

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
34/2003. (X.2.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

**AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001.(XI.30) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL  
valamint A BUDAPEST III. kerület  
RAKTÁR UTCA - VIHAR UTCA - HUNOR UTCA - HÉVÍZI ÚT -  
KUNIGUNDA 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

Raktár utca - Vihar utca - Hunor utca - Hévízi út - Kunigunda útja  
által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét.

**1.§**

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. **Raktár utca - Vihar utca - Hunor utca - Hévízi út - Kunigunda útja** 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. ker. **Raktár utca - Vihar utca - Hunor utca - Hévízi út - Kunigunda 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 9/15 a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/15 b számú melléklete.

### **4.§**

#### *Záró rendelkezések*

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 32/1996.(IX.30.) számú Ö. K. rendelettel módosított, 18./1996.(VI.10.) számú Ö. K. rendelettel jóváhagyott, Budapest III. kerület, Hévízi út – Hunor utca – Kunigunda útja által határolt terület, R-35895 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.

***Sárádi Kálmánné dr.  
jegyző***

***Tarlós István  
polgármester***

**ÓBVSZ 9/15 .b számú melléklete**

**Kiegészítő előírások**  
**a Budapest III. kerület,**  
**RAKTÁR UTCA, VIHAR UTCA, HUNOR UTCA, HÉVÍZI ÚT ÉS KUNIGUNDA**  
**ÚTJA**  
**által határolt terület**  
**Kerületi Szabályozási Tervéhez**

*I. Fejezet*

*A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei*

1. **Az ÓBVSZ 9/15 a számú melléklet szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:**
  - a) tervezési terület határa,
  - b) építési övezet, vagy övezet jele,
  - c) építési hely,
  - d) építési hely kizárólag terepszint alatti beépíthető része,
  - e) meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal,
  - f) legnagyobb homlokzatmagasság az adott szakaszon,
  - g) kötelezően fásított, nem beépíthető tér,
2. **Az ÓBVSZ 9/15 a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap más jogszabályban meghatározott kötelező elemei:**
  - a) műemlék,
  - b) műemléki környezet,
  - c) régészeti védelem,
3. **Az ÓBVSZ 9/ 15 a számú melléklet szerinti szabályozási tervlap nem kötelező szabályozási elemei:**
  - a) Javasolt telekhatár.
  - b) Javasolt megszüntetés jele.
4. **Fogalom meghatározás**
  - 4.1. *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.
  - 4.2. *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.

- 4.3. *Meghatározott eltéréssel rögzített építési vonal:* melytől az épület homlokvonala max. 1,5 m-re az érintett homlokzatszakszakasz legfeljebb 1/3-án eltérhet.

## *II. fejezet*

### *A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései*

#### **1. Közterületek kialakítása**

##### **1.1.** Az utak kategóriai besorolása:

- |                               |         |                 |
|-------------------------------|---------|-----------------|
| a) Gyűjtőút besorolás:        | B.V.b   | Hévízi út,      |
| b) Kiszolgáló utca besorolás: | B.VI.b  | Vihar utca      |
|                               | B.VI.d. | Hunor utca,     |
|                               |         | Kunigunda útja, |
|                               |         | Raktár utca,    |
|                               |         | Váradi utca.    |

##### **1.2.** A területen közterületi pavilon nem létesíthető.

#### **2. (18706/1) hrsz közterület: Kötelezően fásított, nem beépíthető tér:**

##### **2.1.** Telekalakítás:

- 2.1.1.** A kötelezően fásított, nem beépíthető terület részére a szabályozási terven jelölt önálló ingatlan kiszabályozása szükséges.

##### **2.2.** A terület kialakítása:

- 2.2.1.** A terület közterület-rendezési kertépítészeti engedélyezési tervének engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Igazgatási és Hatósági Igazgatóságát minden esetben szakhatóságként az engedélyezési eljárásba be kell vonni.

- 2.2.2.** A közterület-rendezési kertépítészeti engedélyezési tervnek a műemlék Ókeresztény Cella Trichora romjainak rendezett építészeti bemutatását biztosítania kell.

- 2.2.3.** A területen a díszburkolattal ellátandó gyalogosfelületeket és a vegyes használatra szánt felületeket fizikai eszközökkel el kell határolni egymástól.

- 2.2.4.** A terület burkolóanyagaként csak a hagyományos természetes kő, kockakő alkalmazható.

- 2.2.5.** A romok bemutatását szolgáló - a terület kialakításához egységben tervezett ismeretterjesztő tábla elhelyezhető.

- 2.2.6.** A romok megtekintését biztosítani kell, az külön nem lekeríthető.

- 2.2.7.** A közterület telke szint alatt sem építhető be.

- 2.2.8.** A terület telkén legfeljebb a zöldfelületre illetőleg a Cella Trichora látogatóira számított parkoló-férőhelyek helyezhetők el.

### **3. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

- 3.1.** A területen a szabályozási terven javasolt telekhatároktól eltérő telekalakításhoz előzetesen elvi telekalakítási tervet kell készíttetni és azt engedélyeztetni. Meglévő szomszédos telkek összevonása elvi telekalakítási terv nélkül engedélyezhető.
- 3.2.** A területen nyeles telkek nem alakítható ki.

### **4. L2-III-V építési övezetbe tartozó telkek további részletes előírásai**

#### **4.1. Rendeltetés:**

- 4.1.1.** A területen nem lehet elhelyezni az ÓBVSz 57. § (6) bek. szerinti fő rendeltetések közül az alábbiakat:
- a) többszintes, önálló kereskedelmi épület,
  - b) parkolóház, önálló mélygarázs.

#### **4.2. Beépítés:**

- 4.2.1.** Az épületek a zártosorú beépítésnek megfelelően előkert nélkül, az utcai telekhatáron építhetők, kivéve ahol a szabályozási terv másként rendelkezik. Az ÓBVSZ 34.§-a szerinti épület hátraléptetés kötelező elvi engedély alapján megengedett.
- 4.2.2.** Épülethézag létesítése a szabályozási terven jelölt helyeken kötelező.
- 4.2.3.** Felújítás, átalakítás, meglévő lakás tetőtéri bővítése akkor is engedélyezhető, ha a meglévő épület építmény- illetve homlokzatmagassága nem éri el az előírt értéket.

### **5. A Hévízi út – Kunigunda útja – Hunor utca által határolt tömbben a telkekre vonatkozó további előírások:**

- 5.1.** Az épületek legnagyobb építménymagassági értéke 13,50 m lehet.

### **6. A Vihar utca - Raktár utca –Hunor által határolt tömbökben a telkekre vonatkozó további előírások:**

- 6.1.** Az épületek legnagyobb építménymagassági értéke 16,00 m lehet.
- 6.2.** Amennyiben a szomszédos épület csatlakozó homlokzatmagassága 10,5 –16,0 m között van, akkor az új épület csatlakozó homlokzatmagassága legfeljebb 1,5 m-rel térhet el.
- 6.3.** Mélygarázs létesítése esetén a szabályozási terven rögzített esetekben a terepszint alatti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot. A mélygarázs zárófödémének legalább felét tetőkertként kell kialakítani és fenntartani.

### **7. Parkolás:**

- 7.1.** A parkolást telken belül legalább 80 %-ban terepszint alatt vagy földszinti teremgarázsban kell biztosítani, fásított parkolóban a terepszinten legfeljebb a kialakítandó parkolóférőhelyek 20%-a valósítható meg.
- 7.2.** Földszinti teremgarázs esetén legfeljebb egy garázskapu létesíthető a közterület felé. A teremgarázs földszinti homlokzati kialakításánál üzlethelyiség

létesítésével, kirakatportál elhelyezésével, vakhomlokzat létesítésével, illetőleg egyéb építészeti eszközzel kell oldani a teremgarázs 10 m-t meghaladó utcai falszakaszának megjelenését.

## **8. A kulturális örökség védelme**

### **8.1. Régészeti örökség védelme**

**8.1.1.** A terület nyilvántartott régészeti lelőhely ezért a kulturális örökség védelmére vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

**8.1.2.** A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármely földmunka megkezdése előtt a Budapesti Történeti Múzeummal régészeti feltárást kell készíttetni.

### **8.2. Műemlékvédelem**

**8.2.1.** A Hunor utca (18706/1) hrsz-ú közterületen áll a műemlék Ókeresztény Cella Trichora romja a 4. századból.

**8.2.2.** A műemlék környezetében egy telekmélységig - a szabályozási terven jelöltek szerint - országos műemléki környezet került kijelölésre a műemléki szomszédság alapján.

## **9. A környezet védelme**

**9.1.** 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.

---

---

### ***34/2003. (X.2.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET FÜGGELÉKE***

## **VÉDELMEK - KORLÁTOZÁSOK**

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

- a) régészetileg védelem,
- b) a Hunor utca (18706/1) hrsz-ú közterületen álló Ókeresztény Cella Trichora 4. századi romjait műemléki védelem,
- c) a szabályozási terven rögzített műemléki környezet,
- d) a szabályozási terven rögzített védett történeti közterület;
- e) a szabályozási terven rögzített kerületi városkép szempontjából kiemelt terület,
- f) a Hévízi út, Váradi utca és a Vihar utca érintett szakaszán kerületi városkép szempontjából kiemelt útvonal érinti.