

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
27/2006. (IV.27.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE¹**

**a Budapest III. kerület Szentendrei út - Czetz J. köz – Czetz J. utca- Attila utca -
Csalma utca - Petur utca - Anikó utca - Emőd utca 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 Szentendrei út - Czetz J. köz - Czetz J. utca - Attila utca -
Csalma utca - Petur utca - Anikó utca - Emőd utca által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervét**

1.§

Jelen rendelet 1. számú mellékletét a Budapest III. kerület Szentendrei út - Czetz J. köz - Czetz J. utca - Attila utca - Csalma utca - Petur utca - Anikó utca - Emőd 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 Szentendrei út - Czetz J. köz - Czetz J. utca - Attila utca - Csalma utca - Petur utca - Anikó utca - Emőd 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.

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

3.§

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete egyben az ÓBVSZ 9/31.a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/31.b számú melléklete.**
- (2) Az ÓBVSZ 94. § (1) bekezdése kiegészül az alábbi pontokkal:
„w) **I - III –V/K1** Kistelkes, vegyes beépítésű intézményterület”
„z) **I - III –V/L2** Lakófunkcióval vegyes beépítésű intézményterület”

¹elfogadva: 2006. április 26.

- (3) Az ÓBVSZ 99. §-a kiegészül az alábbi (7), (8), (9) és (10) bekezdéssel:
- „(7) Az **I-III-V/K1** építési övezet területén kereskedelmi funkció maximum 10.000 m²-es bruttó területen létesíthető. Az övezet területén a 94.§ (2) bekezdésben felsoroltak közül
- Lakóépület, lakásrendeltetési egység – a szolgálati lakás kivételével -,
 - üzemanyagtöltő állomás,
 - 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
 - nagykereskedelmi vagy raktárház nem létesíthető.”
- „(8) Az **I-III-V/L2** építési övezet területén önálló lakóépület is elhelyezhető. Az **I-III-V/L2** építési övezet területén
- üzemanyagtöltő állomás,
 - 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
 - nagykereskedelmi vagy raktárház nem létesíthető.”
- „(9) Az **I-III-V/K1** és az **I-III-V/L2** övezetek területén a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint lehet épületet elhelyezni.”
- „(10)Az **I-III-V/K1** övezetben az 1,5 m²/m² szintterületi mutatón felül a közhasználat céljára átadott minden 100m² terület után 0,02 m²/m² szintterületi mutató kedvezmény adható.”

- (4) Az ÓBVSZ 99. § 33. számú táblázata kiegészül a következők szerint:

Az építési övezet jele	a telkek 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-V/K1	2000	24	35	1,5 1,6***	50	35	7,5	13,5
I-III-V/L2	2000	24	30	1,2	50	35	7,5	13,5

***közhasználat céljára átadott terület esetén

- (5) Az ÓBVSZ 2. számú melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul a (6) bekezdés szerint:
- (6) A 61419/2, 23111/2 és 23111/1 hrsz. telkek és a 61421, 23038 hrsz. telkek Anikó utca vonaláig terjedő része az I-III-V/K övezetből az I-III-V/K1 övezetbe sorolódik át, a 61421 és 23038 hrsz. telkek Anikó utcától Boris utca keleti határáig terjedő része az L4-III-LP övezetből az I-III-V/L2 övezetbe sorolódik át.
- (7) Az ÓBVSZ 1. sz. melléklete az alábbiakkal egészül ki:

Kereskedelmi funkció:	A beszerzett fogyasztási cikkek és a lakosság által is használt egyéb termékek üzletszerű értékesítése a fogyasztóknak és felhasználóknak
-----------------------	---

Záró rendelkezések

4.§

- Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg a **4/1999. (I. 29.) ÖK. rendelet** hatályát veszti.
- A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Sáradi Kálmánné dr.
jegyző

Tarlós István
polgármester

2. számú melléklet

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
27/2006. (IV.27.) Ö.K. számú rendelete**

ÓBVSZ 9/31.b. számú melléklete

**Kiegészítő rendelkezések
a**

**A BUDAPEST III. KERÜLET SZENTENDREI ÚT - CZETZ J. KÖZ - Czett J. utca - ATTILA
UTCA - CSALMA UTCA -PETUR UTCA - ANIKÓ UTCA - EMŐD UTCA ÁLTAL HATÁROLT
TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉHEZ**

I. fejezet

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

- 1. Az ÓBVSZ 9/31.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap kötelező érvényű szabályozási elemei:**
 - a) építési övezet jele és határa,
 - b) szabályozási vonal
 - c) szabályozási szélesség
 - d) övezethatár menti telekhatár,
 - e) megszüntető jel,
 - f) kötelező építési vonal,
 - g) építési hely,
 - h) maximális homlokzatmagasság maximum 22,0 m,
 - i) maximális homlokzatmagasság maximum 7,5 m.
 - j) csak talajcsere után beépíthető terület,
 - k) bontandó épület,
 - l) többszintes növényállomány.

- 2. Az ÓBVSZ 9/31.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap nem kötelező érvényű szabályozási elemei:**
 - a) irányadó telekhatár,
 - b) irányadó építési vonal,
 - c) javasolt megszüntető jel,
 - d) közhasználat céljára átadható terület.

- 3. Az ÓBVSZ 9/31.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap alaptérképi elemei, más jogszabályban meghatározott elemei, továbbá egyéb tájékoztató (nem kötelező) elemei:**
 - a) tervezési terület határa,
 - b) jelenlegi telekhatár,
 - c) meglévő, megmaradó szabályozási vonal, telek homlokvonalala,
 - d) meglévő épület,
 - e) talajszennyezett terület,
 - f) fővárosi városkép szempontjából védett fasor,
 - g) mikrohullámú sáv 70 m-es magassági korlátozása.

II. fejezet A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. Övezetek

- 1.1. A rendelet hatálya szerinti terület az alábbi, ÓBVSZ szerinti építési övezetekre és övezetekre tagozódik
 - a) I-III-V/K1 intézményterület – kistelkes, vegyes beépítésű intézményterület
 - b) I-III-V/L2 intézményterület – lakófunkcióval vegyes beépítésű intézményterület
 - a) L4-III-LP intenzív kertvárosi lakópark

2. A közterületek kialakítása

- 2.1. A Szentendrei út szabályozási szélességét a szabályozási tervlap szerint kell kialakítani.
- 2.2. A Czetz János köz szabályozási vonalait a szabályozási tervlap szerint kell kialakítani.
- 2.3. A terület közterületein, közhasználat céljára átadott területein pavilon nem létesíthető.

3. A telekalakításra vonatkozó rendelkezések

- 3.1. A 61421 és 23038 helyrajzi számú telkek összevonandók. Az összevont telkek az övezeti előírásoknak megfelelően újraoszthatók.
- 3.2. A 61421 és 23038 helyrajzi számú telkek összevonása után a szabályozási tervlap szerint jelölt szabályozási vonal által elcsatolt részek közterülethez csatolandók.
- 3.3. A szabályozási terven feltüntetett telkek szükség esetén összevonhatók, illetve az építési övezet legkisebb telekméreteinek betartása mellett módosíthatók illetve újraoszthatók jelen rendelet módosítása nélkül.

4. Építésre vonatkozó általános előírások

- 4.1. Az I-III-V/K1 övezet területén a Szentendrei út mentén 15,0 m, egyéb közterületek mentén 5,0 m előkert méretet kell betartani.
- 4.2. Az I-III-V/K1 övezet területén a telkek összevonása és újra osztása esetén az oldal és hátsókerth méreteket az övezetben előírt építménymagasság figyelembevételével az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani.
- 4.3. Az I-III-V/L2 és az L4-III-LP övezetek területén a határoló közterületek mentén 5,0 m-es előkert méretet kell alkalmazni.
- 4.4. Az elő-, oldal-, és hátsókerth által meghatározható építési helyen kívül gépkocsi lehajtó építménye elhelyezhető oly módon, ha az az egyéb előírások figyelembevételével a beépített alapterületbe nem számítandó be. Gépkocsilehajtó rámpája az építési telek közterületi határvonalától számított 3,0 méteres sávon belül nem indítható, ideértve a magassági vonalvezetés lekerekítő ívét is.
- 4.5. A kötelező építési vonal, irányadó építési vonal valamint övezetekben az elő-, oldal- és hátsókerth által meghatározható építési helyen kívül eső, meglévő épületen vagy épületrészen csak jókarbantartási, belső munkák végezhetők, az ilyen épület vagy épületrész beépített alapterületet, szintszáma nem növelhető.
- 4.6. A szabályozási terv hatálya alatti területen meglévő és elbontott óvóhelyek megszüntetése és megfelelő pótlása az eredetivel megegyező műszaki tartalommal az illetékes szakhatóságok előírásai szerint történhet.

4.7. Az I-III-V/K1 övezet területén egy kereskedelmi egység területe nem haladhatja meg az 1000 m². A kereskedelmi egységek egymással nem kapcsolhatók össze.

Formázott: Felsorolás és számozás

5. Az épületek tömegformálására, homlokzatmagasságára vonatkozó speciális rendelkezések

- 5.1. A telkeken elhelyezhető épületek legfelső hasznos szintje ne tetőtér-beépítésként, hanem teraszos visszahúzású legfelső emeletszintként legyen kialakítva.
- 5.2. A Szentendrei út – Czetz János köz sarkán a szabályozási terven ábrázolt szakaszon a homlokzatmagasság legfeljebb 22 m lehet.
- 5.3. A Petúr utca mentén az I-III-V/L2 övezet 35 m mélységű sávjában lévő épületek Petúr utca felé forduló homlokzatmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

Törölt: 28¶
Törzsszám: 3-04-431. ¶
File: bplIIszab_16.doc

- 5.4. Mélygarázsban normatíva szerint elhelyezett parkolóigény csak a Czetz János köz és az Anikó utca felől közelíthető meg.

6. Közlekedési célú közterületekre vonatkozó előírások

- 6.1. A közlekedési területeket, és azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- 6.2. A tervezési terület Szentendrei út felőli telkeinek közötti kapcsolata kizárólag az Anikó utca és az Emőd utca felől oldható meg.
- 6.3. A tervezési területen belül az I-III-V/K1 és a I-III-V/L2 övezetekben a normatívák szerinti parkolóigény 10%-a létesíthető felszíni parkolóként.
- 6.4. A tervezési területen belül tervezett fejlesztés, beépítés közötti közlekedési feltétele a Szentendrei út, Czetz János köz forgalmi csomópont átépítése az alábbiak szerint: A Czetz János köz szélesítése a Szentendrei út és Czetz János utca között a Szentendrei útra balra és jobbra kanyarodó forgalmi sáv biztosításával, a szükséges forgalomtechnikai eszközök átépítésével.
- 6.5. A 6.4 szerinti közlekedés fejlesztést vagy az I-III-V/K1 övezetű tömbben tervezett beruházás használatbavételéig, vagy az I-III-V/L2 és/vagy L4-III-LP övezetű tömbben legalább 100 lakás használatbavételéig el kell végezni.

Törölt: városfejlesztési megállapodásban rögzített feltételek szerint az alábbi céllal:

7. A zöldfelületek általános előírásai

- 7.1. Az ingatlanokon a gépjármű és a gyalogos közlekedés (beleértve a pihenőterületeket és sétautakat is) útjain kívüli részeket zöldfelülettel fedetten, dísz-, játszó-, pihenő vagy sportkertként kell kialakítani.
- 7.2. Az engedélyezési terv szerinti zöldfelületek megvalósítását a használatbavételi engedély feltételül kell szabni.
- 7.3. Az ingatlanokon belüli gyalogosforgalmú utak burkolata csak bontható és visszaépíthető típusú (pl. kiselemes térkő) lehet.
- 7.4. Közúton fasor - legalább tömbönként – csak azonos fajból telepíthető. Meglévő vegyes fasornál a helyszínen lévő, fasornak legalkalmasabb fajt kell a foghíjakba telepíteni.
- 7.5. Az Anikó és a Petur utca mentén telken belül többszintes növényállományt kell telepíteni a tervezett beruházás használatbavételéig.

8. A környezet természeti és épített értékeinek védelme

- 8.1. A talaj és a vizek védelme
- a) A terület a felszín alatti víz állapota szempontjából¹ ún. „érzékeny terület”, mely besorolás alapján állapíthatók meg a felszín alatti vizekkel összefüggő feladatok, jogok és kötelezettségek.
- b) A területen a felszínen, a felszín fölött és alatt lévő minden olyan műszaki létesítmény elbontandó és elszállítandó, amelyek közművek vagy építmények területére esnek, vagy a későbbiek során balesetveszélyt okozhatnak.
- c) A kivitelezési munkát megelőzően a területen előforduló szennyezett talajt az előírásoknak megfelelően bizonylatolt módon – ártalmatlanítás céljából - el kell szállítani. Ennek érdekében az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályain túlmenően² minden, nem csak építési engedély köteles, de földmunkával járó egyéb tevékenységnél is vizsgálni kell a talaj veszélyességét és a veszélyesség fokozatának megfelelően kell eljárni.
- d) A terület alatti talajvíz szennyezettségének megszüntetését a használatba vételi engedély kiadásáig meg kell kezdeni, ennek ellenőrzése a használatbavételi engedélyezésének feltétele.
- e) A talajszennyezettséget a kivitelezési munkát megelőzően meg kell szüntetni.
- f) A területen a későbbiekben csak olyan tevékenység folytatható, illetve engedélyezhető, amely a talajra vagy a felszín alatti, valamint felszíni vizekre vonatkozóan a megengedett szennyezési határértékeket nem lépi túl, illetve azokra veszélyt nem jelent és ezt az építési engedélyezési tervekben igazolni kell.
- g) A területen új létesítményt elhelyezni csak a közcsatorna-hálózatba vezetett szennyvízelvezetési-rendszer kiépítésével lehet. A bevezetett szennyvíz

¹ A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint.

² Építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályiról szóló 45/2004.(VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet szerint.

- szennyezőanyagainak határérték alatt tartásáról a szennyvizet keletkeztetőnek kell gondoskodnia.
- h) A nem szennyezett csapadékvizek egy része a zöldfelületeken elszikkasztható, a fennmaradó része a csapadékcsatornába (vagy egyesített csatornába) vezetendő.
- 8.2. A levegő védelme
- a) A terület légszennyezettség tekintetében³ az „1. Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik, amely besorolásnak megfelelően kell a légszennyező anyagokra vonatkozó határértékeket megállapítani.
- b) Légszennyező tevékenység esetén az elérhető legjobb technika alapján kell a jogszabályban és a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, illetve egyéb levegővédelmi követelményeket megállapítani.
- c) Az épületek fűtését távhő, gáz, elektromos vagy egyéb – a környezetet nem terhelő – korszerű energiaforrású berendezésekkel kell megoldani. Szén- és olajtüzelés nem alkalmazható.
- d) A kibocsátóhelyek (pontforrás, felületi forrás stb.) megfelelő technológiáját az építési engedélyezési tervekben igazolni kell.
- 8.3. Zaj- és rezgés elleni védelem
- a) A terület a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapítása alapján⁴ különböző kategóriákba (2. és 3.) tartozik, ezért a határértékek megállapításánál ill. zavaró mértékű zaj vizsgálatánál az építési övezeti besorolásnak megfelelően kell eljárni.
- b) A területen csak úgy folytatható tevékenység, hogy az a környezetében sem okozhat határértéken felüli terhelést. Amennyiben ez előfordul, úgy a zajt keletkeztetőnek kell a környezetbe jutó, határérték fölötti zaj elleni védekezésről gondoskodni.
- c) A Szentendrei út gépjárműforgalmából adódó határérték fölötti zajterhelés ellen passzív akusztikai védelemmel kell az épületek állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeit ellátni.
- 8.4. Hulladékgazdálkodás
- a) Kommunális hulladékkezelés
A keletkező kommunális hulladékok előírás szerinti gyűjtéséről és a rendszeres városi szemétszállítás keretében való elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodnia.
- b) Veszélyes hulladékkezelés
Bármely tevékenység során keletkező veszélyes hulladékoknak minősülő anyagokat csak saválló és vízzáró burkolaton, fedett és zárt helyen, egymástól elkülönítetten szabad ideiglenesen tárolni. Az ilyen anyagok szakszerű és bizonylatolt módon történő - ártalmatlanítóba vagy lerakóba való - elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodnia.
- 8.5. Az élővilág és a természet védelme
- a) A területen országos jelentőségű védett, illetve védelemre tervezett természeti terület nincs.
- b) A területen – országos vagy helyi – védett vagy védelemre érdemes növény- vagy állatfaj, -egyed, illetve -társulás nem ismert.
- 8.6. Örökségvédelem
- a) Régészeti védelem
- a)1. A területen az engedélyezési eljárásokba az örökségvédelmi (régészeti) szakhatóságot be kell vonni és annak véleménye alapján kell eljárni.
- a)2. A teljes tervezési terület régészeti lelőhely.

9. Közművekre vonatkozó előírások

- 9.1. A tervezési területen építeni csak a közműhálózat egyidejű kiegészítésével együtt lehet.
- 9.2. A közműbekötéseket telkenként, külön-külön kell kialakítani.
- 9.3. A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen kell biztosítani.

³ A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete szerint
⁴ A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002.(III.22.) KÖM-EÜM rendelet

- 9.4. Új elektromos vezeték csak földbe helyezve lehet létesíteni. Meglévő légvezeték felújítása csak földbe helyezve valósítható meg.

**27/2006. (IV.27.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET
FÜGGELÉK**

1. számú függelék

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

- fővárosi városkép szempontjából kiemelt fasor,
- mikrohullámú sáv 70 m-es magassági korlátozása.