

**ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
34/2007. (VI.22.) ÖK. SZÁMÚ RENDELETE***

**A BUDAPEST III. kerület
ARANYHEGY – ÜRÖMHEGY – PÉTERHEGY
(Pusztakúti út – Aranyhegyi út – Aranyvölgy utca – Bécsi út –
közigazgatási határ – Ürömhegyi út – erdő terület – Héthalom utca –
Dobogókő utca – Héthalom utca által határolt terület)
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRE
vonatkozó
ÓBVSZ-ről szóló 32/2001. (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
ARANYHEGY – ÜRÖMHEGY – PÉTERHEGY
(Pusztakúti út – Aranyhegyi út – Aranyvölgy utca – Bécsi út –
közigazgatási határ – Ürömhegyi út – erdőterület – Héthalom utca –
Dobogókő utca – Héthalom utca által határolt terület)
kerületi szabályozási tervéről szóló rendeletét**

1. §

Jelen rendelet alkalmazása és hatálya

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a Budapest III. kerület Pusztakúti út – Aranyhegyi út – Aranyvölgy utca – Bécsi út – közigazgatási határ – Ürömhegyi út – erdőterület – Héthalom utca – Dobogókő utca – Héthalom utca által határolt, a szabályozási tervlapon jelölt 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 övezeti tervét** módosító tervlap, **4. számú mellékletét** az **ÓBVSZ korlátozási térképét** módosító tervlap képezik.
- (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.
- (5) Az ÓBVSZ 3./A-B számú melléklete jelen rendelet 4. számú melléklete szerint módosul.

* Elfogadva: 2007. május 30.

2. §

- (1) Az ÓBVSZ 6. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:
 „(9) a) A 22548 hrsz-ú telek „A” geotechnikai kategóriából „B” geotechnikai kategóriába való átsorolása esetén hivatalos felmérés készítendő a valamikori bánya és a telek közötti telekhatár pontos és tényleges helyének meghatározására.
 b) A leendő beépítés figyelembe vételével legalább három szelvényben részletes geodéziai felvétel készítendő a valamikori bányaudvar helyének jelenlegi legmélyebb szintjétől – a kérdéses telket teljesen keresztezően – a keleti oldali telek túlsó széléig. E szelvények alapján készítendő az állékonysági vizsgálat
 c) A tervezett épület teljes alapterületen legyen alapincézve, hogy az épület terhei a lehető legmélyebb szinten adódjanak át a talajra, ezzel is javítva az állékonysági helyzetet.”
- (2) Az ÓBVSZ 63. § (4) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:
 „h) L6-III-AI/L Hegyvidéki kertvárosias alapintézményi terület lakófunkcióval”
- (3) Az ÓBVSZ 64. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
 „(2) Az alapintézményi építési övezetek területe a kertvárosias lakóterület alapintézményeinek elhelyezése szolgál. Az övezetek területén önálló lakóépület az L6-III-AI/L jelű építési övezet kivételével nem létesíthető.”
- (4) Az ÓBVSZ 64. § (2) bekezdése az alábbi g) ponttal egészül ki:
 g) „az L6-III-AI/L-jelű építési övezetben az e-f.) pontban felsoroltakon kívül legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.”
- (5) Az ÓBVSZ 64. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
 „(3) Az L4-III-AI, L5-III-AI és az L6-III-AI építési övezetek területén lakóépület nem, de önálló rendeltetési egységként – kivételesen önálló épületben megvalósítva – a (2) bekezdésben meghatározott funkciókörön kívül szolgálati lakás létesíthető.”
- (6) Az ÓBVSZ 64.§-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:
 „(5) Az L6-III-AI/L-jelű, hegyvidéki kertvárosias lakófunkcióval vegyes alapintézményi terület építési övezetében a 6. számú táblázatban szereplő szabályozási határértékek csak abban az esetben alkalmazhatók, ha a szintterület legalább 40%-án a (2) bekezdés a)-f) pontjában meghatározott rendeltetési egységek kerülnek elhelyezésre. Ettől eltérő esetekben a ***-gal jelölt értékek alkalmazandók.”
- (7) Az ÓBVSZ 64. § 6. 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 | |
| L6-III-AI/L | 2000 | - | 25 15*** | 0,7 0,4*** | 35 25*** | 55 75*** | 3,5 | 7.5 7,0*** |

*** a szintterület legalább 40%-át el nem érő alapintézményi rendeltetés esetén.

- (8) Az ÓBVSZ 80. § 9) bekezdés második mondata az alábbiak szerint változik:
„Egy telken elhelyezhető lakásszám, *amennyiben KSZT másképp nem rendelkezik.*”
- (9) Az ÓBVSZ 82. § (9) bekezdés helyébe az alábbi szövegrész kerül:
„(9) Az övezet 14 m-nél szélesebb, közcsatornával is ellátott telkein legfeljebb 4 lakásos lakóépületek létesíthetők. 14 m-nél keskenyebb telken maximum 2 lakásos épület helyezhető el. Egy telken elhelyezhető lakásszám a megengedett legnagyobb építhető bruttó szinterület 150-nel való osztásából, a kerekítés szabályai szerint adódó egész szám.”

3. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/36a számú**, illetőleg a **2. számú melléklete** az **ÓBVSZ 9/36b számú melléklete**.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép életbe. A kihirdetés a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az ÓBVSZ 8/5 számú melléklete hatályát veszti.
- (4) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Sárádi Kálmánné dr.
jegyző

Bús Balázs
polgármester

**Óbuda - Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
34/2007 (VI.22.) Ök. számú rendeletéhez**

ÓBVSZ 9/36 számú melléklete

**Kiegészítő rendelkezések
a Budapest III. kerület Aranyhegy – Ürömhegy - Péterhegy
kerületi szabályozási tervéhez**

- 1. A beépítésre és az épület elhelyezésre vonatkozó kiegészítő rendelkezések**
 - 1.1. A szabályozási terven „építménymagassági korlátozás”-sal jelölt területeken történő építmény elhelyezés esetén az adott építési övezet építménymagassági korlátozás esetére megadott szabályozási határértékei alkalmazandók.
 - 1.2. Az L6-III-SZ/N jelű építési övezet közcsatornával ellátott telkein legfeljebb 5 lakásos lakóépületek létesíthetők. Egy telken az elhelyezhető lakásszám a megengedett legnagyobb építhető szintterület 150-nel való osztásából, a kerekítés szabályai szerinti adódó egész szám. Közcsatorna hiányában csak 1 lakásos lakóépület helyezhető el.
 - 1.3. Az L6-III-LP jelű építési övezet közcsatornával is ellátott telkein legfeljebb 6 lakásos lakóépületek létesíthetők. Egy telken az elhelyezhető lakásszám a megengedett legnagyobb építhető szintterület 80-nal való osztásából adódó - a kerekítés szabályai szerinti - egész szám.
 - 1.4. Az L6-III-SZ/IK-jelű építési övezetben 12 m-nél keskenyebb kialakult telken kötelező elvi engedélyben oldalhatáros, vagy ikres beépítés is meghatározható, amennyiben az a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségét nem korlátozza. Oldalhatáros beépítés esetén az építmény magasság 4,5 m-nél, egy homlokzat homlokzatmagassága 5,0 m-nél , az épület maximális hossza 20,0 m-nél nagyobb nem lehet.
 - 1.5. Az L6-III-SZ/IK övezet területén ikres beépítés csak abban az esetben engedhető, ha az ikres épület egyidejűleg kerül engedélyezésre és kivitelezésre. Végleges használatbavétel csak a teljes iker épület elkészülte után adható.
- 2. Közlekedés**
 - 2.1. A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
 - 2.2. A tervezett közterületek szabályozási szélességét a Szabályozási Tervlap tartalmazza, a meglévő közterületek esetében az ingatlan-nyilvántartás szerint meglévő telekhatárok által meghatározott szélességek kerülnek megtartásra.
 - 2.3. A Bécsi út érintett szakaszának hálózati szerepe gyűjtőútra változik az új 10. sz. főút használatbavétele után.
 - 2.4. Az Aranyvölgy utca hálózati szerepe gyűjtőút.

- 2.5. A gyalogos utak a Szabályozási Tervlapon kerülnek jelölésre.
- 2.6. A 2.4 és 2.5 bekezdésekbe nem tartozó utcák hálózati szerepe kiszolgáló út (lakóútca).
- 2.7. Új magánút csak a Szabályozási Tervlapon jelölt tömbök feltárására alakítható ki.
- 2.8. Az Aranyhegyi és Pusztakúti úton közvetlen gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító útcsatlakozás, vagy kapubehajtó csak akkor létesíthető, ha az ingatlan más közterületről nem szolgálható ki.
- 2.9. Új közterület építésénél – a gyalogos utak kivételével - biztosítani kell legalább egyoldali fasor elhelyezhetőségét.
- 2.10. Az Országos közforgalmú vasút szélső vágányának tengelyétől mért 50-50 m széles védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak a MÁV Rt. üzemeltetői, és a közlekedési hatóság szakhatósági hozzájárulásával lehet.

3. Közművek

- 3.1. A tervezett közműlétesítmények helyigényét közterületen, annak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- 3.2. A teljes vízgyűjtő területre el kell készíteni a felszínivízvezetés vízjogi engedélyezési tervét.
- 3.3. A felhagyott, feleslegessé vált közművezetéseket, létesítményeket el kell bontani és a területről el kell távolítani.
- 3.4. A tervezett transzformátort épületben kell elhelyezni, közterületről szállítójárművel közvetlenül megközelíthető helyiségben.
- 3.5. Távközléshez tartozó antenna a 120 kV-os távvezeték tartóoszlopain helyezhető el. Önálló antennatartó szerkezet (torony) a területen nem létesíthető.
- 3.6. A föld feletti villamos vezeték biztonsági övezete 120 kV feszültség esetében 13 méter, amely a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért függőleges síkokig terjed.
- 3.7. A biztonsági övezetben többek között tilos:
 - a villamosműhöz nem tartozó oszlop, torony, önálló tartószerkezet, állványzat létesítése
 - anyag tárolása oly módon, hogy az oszlop megközelítését akadályozza
 - az oszlopszerkezetben és az alapozásban agresszivitásuk miatt kárt okozó vegyi anyagok tárolása és felhalmozása.
- 3.8. A gázvezeték biztonsági övezetén belül tilos:
 - minden építési tevékenység
 - tűzrakás, ill. anyagok égetése
 - a vezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása
 - 5-5 m távolságon belül fák ültetése, kordonok elhelyezése, 50 cm-nél mélyebb talajművelés, anyagok tárolása
 - 3-3 m távolságon belül bokrok, cserjék ültetése.

4. Értékvédelem

A szabályozási terven „rendeletben védett régészeti lelőhely” és nyilvántartott régészeti lelőhely” jelöléssel érintett ingatlanok

Az engedélyezési eljárásba be kell vonni szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

5. Egyéb előírások

- 5.1. A szabályozási terven „kerületi elővásárlási jog” jelöléssel érintett ingatlanokra Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg a távlatban szükséges alapintézmények elhelyezése és a közcélú zöldterületek helybiztosítása érdekében.
- 5.2. Azon kiszolgáló utaknál, ahol a kiszolgáló út létesítését, bővítését szolgáló lejegyzést a szabályozási terv az egyik oldali teleksorból írja elő, ott az út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata- külön rendeletben rögzített feltételekkel - a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezi.
- 5.3. Az építési övezetek területén szélkerék nem létesíthető.