

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
26./2003. (IX.08.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

**AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001.(XI.30) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL
valamint A BUDAPEST III. kerület
BÉCSI ÚT – FÖLD UTCA – SAN MARCO UTCA – KISCELLI UTCA
által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JÓVÁHAGYÁSÁRÓL**

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

*a Bécsi út – Föld utca – San Marco utca – Kiscelli utca
által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét.*

1.§

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. kerület Bécsi út – Föld utca – San Marco utca – Kiscelli utca által határolt területre vonatkozó ***Szabályozási Tervlap***, **2. számú mellékletét a területre vonatkozó *Kiegészítő rendelkezések*** képezik. **3. számú mellékletét** az *ÓBVSZ 2. számú melléklet övezeti tervének módosítása* képezi.

A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések

2.§

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya a Budapest III. Bécsi út – Föld utca – San Marco utca – Kiscelli utca által határolt területre 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-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 9/9a.** számú, illetőleg a **2. számú melléklete a 9/9b** számú melléklete.
- (2) **Az ÓBVSZ 2. számú melléklete** jelen rendelet **3. számú melléklete** szerint módosul. A módosítás hatályba lépését követően a 17256 és 17257 helyrajzi számú telkek az L2-III-K/1 jelű építési övezetbe tartoznak.

4.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az **ÓBVSZ 1. számú függeléke szerinti 19/97(VI.10.) sz. rendelettel jóváhagyott R-43064. számú részletes rendezési terv hatályát veszti.**
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

*Sárádi Kálmánné dr.
Jegyző*

*Tarlós István
polgármester*

ÓBVSZ 9/ 9.b számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

a

BÉCSI ÚT – FÖLD UTCA – SAN MARCO UTCA – KISCELLI UTCA

által határolt terület

Kerületi Szabályozási Tervéhez

I. fejezet

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

1. Kötelező, nem kötelező szabályozási elemek

1.1. Az ÓBVSZ 9/9a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *kötelező* érvényű szabályozási elemei:

- a) övezethatár,
- b) építési övezet, övezet kódja,
- c) építési hely,
- d) építés hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
- e) meghatározott eltéréssel rögzített építési vonal,
- f) \dot{E}_m : építménymagasság az adott szakaszon,
- g) H_m : legnagyobb homlokzatmagasság az adott szakaszon,
- h) H_{cs} : csatlakozó homlokzatmagasság,
- i) \dot{E}_h : épülethézag,
- j) \dot{E}_{imp} : épület legmagasabb pontja,
- k) BK: beépítési kötelezés
- l) meglévő, megőrzendő fasor,
- m) tervezett fasor,
- n) minimális távolság (oldalkert, hátsóker),

2. **Az ÓBVSZ 9/9a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *nem kötelező* érvényű szabályozási elemei:**
- a) irányadó építési vonal,
 - b) szabályozási vonal II., (6.1. a)-b) szerint)
 - c) megszüntető jel,
 - d) földszinti átjáró,
 - e) javasolt homlokzatmagasság
 - f) gépkocsi bejárat
3. **Az ÓBVSZ 9/9a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *alaptérképi elemei, más jogszabályban meghatározott elemei, továbbá egyéb tájékoztató (nem kötelező) elemei:***
- a) meglévő épület, mely megtartható vagy bontható,

II. fejezet

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

4. Az előírások alkalmazása

- 4.1. *Szabályozási vonal II.:* a közhasználat céljára átadott területről (időbeli korlátozás nélkül) szóló megállapodás hiányában hatályba lépő kötelező szabályozási vonal.
- 4.2. *Meghatározott eltéréssel rögzített építési vonal:* melytől az épület homlokvonala max. 1,5 m-re az érintett homlokzatszakasz legfeljebb 1/3-án eltérhet.
- 4.3. *Irányadó építési vonal:* melytől az épület homlokzatának síkja eltérhet, de az épület homlokzatsíkja az építési határvonalhoz a szabályozási terven rögzített távolságnál közelebb nem állhat.
- 4.4. *Épülethézag kialakítása az I. emeleti zárófödém felett kötelező:* A zártosorú építési helyen belül a szabályozási terven meghatározott oldaltávolságon belül a meghatározott magasság felett építményszint nem létesíthető. Az épülethézagra tekintő épületet nyílászáróval ellátott homlokzattal kell kialakítani. Az épülethézag méretébe legfeljebb 1,0 m-es kinyúlású erkély, ereszpárkány nyúlhat.
- 4.5. *Épület legmagasabb pontja:* az a terepcsatlakozástól mért legnagyobb magasság, mely fölé építményrész, tető, tetőfelépítmény – a kémények, antennák stb. kivételével – nem nyúlhat.
- 4.6. *Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része:* az építési helyen belül meghatározott területrész, melyen belül kizárólag a telek beépítési mértékébe be nem számító építményrészek, illetőleg terepszint alatti építmények, mélygarázs helyezhető el.

5. Övezetek

- 5.1.** A rendelet hatálya szerinti terület az alábbi, ÓBVSZ szerinti építési övezetekre és övezetekre tagozódik
- a) L2-III-K/1 Zárt sorú városias lakóterület
 - b) L2-III-K/2 Zárt sorú városias lakóterület
 - c) KL-KT-III Közlekedési célú közterület

6. A szabályozási vonalra és a telekalakításra vonatkozó rendelkezések

- 6.1.** A szabályozási tervlapon jelölt, a Bécsi út 181. (hrsz 17257), a Bécsi út 183. (hrsz 17256) és a Bécsi út 185. (hrsz 17255) számú telkeket érintő szabályozási vonal
- a) kialakítása nem kötelező abban az esetben, ha a telek jelenlegi homokvonala és a szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal II. közötti területsáv továbbra is közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra és fenntartásra, időbeli korlátozás nélkül
 - b) közhasználat céljára átadott területről szóló megállapodás hiányában a telek szabályozásáról, az érintett terület lejegyzéséről legkésőbb az épület használatbavételi engedély megadásáig intézkedni kell.

7. A beépítésre vonatkozó rendelkezések

- 7.1.** A Bécsi út 179. számú (hrsz: 17258) telken az I. emeleti zárófödém felett kialakítandó épülethézag földszintjét áthajtásra alkalmas módon kell kialakítani.
- 7.2.** Új épület tetőtéri beépítése csak egyszintes kialakítású lehet.
- 7.3.** A Bécsi út 177-179 (17258 hrsz.) telkekre a Bécsi út felőli beépítési kötelezettség nem vonatkozik.

8. Az épületek építménymagasságára és homlokzatmagasságára vonatkozó rendelkezések

- 8.1.** A Föld utca mentén kialakítható, legfeljebb 7,5 méter legnagyobb építménymagasságú épület udvari homlokzatmagassága (udvari tetőtéri beépítés) legfeljebb 6 méterrel haladhatja meg az utcai homlokzat átlagos magasságát, de nem haladhatja meg sem az épület gerincmagasságát, sem a 13,5 métert.
- 8.2.** Felújítás, átalakítás, meglévő lakás tetőtéri bővítése akkor is engedélyezhető, ha a meglévő épület építmény- illetve homlokzatmagassága nem éri el az előírt értéket.

9. A meglévő épületekre vonatkozó előírások

- 9.1.** Tetőtéri beépítés esetén a második tetőtéri szint nyílásai nem jelenhetnek meg közterület felé.
- 9.2.** Légkondicionáló berendezés kültéri egységét takartan kell kialakítani.

10. A természet és a növényzet védelme

10.1. A Szabályozási terven kötelezően megtartandónak jelölt fásor faegyedeinek kivágása csak akkor engedélyezhető, ha a faegyed növény-egészségügyi szempontból való kivágását kertészeti szakvélemény igazolja.

11. A környezet védelme

11.1. A Bécsi út mentén létesülő épületeknél szükséges az egyedi zajmérés és zajszámítások elkészítése, aminek eredményeit az épület műszaki zajvédelmének tervezésénél figyelembe kell venni. A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket passzív akusztikai védelemmel kell kialakítani **a vonatkozó jogszabály szerinti belső zajterhelési követelmények teljesülése érdekében.**

11.2. A Bécsi útra néző lakószobák homlokzati szerkezeteit úgy kell megvalósítani, hogy a belső zajterhelési határértékeket teljesítő hangszigetelés mellett biztosítsák a helyiségek csukott ablak melletti szellőztetését is.

12. Közművekre vonatkozó előírások

12.1. A Bécsi út mentén létesülő épületegyüttesen belül egy darab – a közműfejlesztési terv szerinti - transzformátor alállomás elhelyezését biztosítani kell.

13. Védelmek - korlátozások

13.1. A Föld utca 48a. (hrsz 17247), 48b. (hrsz 17248), 48c. (hrsz 17249), 50a. (hrsz 17250), 50b. (hrsz 17251), 50c. (hrsz 17252), számú épületeket utcafépi védelem érinti.

Az utcai homlokzati jellemzők megtartandók, az épület közterületi homlokzatát érintő átalakítás, bővítés lehetőségét előzetesen elvi építési engedélyben kell tisztázni. A védelem nem vonatkozik a telekbelső felé néző homlokzatokra.

26./2003. (IX.08.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET

FÜGGELÉKE

A területet az ÓBVSZ 3/a-b számú melléklete szerinti:

- a) *régészeti védelem (a terület egészre vonatkozóan)*
 - b) főváros városkép szempontjából védett útvonal (szabályozási terven jelölt szakaszon)
 - c) kerületi városkép szempontjából védett útvonal (szabályozási terven jelölt szakaszon)
- érinti, illetőleg
- d) beépítési kötelezettség terheli a Bécsi út menti telkeket az épületbontástól, illetőleg az ÓBVSZ hatálybalépésétől számított 5 éven belül a 7.3. figyelembevételével.

