

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**27./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 - KISCELLI UTCA - SAN MARCO UTCA - KENYERES 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

**Bécsi út - Kiscelli utca - San Marco utca - Kenyeres utca**  
által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét.

**1.§**

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. **Bécsi út - Kiscelli utca - San Marco utca - Kenyeres utca** által határolt területre vonatkozó *Szabályozási Tervlap*, a **2. számú mellékletét** a területre vonatkozó *Kiegészítő rendelkezések* képezik

*A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések*

**2.§**

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya a Budapest III **Bécsi út - Kiscelli utca - San Marco utca - Kenyeres 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 9/10a.** számú, illetőleg a **2. számú melléklete a 9/10b** számú melléklete.

#### **4.§**

##### *Záró rendelkezések*

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 55/1994.(XI.28.) számú Ö. K. rendelettel jóváhagyott, Budapest III. kerület, kerület Bécsi út, Kiscelli utca, San Marco utca, és Kenyeres utca által határolt terület, R-35797 ttsz-ú. részletes rendezési terve hatályát veszti.
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

*Sáradi Kálmánné dr.*  
*Jegyző*

*Tarlós István*  
*polgármester*

**ÓBVSZ 9/ 10.b számú melléklete**

**Kiegészítő előírások  
a Budapest III. kerület,  
BÉCSI ÚT - KISCELLI UTCA - SAN MARCO UTCA - KENYERES UTCA  
által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

*I. fejezet*

*A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei*

1. **Az ÓBVSZ 9/10a számú melléklet szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:**
  - a) tervezési terület határa.
  - b) építési övezet határa és jele.
  - c) építési hely,
  - d) építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
  - e)  $H_m$ : legnagyobb homlokzatmagasság az adott szakaszon,
  - f)  $H_{cs}$ : csatlakozó homlokzatmagasság,
  - g)  $E_h$ : épülethézag,
  - h) minimális távolság (oldalkert, hátsóker),
  - i) helyi védelemre tervezett építészet érték.
  - j) helyi védelemre tervezett természeti érték.
  
2. **Az ÓBVSZ 9/10a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap alaptérképi elemei, továbbá egyéb tájékoztató (nem kötelező) elemei:**
  - a) meglévő épület, mely megtartható vagy bontható,
  
3. **Fogalommeghatározás**
  - 3.1. *Épülethézag kialakítása* : A zárt sorú beépítési módú területen az építési hely által meghatározott módon az oldalsó telekhatár mentén terepszint felett nem beépített sávot kell szabadon hagyni. Az épülethézagra tekintő épületet nyílászáróval ellátott homlokzattal kell kialakítani. Az épülethézag méretébe legfeljebb 1,0 m-es kinyúlású erkély, ereszpárkány nyúlhat.
  - 3.2. *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.

**II. fejezet**  
**A Szabályozási Terv kiegészítő előírásai**

**1. Közterületek kialakítása**

1.1. Az utak kategóriai besorolása:

- a) I. rendű főút besorolás: B.V.a Bécsi út,
- b) Kiszolgáló utca besorolás: B.VI.d Kenyeres utca,  
Kiscelli utca,  
San Marco utca.

1.2. A területen közterületi pavilon nem létesíthető.

**2. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

2.1. A területen az azonos övezetbe tartozó telkek összevonhatók.

2.2. A telkek megosztása az övezetben előírt minimális telekméretnek szernit megengedett, a 2.3. pont figyelembevételével

2.3. a 17321. hrsz telek legfeljebb két önálló telekre osztható, mely telkek külön – külön a Bécsi útról, illetőleg a San Marco utca felől legyenek megközelíthetőek.

2.4. A területen nyeles telek nem alakítható ki.

**3. Épületmagasságok**

3.1. A zárt sorú beépítés épületeinek közterület felőli megengedett legkisebb és legnagyobb homlokzatmagassági – az ÓBVSz 5. számú mellékletében szereplő – értékeit a szabályozási tervlap tartalmazza.

3.2. Új épület elhelyezésénél, meglévő magasítással járó bővítésénél az egyébként megengedett építménymagassági és homlokzatmagassági értékek keretei között a csatlakozó homlokzatmagasság értéke legfeljebb 1,5 m lehet.

**4. L2-III-K/2 építési övezetbe tartozó telkek egyedi előírásai**

4.1. A területen az ÓBVSz 57. § (6) bek. szerinti fő rendeltetések közül:

- a) többszintes, önálló kereskedelmi épületet,
- b) parkolóházat – a Bécsi úti telkek kivételével -  
nem lehet elhelyezni

4.2. Az épületek a zárt sorú beépítésnek megfelelően előkert nélkül helyezhetők el, az épület hátraléptetése megengedett.

4.3. A területen mélygarázs terepszint alatti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot ahol azt a szabályozási terv építési helye lehetővé teszi.

4.4. Meglévő lapostetős épület térfal-emelés nélküli magastetővel történő lefedése akkor is megengedett, ha a meglévő épület homlokzatmagassága az előírt értéket meghaladja.

- 4.5. Felújítás, átalakítás, meglévő lakás tetőtéri bővítése akkor is engedélyezhető, ha a meglévő épület építmény- illetve homlokzatmagassága nem éri el az előírt értéket.
- 4.6. Az L2-III-K/2 övezet területén a parkolást a telken belül legalább 80 %-ban terepszint alatt vagy földszinti teremgarázsban kell biztosítani, fásított parkolóban a terepszinten legfeljebb a kialakítandó parkolóférőhelyek 20%-a valósítható meg.

## 5. I-III-V/L építési övezetbe tartozó telkek egyedi előírásai

- 5.1. A területen az ÓBVSz 94. § (2) bek. szerinti fő rendeltetések közül többszintes, önálló kereskedelmi épületet nem lehet elhelyezni.
- 5.2. A San Marco utca 48-50. szám alatti 17321 hrsz-ú és a Kiscelli utca 78-88. szám alatti 17310 hrsz-ú ingatlanokon az ÓBVSz 94. § (2) bek. szerinti fő rendeltetések közül elsősorban az alábbiakat lehet elhelyezni:
  - c) közintézmény épület,
  - d) igazgatási épület.
- 5.3. A San Marco utca 48-50. szám alatti 17321 hrsz-ú ingatlan csak a szabadonálló beépítés előírásainak megfelelően építhető be.
- 5.4. A Kiscelli utca 78-88. szám 17310 hrsz, és a Bécsi út 17320/1 és /2 hrsz alatti ingatlanok a zárt sorú beépítés előírásainak megfelelően építhetők be.
- 5.5. A funkcióhoz tartozó parkolást telken belül legalább 50 %-ban terepszint alatt, teremgarázsban vagy parkolóházban, további legfeljebb 50%-ban terepszinten fásított parkolóban kell biztosítani.

## 6. A kulturális és természeti örökség védelme

### 6.1. Régészeti örökség védelem

- 6.1.1. A terület nyilvántartott régészeti lelőhely, ezért a kulturális örökség védelmére vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- 6.1.2. A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármely földmunka megkezdése előtt a Budapesti Történelmi Múzeummal régészeti feltárást kell készíttetni.

### 6.2. Épített környezet helyi védelme

- 6.2.1. A helyi védelemre tervezett **Kiscelli utca 78-88. szám és a San Marco utca 48-50. szám alatti** építészeti értékek védetté nyilvánításukig nem bonthatók el, a védelemre javasolt építészeti érték ingatlanán bármely építési engedély köteles tevékenység végzése csak értékvédelmi műszaki tervdokumentációt is tartalmazó engedély alapján lehetséges.

### 6.3. Természeti környezet helyi védelme

- 6.3.1. A San Marco u. 48-50. telek előkertjét az ÓBVSZ 6. melléklete szerinti védelem miatt kiemelt gondossággal kell fenntartani. Meglévő növényzet kivágása csak növény-egészségügyi ok miatt lehetséges, amennyiben azt kertészeti szakvélemény igazolja.

## 7. A környezet védelme

- 7.1. Bármely építési engedélyezéshez részletes talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges az alapozás méretezéséhez, a talajvíz agresszivitásának, a talajvíz elleni szigetelés, és a pinceszint kivitelezéséhez átmeneti talajvízszint süllyesztés meghatározásához.
- 7.2. A Bécsi út mentén létesülő épületeknél szükséges az egyedi zajmérés és zajsámítások 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.**
- 7.3. 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.

---

---

**27./2003. (IX.08.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET**  
**FÜGGELÉKE**

A területen az ÓBVSz 3/B számú melléklete szerinti alábbi védelmek és korlátozások vannak érvényben:

- a) régészetiileg védett terület;
- b) fővárosi jelentőségű víznyerőhely védőterülete (hidrogeológiai „B” zóna);
- c) a Bécsi út érintett szakaszán fővárosi, városkép szempontjából kiemelt útvonal;
- d) fővárosi jelentőségű védett fasor a Bécsi úton;
- e) a Bécsi út vonalán egy telekmélységig beépítési kötelezés 5 éven belül a meglévő épület bontásától ill. az ÓBVSz hatályba lépésétől;
- f) a Kiscelli utca érintett szakaszán kerületi városkép szempontjából kiemelt útvonal;
- g) kerületi védelemre tervezett épület épületegyüttes (San Marco u 48-50.)