

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**28./2003. (IX.08.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

**AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001.(XI.30) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**  
**valamint A BUDAPEST III. kerület**

**NAGYSZOMBAT UTCA - LAJOS UTCA - TEXTILGYÁR UTCA -**  
**ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA**

**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 Nagyszombat utca - Lajos utca - Textilgyár utca -  
Árpád fejedelem útja*

által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét

**1.§**

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** Budapest III. kerület *Nagyszombat utca - Lajos utca - Textilgyár utca - Árpád fejedelem útja* által határolt területre vonatkozó **Szabályozási Tervlap**, a **2. számú mellékletét** a területre vonatkozó **Kiegészítő előírások** képezik.

*A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések*

**2.§**

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya a Budapest III. kerület *Nagyszombat utca - Lajos utca - Textilgyár utca - Árpád fejedelem útja* 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 9/11a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/11b számú melléklete.

### 4.§

#### *Záró rendelkezések*

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 17/1998. (VII. 27.) számú rendelettel jóváhagyott R-35599-es 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 9/11.b számú melléklete**

**Kiegészítő rendelkezések**

**a Budapest III. ker.**

**NAGYSZOMBAT UTCA - LAJOS UTCA - TEXTILGYÁR UTCA - ÁRPÁD  
FEJEDELEM ÚTJA**

**által határolt terület**

**Kerületi Szabályozási Tervéhez**

*I. fejezet*

*A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei*

**1. Az ÓBVSZ 9/11 a. számú melléklet szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:**

- a) építési övezet, övezet jele és határa,
- b) beépítési hely,
- c) építési hely kizárólag terepszint alatt és földszinten beépíthető része,
- d) építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
- e) kötelező építési vonal,
- f) meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal,
- g) teljes magasságában megtartandó homlokzat,
- h) részlegesen (min. 50%) megtartandó homlokzat,
- i) megtartandó fa,
- j) telepítendő fa,
- k) a kötelezően kialakítandó zöldfelület határa,
- l) tervezési terület határa.

**2. ÓBVSZ 9/11. a. számú melléklet szerinti szabályozási tervlap irányadó, nem kötelező szabályozási elemei:**

- a) közhasználat céljára átadott területként kialakítható sáv,
- b) megtartásra javasolt épület,
- c) emeleti szinten létesíthető épülethézag.

## *II. fejezet*

### *A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései*

#### **1. Az előírások alkalmazása**

- 1.1. A meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól az épület homlokvonala max. 10,0 m-re a telek belseje felé hátrahúzható, a kötelező építési vonal esetében ez az érték max. 1,5 m.
- 1.2. A részlegesen megtartandó homlokzatszakaszok esetében a falszakasz felületébe a meglévő nyílászáró felülete is beleértendő.

#### **2. Telekalakítás**

- 2.1. Új telket az építési övezetben előírt min. telekméret valamint az ingatlankiszolgálást szabályozó 7. pont figyelembevételével lehet kialakítani.
- 2.2. Új telek legkisebb szélessége a Nagyszombat u. és a Lajos u. mentén min. 50,0 m, a Textilgyár u. mentén min. 35,0 m.

#### **3. Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások**

Amennyiben a Szabályozási Terven megjelölt telekrész területek ill. az épület(ek) földszintjét jelentő területek közhasználat céljára átadásra kerülnek (min. 500 m<sup>2</sup>), az építési övezetben megengedett szintterületi mutató minden átadott 500 m<sup>2</sup> után 0,1-gyel növelhető, de nem haladhatja meg a 4,5-et.

#### **4. A beépítés részletes előírásai**

- 4.1. A volt Goldberger gyárépület jelölt homlokzati falszakaszait kötelezően meg kell tartani a Szabályozási Terven rögzítettek szerinti szakaszon, de a földszinten a falszakasz árkádos kialakítása (földszinti parapet-fal kibontása) megengedett.
- 4.2. A Szabályozási Terven jelölt részlegesen megtartandó homlokzati falszakaszok legalább 45%-a megtartandó, de a földszint árkádosítható.
- 4.3. A Szabályozási Terven jelölt terület közhasználat céljára történő átadás esetén a megtartandó homlokzat mögötti földszinti terület árkádként alakítandó ki.
- 4.4. A megtartandó homlokzatok külső síkjától mért 5,0 m-rel visszaléptetve, az épület többi felmenő szerkezete magasabb is lehet, a magassági megkötések figyelembevételével.
- 4.5. Az Árpád fejedelem útja mentén nem helyezhető el új magastetős épület. A Lajos utca illetőleg a Nagyszombat utca menti homlokzatképzésnél téglaburkolatot, illetőleg ahhoz részleteiben illő nemes kőburkolatot kell alkalmazni.

#### **5. A homlokzatmagasság meghatározása**

- 5.1. A Szabályozási Terven megtartásra javasolt épületekhez ill. a megtartandó homlokzatokhoz új épület homlokzatának úgy kell csatlakoznia, hogy a  $\pm$  mérték a meglévő épület homlokzatmagasságának az 1/10-ét nem haladja meg, illetve ez az érték az új épület min. 10,0 m szélességű homlokzati sávjában alkalmazandó.
- 5.2. Az építmények közterületi járdaszinttől mért legmagasabb pontja sehol nem haladhatja meg a 30,0 m-t.
- 5.3. Az általános előírások szerint számított homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg a Lajos u. mentén a 22,0 m-t, a Nagyszombat u. mentén a 23,5 m-t.

## 6. Kerítés

- 6.1. A tömbön belül a telekhatáron csak egységes, *áttört* kivitelű kerítés helyezhető el.

## 7. Parkolás, ingatlan-kiszolgálás

- 7.1. A Nagyszombat utcában új ingatlan-kiszolgálást biztosító kapubehajtó vagy útcsatlakozás tengelye az Árpád fejedelem úti tömbhatártól 20,0 m-nél távolabb nem kerülhet.
- 7.2. Az Árpád fejedelem útján új ingatlan-kiszolgálást biztosító útcsatlakozás vagy kapubehajtó nem létesíthető, meglévőket az érintett ingatlanok átépítésekor meg kell szüntetni.
- 7.3. 500 várakozóhelynél (parkolónál) nagyobb befogadóképességű mélygarázs esetén két ki- és bejáratot kell létesíteni, olyan kialakítással, hogy azt, illetve azokat ne kelljen átépíteni a későbbiekben esetlegesen megvalósuló Alsó-rakparti útkapcsolat kiépítésekor.

## 8. A kötelező zöldfelületi minimum előírásai

- 8.1. A Szabályozási Terven jelölt, kötelezően kialakítható zöldfelület területén max. 20%-ban kialakítható szilárd burkolat, de a felszíni parkolás nem megengedett.
- 8.2. Mélygarázs és/vagy földszinti parkoló tetőfödeme az alábbiak szerint alakítandó ki:
  - a) A mélygarázs vagy parkolósínt fölötti tetőkertben kiemelt szegélyű növénykazetták létesítendőek. A növénykazettákban a szükséges ültető közeg vastagsága legalább 0,5 m legyen.
  - b) A kazetták szegélyén sövény telepítendő. A tetőkerti kialakítású terület a mélygarázs vagy parkolósínt zárófödémének legalább 50%-a legyen.
- 8.3. A mélygarázs kialakításánál legalább 10 db előnevelt fa ültetését kell biztosítani, egyszintes garázsszínti növénykazetta létesítésével, a 8.2. pont figyelembevételével.

## 9. Környezetvédelem

- 9.1. Az Árpád fejedelem útja mentén lakófunkció csak a zajterhelési határértékek túllépésének hatósági engedélye alapján lehetséges a 9.3. figyelembevételével.

- 9.2. A lakófunkciójú épületeket a jelenlegi valamint a távlatban várható forgalomterhelésből származó homlokzati zajterhelésre kell akusztikailag méretezni. Az Árpád fejedelem úti tervezett lakóházakra a zajhatárérték alóli felmentést meg kell kérni - az engedélyezés során - a közegészségügyi hatóságtól.
- 9.3. Az Árpád fejedelem útja és a Nagyszombat utca mentén kialakuló lakások padlószintje a járdaszinttől mérve min. 8,5 m kell legyen. **„Az Árpád fejedelem útjára néző lakószobák homlokzati szerkezeteit úgy kell megvalósítani, hogy a belső zajterhelési határértékeket teljesítő hangszigetelés mellett biztosítsák a helyiségek csukott ablak melletti szellőztetését is.** A lakófunkciójú épületeket a jelenlegi valamint a távlatban várható forgalomterhelésből származó, min. 75 dBA zajszintre kell akusztikailag méretezni.
- 9.4. A térszín alatti garázs szellőzőberendezését zajgátló burkolattal kell ellátni.
- 9.5. A térszín alatti garázst gépészetileg szellőztetni kell. Az elszívott levegőt a szakhatóság által meghatározott módon, kéményszinten szabad a külső légtérbe bocsátani.
- 9.6. A térszín alatti építmény létesítésekor a talajvízáramlás lehetőségét biztosítani kell.

## 10. Közművek

- 10.1. A Textilgyár utca mellett lévő 17970/3 hrsz.-ú ingatlan önálló villamosenergia ellátását a 17970/1 hrsz.-ú telken lévő transzformátorok megszüntetése előtt biztosítani kell.
- 10.2. A Lajos utca menti meglévő épületek bontása előtt a középnyomású gázvezetékét és a gáznyomásszabályzót meg kell szüntetni.

---

---

### 28./2003. (IX.08.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET

#### FÜGGELÉKE

#### VÉDELMEK - KORLÁTOZÁSOK

1. A területet az ÓBVSZ 3/a. számú melléklete szerinti:
- 160 m-es mikrohullámú sáv magassági korlátozása 75 m szélességben,
  - színes cégfelirat, cégtábla létesítés tilalma,
  - fővárosi jelentőségű víznyerőhely védőterülete érinti.
2. A területet az ÓBVSZ 3/b. számú melléklete szerinti:
- műemléki környezet,
  - régészeti védelem a szabályozott területen kívül,
  - fővárosi városkép szempontjából kiemelt terület,
  - kerületi szempontból védett útvonal (Nagyszombat u – Árpád fejedelem útja), védelmi kategória érinti.
3. A terület a levegőtisztaság védelem I. és a felszín alatti vizek érzékenysége szerint "érzékeny" kategóriába tartozik.