

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
34/2002. (XI.29.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

**A BUDAPEST III. kerület  
SZENTENDREI ÚT - ZÁHONY UTCA - JÉGTÖRŐ UTCA (A MOZAIK UTCÁIG) -  
REMÉNYI EDE UTCA  
által határolt terület  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRE**

vonatkozó,  
az ÓBVSZ-ről szóló 32/2001.(XI.30) Ö.K. rendelet módosításáról a 39/2004.(XI.8.) és a  
51/2005.(XI.14.) rendelettel egységes szerkezetben

*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.**) 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja

**a**  
**Szentendrei út -Záhony utca -Jégtörő utca (a Mozaik utcáig) - a Reményi Ede utca**  
**által határolt terület**  
**Kerületi Szabályozási Tervről**  
**szóló rendeletét.**

*Jelen rendelet alkalmazása és hatálya*

**1.§**

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a **Budapest III. kerület Szentendrei út - Záhony utca - Jégtörő - (a Mozaik utcáig) - a Reményi Ede utca** által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet **1. számú mellékletét** Budapest III. kerület **Szentendrei út - Záhony utca - Jégtörő utca (a Mozaik utcáig) - a Reményi Ede utca** által határolt területre vonatkozó **Szabályozási Tervlap, a 2. számú mellékletét a területre vonatkozó kiegészítő előírások 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 és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. §**  
*Záró rendelkezések*

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/7.a számú**, illetőleg a **2. számú melléklete** a **9/7.b számú melléklete**.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 30/1997.(VI.5.) számú rendelettel jóváhagyott, R 43.049-es számú, Budapest, III. kerület, **Szentendrei út - Záhony utca - Jégtörő utca (a Mozaik utcáig) - a Reményi Ede utca** által határolt terület Részletes Rendezési Terve hatályát veszti.
- (4) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (5) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

*Sárádi Kálmánné dr.*  
*Jegyző*

*Tarlós István*  
*polgármester*

**ÓBVSZ 9/7.b. számú melléklete**

***Kiegészítő rendelkezések***

***a***

**Szentendrei út - Záhony utca - Jégtörő utca - (a Mozaik utcáig) - Reményi Ede utca  
által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

**<sup>1</sup>I.**

***A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei***

(1) az ÓBVSZ 9/7a számú melléklete szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:

- a.) az építési övezet, övezet határa és jele,
- b.) telek homlokvonal (közterületi telekhatár),
- c.) szabályozási vonal,
- d.) kötelező megszüntető jel,
- e.) övezetbe nem sorolt kötelezően kialakítandó – és közhasználat céljára átadandó – magánút telke és telekhatára,
- f.) közhasználat céljára kötelezően átadandó területsáv,
- g.) az építési hely határvonala,
- h.) a kötelező építési vonal,
- i.) korlátozottan beépíthető terület (csak előtető létesíthető)
- j.) kötelezően megtartandó épülethomlokzat
- k.) bontandó épület (új épület elhelyezése esetén)
- l.) telken belüli parkosítandó terület,
- m.) telek be nem építése esetén parkosítandó terület
- n.) megtartandó, geodéziailag nem bemért védendő, értékes fa egyed, állomány
- o.) megtartandó, geodéziailag nem bemért fasor, facsoport,
- p.) telepítendő fa, fasor
- q.) kötelezően kiépítendő vagy átépítendő csomópont
- r.) kerékpárút nyomvonala
- s.) szabályozási terv területi határa
- t.) kötelezően kialakítandó háromszintes növényállomány

(2) az ÓBVSZ 9/7a számú melléklete szerinti szabályozási tervlap nem kötelező, irányadó szabályozási elemei:

- a) irányadó telekhatár
- b) területegység jele
- c) irányadó építési vonal javasolt jelleggel

---

<sup>1</sup> módosította: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (2) bekezdés

- d) javasolt gyalogos aluljáró
  - e) felszíni parkoló javasolt kontúrja
- (3) az ÓBVSZ 9/7a számú melléklete szerinti szabályozási tervlap tájékoztató, szabályozási elemei:
- a) meglévő telekhatár
  - b) meglévő épület

## **II.**

### ***A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései***

#### **1. ÖVEZETEK ÉS TERÜLETEGYSÉGEK**

##### **1.1.** A terület övezeti besorolása:

- a) **I-III-V/N** nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
  - b) **I-III-V/K-z** kistelkes, zárt sorú beépítésű övezetbe,
  - c) **M-III-ID/3** részben intézmény-domináns munkahelyi terület,
  - d) **M-III-ID/4** részben intézmény-domináns munkahelyi terület,
- melyek határait a szabályozási terv és a 3. számú melléklet rögzíti.

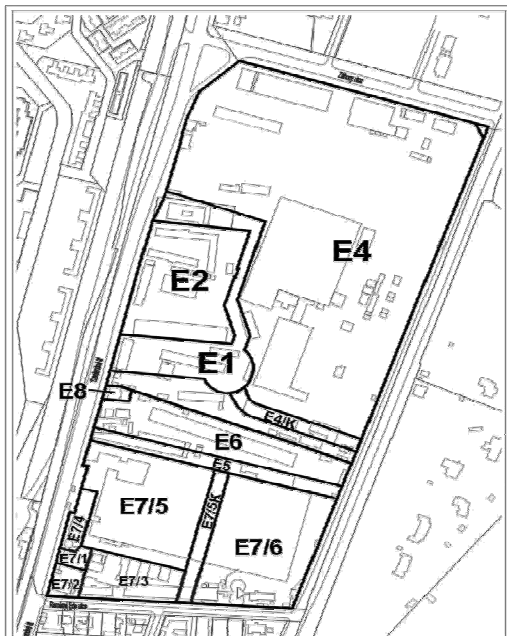
##### **1.1. 1.2.** A területen a Szabályozási Terven szereplő, következő területi egységek alakíthatók ki

- a) a) E1: kötelezően kialakítandó magánút 19365 és a 19377/2 hrsz- területéből
  - b) E2 – hrsz.: 19370
  - c) <sup>1</sup>
  - d) E4 – hrsz.: 19377/2
  - e) E4/K – a 19377/2 hrsz-ből kialakítandó, közhasználat céljára átadott közlekedési célú terület, nem önálló telek
  - f) E5 – a 19379/1 hrsz-ből kialakítandó magánút területe
  - g) E6 – a 19379/1 hrsz-ből kialakítandó új telkek területe
  - h) E7/1 – a 19379/1 hrsz-ből kialakítható magánút területe
  - i) E7/2-6 – a 19379/1 hrsz-ből kialakítható telkek területe
  - j) E7/5K – a 19379/1 hrsz-ből kialakítandó közhasználat céljára átadott közlekedési célú terület, nem önálló telek
- az 1.3.–13.6. figyelembe vételével.

---

<sup>1</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (3) bekezdés

**1.3.** Az egyes területi egységek a következő övezetekbe tartoznak:



- a) <sup>1</sup> az E2- E4 jelű területegységek az **I-III-V/N** nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület övezetbe tartoznak,
- b) az E6 jelű terület **I-III-V/K-z** kistelkes, zárt sorú beépítésű övezetbe tartozik,
- c) az E7/2, E7/3, E7/4 jelű területegység az **M-III-ID/3**, részben intézmény-domináns munkahelyi terület,
- d) az E7/5, valamint az E7/6 jelű területegység az **M-III-ID/4**, részben intézmény-domináns munkahelyi terület.
- e) az E1, E5 és E7/1 jelű terület övezetbe nem sorolandó magánút

**1.<sup>2</sup> Ábra területegységek jele**

**1.4.** A területegységek határai a szabályozási terv módosítása nélkül a következők szerint változhatnak:

- a) <sup>3</sup>Az E2 jelű területegység az E1 jelű magánúttal egyesíthető az E4 jelű területtel, de további területegységek nem alakíthatók ki.
- a) b) Az E1 jelű magánút csak az E2 jelű területtel együtt egyesíthető az E4 jelű területtel. Ez esetben külön övezeti átsorolás nem szükséges.

**1.5.** Az E6 és az E7 jelű területegységek megosztás nélkül is fenntarthatóak.

<sup>1</sup> módosította: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (4) bekezdés

<sup>2</sup> módosította: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (5) bekezdés

<sup>3</sup> módosította: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (6) bekezdés

## **AZ EGYES TERÜLETI EGYSÉGEKRE VONATKOZÓ KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK**

### **2. AZ E1 JELŰ TERÜLETEGYSÉGRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

- 2.1.** Az E1 jelű területegység a szabályozási terv szerinti a 19365 és 19377/2 telkeket is érintő kialakítással az E2 és E4 jelű területegységeket kiszolgáló feltáró magánút. A két telek közötti feltárása és megközelítése a Szentendrei út felől csak ezen a magánúton keresztül történhet.
- 2.2.** A magánutat közhasználat céljára átadott területként a közterületekre vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani és fenntartani.
- 2.3.** A magánút területén csak közlekedési létesítmény, vagy zöldterület, park létesíthető.
- 2.4.** A tömbfeltáró út mentén kialakított területet közhasználat előtt elzárni, a 2x1 sávós útnak az átjárhatóságát korlátozni nem lehet.

### **3. AZ E2 TERÜLETEGYSÉGRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK (HRSZ. 19370)**

- 3.1.** A telek meglévő épületeinek átmeneti hasznosítása; kereskedelmi, szolgáltató, iroda céljára megengedett, állagmegóvásuk lehetséges. Az épületek bővítése nem lehetséges.
- 3.2.** A telek a szabályozási terv és a tervezési területre vonatkozó építési szabályok jóváhagyását követően 5 éven belül a szabályozási tervlapon feltüntetettek szerint beépítendő, vagy az E4-es területtel való telekegyesítés esetén – amennyiben az nem kerül beépítésre az egyesítést követő 1 éven belül – a 3.14. pont szerint kötelezően parkosítandó.
- 3.3.** A telek közötti megközelítését az E1 jelű magánúton keresztül kell biztosítani. Az átmeneti hasznosítás idejében a jelenlegi használat szerint lehet a telket a Szentendrei út felől megközelíteni, a jelenlegi behajtók megtartásával.
- 3.4.** A telek beépítési módja szabadonálló. Az építési helyet a szabályozási terv rögzíti.
- 3.5.** A telek Szentendrei út felé eső 30 m széles sávját közhasználatra átadott parkosított területként kell kialakítani. A kialakított zöldfelület a telek része marad, zöldfelülete az előírt zöldfelületi minimum értékébe beszámolandó.
- 3.6.** Közhasználat céljára való kialakítás esetén a telek szintterületi mutatója 2,5 lehet.
- 3.7.** A közlekedési utakat, a parkolókat, illetve a beépítést úgy kell kialakítani, hogy a fák, facsoportok megtarthatóak legyenek.
- 3.8.** Az elhelyezhető épület javasolt funkciója a földszinten kereskedelem, vendéglátás, iroda. A Szentendrei út felől közforgalmú irodák elhelyezése ajánlott.

**3.9.** **3.9.**<sup>1</sup> A Szentendrei út felé eső vonalon

- a maximális homlokzatmagasság 16 m
- a minimális homlokzatmagasság 14 m

**3.10.** Az épület Szentendrei út felőli homlokzathosszának 1/3-án építészeti hangsúlyként az adott szakasz homlokzatmagassági értéke elérheti a 21 m-t.

**3.11.** A szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelület figyelembevételével mélygarázs építhető. Mélygarázs az épületen belül és kívül is elhelyezhető, de az a zöldfelületi lehatárolást nem érintheti. A mélygarázs épületen kívüli zárófödeme tetőkertként alakítandó ki.

**3.12.** A terepszint alatti gépkocsi tároló lejáratai a Szentendrei úti előkertben nem helyezhetőek el.

**3.13.** A telek területe egyesíthető az E4 és E1 jelű terület egységekkel. Az egyesítés esetén az ide vonatkozó építési hely, illetve az építési vonal előírásai továbbra is kötelezően betartandók.

**3.14.** Az E1, E2 és E4 jelű terület egységek egyesítése esetén – amennyiben épület nem kerül elhelyezésre – az eredeti E2 jelű telek Szentendrei úti határától mért 45 m-es sávjában felszíni parkoló nem létesíthető, a SZT-nek megfelelő területrészt parkosítani kell, illetőleg a 10.1-10.2. pontok szerinti zöld térfalrendszert kell kialakítani.

**4.**<sup>1</sup>

**5. Az E4 és E4/K JELŰ TERÜLETEGYSÉGRE (hrsz.:19377/2) (a volt házgyár területe) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:**

**4.1.** 5.1. Az E4 jelű terület egység közterületi kapcsolatai:

- a) az eredeti telekből kialakított, közhasználatra átengedett tömbfeltáró úton (E4/K jelű terület) és csomóponton keresztül a Szentendrei út és a Jégtörő utca felé,
- b) a Záhony utca felé, a Záhony utca átépítése során kialakított csomóponton,
- c) és az E1 jelű magánúton keresztül

biztosítandók.

**5.2.** A Szentendrei út és a Jégtörő utca között a szabályozási terven rögzített E4/K jelű területsávban közhasználat céljára átadott terület alakítandó ki, függetlenül attól, hogy az E1 jelű magánút kialakul vagy az érintett telkek egyesítésre kerülnek. A telkek esetleges egyesítése esetén az E4/K jelű terület és az E1 jelű terület déli szakasza továbbra is közhasználat céljára átadott terület marad.

**5.3.**<sup>3 2</sup>

---

<sup>1</sup> módosította: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (7) bekezdés

<sup>1</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (8) bekezdés

<sup>3</sup> módosította: 39/2004.(XI.8.)ÖK.sz. rendelet 1.§ (2) bekezdés

**5.5.4.** A közhasználat céljára átadott területsávban a közterületekre vonatkozó előírások betartása mellett kell biztosítani a Jégtörő utca és a Szentendrei út közötti átjárást, a csomópontok kialakításánál a vonatkozó jogszabályok és útügyi szabványok figyelembevételével.

**5.5.** A telken a szabályozási terven rögzített építési helyeken belül lehet épületeket elhelyezni, meglévő épületet bővíteni. Az épület, illetve épületek javasolt funkciója kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, iroda.

- 5.6.** <sup>1</sup>A Szentendrei út felé eső vonalon
- a maximális homlokzatmagasság 16 m
  - a minimális homlokzatmagasság 14 m

**5.7.** A közhasználat céljára átadott terület kialakítása miatt a szintterületi mutató: 2,5 lehet.

**5.8.**<sup>2</sup>

**5.9.**<sup>3</sup>

**5.1.** **5.10.** Kereskedelmi célú hasznosítás esetében a telken létesülő összes kereskedelmi célú bruttó szintterület nem lehet több 20 000 m<sup>2</sup>-nél. Ez nem növelhető a telek területi növelésével sem.

**5.11.**<sup>4</sup>

**5.12.**<sup>5</sup>

**5.13.**<sup>6</sup>

**5.2.** **5.14.** Az építési helyen belül ki kell alakítani szelektív hulladékgyűjtést biztosító gyűjtő-tároló egységet.

**5.15.**<sup>7</sup>

**5.16.**<sup>8</sup>

**4.1.** **5.17.** A gépkocsi tárolás részére kialakított felszíni fásított parkolók az OTÉK előírásainak megfelelően helyezhetőek el. A norma által meghatározott parkolón túl parkolót csak terepszint alatt lehet elhelyezni

**5.18.** A felszíni parkolók kialakításánál 200 db parkolónál többet tartalmazó összefüggő parkoló területet nem lehet kialakítani. Az így létrejövő 200 férőhelyes parkolóterületet egységenként legalább 10-10 m szélességű, intenzíven fásított, háromszintes növényállománnyal beültetett zöldsávval kell egymástól elválasztani.

---

<sup>2</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (9) bekezdés

<sup>1</sup> módosította: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (10) bekezdés

<sup>2</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (11) bekezdés

<sup>3</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (11) bekezdés

<sup>4</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (11) bekezdés

<sup>5</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (11) bekezdés

<sup>6</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (11) bekezdés

<sup>7</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (11) bekezdés

<sup>8</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (11) bekezdés



**8.1. 5.19.** A parkolóokban a szabályozási tervlapon feltüntetett sávban kertépítészeti eszközökkel kialakított, növényzettel befuttatott zöld térfalat – pl. pergolák és/vagy térrácsok együttesét – kell létrehozni az utak felőli térfalképzés érdekében.

**5.20.<sup>1</sup>** Az E4 jelű terület és az E2 jelű területek telekegyesítése esetén, az azokon rögzített építési helyeken belül új épületek a vonatkozó pontok szerint helyezhetők el. Ezen a területek be nem építése esetén az építési helyek területét a SZT szerinti lehatároláson belül parkosítani kell. Felszíni parkolófelület a Szentendrei úti telekhatártól számított minimum 45 m-es teleksávban nem alakítható ki. A 45 m-en túli felszíni parkoló kialakítása esetén a SZT-en jelölt sávban az 5. 19 pont szerinti zöld térfal elemeket kell létesíteni.

**8.2. 5.21.** A területen a meglévő faállomány megőrzéséről gondoskodni kell. A közlekedési utakat, a parkolókat, illetve a beépítést úgy kell kialakítani, hogy a fák, facsoportok megtarthatóak legyenek.

## **6. AZ E5 ÉS E6 JELŰ TERÜLETEGYSÉG**

**6.1.** A jelenlegi 19379/1 hrsz. telek további telkekre bontható a 6.2- 6.11. pontban felsorolt feltételekkel.

**6.2.** A telekterületen az E6 és E7 jelű terület egységek között az ipari csarnok északi oldalán 16,0 m széles közhasználatra megnyitott magánutat (E5 jelű terület) kell létesíteni, ami feltétele a területen történő telekalakításnak.

**6.3.** Az E6 jelű terület csak az E5 jelű magánút kialakítása esetén válhat önálló telekké vagy telekcsoporttá.

**6.4.** A magánutat közhasználat céljára átadott területként, a közterületekre vonatkozó előírások szerint kell kialakítani.

**6.5.** A terület E6 jelű telkei az I-III-V/K-z zárt sorú beépítésű intézményterület építési övezet paramétereinek alapján építhetők be a szabályozási terven jelölt építési helyeken belül.

**6.6.** Az épületek legkisebb építménymagassága 14 m, legnagyobb építménymagassága 16 m.

**6.7.** <sup>2</sup>A telekmegosztás függvényében az E6 jelű telek továbbosztása esetén a szabályozási tervlapon jelölt épülethézagos beépítés is megengedett, de ebben az esetben 35%-os zöldfelületi minimum értéket kell betartani.

**6.8.** Épülethézag esetén a minimális oldalkert 8-8 m.

**6.9.** A hátsó kert minimális szélessége az E4 jelű terület egység felé min. 7,0 m. A magánút felől előkert kialakítását a szabályozási terv szerint kell biztosítani.

**6.10.** A kialakított telkek beépítésénél a Szentendrei út, illetőleg a Jégtörő utca felőli homlokzatokat mezzanines kialakítással kell megvalósítani.

---

<sup>1</sup> módosította: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (12) bekezdés

<sup>2</sup> kiegészítette: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (13) bekezdés

**6.11.** A terepszint alatti gépkocsi tároló és annak lejárata a Szentendrei út felé eső kötelezően közhasználatra átadott zöldfelület és sétány területén nem helyezhető el.

**7. AZ E7 JELŰ TERÜLETEGYSÉGRE (E7/1, E7/2, E7/3, E7/4, E7/5, E7/5K, E7/6; HRSZ.: 19379/1) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.**

- 7.1.** Az E7 jelű terület csak az E5 jelű magánút kialakítása esetén osztható meg.
- 7.2.** Az E7/2, E7/3 és E7/4 jelű területegységet az M-III-ID/4 jelű építési övezetből M-III-ID/3 jelű építési övezetbe kell sorolni. Ennek megfelelően e területek számára önálló telek alakítható ki az övezeti előírások figyelembevételével. A telekosztás feltétele az E7/1 jelű magánút kialakítása.
- 7.3.** Az E7/2, E7/3 és E7/4 jelű telkek Szentendrei úti megközelítése az E7/1 jelű magánútról biztosítandó.
- 7.4.** Az E7/5 és E7/6 jelű területegységben kialakuló telkek közötti feltárása az E5 jelű magánúton keresztül, illetve a Jégtörő utcáról történhet. További közúti kapcsolatot a Reményi Ede utca felől lehet biztosítani.
- 7.5.** A Szentendrei út mentén a nagy ipari csarnok építési vonala előtti területsáv jelenlegi park területe továbbra sem építhető be, ez a területsáv a kialakuló 30,0 m széles közhasználatra átadott gyalogos sétány részévé kell váljon, közhasználat céljára átadott területként.
- 7.6.** A területen megjelölt meglévő faállomány megőrzéséről gondoskodni kell.
- 7.7.** A déli területrészen, a Reményi Ede utca menti területen a meglévő épületállomány bontása után lehet új telket alakítani.
- 7.8.** Az újonnan alakított telkek területén több épület is elhelyezhető a szabályozási terven rögzített építési helyen belül.
- 7.9.** A telek beépítési módja szabadonálló. A telkeken elhelyezhető épületek
- minimális építménymagassága 7,5 m
  - maximális építménymagassága 10,5 m lehet.
- 7.10.** Új beépítés esetén a Reményi Ede utca felé 10,0 m előkert létesítendő.
- 7.11.** Terepszint alatti gépkocsi tároló az előkertek területén nem létesíthető.
- 7.12.** Amennyiben az ipari csarnok funkcióváltása során a parkolási igény kielégítése felszíni parkolóban vagy mélygarázsban nem oldható meg a be nem épített területeken, úgy a meglévő nagy csarnoképület arra műszakilag alkalmas részét kell igénybe venni.
- 7.13.** Az E7/5 jelű területen lévő csarnok SZT-en jelölt homlokzati sávját kötelezően meg kell tartani.

**8. AZ E8 TERÜLETEGYSÉGEN LÉVŐ LAKÓHÁZRA (HRSZ. 19376/5) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

- 8.1. Az épület nem bővíthető, a tetőtér nem építhető be.
- 8.2. Az E6 terület egység intézmény övezetének telekalakítása, illetve fejlesztése során az E8 jelű meglévő lakóházat le kell bontani.

## **9. ZÖLDFELÜLETRE (KÖZHASZNÁLATRA ÁTADOTT KERTEK, KÖZLEKE-DÉSI ZÖLDFELÜLET, BELSŐ KERTEK) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

- 9.1. A tervezési területen lévő zöldfelületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- 9.2. A zöldfelület kialakításához minden esetben kertépítészeti engedélyezési terv szükséges.
- 9.3. A megőrzésre jelölt fák megtartása kötelező, esetleges kivágásuk csak kertészeti szakvélemény engedély alapján lehetséges. A védelemre javasolt élő fa egyedek nem vágathatók ki.
- 9.4. A szabályozási terven megtartandónak jelölt fasorokat a közterületek felújításakor meg kell óvni, kivágásuk csak növény-egészségügyi szempontok miatt, kertészeti szakvéleménnyel igazoltan lehetséges. Építési tevékenység érdekében a fasor fáit kivágni nem lehet.
- 9.5. A telekterületen belüli, szabályozási terven jelölt parkosítandó területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- 9.6. <sup>1</sup>A zöldfelületre vonatkozó tervnek 3 szintes növényállományt kell tartalmaznia (lombos fa – cserje – gyepp).
- 9.7. A zöldfelületen elhelyezhető:
  - a) a pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóter, stb.),
  - b) köztárgy, utcabútor, pergola, térrács, egyéb kertépítészeti architektúra, vízfelület.
- 9.8.<sup>2</sup>
- 9.9.<sup>3</sup>
  - a. 9.10. A kertépítészeti kialakításnál az E4 jelű telken belül az aquincumi leletek számára helyet kell biztosítani.
  - 9.11. Közlekedési zöldfelület (gyalogos, valamint a közlekedési területen létesülő növényzettel fedett terelő- és parkoló szigetek, járdaszigetek)
    9. a) A közlekedési zöldfelületen közlekedési táblán kívül csak kertépítészeti tárgyak, illetve kertépítészeti architektúra elemei helyezhetők el.
    - b) A közlekedési zöldfelületen minimum 2 szintes növényállományt kell megvalósítani.
    - c) Az E4 jelű területen kialakuló útfelületek mentén fasor létesítése kötelező

---

<sup>1</sup> módosította: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (14) bekezdés

<sup>2</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (15) bekezdés

<sup>3</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (15) bekezdés

- 9.12.** A közlekedési utak menti fasorok telepítésére csak nagy tűrőképességű fajokat lehet alkalmazni. A javasolt fajok: *Celtis australis*, *Celtis occidentalis*, *Cercis siliquastrum*, *Koelreuteria paniculata*, *Quercus robur* 'Fastigiata', *Tilia tomentosa*. A fák telepítési távolsága minimum 6 m, maximum 12 m legyen. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 8 cm törzsátmérővel és legalább 3 m magassággal kell, hogy rendelkezzenek.
- 9.13.** A közlekedési utak és a kerékpáros vagy gyalogos közlekedést biztosító utak/járdák közé sűrű, erős növésű cserjesor telepítendő legalább 1 m-es szélességben
- 9.14.** A Szentendrei út mellett lévő kerékpár és gyalogos sávhoz tartozó zöldfelületi rész kialakításánál biztosítani kell az aquincumi leletek elhelyezését, bemutatását.
- 9.15.** A telken belül automata öntözőrendszer kialakítása a teljes növényzet fenntartása érdekében kötelező.

## **10. PARKOLÓK ZÖLDFELÜLETI KIALAKÍTÁSA**

- 10.1.** A nagy kiterjedésű parkolók zöldfelületi elemeinek változatossága és esztétikai értékének növelése érdekében a Szentendrei úti telekhatártól a telekbelső felé térfalpótló elem létesítendő. A Záhony utcai telekhatártól a telekbelső felé, valamint a „déli körforgalmon” átvezető út útszegélyétől a telekbelső felé ugyancsak kertépítészeti eszközökkel kialakított zöld térfalat kell létrehozni a szabályozási terv szerint. A parkolószigetek kialakítása az OTÉK előírásai szerinti fatelepítésekkel történhet.<sup>1</sup>
- 10.2.** A pergolákat vagy térfalat pótló kertépítészeti elemeket növényekkel kell befuttatni. A felfutó növényanyagoknak nagy díszítő értékűnek és légszennyezettség tűrőnek kell lennie. A javasolt fajok: *Campsis radicans*, *Hedera helix* 'Balkon', *Hedera helix* 'Goldheart', *Lonicera japonica*, *Lonicera japonica* 'Halliana', *Rosa* 'Dortmund', *Rosa* 'Paul's Scarlet Climber', *Wisteria sinensis*. A telepítendő fajok minden esetben konténeres, legalább 60 cm magas (hosszú), előnevelt egyedek legyenek.
- 10.3.** A parkolókba ültetendő fajok légszennyezéssel szemben nagy tűrőképességűek, nagy lombkoronát nevelő, alacsony, vagy középmagas előnevelt egyedek legyenek. A javasolt fajok: *Acer monspessulanum*, *Acer platanoides* 'Globosum', *Fraxinus ornus* 'Mecsek', *Koelreuteria paniculata*, *Pyrus nivalis* 'Kartalia', *Tilia tomentosa* 'Teri', *Tilia tomentosa* 'Zentai Ezüst'. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 8 cm törzsátmérővel és legalább 3 m magassággal kell hogy rendelkezzenek.
- 10.4.** A parkolók növényanyagai legalább 50 %-ban örökzöld egyedekből álljon.

---

<sup>1</sup> módosította: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (16) bekezdés

## 10.5. 10.5.<sup>2</sup>

### 11. KÖZLEKEDÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

**11.1.** A terület közlekedési feltárását a következők szerint kell biztosítani:

a) E2 jelű terület az E1 jelű magánútról

b)<sup>1</sup>

10. c) E4 jelű terület az E1 jelű magánútról, a Záhony utca felől és a Jégtörő utca felől

11. d) E 6 jelű terület az E5 jelű magánútról

e) E 7 jelű terület az E5 és az E7/1 jelű magánútról.

### 11.2.<sup>2</sup>

**11.1. 11.3.** A Jégtörő utca mentén kialakuló szabályozási szélességet az R43057 rendezési tervben előírt, a volt gázgyár területét, valamint a 19332/2 hrsz-ú volt iparvágány telkét érintő területsávból kialakuló közterületen a Budai rakpart folytatásaként kell megvalósítani

I. Ütemben 2x1 forgalmi sávval, + lekanyarodó sávok és kerékpárút helyigényének biztosításával.

II. Ütemben 2x2 forgalmi sáv alakítandó ki a 10-es út – Aquincumi-híd megépítése és a rakparti kapcsolatainak kialakítása során.

**11.4.** A magánutakon és a közhasználat céljára átadott közlekedési felületeken a telkek feltárását a közúti szabványok szerint kell biztosítani.

**11.5.** A Jégtörő utca felől közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani a Jégtörő utca és Szentendrei út közötti kapcsolatot biztosító be- és kiközlekedést, a szabályos közúti csomópont kialakításával.

### 11.6.<sup>3</sup>

**11.7. 11.7** A tervezési terület teherforgalmának biztosítása csak a Jégtörő utca felől lehetséges.

### 11.8.<sup>4</sup>

## 12. KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

**12.1.** Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

**12.2.** A közcélú vízellátás (szociális, tűzvíz és egyéb), vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint

---

<sup>2</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (17) bekezdés

<sup>1</sup> törölte:51/2005.(XI.14.) ÖK. sz. rendelet 4.§ (19) bekezdés

<sup>2</sup> törölte:51/2005.(XI.14.) ÖK. sz. rendelet 4.§ (18) bekezdés

<sup>3</sup> törölte:51/2005.(XI.14.) ÖK. sz. rendelet 4.§ (20) bekezdés

<sup>4</sup> törölte:51/2005.(XI.14.) ÖK. sz. rendelet 4.§ (20) bekezdés

a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jog segítségével kell a kezelő számára biztosítani.

- 12.3.** Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- 12.4.** <sup>1</sup>
- 12.5.** A területéről kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet a keletkezés telkén belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a szennyezettség megengedett mértékéig- elő kell tisztítani.
- 12.6.** A csapadékvíz elvezetésére zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni.
- 12.7.** 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.
- 12.8.** A szénhidrogén szennyezésnek kitett felületről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- 12.9.** Szilárd burkolat nélkül parkoló létesítése tilos. Gyephézagos parkoló alatt szilárd, vízzáró alapot kell létesíteni.
- 12.10.** A vízellátás, vízvezetés hálózatait, létesítményeit csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad kivitelezni.
- 12.11.** Új villamosenergia (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) és vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, meglévő rekonstrukcióját engedélyezni, további közműveket (telken belüli bekötéseket) is csak föld alatti elhelyezéssel szabad.
- 12.12.** Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan, közterület használatát korlátozni nem szabad.
- 12.13.** A telken belül elhelyezendő nyomásszabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető, vagy aknás kivitelűek lehetnek.
- 12.14.** A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.
- 12.15.** Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna) elhelyezése építési engedély alapján történhet. (A tervezési területen belül vezeték nélküli közcélú létesítmény elhelyezése nem javasolt, de nem tiltott. 4 m-t meghaladó antenna elhelyezésének építési engedély kérelméhez a Sugárbiológiai Intézet szakvéleményét is csatolni kell.)

---

<sup>1</sup> törölte: 51/2005.(XI.14.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (21) bekezdés

### **13. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

- 13.1.** A területen bármilyen építéssel, mélyépítéssel járó építés jellegű beavatkozás csak részletes, a talajvízviszonyokat is feltáró – talajmechanikai szakvélemény alapján végezhető.
- 13.2.** A területen reklámhordozók, utcabútorok, közterületi tájékoztató rendszer és elemei, közvilágítás elemei, stb. csak egy városépítészetiileg együtt kezelendő egységre készítendő terv alapján helyezhetőek el.
- 13.3.** Önálló, az építménymagasságot meghaladó (toronyoszlop) hirdetőoszlop a területen nem helyezhető el
- 13.4.** A területen pavilon – esővédő és telefonfülke kivételével – nem helyezhető el.
- 13.5.** Mobil árusítóhelyek a területen nem helyezhetőek el.
- 13.6.** Üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el.

### **14. VÉDELMEK - KORLÁTOZÁSOK**

- 14.1.** A telkeket az ÓBVSZ 3/a-b számú melléklete szerinti:
- a) régészeti védelem,
  - b) műemléki környezet a 19377/1, 19377/2 hrsz-ra vonatkozóan
  - c) főváros és kerület városképe szempontjából kiemelt útvonal,
  - d) fényreklám lehetséges elhelyezésének területe
- érinti.