16.6. Amennyiben a meglévő óvóhely megszüntetésre kerül, annak visszapótlásáról az illetékes szakhatóság előírásai szerint kell gondoskodni.

---

---

---

---

**35/2006. (VI.30.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET**  
**FÜGGELÉKE**

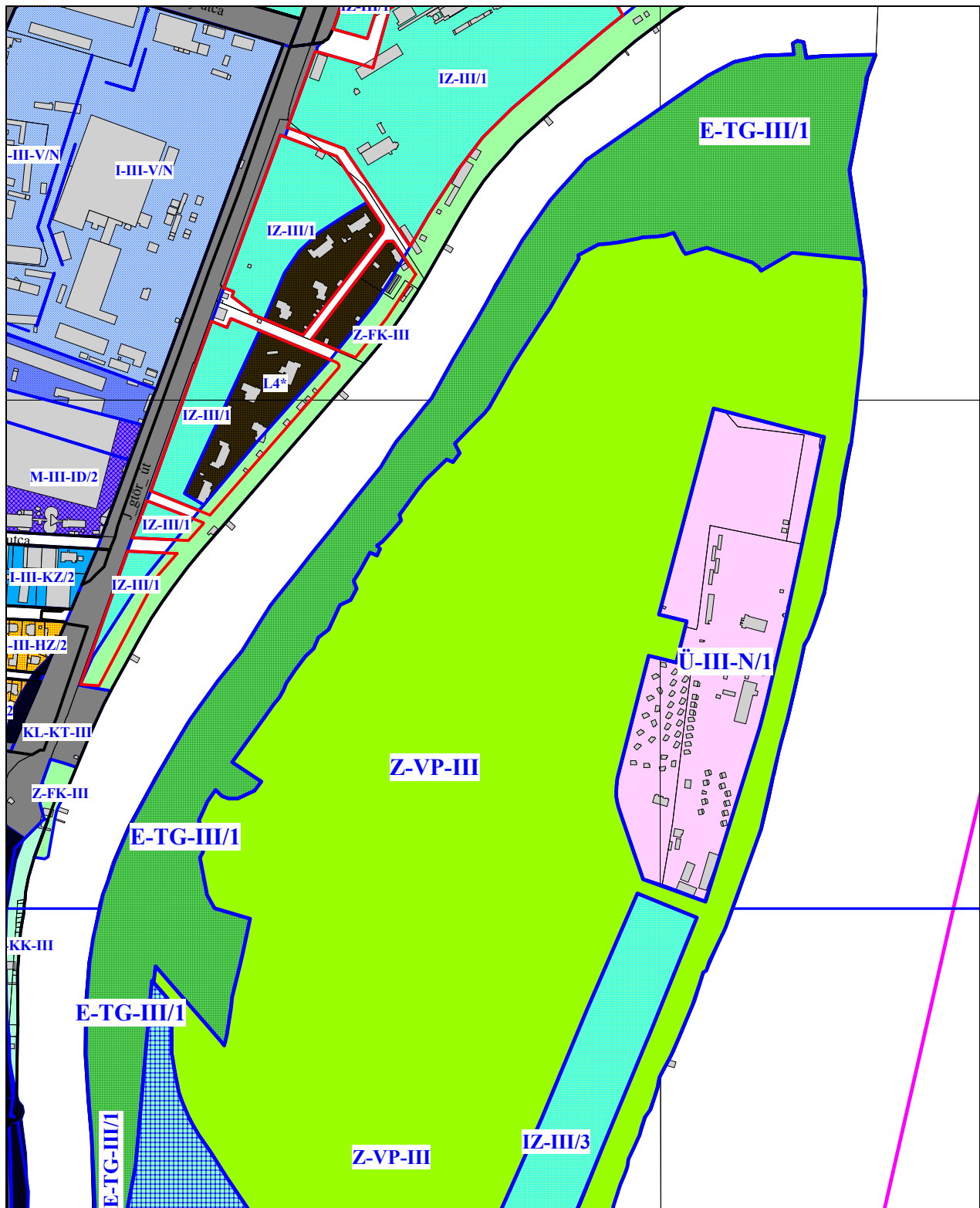
A területet az ÓBVSZ 3./A és 3./B számú melléklete szerint:  
(a terület egészére vonatkozóan)

- a) régészeti
- b) műemléki
- c) városképi

védelmi kategória érinti.

### 3. számú melléklet

#### 3.1 melléklet: az Óbudai (Hajógyári) Sziget északi részének övezeti terve



3.2 melléklet: az Óbudai (Hajógyári) Sziget déli részének övezeti terve

