

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
35/2003. (X.2.) RENDELETE**

**AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001.(XI.30) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL
valamint A BUDAPEST III. kerület
VÖRÖSVÁRI ÚT - BÉCSI ÚT - FEHÉREGYHÁZI ÚT - HUNOR UTCA - HÉVÍZI ÚT
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 **Vörösvári út - Bécsi út - Fehéregyházi út - Hunor utca - Hévízi út** által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét.

1.§

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. **Vörösvári út - Bécsi út - Fehéregyházi út - Hunor utca - Hévízi út** 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 **Vörösvári út - Bécsi út - Fehéregyházi út - Hunor utca - Hévízi út** 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

- (4) Jelen rendelet **1. számú melléklete egyben az ÓBVSZ 9/16 a.** számú, illetőleg a **2. számú melléklete a 9/16 b** számú melléklete.
- (5) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az ÓBVSZ 6. számú melléklete III. pontja kiegészül a következőkkel:

III. KERÜLETI VÉDETTség ALATT ÁLLÓ FÁSSZÁRÚAK

1. Vörösvári út 119-121. (18759 hrsz) a szomszédos Vörösvári út 115-117. sz. épület tűzfalára felfutó vadszőlő (*Parthenocissus tricuspidata*)

Értékes fa

1. Vörösvári út 113. (16912 hrsz.) volt BKV villamos remiz telkén álló juharlevelű platán (*Platanus hispanica*)
2. Vörösvári út 111. (16911 hrsz.) volt BKV villamos remiz telkén álló hárs (*Tilia sp.*) és bálványfa (*Ailanthus altissima*)

4.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az ÓBVSZ 1. számú függeléke szerinti 10./2000.(IV.14.) számú Ö. K. rendelettel jóváhagyott, KASZÁSDŰLŐ ÉS KÖRNYÉKE, a Szentendrei út – Bogdáni út – Hévízi út – Vörösvári út – Bécsi út – MÁV esztergomi vasútvonal által határolt terület kerületi szabályozási tervének a területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.
- (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/ 16 .b számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

a

**VÖRÖSVÁRI ÚT, BÉCSI ÚT, FEHÉREGYHÁZI ÚT, HUNOR UTCA ÉS HÉVÍZI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**

Kerületi Szabályozási Tervéhez

I. fejezet

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

1. Kötelező, nem kötelező szabályozási elemek

1.1. Az ÓBVSZ 9/16 a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *kötelező* érvényű szabályozási elemei:

- a) tervezési terület határa
- b) építési övezet, övezet kódja,
- c) szabályozási vonal
- d) építési hely,
- e) építés hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
- f) E_m : építménymagasság az adott szakaszon,
- g) H_m : legnagyobb homlokzatmagasság az adott szakaszon,
- h) E_n : épülethézag,
- i) minimális távolság (oldalkert, hátsókert),
- j) Helyi védelemre tervezett építészeti érték.
- k) Helyi védelemre tervezett természeti érték

2. Az ÓBVSZ 9/16 a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *más jogszabályban meghatározott kötelező* elemei:

- a) műemléki környezet,
- b) régészeti védelem,

3. Az ÓBVSZ 9/16 a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *nem kötelező* érvényű szabályozási elemei:

- a) javasolt telekhatár,
- b) megszüntető jel,

4. Az ÓBVSZ 9/16 a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *alaptérképi elemei, továbbá egyéb tájékoztató (nem kötelező) elemei:*

- a) meglévő épület, mely megtartható vagy bontható,

II. fejezet
A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. Az előírások alkalmazása

- 1.1. 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.
- 1.2. Épület legmagasabb pontja:** az a terepcsatlakozástól mért legnagyobb magasság, mely fölé építményrész, tető, tetőfelépítmény – a kémények, antennák stb. kivételével – nem nyúlhat.

2. Övezetek

- 2.1.** A rendelet hatálya szerinti terület az alábbi, ÓBVSZ szerinti építési övezetekre és övezetekre tagozódik
- a) I-III-KZ/2 Zárt sorú kisvárosias intézményterület lakófunkcióval
 - a) KL-KT-III Közlekedési célú közterület

3. Közterületek kialakítása

- 3.1.** Az utak kategóriai besorolása:
- b) I. rendű főút besorolás: B.V.a Vörösvári út,
 - b) Gyűjtőút besorolás: B.V.b Hévízi út,
 - c) Kiszolgáló utca besorolás: B.VI.d Hunor utca,
Fehéregyházi út.
- 3.2.** A Hévízi út Vörösvári úti csomópontjának kiépítése tervezett, de a jelzőlámpás forgalomirányítás és a csomóponti rendszerek összehangolása további részletes elemzést igényel, a tervezett közlekedési rendszer tervezési területen kívüli hatásaira tekintettel. A vizsgálati terület a Flórián tértől a Táborhegyi úti csomópontig terjedő útvonal szakasz.
- 3.3.** A Hévízi úton meglévő vágányok megszüntetendők.

4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

- 4.1.** A területen a szabályozási terven javasolt telekhatároktól eltérő telekalakítási tervet készíteni csak az elvi telekalakítási, és a beépítés feltételeit tisztázó jogerős elvi építési engedélyezési tervvel igazoltan lehet.
- 4.2.** A területen nyeles telek nem alakítható ki.

5. I-III-KZ/2 építési övezetbe tartozó telkek rendeltetésére vonatkozó kiegészítő előírások

- 5.1.** A területen az ÓBVSz 94. § (2) bekezdés a) – j) pontja szerinti fő rendeltetések közül:
- a) többszintes, önálló kereskedelmi épület, amelynek szintterülete a 2000 m²-t meghaladja,
 - b) közösségi szórakoztatás épülete, amelynek szintterülete 1000 m²-t meghaladja nem helyezhető el.
- 5.2.** A területen az ÓBVSz 94. § (3) bekezdés a) – j) pontjaiban felsorolt, fő rendeltetést kiszolgáló helyiségek is elhelyezhetők, kivételt képez a k) pontban szereplő üzemanyagotöltő.

6. Beépítésre vonatkozó különleges rendelkezések:

- 6.1. A 4000 m²-t meghaladó méretű telek, vagy a 75 m-es telekmélységet meghaladó méretű telek esetében az építési helyen belül az övezetben egyébként elhelyezhető épületek számát és azok telepítését a *beépítés előzetes feltételeit tisztázó elvi engedélyben* kell megállapítani szomszédos telkek beépítése és az építési helyek együttes feltüntetésével, kivéve, ha a beépítés már meglévő épület bővítése, vagy korábban jogerős építési engedéllyel rendelkező épületegyüttes további üteme.
- 6.2. A legalább 75 m mély és legfeljebb 30 m széles telkeken elhelyezhető épületeket úgy kell tagolni, illetve a terepszint feletti felmenő szerkezetek egymástól való távolságát megállapítani, hogy
 - a) egy épület sem haladhatja meg a lehetséges beépítési mérték 35 %-át, és
 - b) az épületek között legalább 10 m-es zöldsáv, vagy mélygarázs feletti tetőkert alakuljon ki.
- 6.3. A Hunor utca 58-36 közötti teleksor beépítésénél az épülethézag kialakítása kötelező a szomszédos telek felé, amennyiben az nem zársorúan csatlakozik. Az épülethézag egy telekre eső minimális szélessége legalább az övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság fele legyen.
- 6.4. A területen a terepszint alatti beépítés ÓBVSz-ben meghatározott legnagyobb megengedett mértéke 80%-ra növelhető, de az e feletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az 50%-ot. Ez esetben a zárófödémén kialakuló udvarterületek legalább 75 %-át minimum 50 cm-es talajvastagságú tetőkertként kell kialakítani, és fenntartani.

7. Építménymagasságok és homlokzatmagasságok egyedi előírásai

- 7.1. Az építménymagasság értéke a szabályozási tervben rögzítettek szerint:
 - a) 10,5 m lehet a Fehéregyházi út 3. tól végig, valamint a Hunor utca mentén a 44. számig
 - b) 13,5 m lehet a Fehéregyházi út 1 számtól a Vörösvári út és a Hévízi út egésze mentén, valamint a Hunor utca 42. számig bezárólag.
- 7.2. A szomszédos zárt sorú épület homlokzatmagasságához legfeljebb 1,0 m különbséggel igazodni kell, kivétel az az eset, ha a meglévő szomszédos épület csatlakozó homlokzatmagassága az övezetben megengedett legkisebb építménymagasságot nem éri el.
- 7.3. Felújítás, átalakítás, meglévő lakás tetőtéri bővítése akkor is engedélyezhető, ha a meglévő épület építmény- illetve homlokzatmagassága nem éri el az előírt értéket.
- 7.4. A telekbelső megfelelő műszaki és építészeti kialakítása érdekében a 75 méternél mélyebb és legalább 60 m szélességű telkek esetén, amennyiben a beépítés mértéke nem haladja meg az 50%-ot, akkor az építménymagasságot csak a közterület felőli utcai homlokzatok esetén kell alkalmazni, a telekbelső felé eső homlokzatoknál a következő szabályt kell betartani:

- 7.4.1.** Az „épület legmagasabb pontja” nem lehet magasabb:
- a Szabályozási Tervlap szerinti építési hely határait állított – a megengedett legnagyobb építménymagassággal megegyező magasságú - elvi homlokzati síkok felső élére a telekbelső felé állított 45 fokos síkok, és
 - az a) pont szerinti 45 fokos síkot metsző, az építménymagassági értékhez képest + 6 m-rel magasabban lévő vízszintes sík által meghatározott magassági értékeknél.

7.4.2. A 7.4.1.b) pont szerinti + 6 m-es magassági sávban létesülő épülettömeg részt, vagy részeket úgy kell kialakítani, hogy azok építészeti karaktere, tömegformálása, homlokzata utaljon az utcai kötelező homlokzatmagasság méretére:

- a felső szintek teljes vagy részleges „visszaugratásának”,
- a „visszaugratásnál” növényzet (tetőkert, virágvályú stb.) megjelenítésének,
- a homlokzati fal-nyílás arány és tagolás váltásának és
- a megkülönböztetett anyaghasználat együttes alkalmazásával.

7.4.3. Az épület legfeljebb 20 m-es szakaszon futhat végig a meghatározott magasságig azonos homlokzati síkkal.

50%-nál nagyobb beépítettség esetén ez az eltérő szabály nem alkalmazható.

7.5. A 7.4.1. b) pont szerinti +6 m-es magassági sávban elhelyezkedő:

- +1 emeleti szint szintterülete az adott épület ill. épületrész beépítésbe beszámító területének 80%-át,
- a +2. emeleti szint szintterülete az adott épület ill. épületrész beépítésbe beszámító területének a 60%-át

nem haladhatja meg, a telekre vonatkozó szintterületi mutató együttes figyelembevételével.

8. Városképi kialakítás

8.1. A Vörösvári út – Hévízi út menti épületek csak lapostetővel, vagy alacsonyhajlású, legfeljebb 30°-os magastetővel ellátottak legyenek az átépülés egységes megjelenése érdekében.

8.2. 500 m²-nél nagyobb felületű lapostető esetén (nem vonatkozik járható tetőre és a lapos hajlású pikkelyes vagy fém héjalású tetőkre), annak legalább 30%-án tetőkertet kell kialakítani, melynek folyamatos fenntartásáról a tulajdonos gondoskodni köteles.

8.3. A tagoltan kialakított épületeket, és az egy telken több épülettel kialakított beépítést tömegformálásában és karakterében azonosan, egy építészeti egységként kell kialakítani.

9. Parkolás:

9.1. A Vörösvári úttal és a Hunor utcával is közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkező ingatlanok fő gépjármű forgalmi kapcsolata a Hunor utca felől biztosítandó, egyéb útkapcsolatok kialakítása az illetékes közlekedési szakhatósággal egyeztetetten lehetséges.

9.2. A lakófunkcióhoz a parkolást telken belül legalább 90 %-ban terepszint alatt, teremgarázsban vagy parkolóházban kell biztosítani, fásított parkolóban a terepszinten legfeljebb a kialakítandó parkolóférőhelyek 10%-a valósítható meg.

10. Óvóhely:

10.1. A Vörösvári út 115. szám alatti ingatlanon üzemi óvóhely található. Az óvóhely megszüntetése esetén az annak megfelelő létszámú óvóhelyet a létrejövő új beépítés mélygarázsában biztosítani kell a szakhatóság véleményének figyelembevételével.

11. A kulturális örökség védelme

11.1. Védelemre tervezett épületek épületegyüttesek:

<i>HRSZ</i>	<i>MEGNEVEZÉS</i>	<i>FUNKCIÓ</i>
16911	Egykori Remíz épület Hunor utcai homlokzata	Építészeti emlék
16911	Vörösvári út 115-117, szám alatti egykori iroda épület Vörösvári út felőli homlokzata	Építészeti emlék

11.2. A helyi védelemre tervezett építészeti értékek nem bonthatók el, a védelemre javasolt építészeti érték ingatlanán bármely építési engedély köteles tevékenység végzése csak értékvédelmi műszaki tervdokumentációt is tartalmazó engedély alapján lehetséges.

12. Természeti környezet védelme

12.1. Kerületi védettségű fák, fásszárúak, utcai fasorok, terek

12.2. Vörösvári út 119-121. (18759 hrsz.) a szomszédos Vörösvári út 115-117. sz. épület tűzfalára felfutó vadszőlő (*Parthenocissus tricuspidata*) védett helyi természeti érték. A vadszőlő nem vágható ki, 5 m-es közelébe épület, terepszint alatti építmény nem nyúlhat.

12.3. A Vörösvári út 113. (16912 hrsz.) volt BKV villamos remíz telkén álló juharlevelű platán (*Platanus hispanica*) és a Vörösvári út 111. (16911 hrsz.) volt BKV villamos remíz telkén álló hárs (*Tilia sp.*) és bálványfa (*Ailanthus altissima*) helyi védelem alatt áll.

12.4. Az 12.3. pont alatt szereplő 2 db helyi védettségű fa együtt addig védendő, amíg mindkettő fejlődése habitusuknak megfelelően történik. Amint az egyik kezdi felülnőni a másikat, a bálványfa (*Ailanthus altissima*) kivágása megengedhető, a hárs (*Tilia sp.*) megtartandó.

12.5. A Szabályozási Terven értékes faként jelölt fásszárúak kivágása csak abban az esetben engedélyezhető, ha azok növényegészségügyi vagy balesetvédelmi okokból való kivágása elkerülhetetlen.

12.6. A meglévő és megmaradó fák védelme érdekében a törzsnyakra 30 cm-nél vastagabb földréteget rátölteni nem szabad. Abban az esetben, ha ez egyéb tereprendezési megoldással nem valósítható meg, a feltöltés csak a törzsnyak levegőzését és víztelenítését biztosító drén alkalmazásával történhet.

12.7. A meglévő és megmaradó fák gyökérszélénél és lombkoronájának maximum 1/5-e távolítható el.

12.8. Az épületeknek sem az alapozása, sem a homlokzata nem közelítheti meg

- a védett fákat 5 m-nél,
- a meglévő és megmaradó fákat 3 m-nél,
- a védett vadszőlőt 3 m-nél közelebb.

12.9. Fakivágás szükségessége esetén az építési engedélyezési dokumentáció részeként fakivágási engedélyt is kell kérni, melyben az érvényben lévő előírások szerinti pótlást

lehetőleg az ingatlanon belül kell megvalósítani. Amennyiben ez reálsan nem valósítható meg, abban az esetben a pótlásról az önkormányzat rendelkezik.

- 12.10.** A 12.4. – 12.9. pontban részletezett esetek szükségességét és megoldásait dendrológus vagy kertépítész szakvéleménnyel igazolni kell, melyet az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell. Az építési engedélyezési dokumentációnak táj- és kertépítész mérnök által készített kertépítészeti tervet is tartalmaznia kell, melynek megvalósulása nélkül a használatbavételi engedély nem adható meg.

13. A környezet védelme

- 13.1.** 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.
- 13.2.** A 16911 hrsz-ú ingatlan beépítése előtt talajszennyezettségre vonatkozó vizsgálatot kell készíteni és ennek függvényében a szükséges talajcserét el kell végeztetni.
- 13.3.** A Vörösvári út mentén létesülő épületeknél szükséges az egyedi zajmérés és zajszámítások elkészítése, aminek eredményeit az épület műszaki zajvédelmének tervezésénél és méretezésénél figyelembe kell venni. A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket passzív akusztikai védelemmel kell kialakítani a vonatkozó jogszabály szerinti belső zajterhelési követelmények teljesülése érdekében.
- 13.4.** A pihenésre szolgáló helyiségek nyílászárói csak előzetes zajszámítások elkészítésének függvényében tervezhetők a Vörösvári út felé.
- 13.5.** A Vörösvári útra néző lakószobák homlokzati szerkezeteit úgy kell megvalósítani, hogy a belső zajterhelési határértékeket teljesítő hangszigetelés mellett biztosítsák a helyiségek csukott ablak melletti szellőztetését is.

35/2003. (X.2.) RENDELET FÜGGELÉKE

VÉDELMEK - KORLÁTOZÁSOK

- 1. A terület az ÓBVSZ 3/a-b számú melléklete szerinti:**
- a) a Fehéregyházi út menti teleksor országos műemléki környezet szomszédság alapján
 - b) régészetiileg védelem,
 - c) a szabályozási terven rögzített műemléki környezet,
 - d) a Hévízi út szakaszán kerületi városkép szempontjából kiemelt útvonal, érinti,
 - e) a Vörösvári út és a Bécsi út vonalán egy telekmélységig beépítési kötelezés 5 van érvényben belül a meglévő épület bontásától ill. az ÓBVSz hatályba lépésétől;

2. Régészeti örökség védelem

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

3. Műemlékvédelem

- 3.1.** A Fehéregyházi út mentén egy telekmélységig országos műemléki környezet került kijelölésre a Bécsi út 265-267. szám alatti, 16895/3 hrsz-ú ingatlanon álló műemlék – malom középkori alapokon – szomszédsága alapján.