

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
17/2005. (IV.6.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE

a Budapest III. kerület Szépvölgyi út menti irodapark és környéke

által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervére
vonatkozó,

az ÓBVSZ-ről szóló 32/2001.(XI.30) Ö.K. rendelet módosításáról

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 Budapest III. kerület Szépvölgyi út menti irodapark és környéke Kerületi Szabályozási Tervét.

1.§

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. kerület Szépvölgyi út – Folyondár utca – az E-TG-III jelű erdőterület déli és keleti határvonala, - a 16179/2 telek déli határa, - a (16169) hrsz közterület - és a Seregély utca által határolt területre vonatkozó ***Szabályozási Tervlap***, a **2. számú mellékletét a területre vonatkozó *Kiegészítő rendelkezések***, a **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. kerület Szépvölgyi út – Folyondár utca – az E-TG-III jelű erdőterület déli és keleti határvonala, - a 16179/2 telek déli határa, - a (16169) hrsz közterület - és a Seregély 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 mellékletében foglalt (1) bekezdés szerinti területre vonatkozó védelmi és korlátozási elemeket jelen rendelet **1.számú függeléke**

tartalmazza. A rendelet kiegészítő előírásainak magyarázó ábráját a **2. számú függelék** tartalmazza.

3.§

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete egyben az ÓBVSZ 9/21.a** számú, illetőleg a **2. számú melléklete a 9/21.b** számú melléklete.
- (2) Az ÓBVSZ 103. § (1) bekezdése kiegészül az alábbi pontokkal:
„d-1) I-III/IZ-1 Intézményterület – jelentős zöldfelületű intézményterületből
e-1) Z-KK-III/IZ-1 Zöldterületi közkert, parkterület – jelentős zöldfelületű intézményterületből”
- (3) Az ÓBVSZ **105. § 38. számú táblázata** a következők szerint módosul:

38. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-III/IZ*	2000	30	45	2,0 2,5***	50	35	7,5	KSZT, de max 12,5
I-III/IZ-1**	4.000	40	40	1,0 1,2***	50	35	4,5	KSZT, de max 10,5
Z-KK-III/IZ*	2000	30	5	-	20	65	3,0	5,5
Z-KK-III/IZ-1**	7500	30	2	0,05	20	80	3,0	4,5

* csak együtt alkalmazható övezetek az eredeti IZ-III lehatároláson belül

** csak együtt alkalmazható övezetek az eredeti IZ-III lehatároláson belül

*** közhasználat céljára átadott terület esetén

- (4) Az ÓBVSZ **2. számú melléklete** jelen rendelet **3. számú melléklete** szerint módosul az (5) bekezdés szerint:

- (5) A 14868/12 hrsz telek övezete az IZ-III-SP övezetből IZ-III/2 övezetbe, a 14868/17 hrsz telek az IZ-III-I/L övezetből IZ-III/2 övezetbe sorolódik át, egyben ezen IZ-III/2 övezeten belül megosztásra kerül a 104. § (5) bekezdés alapján képezhető I-III/IZ-1 és Z-KK-III/IZ-1 övezetekre a **3. melléklet** szerinti módon.

4.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg az **5/2000.(III.23.) ÖK rendelet** hatályát veszti.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Sárádi Kálmánné dr.
jegyző

Tarlós István
polgármester

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
17./2005. (IV.6.) Ö.K. számú rendelete**

ÓBVSZ 9/21.b. számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

a

**a Budapest III. kerület Szépvölgyi út menti irodapark és környéke
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

II. fejezet

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

- 1. Az ÓBVSZ 9/21.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *kötelező* érvényű szabályozási elemei:**
 - a) építési övezet jele és határa,
 - b) övezethatár menti telekhatár,
 - c) megszüntető jel,
 - d) építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
 - e) építési hely terepszint felett is beépíthető része,
 - f) építési hely terepszint felett beépíthető részének korlátozási sávja,
 - g) csak részletes geotechnikai vizsgálatlal igazoltan beépíthető telek,
 - h) rézsűstabilizáció megoldásával együtt beépíthető telek,
 - i) parkosítandó terület.

2. **Az ÓBVSZ 9/21.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *nem kötelező* érvényű szabályozási elemei:**
- irányadó telekhatár,
 - magánút, vagy közhasználat céljára átadható terület,
 - terepszint alatt összeköthető mélygarázs –telekhatárig való kiépítéssel,
 - gyalogosforgalom és közhasználat céljára külön szerződés alapján átadható terület irányadó sávja,
 - gépkocsi bejárat.
3. **Az ÓBVSZ 9/21.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *alaptérképi elemei, más jogszabályban meghatározott elemei, továbbá egyéb tájékoztató (nem kötelező) elemei:***
- tervezési terület határa,
 - jelenlegi telekhatár,
 - meglévő, megmaradó szabályozási vonal, telek homlokvonalala
 - meglévő épület, mely megtartható vagy bontható,
 - nagynyomású gázvezeték és gázfogadó védőtávolsága,
 - műemléki környezetbe tartozó telek, terület
 - fővárosi városkép szempontjából védett útvonal,
 - „C” és „D” geotechnikai kategória határa,
 - mikrohullámú sáv magassági korlátozása.

II. fejezet

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

4. Az egyes fogalmak alkalmazása

- 4.1. *Építési hely terepszint felett beépíthető részének korlátozottan beépíthető sávja*, melyen belül az épületkontúrhoz csatlakozó terepszint felett 4,5 m-nél magasabb építményrészek csak meghatározott arányban létesíthetők a 13. pont szerint.

Az építményrészek 13. pont szerint meghatározott magasságait az egyes homlokzatszakaszokon az épület beépítési mértékbe beszámító területének kontúrvonalánál:

- a rendezett tereptől, vagy
- a terepszint alatti építményrész burkolt zárófödémétől, vagy
- a zárófödém földdel fedett terepcsatlakozási vonalától kell mérni.

A rendezett terep és a hozzá képest alacsonyabban lévő terepszint alatti beépítés zárófödéme esetén a rendezett terepet kell figyelembe venni akkor is, ha az az épület érintett homlokzatához közvetlenül nem csatlakozik. (Izd. 2. függelék ábra)

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

- 4.3.** *Gyalogosforgalom és közhasználat céljára átadandó terület irányadó sávja:* a szabályozási terven rögzített szerződés alapján közhasználat céljára átadandó terület, melynek pontos lehatárolását és helyét az átadásról szóló szerződésben kell rögzíteni, a szabályozási tervlapon rögzített átkötési irányok figyelembevételével.

5. Övezetek

- 5.1.** A rendelet hatálya szerinti terület az alábbi, ÓBVSZ szerinti építési övezetekre és övezetekre tagozódik
- a) L4-III-IK/SZ kevert ikres vagy szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület
 - b) I-III-H/L hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterület
 - c) IZ-III-I/L jelentős zöldfelületű vegyes, intézményi és lakóterület
 - d) I-III/IZ-1 intézményterület – jelentős zöldfelületű intézményterületből
 - e) Z-KK-III/IZ-1 zöldterületi közkert, parkterület – jelentős zöldfelületű intézményterületből
 - f) M-III-ID/1 intézmény-domináns munkahelyi terület

6. A közterületek kialakítása

- 6.1.** A Szépvölgyi út minimális szabályozási szélessége 22,0 m, melyen belül 2x2 forgalmi sáv+1 lehajtósáv létesítését kell biztosítani változó keresztmetszettel.
- 6.2.** A terület közterületein, magánútjain, közhasználat céljára átadott területein pavilon nem létesíthető.

7. A telekalakításra vonatkozó rendelkezések

- 7.1.** A magánútként jelzett terület a mellette javasolt telkekkel jelen rendelet módosítása nélkül összevonható, amennyiben így a többi telek szabad megközelítése biztosított, de az építési övezet szabályozási határértékei ez esetben is betartandók, az építési helyek figyelembe veendőek.

8. Az egyes telkekre vonatkozó geotechnikai előírások

- 8.1.** A csúszásveszélyes rézsűk szakszerű mérnökbiztosítása, növényzettel való betelepítése, övások vagy csapadékcsatorna létesítése kötelező a felszíni és a rétegvizek elvezetésére.
- 8.2.** A talaj-és rétegvizek áramlásának zavartalanságát a földalatti létesítmények (alapozás, pince, mélygarázsok stb.) elhelyezése során szivárgók, drén-rendszerek kialakításával kell biztosítani. Támfalak, mélygarázsok csak hátszivárgóval létesíthetők.
- 8.3.** Új épület csak részletes geotechnikai vizsgálatokon alapuló alapozási móddal, az esetleges rétegvizek gondos elvezetését biztosító mérnöki megoldással létesíthető.
- 8.4.** A 14868/12 és a 14868/17 hrsz. telkek beépítése csak különleges biztonsági szabályok betartása mellett - részletes és igazolt állékonysági vizsgálatokat

követően, az azokban rögzített részletes feltételekkel megvalósított, a két telekre együttesen vonatkozó rézsüstabilizáció megvalósítása után vagy azzal egy időben lehetséges.

- 8.5.** A 14868/17 hrsz telek csak a szakhatóság által elfogadott rézsüstabilizációs terv alapján építhető be.

9. A beépítési mutatókra vonatkozó speciális rendelkezések

- 9.1.** A 2,0 m-nél kisebb földfeltöltésű támfalgarázsok tetőkerti zöldfelülete - az L4 keretövezetű terület kivételével -

- a) 50-100 cm között 50%-kal
 - b) 100-150 cm között 75%-kal
 - c) 150-200 cm között 90 %-kal
- számítható be a zöldfelületi minimum számításába.

- 9.2.** Az L4-es keretövezet területén a 2,0 m-nél kisebb földfeltöltésű támfalgarázs tetőkerti zöldfelülete

- a) 35 cm alatt 0%-kal,
 - b) 35-50 cm között 25%kal,
 - c) 50-100 cm között 50%-kal
 - d) 100-200 cm között 75%-kal
 - e) 200 cm felett 100%-kal
- számítható be a zöldfelületi minimum számításába.

10. Engedmények érvényesítése

- 10.1.** Az M-III-ID/1 övezetbe sorolt területen az ÓBV SZ 113. § (9) bekezdése szerinti engedmény a 14868/23 és 14868/25 hrsz telkeket érinti, melyek esetében, a szintterületi mutató legnagyobb értéke 1,5 lehet.

- 10.2.** Közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató engedményes értéke nem haladhatja meg:

- a) az I-III-H/L övezet területén az 1,5 –ös értéket,
- b) az I-III/IZ-1 övezet területén az 1,2 –es értéket.

- 10.3.** Közcélú parkolózint létesítése esetén a szintterületi mutató értéke a többletparkoló-terület felének megfelelő szintterület-többletből számított értékkel növelhető:

- a) az I-III-H/L övezet területén, legfeljebb 1,5 –es mértékig,
- b) az I-III/IZ-1 területen legfeljebb 1,5 mértékig.

- 10.4.** A 10.2. és a 10.3. szerinti engedmények együttes alkalmazásánál a szintterületi mutató mértéke nem haladhatja meg az 1,5-ös értéket.

11. Az egyes területekre vonatkozó külön előírások

- 11.1.** Az IZ keretövezeten belül kialakított I-III/IZ-1 területen üzemanyag-töltő állomás és 1500 m²-t meghaladó kereskedelmi rendeltetési egység nem létesíthető.

- 11.2. A Z-KK-III/IZ-1 terület szabályozási terven jelölt irányadó sávjában gyalogos-sétányt lehet kialakítani korlátozás nélküli közhasználat céljára átadott területként.
- 11.3. A Z-KK-III/IZ-1 terület be nem épített részét parkként kell kialakítani.
- 11.4. Mélygarázsban elhelyezett közcélú többletparkoló csak a Montevideó utca felől közelíthető meg.
- 11.5. A területen a telkeket egymástól legfeljebb 0,8 m magas sövénykerítéssel lehet elhatárolni. Vonatkozik ez a gáznyomás-szabályozó védőhatárán létesíthető kerítésre is.

12. Az épületek tömegformálására vonatkozó speciális rendelkezések

- 12.1. A telkeken elhelyezhető épületek legfelső hasznos szintje ne tetőtér-beépítésként, hanem teraszos visszahúzású legfelső emeletszintként legyen kialakítva. Amennyiben magastető kialakítása válik szükségessé, annak hajlásszöge a 30°-ot nem haladhatja meg, önálló tetőablak a tetőzeten nem létesíthető.
- 12.2. Az építészeti hangsúly biztosítására egy-egy homlokzati oldalon legfeljebb egy-egy tetőkiemelés, sarokkiemelés lehetséges a tetősík megbontásával.
- 12.3. Az I-III/IZ-1 övezetbe sorolt telken magastető nem létesíthető, a 30°-ot meg nem haladó hajlásszögű tető az épület beépítési mértékébe beszámító területének legfeljebb 15%-án alakítható ki.

13. Az épületek építménymagasságára és homlokzatmagasságára vonatkozó speciális rendelkezések

- 13.1. Az építési hely terepszint felett beépíthető részének *korlátozottan beépíthető sávján belül* - a 4.1. pont szerinti értelmezéssel - :
 - a) a 4,5 m-nél magasabb építményrészek homlokzathossza nem haladhatja meg a lehatárolt sáv keleti, lejtő irányú hosszabbik vonala mentén az épülethossz 1/3-át,
 - b) a korlátozási sávba benyúló 4,5 m-nél magasabb építményrészek homlokzati szélessége legfeljebb 17,0 m lehet és egymás közötti távolsága nem lehet kisebb 12 m-nél, a sáv déli 70 m-es szakaszán 20 m-nél,
 - c) a korlátozási sáv lejtő felőli keleti és észak-keleti 5,0 m-es sávjában az építményrészek magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t,
 - d) a 4,5 m-nél magasabb építményrészek homlokzatainak csatlakozástól mért magassága a megadott sávban egyenként sem haladhatja meg a 7,50 m-t.
- 13.2. Az I-III/IZ-1 övezetbe sorolt telken az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 149,0 m-t (Bf).
- 13.3. Az I-III/IZ-1 övezetbe sorolt telken elhelyezhető épület egyoldali legnagyobb homlokzatmagassága - a 13.1. pontban meghatározott értékek együttes betartásával - nem haladhatja meg:
 - a) a Montevideó utca felől a 10,5 m-t,
 - b) a telek keleti oldala felől – a korlátozási sávon kívül - a 8,0 m-t.
- 13.4. A 14868/15 hrsz telekből kialakítható Szépvölgyi út menti új telken az épület homlokzatmagassága 13,0 m, legmagasabb pontja legfeljebb 16,0 m lehet.

14. Közművekre vonatkozó előírások

- 14.1.** A két gáznyomás-szabályzó, illetve a kisnyomású, növelt kisnyomású és a nagyközép-nyomású gázvezetékek előírt védőtávolságát figyelembe kell venni.
- 14.2.** A 14868/16 hrsz telken lévő 0214-es számú transzformátort és a benne lévő 10 kV-os kapcsolóállomást a jelenlegi helyén meg kell tartani.

17./2005. (IV.6.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET
FÜGGELÉK

1. számú függelék

A területen az ÓBVSZ 3/a-b számú melléklete szerint az alábbi védelmek és korlátozások vannak érvényben:

- a) régészeti védelem, azon belül *régészeti lelőhely*
- b) műemléki környezet (a 14868/15 hrsz. telekből kialakítható új Szépvölgyi út menti telek, valamint a 14868/24 hrsz telek),
- c) fővárosi városkép szempontjából kiemelt terület,
- d) a Szépvölgyi út főváros városkép szempontjából védett útvonal
- e) fővárosi jelentőségű víznyerőhely védőterülete,
- f) mikrohullámú sáv 175 m-es magassági korlátozása,
- g) kerületi városkép szempontjából kiemelt terület,
- h) „C”, „D” geotechnikai korlátozás.

2. számú függelék

Magyarázó ábra a 4.1. pont szerinti magassági számítás értelmezéshez

