

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
29/2005. (VII.15.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

**a**

**Budapest III. kerület  
Bécsi út – Táborhegyi út – Táborhegyi lejtő – Széphegy utca –  
– Erdőalja út – Királylakai köz – Máramaros út – Perényi 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

**Bécsi út – Táborhegyi út – Táborhegyi lépcső – Táborhegyi lejtő – Széphegy utca -  
– Erdőalja út – Királylakai köz – Máramaros út – Perényi út.  
által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét.**

**1.§**

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. kerület Bécsi út – Táborhegyi út– Táborhegyi lejtő – Széphegy utca - Erdőalja út – Királylakai köz – Máramaros út – Perényi út által határolt területre vonatkozó *Szabályozási Tervlap*, a **2. számú mellékletét** a területre vonatkozó *Kiegészítő rendelkezések*, a **3. számú mellékletét** a *ÓBVSZ 2. számú melléklet övezeti tervének módosítása* képezi.

**2.§**

*A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések*

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya a Budapest III. Bécsi út – Táborhegyi út – Táborhegyi lejtő – Széphegy utca - Erdőalja út – Királylakai köz – Máramaros út – Perényi út által határolt területre terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen az ÓBVSZ előírásait az e rendelet 1. 2. számú mellékleteiben rögzített kiegészítésekkel és módosításokkal együtt kell alkalmazni.
- (3) Az ÓBVSZ 3.a-b számú mellékletében rögzített, az (1) bekezdésben körülhatárolt 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 9/23a. számú, illetve a 2. számú melléklete a 9/23b számú melléklete.**
- (2) Az ÓBVSZ 127.§ (2) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint
- j) **Z-VP-III/U2** Városi jelentőségű közpark- Újlak 2.
- (3) Az ÓBVSZ 131.§ címe az alábbiak szerint változik:

#### **Z-VP-III, Z-VP-III/U2 Városi jelentőségű közparkok**

- (4) Az ÓBVSZ 131.§-ában szereplő 56. számú táblázat kiegészül az alábbiak szerint:

56. 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	
	ha	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>Z-VP-III/U2</b>	<b>10 ha</b>	<b>200</b>	<b>2</b>	<b>0.06</b>	<b>3</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>9,5</b>

- (5) Az ÓBVSZ 2. számú rendelete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

### 4.§

#### *Záró rendelkezések*

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (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*

## 29./2005. (VII.15.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET

## 2. számú melléklete

## ÓBVSZ 9/23.b számú melléklete

## KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK

a

## Budapest III. kerület

Bécsi út – Táborhegyi út – Táborhegyi lejtő – Széphegy utca –  
– Erdőalja út – Királylaki köz – Máramaros út – Perényi út.  
által határolt terület

## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉHEZ

## I. fejezet

## A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

1. Az ÓBVSZ 9/23a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *kötelező* érvényű szabályozási elemei:
  - a) tervezési terület határa,
  - b) építési övezet határa,
  - c) övezet jele és beépítési paraméterei.
  - d) kötelező szabályozási vonal, szabályozási szélességgel,
  - e) kötelező megszüntetés (közterület szabályozás esetén)
  - f) építési vonal,
  - g) fő rendeltetésű épület számára kijelölt telepítési hely,
  - h) építési hely határa,
  - i) építési hely terepszint felett is beépíthető része
  - j) építés hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
  - k) meglévő megtartandó fasor,
  - l) létesítendő fasor,
2. Az ÓBVSZ 9/23a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *nem kötelező* érvényű szabályozási elemei:
  - a) javasolt megszüntetés jele
  - b) közterületi út javasolt tengelye
  - c) irányadó telekhatár,
  - d) javasolt gyalogos megközelítés,
3. Az ÓBVSZ 9/23a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *alaptérképi elemei, más jogszabályban meghatározott elemei, továbbá egyéb tájékoztató elemei*:
  - a) meglévő, megtartásra javasolt épület  
(geodéziailag bemért alaptérképi / nem bemért)
  - b) Meglévő, új épület elhelyezése esetén bontásra/funkcióváltásra javasolt épület
  - c) telek homlokvonala

## *II. fejezet*

### *A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései*

#### 4. Értékvédelem

- 4.1. A szabályozott terület régészeti érdekű terület, a fokozottan várható régészeti leletek előkerülése miatt.
- 4.2. Az építési engedélyezési eljárásba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Fővárosi Irodáját szakhatóságként be kell vonni.
- 4.3. A területen építési tevékenységet megelőző régészeti előmunkálatok elvégzésére a Budapesti Történelmi Múzeum jogosult.
- 4.4. Nem helyezhető el építmény az építési helyen belül azokon a területeken, ahol a feltárt régészeti emlék bemutatása csak annak eredeti helyén lehetséges.

#### 5. Közlekedés

- 5.1. A szabályozott területen a KL-KT-III övezetbe sorolt közterületeket a következők szerint kell kialakítani:

- a) **Bécsi út (Perényi út és Farkastorki út között)**, funkciója **I. rendű főút** (B.III.a.D.), szabályozási szél. min. 34,0 m, melyen belül
  - legalább 2x2 forgalmi sávot,
  - villamosvonalat,
  - kétoldali fasor telepítését kell biztosítani.

- b) **Bécsi út (Farkastorki út és Táborhegyi út között)**, funkciója **I. rendű főút** (B.III.a.D.), szabályozási szélessége növelendő, amely az út nyugati szabályozási vonalát nem módosíthatja. A megnövelt szabályozási szélességen belül
  - legalább 2x2 forgalmi sávot,
  - villamosvonalat
  - kerékpár utat
  - kétoldali fasor telepítését kell biztosítani.

- c) **Farkastorki út:** funkciója **gyűjtőút** (B.V.b.D.), szabályozási szélessége 15.0 – 20,0 m között változó, a Szabályozási Terv szerint, amelynek területén belül
  - 2x1 forgalmi sávot,
  - kétoldali járdát kell biztosítani.

Az út érintett szakasza korlátozott sebességű övezet részét nem képezheti.

- 5.2. A szabályozott területen az övezetbe nem sorolt közterületeket a következők szerint kell kialakítani:

- a) **Királylaki út:** jelen szabályozott területre eső szakaszának funkciója **gyűjtőút** (B.V.b.D.), szabályozási szélessége 10 m, amelynek területén belül
  - 2x1 forgalmi sávot,
  - kétoldali járdát kell biztosítani.

Az út érintett szakasza korlátozott sebességű övezet részét nem képezheti.

- b) **Királylaki köz:** funkciója **gyűjtőút** (B.V.b.D.), szabályozási szélessége 10.0m, amelyen belül:
  - 2x1 forgalmi sávot,
  - kétoldali járdát kell biztosítani.

Az út érintett szakasza korlátozott sebességű övezet részét nem képezheti.

**c) Máramaros út:** funkciója gyűjtőút (B.V.b.D.), szabályozási szélessége 10,0m, amelynek területén belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- kétoldali járdát kell biztosítani.

Az út érintett szakasza korlátozott sebességű övezet részét nem képezheti.

**d) Remetehegyi út:** Perényi út és Máramaros út közé eső szakaszának funkciója gyűjtőút (B.V.b.D.), szabályozási szélessége legalább 20 m, a Szabályozási Terv szerint, amelynek területén belül

- 2x1 forgalmi sávot.- autóbuszforgalmat lehetővé tevő útburkolati paraméterekkel,
- a magasabban fekvő hegy felőli telkek megközelítésére emelt szintű, 3 m széles burkolatot
- az út emelkedő, közpark melletti szakasza mentén párhuzamos leállású parkolósávot
- az út keleti és északi oldalán egyoldali járdát kell biztosítani.

A Remetehegyi út, a végleges paraméterekkel való kiépítését követően, korlátozott sebességű övezet részét nem képezheti.

**e) Táborhegyi út:** funkciója **kiszolgáló út** (B.VI.c.D.), szabályozási szélessége 10 m amelynek területén belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- kétoldali járdát kell biztosítani.

Az út érintett szakasza korlátozott sebességű övezet részét nem képezheti.

**f) Táborhegyi lejtő:** funkciója **kiszolgáló út** (B.VI.c.D.), szabályozási szélessége 15 m amelynek területén belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- egyoldali járdát kell biztosítani.

Az út érintett szakasza korlátozott sebességű övezet részét nem képezheti.

**g) Széphegy utca:** funkciója **kiszolgáló** (B.VI.c.D.), szabályozási szélessége 10 m amelynek területén belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- kétoldali járdát kell biztosítani.

**h) Erdőalja út** iskola előtti szakasza: funkciója **kiszolgáló út** (B.VI.c.D.), szabályozási szélessége 14 m, amelynek területén belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- egyoldali parkolósávot,
- kétoldali járdát kell biztosítani.

**i) Perényi út:** funkciója **kiszolgáló út** (B.VI.c.D.), szabályozási szélessége 12.0 – 18,0 m között változó, a Szabályozási Terv szerint, amelynek területén belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- kétoldali járdát kell biztosítani.

**j) Nagybátonyi út:** funkciója **kiszolgáló út** (B.VI.c.D.), szabályozási szélessége 22.0 m, amelyen belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- kizárólag a közpark ellátására kétoldali parkolósávot
- egyoldali járdát kell biztosítani.

**k) Hortenzia köz:** funkciója **kiszolgáló út** (B.VI.d.D.), szabályozási szélessége min.: 10.0m, amelyen belül  
 - min. 4,0 m széles, vegyes használatú útburkolatot (önálló járda nélkül) kell biztosítani.

**6. L6-III-SZ/N övezet, területre vonatkozó kiegészítő előírásai:**

**6.1.** Az övezet az ÓBVSZ 3/A számú melléklete szerinti „B” geotecnikai kategóriába sorolt, 16630/2, 16631/1-2, 16633/2, 6-7, és 10, 16636/3-4 helyrajzi számú telkeinek esetében, az építési engedélyezési eljárás során szakhatóságként be kell vonni a Magyar Geológiai Szolgálat Budapesti Területi Hivatalát is.

**7. L6-III-LP övezet, területre vonatkozó kiegészítő előírásai:**

**7.1.** Az övezet telkein legfeljebb 6 lakásos lakóépületek létesíthetők. Egy telken az elhelyezhető lakásszám, a megengedett legnagyobb építhető szintterület 80-nal való osztásából adódó, felfelé kerekített egész szám.

**8. I-III-H/3 övezet, területre vonatkozó kiegészítő előírásai:**

**8.1.** A telken további új főrendeltetésű épület nem helyezhető el.

**8.2.** A meglévő épületen belül üzemanyagotöltő funkció nem létesíthető

**8.3.** A telek beépítésének mértéke tovább nem növelhető. Fő rendeltetésű, új építmény-szintterület csak a meglévő visszabontásának mértékéig építhető.

**8.4.** Intézményi telek határán kerítés nem létesíthető.

**8.5.** Az előkertben árusító pavilon ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

**9. I-III-KZ/1 övezet, területre vonatkozó kiegészítő előírásai:**

**9.1.** Az ÓBVSZ 98.§ (3) bekezdésének, az egyes funkciók telepíthetőségére vonatkozó előírásai az övezet területén is betartandók.

**9.2.** Az övezet telkein két fő rendeltetésű épület az övezetben kialakítható legkisebb telekméret területét háromszorosan meghaladó méretű telken helyezhető el.

**9.3.** Az övezet telkeinek beépítése során, az övezet legkisebb kialakítható telekterületnél nagyobb területű telek esetében nem alkalmazható az ÓBVSZ 101.§ (2) bekezdése. A telkek beépítését az ÓBVSZ 101.§ 35. táblázata alkalmazásával kell meghatározni, azzal a kikötéssel, hogy a

9.3.1 közbenső telek legnagyobb

a) elhelyezhető épület építménymagassága 9,5 m,

b) a Bécsi út felőli, keleti homlokzat magassága min. 9,0 m, de nem haladhatja meg a 12,0 m-t, az épület nyugati homlokzatának magassága pedig nem haladhatja meg a 7,5 m-t, az ÓBVSZ 54§ (1) bekezdése figyelembevételével számítva

9.3.2 saroktelken elhelyezhető épület legnagyobb

- a) építménymagassága 9,5 m,
- b) homlokzatmagassága nem haladhatja meg a
  - Bécsi út felől a 12,0 m-t,
  - Táborhegyi út felől a 9,0 m-t,
  - Farkastorki út felől 7,5 m-t.

a 9.4 pontban meghatározott engedmény figyelembe vételével.

9.3.3 Farkastorki út 3.-7. (hrsz: 16892/1) telken elhelyezhető épület építménymagassága 7,5 m,

- 9.4. A Bécsi út, Farkastorki út saroktelek beépítésénél építészeti hangsúlyt képező épülettömeg kialakítható, amelynek homlokzatmagassága legfeljebb 16,0 m.
- 9.5. Előkert mélysége a Farkastorki út, valamint a Táborhegyi út felől legalább 5,0m.
- 9.6. Az övezet telkeinek beépítése során a telket legalább 16,0 m ill. legfeljebb 22,0 m mélységű épületcsatlakozás figyelembevételével szabad beépíteni.
- 9.7. Az övezet 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkein a gépjárműparkolót az 100 %-ban terepszint alatt kell elhelyezni.

## 10. Z-VP-III/U2 övezet, területre vonatkozó kiegészítő előírásai:

- 10.1. Az övezetben elhelyezhető, fő rendeltetési egységeket, az „a”, „b” és „c” jelű telepítési hely határán belül, egy épületben ill. épületegyüttesben kell elhelyezni, bontott tömegekkel, teraszokkal, növényzettel borított támfalakkal, környezethez illeszkedően kell kialakítani.
- 10.2. Az övezet területén jelölt, „a” jelű, Perényi úthoz csatlakozó telepítési hely területe legfeljebb 2400 m<sup>2</sup>, amelynek
  - a) beépíthető területe 720 m<sup>2</sup>
  - b) terepszint alatt beépíthető része 1080 m<sup>2</sup>
  - c) elhelyezhető épület max. bruttó szintterülete 1800 m<sup>2</sup>,
  - d) az épület közterület felőli homlokzatmagassága legfeljebb 8,0 m.
- 10.3. Az övezet területén jelölt, „b” jelű, Táborhegyi lejtőhöz csatlakozó telepítési hely területe legfeljebb 6000 m<sup>2</sup>, amelynek
  - a) beépíthető területe 1800 m<sup>2</sup>
  - b) terepszint alatt beépíthető területe 2400 m<sup>2</sup>
  - c) elhelyezhető épület max. bruttó szintterülete 3600 m<sup>2</sup>,
  - d) az épület közterület felőli homlokzatmagassága legfeljebb 8,0 m.
- 10.4. Az övezet területén jelölt, „c” jelű, Remetehegyi út alatti telepítési hely területe legfeljebb 8000 m<sup>2</sup>, amelynek
  - e) beépíthető területe 2400 m<sup>2</sup>
  - f) terepszint alatt beépíthető területe 3600 m<sup>2</sup>
  - g) elhelyezhető épület max. bruttó szintterülete 4800 m<sup>2</sup>.
- 10.5. Övezet területén az előkert mélysége legalább 5,0 m.
- 10.6. Az „a”, és „b” jelű, fő rendeltetésű épület számára kijelölt területek a Szabályozási Tervlapon jelölt telepítési hely határa mentén, a közpark területéből elkeríthető, de az elhelyezendő létesítményeket a közpark látogatói számára, a közpark felől is, legalább két kapuval meg kell nyitni.

- 10.7.** Az „a”, „b” és „c” jelű, fő rendeltetésű épület számára kijelölt területeken megvalósuló épületekben, a közpark látogatói számára, szabadon megközelíthető módon, közhasználatú WC-mosdó helyiségeket kell elhelyezni, amelynek használatát a közpark nyitvatartási ideje alatt biztosítani kell.
- 10.8.** Az épületnek nem minősülő, illetve a közpark fenntartásához szükséges építmények, a bejáratokhoz kapcsolódó porta épületek, valamint terepszint alatti építmények a fő rendeltetésű épület számára kijelölt területek határain kívül, önállóan is elhelyezhetőek.
- 10.9.** A Szabályozási Terv által rögzített, fő rendeltetésű épület számára kijelölt területek határán kívül, csak legfeljebb 60 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, földszintes, könnyűszerkezetes épület, kerti létesítmény (lugas, szélvédő palánk, kerti bútor, stb.), 100 m<sup>2</sup> beépített alapterületű terepszint alatti építmény, valamint nézőtéri lelátó, továbbá idényjelleggel, legfeljebb két, sportpályákat lefedő ponyvaszerkezet helyezhető el, az egész területre kiterjedő beépítési terv alapján.
- 10.10.** Övezet területén épület elhelyezése építési engedély kérelem csak az övezet egész területére kiterjedő, elvi építési engedély keretében jóváhagyott beépítési terv alapján nyújtható be.
- 10.11.** Az övezet területének, a Máramaros út menti 50 m-es, „d” jelű területsávjában, új épület, építmény a 10.9 pont szerinti sem helyezhető el, a terület állékonyságát biztosító műtárgyak kivételével.
- 10.12.** Támfalak, valamint épülethez nem csatlakozó, önálló terepszint alatti építmények tereplejtő felől megjelenő homlokfalának magassága legfeljebb 3,0 m, a 1,0 m magasságot meghaladó falszakasz összefüggő hossza pedig max. 40 m lehet.
- 10.13.** A Közpark gépjármű megközelítésére a Perényi útról, az „a” és „c” jelű területeinek útcsatlakozásain túl további útcsatlakozás nem létesíthető, a Remetehegyi út emelkedő szakaszán csak egy útcsatlakozás építhető ki.
- 10.14.** A közpark területe lekeríthető, a szükséges számú gyalogos megközelítés biztosítása mellett. Gyalogos megközelítést kell biztosítani legalább a Nagybátonyi út felől, a Remetehegyi út két csatlakozása felől, és a Máramaros út buszvégállomása felől.
- 10.15.** Közpark területén 80 dB zajkibocsátási értéket meghaladó kültéri tevékenység (görcsorsolyapálya, bob pálya, kispálya, röplabda pálya, nézőtéri lelátó, stb.) lakóépülettől mért távolsága 100 m-nél kisebb nem lehet.
- 10.16.** 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkoló lakótelek határától mért távolsága nem lehet kisebb mint 50 m. A parkolót lakóterülettel növényzettel (fásítással) takartan kell kiépíteni.



---

---

**29./2005. (VII.15.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET**  
**FÜGGELÉKE**

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

- a) régészeti védelem,
- b) főváros városkép szempontjából védett útvonal (Bécsi út),
- c) geotechnikai kategóriák vonatkozó előírásai,
- d) műtárgyakkal korlátozottan igénybe vehető közterületek lehatárolása, érinti.