
**ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
23/2006. (IV.13.) ÖK. SZÁMÚ RENDELETE**

**A BUDAPEST III. kerület
BÉCSI ÚT – TESTVÉRHEGYI LEJTŐ – Z-VP KERETÖVEZETŰ TERÜLET –GÖLÖNCSÉR UTCA
– KÉKFESTŐ KÖZ – KÉKFESTŐ UTCA – TESTVÉRHEGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRE
vonatkozó
ÓBVSZ-ről szóló 32/2002. (XI. 30.) Ök. rendelet módosításáról**

Óbuda - Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A. § a. pontja, és 65/A. § (2) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) 6. § (3) bekezdésében és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotja Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) Ök. sz. rendelet (továbbiakban: **ÓBVSZ**) módosítására vonatkozó rendeletét, valamint jóváhagyja

**a
BUDAPEST III. kerület
BÉCSI ÚT – TESTVÉRHEGYI LEJTŐ – Z-VP KERETÖVEZETŰ TERÜLET –GÖLÖNCSÉR UTCA –
KÉKFESTŐ KÖZ – KÉKFESTŐ UTCA – TESTVÉRHEGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
kerületi szabályozási tervéről szóló rendeletét.**

1. §

Jelen rendelet alkalmazása és hatálya

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a szabályozási tervlapon meghatározott területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a 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.**
- (3) Az (1) bekezdés szerinti területen az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) ÖK. számú rendelet (továbbiakban: **ÓBVSZ**) előírásait az e rendeletben rögzített kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.
- (4) Az ÓBVSZ 2. számú melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

2. §

- (1) Az ÓBVSZ 50. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„(8) A kereskedelmi célú épületek földszinti homlokzatait, az adott homlokzat szélességének legalább felén átlátható üvegfelülettel kell megvalósítani, illetve az emeleti szintek homlokzatfelületének legalább fele üvegfelülettel, nyílászárókkal legyen megnyitott, tagolt, amennyiben KSZT másként nem rendelkezik.”

(2) Az ÓBVSZ 99. § 33. számú táblázata kiegészül az alábbi sorral:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-III-V/K2-sz	2000	20	45	2,25	60	35	5,0	16,0

3. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/30a. számú**, illetőleg a **2. számú melléklete** az **ÓBVSZ 9/30b. számú melléklete**.
- (2) Jelen rendelet az FSZKT módosítással érintett területre vonatkozóan a Fővárosi Közgyűlés e területre szóló FSZKT módosító rendeletének hatálybalépésekor, egyéb területeken a kihirdetés napján lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az ÓBVSZ 1. számú függeléke szerinti 25/1999.(VII. 13.) számú Ö.k. rendelettel jóváhagyott kerületi szabályozási terv az 1. § (1) bek. szerinti területen, a 41/2005. (IX. 15.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott KSZT a (20271/1) hrsz.-ú területen hatályát veszti.

Sárádi Kálmánné dr.
jegyző

Tarlós István
polgármester

**Óbuda - Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
23/2006. (IV.13.) Ök. számú rendeletéhez**

ÓBVSZ 9/30b. számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

a Budapest III. kerület Bécsi út – Testvérhegyi lejtő – Z-VP keretövezetű terület –Göloncsér utca – Kékfestő köz – Kékfestő utca – Testvérhegyi út által határolt terület kerületi szabályozási tervéhez

I.

A szabályozási tervlap szabályozási elemei

1. Az **ÓBVSZ 9/30a. számú melléklet** szerinti **szabályozási tervlap kötelezően** betartandó szabályozási elemei:
 - a) építési övezet, övezet határa,
 - b) tervezett szabályozási vonal,
 - c) megszüntető jel,
 - d) bontandó épület,
 - e) bontandó épület új beépítés feltételeként,
 - f) telepítendő fasor,
 - g) tervezési terület határa.

2. Az **ÓBVSZ 9/30a. számú melléklet** szerinti **szabályozási tervlap nem kötelező** szabályozási eleme
 - a) megszüntethető telekhatár;
 - b) javasolt telekhatár.

II.
A szabályozási terv kiegészítő rendelkezései

1. Az előírások alkalmazása

A szabályozási tervlapon alkalmazott kötelező érvényű elemek csak új szabályozási terv keretében módosíthatók.

2. A beépítésre és az épületekre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 2.1. Az előkert mérete a Kubik utca északi oldala mentén min. 10,0 m, a Kubik u. déli oldala és a többi út mentén min. 5,0 m.
A Bécsi út mentén elhelyezett épületek utcai homlokzata a Bécsi út szabályozási vonalától max. 10,0 m-re lehet.
A Z-VP keretövezetű területtel határos oldal- ill. hátsókerterek mérete min. 10,0 m.
- 2.2. A Bécsi út felőli előkertben gépkocsi parkoló nem létesíthető.
- 2.3. A 20251 hrsz.-ú telken, a FKF Rt. Szemétszállítási Forgalmi Műszaki Telep területén, a meglévő szolgáltatás bővítését, mennyiségi növelését célzó létesítmények (üzemi épület, szervizüzemi kocsiállások, raktárterületek, hintőanyag tárolók, üzemanyagtöltő kút, tehergépjármű parkolók, stb.) nem helyezhetők el, meglévő épületek használati módja e célokra nem változtatható, kivéve a meglévő funkciókhoz kapcsolódó kiszolgáló funkciók létesítményeit (irodaférőhely, szállásférőhely, étkezés, szociális ellátás, stb.)
- 2.4. Az I-III-V/K2-sz jelű építési övezet területén üzemanyagtöltő állomás létesíthető.
- 2.5. Az I-III-KZ/2 jelű építési övezet területén önálló lakóépület nem helyezhető el.
- 2.6. Az I-III-V/K2-sz építési övezet területén tervezett kereskedelmi létesítmények igényes homlokzati kialakítással, minőségi anyaghasználattal (kő, üveg, tégl, műanyag stb.) helyezhetők el. Az egy utcára néző homlokzat üvegfelülete nem haladhatja meg a homlokzat felületének 50%-át.
A homlokzati síkok min. 1,5 m-es tagolással (homlokzati síktól visszahúzás v. kiugrás) alakítandók ki.
Tagolás nélküli homlokzat hossza max. 60,0 m lehet.
Tömör homlokzati hossz azonos anyaghasználattal max. 20,0 m lehet.
- 2.7. Az I-III-KZ/2 jelű építési övezet területén a max. építménymagasság 13,5 m, épület legmagasabb pontja 14,5 m lehet.
- 2.8. A 20267/5 hrsz.-ú telek zártudvaros beépítésének a feltétele a szomszédos, 20266/3 hrsz.-ú telken, oldalhatáron álló épület tűzfalában lévő nyílások megszüntetése.

3. Kulturális örökségvédelem

- 3.1. A terület régészeti lelőhely, ahol földmunkavégzés esetén megelőző régészeti feltárást szükséges végezni.
- 3.2. Régészeti szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt be kell vonni az engedélyezési eljárásba.

4. Közlekedés

- 4.1. A Bécsi úton közvetlen ingatlan kiszolgálást biztosító útsatlakozás, vagy kapubehajtó csak akkor létesíthető, ha más közterületről az adott ingatlan nem közelíthető meg.
- 4.2. A Bécsi úton fasort telepíteni csak a jóváhagyott – a távlati kialakításnak megfelelő – útépítési terveknek megfelelően lehet.
- 4.3. Az I-III-V/K2-sz építési övezet beépítésének infrastruktúra fejlesztési feltételei az alábbiak:
 - A tömböt határoló közterületek útpályáját és legalább egyoldali gyalogosjárdáját ki kell építeni.
 - A Bécsi úton többletforgalmi sávot kell kialakítani a tömbbel határos szakaszon, valamint önálló balra kanyarodó sávot kell létesíteni a Bécsi útról a Testvérhegyi útra tartó forgalmi irány számára.
 - A Bécsi úton a Kubik utcai csomópontot ki kell építeni a terület közlekedési rendszerének megfelelően, a Bécsi út túloldalának fejlesztési lehetőségeit is figyelembe véve.
- 4.4. Az I-III-V/K2-sz építési övezetben a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek max. 40%-a alakítható ki felszíni parkolóként.

5. Közművek

- 5.1. A Testvérhegyi út – Bécsi út között kiszabályozásra kerülő utcában a közmű alapvezetékeket ki kell építeni.
- 5.2. A területen áthaladó Testvérhegyi árok zárt szelvénybe helyezendő: a meglévő hordalékfogót a zárt szakasz elé kell áthelyezni. Az árok zárt szelvényének és kiváltásra kerülő szakaszának nyomvonalát a beépítés során figyelembe kell venni.
- 5.3. A térszín alatti parkolók, a telken belüli utak és parkolók felületi vizeinek a csapadékcsatornába, árkokba és a vízvezetés egyéb létesítményeihez történő csatlakoztatása csak a bevezetett csapadékvíz-hozamra méretezett hordalék-és olajfogón át történhet.
- 5.4. Tervezett transzformátort épületben kell elhelyezni, biztosítva a közterületről történő megközelítését.
- 5.5. Léghábeft meg kell szüntetni, új vezeték földbe fektetett kábellet létesíthető.
- 5.6. Önálló antennatartó szerkezet (torony) csak építési engedély alapján építhető.

6. Környezetvédelem

Az FKF Rt. járműtelephelye, Testvérhegyi úti forgalmi zajszintje megengedhető értéke (a jelenlegi mértékadó szint) 68, ill. 58 dB_A (kialakult állapot lévén).

7. Egyéb előírások

- 7.1. A terület az ÓBVSZ 3A. - 3B. sz. melléklete szerint:
 - felszínmozgás közvetlen határterülete (B és D geotechnikai kategória),
 - a Bécsi út fővárosi városkép szempontjából kiemelt útvonal.
- 7.2. A Bécsi út sajátos jogintézmény (fővárosi elővásárlási jog) által érintett.
- 7.3. A Budapesti Történeti Múzeum szakvéleménye szerint régészetiileg védett terület.
- 7.4. A terület a felszín alatti vizek érzékenysége szerint B) „érzékeny” kategóriába tartozik.