

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
60/2008.(XI.28.) számú rendelete**

**A BUDAPEST III. KERÜLET  
SZÉPVÖLGYI ÚT – ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA – NAGYSZOMBAT UTCA –  
LAJOS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRE VONATKOZÓ,  
AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001. (XI.30.) RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

**Budapest, 2008. november**

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**60/2008.(XI.28.) számú rendelete**

**A BUDAPEST III. KERÜLET**  
**SZÉPVÖLGYI ÚT – ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA – NAGYSZOMBAT UTCA –**  
**LAJOS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRE VONATKOZÓ,**  
**AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001. (XI.30.) RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a 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.) számú rendelet (a továbbiakban ÓBVSZ) módosítására vonatkozó rendeletét, valamint jóváhagyja a Budapest III. kerület Szépvölgyi út – Árpád fejedelem útja – Nagyszombat utca – Lajos utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét és annak mellékleteit.

**1.§**

Jelen rendelet 1. számú mellékletét a Budapest III. kerület Szépvölgyi út – Árpád fejedelem útja – Nagyszombat utca – Lajos utca által határolt területre vonatkozó Szabályozási Tervlap, a 2. számú mellékletét a területre vonatkozó Kiegészítő rendelkezések, a 3. számú mellékletét az ÓBVSZ 2. számú mellékletének (Övezeti Terv) módosítása képezi.

**2.§**

**A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések**

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya a Budapest III. kerület Szépvölgyi út – Árpád fejedelem útja – Nagyszombat utca – Lajos utca által határolt területre vonatkozik.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen az ÓBVSZ előírásait az e rendelet 1. és 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.

**3.§**

**Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet 1. számú melléklete egyben az ÓBVSZ 9/47a. számú, illetve a 2. számú melléklete a 9/47b. számú melléklete.
- (2) Az ÓBVSZ 2. számú melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.
- (3) Az ÓBVSZ 4. számú függeléke az alábbi, helyi védelemre tervezett épületekkel egészül ki:

<b>HRSZ</b>	<b>MEGNEVEZÉS</b>	<b>FUNKCIO</b>
(14636/8)	Lajos utca, régi beépítésből megmaradt épület az óvodával szemben	Építészeti emlék
14627/1	Dereglye utca 1/a, lakóház	Építészeti emlék
14625/1	Evező utca 1, lakóház	Építészeti emlék
14615/7	Kolosy tér 1/b, lakóház	Építészeti emlék
14615/6	Kolosy tér 1/a, lakóház	Építészeti emlék
14615/5	Szépvölgyi út 3/b, lakóház	Építészeti emlék

(4) Az ÓBVSZ 1. számú táblázata az alábbiak szerint módosul:

1.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/ homlokzatmagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>L1-III-K/1</b>	<b>400</b>	<b>18</b>	<b>70</b> <b>s 80</b>	<b>4,5</b> <b>s 5,0 (*)</b>	<b>80</b> <b>100**</b>	<b>20</b> <b>0**</b>	<b>16</b>	<b>21</b>

s saroktelek, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén

\* (4)-(5) bekezdés szerinti esetben

\*\* mélygarázs, ill. meglévő pincszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, amennyiben KSZT azt lehetővé teszi.

(5) Az ÓBVSZ 34. számú táblázat második sora az alábbiak szerint módosul:

34. 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>I-III-Z/2</b>	<b>800</b>	<b>18</b>	<b>65</b> <b>100**</b>	<b>4,0</b> <b>4,5*</b>	<b>70</b> <b>100**</b>	<b>25</b> <b>0***</b>	<b>16</b>	<b>21</b>

\* közhasználat céljára átadott terület esetén

\*\* ha azt KSZT lehetővé teszi

\*\*\* mélygarázs, ill. meglévő pincszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha azt KSZT lehetővé teszi, kötelező tetőkert kialakításával.

#### 4.§

#### Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép életbe.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

*dr. Sárádi Kálmánné*  
*jegyző*

*Bús Balázs*  
*polgármester*

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
60/2008.(XI.28.) számú rendelete**

**ÓBVSZ 9/47b. számú melléklete**

**Kiegészítő rendelkezések**

**a**

**Budapest III. kerület Szépvölgyi út – Árpád fejedelem útja –  
Nagyszombat utca – Lajos utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

**I.**

**A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei**

- 1. Az ÓBVSZ 9/47a. számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap kötelező érvényű szabályozási elemei:**
  - a) tervezési terület határa
  - b) építési övezet, övezet jele
  - c) építési övezet, övezet határa
  - d) tervezett szabályozási vonal
  - e) megszüntető jel (közterületi határt módosító)
  - f) építési hely telken belül (terepszint felett/alatt)
  - g) szabályozási szélesség, méretek (méterben)
  - h) max. gerincmagasság az adott szakaszon
  - i) csak terepszint alatti beépítés (mélygarázs)
  - j) épületkorlátozással érintett terület
  - k) pavilon elhelyezésére kijelölt terület
  - l) megtartandó értékes fa
  - m) közlekedés céljára használt, övezetbe nem sorolt közterület
  - n) közlekedési célú közterület
  
- 2. Az ÓBVSZ 9/47a. számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap nem kötelező érvényű (irányadó) szabályozási elemei:**
  - a) javasolt telekhatár korrekció
  - b) helyi védelemre javasolt épület
  - c) mélygarázs bejárata
  - d) felszíni gazdasági bejárat céljára fenntartott terület
  
- 3. Az ÓBVSZ 9/47a. számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap alaptérképi elemei, más jogszabályban meghatározott elemei, továbbá egyéb tájékoztató (nem kötelező) elemei:**
  - a) meglévő telekhatár
  - b) meglévő, megmaradó épület
  - c) helyrajzi szám
  - d) házszám
  - e) HÉV nyomvonal
  - f) óvóhelyek (Polgári Védelem tájékoztatása szerint)
  - g) műemléki környezet (ÓBVSZ alapján)

- h) régészetiileg védett terület határa
- i) régészeti lelőhely határa
- j) FSZKT-ben P+R parkolóként kijelölt terület (min. férőhelyszámmal)

## **II.**

### **A Szabályozási Tervlap kiegészítő rendelkezései**

#### **1. Az előírások alkalmazása**

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

#### **2. Építésre vonatkozó általános előírások**

- 2.1.** A szabályozási terv hatálya alatti területen a meglévő óvóhelyek átalakítása és esetleges megszüntetése esetén a megfelelő pótlás az eredetivel megegyező műszaki tartalommal az illetékes szakhatóságok előírásai szerint történhet.
- 2.2.** Pavilon csak a szabályozási terven „pavilon elhelyezésére kijelölt területen” létesíthető. A kijelölt helyen maximum 1 db, legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű pavilon helyezhető el.
- 2.3.** Az I-III-Z/2 jelű építési övezet területén az épületek pinceszinti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot, de a földszinti és a további emeleti beépítési mértéke maximum 65% lehet.
- 2.4.** Az L7-III-AI/35 jelű építési övezetben a kialakítható minimális telekméret 800 m<sup>2</sup>.

#### **3. Tömegformálás, homlokzat- és gerincmagasság, speciális előírások az I-III-Z/2 jelű építési övezetre vonatkozóan**

- 3.1.** A terepszint alatti beépítés mértéke elérheti a 100%-ot. Mélygarázs ill. pinceszint + terepszint alatti építmény 100 %-os beépítése esetén a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 0% lehet, ebben az esetben kötelező min. 50 cm termőrétegű tetőkert kialakítása.
- 3.2.** Az újonnan kialakítandó épület homlokzatképzésének előírásai:
  - a kialakuló földszinti homlokzattal csatlakozni kell a 14654 hrsz. ingatlan épületének meglévő homlokzatához;
  - a Lajos utcára és a Galagonya utcára néző homlokzat anyaghasználatát 60%-ban üveggel kell megoldani;
  - a földszint/magasföldszint szintjétől kezdődően egy egybefüggő, a Lajos utcára néző homlokzati szakasz min. 20,0 m – max. 30,0 m hosszúságú lehet;
  - a földszint feletti épülettagolás mértéke (a homlokzati síktól való visszahúzás) min. 5,0 m - max. 10,0 m lehet;
  - a szabályozási tervlapon jelölt épületkorlátozással érintett területen a maximális homlokzatmagasság 16,50 m, az épületrész legmagasabb pontja 22,0 m lehet. A többi részen az épület legmagasabb pontja 26,0 m-nél magasabb nem lehet;
  - a 14636/7 hrsz. ingatlanon lévő épület nyugati tűzfalát az új épületszerkezettel el kell takarni;
  - az épület keleti homlokzatán egy egybefüggő homlokzati sík maximális hossza az összhomlokzati szélesség 1/3-ánál hosszabb nem lehet.

#### **4. Tömegformálás, párkány- és gerincmagasság a Lajos utca mentén**

A Lajos utcán a Galagonya utca vonalától a Szépvölgyi útig a gerincmagasságok összehangolása érdekében az alábbi párkány- és gerincmagassági értékeket kell betartani:

- a Galagonya utcától a Lajos u. 51. sz. alatti épületig: a meglévő párkány- és gerincmagasságot változatlanul kell hagyni;
- a Lajos u. 49c sz. alatti épületnél: a meglévő párkánymagasságot megtartva (18,8 m) a maximális gerincmagasság 22,0 m lehet;
- a Lajos u. 49b sz. alatti épületnél: a meglévő párkánymagasságot megtartva (18,8 m) a maximális gerincmagasság 22,5 m lehet;
- a Lajos u. 49a sz. alatti épületnél: a maximális gerincmagasság 24,5 m lehet;
- a Lajos u. 47b és 47a sz. alatti épületnél: a megengedett maximális párkánymagasságot figyelembe véve (20,0 m) a maximális gerincmagasság 24,5 m lehet;
- a Lajos u. 45 sz. alatti épületnél: a megengedett maximális párkánymagasságot figyelembe véve (20,0 m) a maximális gerincmagasság 25,5 m lehet;
- a Lajos u. 43 sz. alatti épületnél: a maximális gerincmagasság 28,5 m lehet.

#### **5. Tömegformálás az Árpád fejedelem útja mentén**

Az Árpád fejedelem útja mentén tetőtérbeépítés csak a meglévő épülettömegben belül engedhető meg, tetőkiemelés nem engedélyezett.

#### **6. Tömegformálás, homlokzat-, gerinc- és építménymagasság a Szépvölgyi út mentén**

- 6.1.** A Szépvölgyi út mentén az épületek meglévő párkánymagasságait változatlanul hagyva a gerincmagasság megengedett értéke 23,0 m lehet.
- 6.2.** A Szépvölgyi út mentén épületbővítés, csak a Szépvölgyi út 3a, 1c és 1b épületek esetén, maximum tetőtérbeépítésként engedélyezhető, ahol a fenti párkány- és gerincmagassági értékeket betartva a tetőtérbeépítés az utcai homlokzatnál csak a homlokzat 1/3-át változtathatja meg a középső zárt erkélyek folytatásában.
- 6.3.** Közterület felé nyitott erkély emeleti szinten nem alakítható ki.

#### **7. Tömegformálás az Evező – Uszály – Dereglye utca mentén**

Az Evező utca, Dereglye utca, Uszály utca mentén tetőtérbeépítés a közterület felé csak maximum 1,0 méteres térdfalemeléssel, maximum 40° -os tetőhajlásszöggel lehetséges.

#### **8. A közlekedés területeire vonatkozó rendelkezések**

A közutak tervezési osztályba sorolása:

- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| • Lajos utca           | I. rendű főút (B.IV.c.B.)  |
| • Nagyszombat utca     | II. rendű főút (B.IV.c.B.) |
| • Árpád fejedelem útja | gyűjtőút (B.V.c.B.)        |
| • Szépvölgyi út        | gyűjtőút (B.V.c.B.)        |
| • Evező utca           | kiszolgálóút (B.VI.d.B.)   |
| • Uszály utca          | kiszolgálóút (B.VI.d.B.)   |
| • Dereglye utca        | kiszolgálóút (B.VI.d.B.)   |

## **9. Közművekre vonatkozó rendelkezések**

- 9.1.** A Duna közelsége miatt jellemzőbb nagyobb talajvízszint mozgás és rétegvíz áramlás miatt terepszint alatti építménnyel a víz áramlás útját nem szabad akadályozni. Terepszint alatti építmény esetén a talajvizek és rétegvizek továbbvezetését meg kell oldani.
- 9.2.** A szénhidrogén szennyezésnek kitett felületről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- 9.3.** Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- 9.4.** Új villamosenergia (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) és vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot létesíteni, meglevő rekonstrukcióját engedélyezni, további közműveket (telken belüli bekötéseket) is csak föld alatti elhelyezéssel szabad.

## **10. Környezetvédelmi és zöldfelületekre vonatkozó rendelkezések**

- 10.1.** Az erősen zaj- és rezgésterhelt útvonalak mentén a fellépő terhelések ellen fokozott épületakusztikai védelem alkalmazása szükséges.
- 10.2.** Az újonnan létesülő vagy felújításra kerülő zöldfelületek, díszburkolatú terek, köztertek kialakítása csak kertépítészeti terv alapján lehetséges.
- 10.3.** A megtartandó értékes fák csak balesetvédelmi és növényegészségügyi okokból vághatók ki.

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**60/2008.(XI.28.) számú rendelete**  
**FÜGGELÉK**

*1. számú függelék*

A területen az ÓBVSZ 3./A-B számú melléklete szerint az alábbi védelmek és korlátozások vannak érvényben:

- a) városképi szempontból kiemelt terület
- b) műemléki környezet szomszédság alapján
- c) városképi szempontból kiemelt útvonal (kerületi)
- d) városképi szempontból kiemelt útvonal (fővárosi)
- e) régészetiileg védett terület
- f) FSZKT-ban nem rögzített, régészetiileg védett terület
- g) színes cégfelirat, cégtábla létesítésének tilalma
- h) műtárgyakkal korlátozottan igénybe vehető járdafelületek határa
- i) mikrohullámú sáv és magassági korlátozásának mértéke
- j) fővárosi jelentőségű víznyerőhelyek védőterülete
- k) FSZT terület kiemelt fővárosi szabályozást igényel
- l) beépítési kötelezettség 5 éven belül