

ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 40/2006. (VI. 30.) ÖK. SZÁMÚ RENDELETE

BUDAPEST, III. KERÜLET
JÉGTÖRŐ UTCA – REMÉNYI E. UTCA – LEÁNYFALU UTCA - BENEDEK E. UTCA –
SZENTENDREI ÚT - 19376/5 HRSZ.-Ú ÉS 19379/1 HRSZ.-Ú TELEK ÉSZAKI HATÁRA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRE
vonatkozó
ÓBVSZ-ről szóló 32/2002. (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) bekezdés c. pontjában foglalt felhatalmazás alapján megalkotja

a
BUDAPEST, III. KERÜLET
JÉGTÖRŐ UTCA – REMÉNYI E. UTCA – LEÁNYFALU UTCA - BENEDEK E. UTCA –
SZENTENDREI ÚT - 19376/5 HRSZ.-Ú ÉS 19379/1 HRSZ.-Ú TELEK ÉSZAKI HATÁRA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL
szóló rendeletét

1. §

Jelen rendelet alkalmazása és hatálya

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a Jégtörő utca- Reményi Ede utca- Leányfalu utca – Benedek Elek utca- Szentendrei út- 19376/5 hrsz.-ú és 19379/1 hrsz.-ú telek északi határa által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a 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.
- (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. §

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

- (1) Az ÓBVSZ 54.§ (2) helyébe az alábbi szövegrész kerül:
„(2) A 9,5 m-nél alacsonyabb-értékben meghatározott, legnagyobb megengedett építménymagasságú építési övezetek területén az OTÉK szerinti építménymagasság számításnál figyelembevétt 45 °-os sík alatt legfeljebb egy építményszint létesíthető lapostetős épület esetében. Magastetős épület esetében, amennyiben az adott homlokzatszélesség harmadát vízszintes irányban meghaladják a tetőzeten kialakított negatív bevágások, szintén egy építményszint helyezhető el.
- (2) Az ÓBVSZ 13. ábrája, valamint az 54.§ (3) bekezdése törlésre kerül.

(3) Az ÓBVSZ 45. számú táblázata az alábbiak szerint módosul:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
M-III-ID/3	1500	20	50	1,5 (1,6)**	65	25	3	10,5
M-III-ID/4	5000	50	65	2,4 (2,5)**	65	25	7,5	16

** közhasználat céljára átadott terület esetén

3. § Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet **1. sz. melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/34a. számú**, illetőleg **2. számú melléklete a 9/34b. számú melléklete**.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 34/2002. (XI. 29) számú Ö. K. rendelettel jóváhagyott, Szentendrei út – Záhony u. – Jégtörő utca (a Mozaik utcáig) – Reményi Ede utca által határolt terület kerületi szabályozási tervének, és a 26/2002. (XI. 30.) Ö. K. rendelettel jóváhagyott, Reményi Ede utca – Jégtörő utca – Benedek Elek utca – Szentendrei út által határolt terület kerületi szabályozási tervének az 1.§ (1) bekezdésben meghatározott területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.
- (3) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (4) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (5) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Sáradi Kálmánné dr.
jegyző

Tarlós István
polgármester

2. számú melléklet

**Óbuda - Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
40/2006. (VI.30.) Ök. sz. számú rendeletéhez****ÓBVSZ 9/34b. számú melléklete****Kiegészítő rendelkezések****Budapest, III. kerület**

Jégtörő utca – Reményi E. u. – Leányfalu u. - Benedek E. u. – Szentendrei út - 19376/5 hrsz.-ú és 19379/1 hrsz.-ú telek északi határa által határolt terület kerületi szabályozási tervéről

I.**A szabályozási tervlap szabályozási elemei**

1. Az **ÓBVSZ 9/34a. számú melléklet** szerinti szabályozási tervlap kötelező érvényű betartandó szabályozási elemei:
 - a) építési övezet, övezet jele,
 - b) építési övezet, övezet határa,
 - c) építési hely,
 - d) építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
 - e) kötelező építési vonal,
 - f) meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal,
 - g) magánút alakítandó telekalakítás feltételeként,
 - h) megtartandó fa,
 - i) telepítendő fa,
 - j) tervezési terület határa.
2. Az **ÓBVSZ 9/34a. számú melléklet** szerinti szabályozási tervlap nem kötelező érvényű szabályozási elemei:
 - a) ajánlott telekhatár,
 - b) tervezett övezethatár menti telekhatár
 - c) javasolt megszüntetés,
 - d) meglévő, megtartásra javasolt épület,
 - e) meglévő épület,
 - f) kialakítható magánút,
 - g) közhasználat céljára átadható terület.
3. Az **ÓBVSZ 9/34a. számú melléklet** szerinti szabályozási tervlap tájékoztató szabályozási elemei:
 - a) műemlék,
 - b) városkép szempontjából kiemelt útvonal,
 - c) kiemelt szabályozást igénylő összvárosi érdekű terület,
 - d) műemléki környezet,
 - e) ivóvíz főnyomócső és védőtávolsága.

II.**A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései****1. Az előírások alkalmazása**

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

2. Általános, a beépítésekre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 2.1. Új épületet kizárólag az „építési hely”-ként jelölt területen belül lehet elhelyezni. Terepszint alatti létesítmény az „építési helyen” belül, és az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén” belül helyezhető el.
- 2.2. A „meglévő, megtartásra javasolt épület” felújítható, bővíthető, funkciója megváltoztatható. A „meglévő épületeken” állagmegóvás végezhető, az épületet érintő telekalakítás esetén új épület csak ezek bontása esetén helyezhető el.
- 2.3. A meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól az épület homlokzata és homlokzati határfalának külső síkja max. 5,0 m-re a telek belseje felé hátrahúzható.
- 2.4. A területen üzemanyagotöltő állomás nem helyezhető el.

3. Az I-III-KZ/2 jelű építési övezet területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 3.1. Az övezet területén a maximális építménymagasság 13,5m lehet.
- 3.2. A Szabályozási Terven megtartásra javasolt épületekhez új épület homlokzatának úgy kell csatlakoznia, hogy a \pm mérték a meglévő épület homlokzatmagasságának az 1/10-ét nem haladhatja meg.
- 3.3. A kerítések 1,5 m max. magassággal, ezen belül max. 0,5 m lábazattal alakíthatók ki. A lábazaton felüli rész legalább 80%-ban áttört kell legyen.
- 3.4. 30,0 m-nél nagyobb telekszélesség esetén kialakítható épülethézag, az általános előírásoknak megfelelően.
- 3.5. A 19382/1 hrsz.-ú telek beépítési előírásai a 19395/7, és 19395/8 hrsz.-ú telken lévő műemlékek védelme érdekében a következők:
 - Az új épületnek csatlakoznia kell a szomszédos műemlék tűzfalához, azonos homlokzatmagassággal, magastetővel. Ez a homlokzatmagasság az új épület teljes Szentendrei úti homlokzati sávjában alkalmazandó.
 - Az új épület sem tömegében, sem részletgazdagságában nem lehet dominánsabb a műemléképületknél.
 - Az új épületnek nem lehet takaratlan tűzfala a műemléki telek felé, illetve a meglévő épület tűzfala nem növelhető.
- 3.6. Az övezet területén a parkolást mélygarázsban vagy az épületen belül kell megoldani.

4. Az I-III-V/K-sz jelű építési övezet területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 4.1. Ha a 19379/1 hrsz.-ú telek I-III-V/K-sz jelű építési övezetben lévő területe 1 telekként kerül kialakításra, az ingatlan gépjárművel történő kiszolgálása a Szentendrei úti jelenlegi útsatlakozás, valamint a Jégtörő út szervizútja felől történhet. További telekalakítás esetén

közvetlen gépjármű ingatlan kiszolgálását biztosító új útsatlakozás vagy kapubehajtó csak a szabályozási tervlapon jelölt kötelező érvényű magánútról alakítható ki.

- 4.2. A magánutat minimum 14,0 m-es szélességgel kell kialakítani.
- 4.3. A 19376/5 hrsz.-ú telken lévő lakóház nem bővíthető, tetőtere nem építhető be.
- 4.4. Az övezet területén jelölt építési hely Szentendrei út felé eső része csak akkor használható ki teljes mértékben, ha a lakóház elbontásra került. Ellenkező esetben az épületek közötti távolság a tényleges építménymagasság mértéke kell legyen.
- 4.5. Az övezet területén a maximális homlokzatmagasság 20,0m.

5. Az M-III-ID/3 jelű építési övezet területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések

A „közhasználat céljára átadható terület” az ÓBVSZ 13. §-a szerint alakítható ki. Ha a szabályozási tervlapon jelölt teljes – a kialakításra kerülő telekre vonatkoztatott – terület átadásra kerül, a szintterületi mutató mértéke 0,1-gyel növelhető.

6. Az M-III-ID/4 jelű építési övezet területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 6.1. A „közhasználat céljára átadható terület” az ÓBVSZ 13. §-a szerint alakítható ki. Ha a szabályozási tervlapon jelölt teljes — az építési övezetre vonatkoztatott — terület átadásra kerül, a szintterületi mutató mértéke 0,1-gyel növelhető.
- 6.2. Az övezet területén közvetlen gépjármű ingatlan kiszolgálását biztosító új útsatlakozás vagy kapubehajtó csak magánútról alakítható ki.

7. Közlekedés

- 7.1. A közterületek hálózati szerepét az alábbi táblázat, míg tervezési osztályát a közút kezelője határozza meg a vonatkozó jogszabályok és műszaki előírások szerint:

Közterület neve	Út kategória
– Szentendrei út	I. rendű főút
– Jégtörő utca	II. rendű főút
– Reményi Ede utca	kiszolgáló út
– Leányfalu utca	kiszolgáló út
– Benedek Elek utca	kiszolgáló út

- 7.2. A Szentendrei úton új, közvetlen gépjármű ingatlankiszolgálást biztosító útsatlakozás, vagy kapubehajtó nem alakítható ki.

8. Zöldfelületek védelme

- 8.1. A fasorok telepítésénél legalább 50%-os talajcseréről kell gondoskodni a szükséges 1 m³-es ültetőgödörben.
- 8.2. Közterületi fasorok, zöldfelületek, védő zöld sávok az öntözőhálózat egyidejű kiépítésével létesítendőek.
- 8.3. A Reményi Ede és a Benedek Elek utcákban lévő fasorok és a szabályozási terven jelölt fák megőrzendőek, kivágásuk csak különösen indokolt esetben és csak szakértő, szaktervező véleménye alapján lehetséges.

- 8.4. A meglévő megtartandó vagy megmaradó fák törzsét 50 cm-nél több feltöltés nem érintheti.
- 8.5. Fasor telepítendő a Jégtörő és Leányfalu utcákba.
- 8.6. A közterületeken telepítendő fák csak előnevelt, minimum 10 cm törzsátmérőjű faiskolai áruk lehetnek. A telepítendő fasoroknak legalább utcaszakaszonként egyöntetűnek kell lennie, azaz azonos korú, azonos fajú, fajtájú és méretű egyedekből kell állunk.
- 8.7. A területen parkoló – telken belül is - csak fásítottan létesíthető, 8 beállóhelynél nagyobb kapacitású parkoló esetén 4 beállóhelyenként egy előnevelt, útsorfa minőségű lombos fa telepítendő.

9. Környezetvédelem

- 9.1. Építésselőkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, szakszerű deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodni kell.
- 9.2. A termőtalaj szakszerű depóniában is csak legfeljebb fél évig tárolható.
- 9.3. Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, szennyezett termőföld nem használható. A talajvédelmi hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- 9.4. Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.
- 9.5. Mélyalapozás, és -3,5 m-t meghaladó padlószintű föld alatti létesítmények elhelyezése csak talajmechanikai szakvélemény alapján, a talaj- illetve a rétegvizek áramlási lehetőségének biztosítása mellett megengedett.
- 9.6. A teljes terület az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik, amelyen a kategóriának megfelelő vonatkozó határértékek betartása kötelező.
- 9.7. A Szentendrei útra néző homlokzatok csak passzív akusztikai védelemmel ellátottan létesíthetők.

10. Közművek

A tényleges külső oltóvíz-igénynek megfelelő méretben ivóvízvezetékot kell építeni a Benedek Elek utcában a Szentendrei út és a Leányfalu utca között, valamint a Jégtörő utcában a Reményi Ede és a Benedek Elek utcai végágak között, körvezetéki rendszerben.

11. Értékvédelem

A terület védett régészeti lelőhely, ahol földmunkával járó beruházást csak megelőző régészeti feltárás után lehet végezni. Az engedélyezési eljárásba be kell vonni szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.