

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
48/2007. (VIII.31.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

**a BUDAPEST III. KERÜLET, KIRÁLYOK ÚTJA –
60116/1HRSZ TELEK ÉSZAKI HATÁRA – KOSSUTH LAJOS ÜDÜLŐPART -
TEMESVÁRI 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, Királyok útja – 60116/1 hrsz. telek északi határa –
Kossuth Lajos üdülőpart – Temesvári utca által határolt terület
kerületi szabályozási tervét

1.§

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest, III. kerület, Királyok útja – 60116/1 hrsz. telek északi határa – Kossuth Lajos üdülőpart – Temesvár 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 továbbiakban: a terület): a Budapest, III. kerület, Királyok útja – 60116/1 hrsz. telek északi határa – Kossuth Lajos üdülőpart – Temesvár utca által határolt területére vonatkozik.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen az ÓBVSZ előírásait az e rendelet **1.–2. számú** mellékleteiben rögzített kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

3.§

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete** egyben az ÓBVSZ 9/38a. számú, illetőleg a **2. számú melléklete** a 9/38b számú melléklete.
- (2) Az ÓBVSZ 2. számú melléklete jelen rendelet **3. számú melléklete** szerint módosul.

(3) Az ÓBVSZ 117/A. § címe az alábbiak szerint módosul:
**„K-SP-III, K-SP-III/Ró VÁROSI JELENTŐSÉGŰ KIEMELT
SPORTTERÜLETEK”**

Az ÓBVSZ 117/A.§ (1)-(3) bekezdései helyébe a következő bekezdések lépnek:

- „(1) Az építési övezetek a különleges területek sportlétesítményeinek szabadonálló módú elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek telkein kizárólag
- sportlétesítmények,
 - sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
 - maximum 100 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület ,
 - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei,
 - a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
 - a **K-SP-III/Ró** övezet területén az a)-e)pontokon kívül szolgálati lakás helyezhetők el.”

(3) A **K-SP-III/Ró** építési övezetben az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,0 m-t”

(4) Az ÓBVSZ 48/A. számú táblázata az alábbi sorral egészül ki:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb/legnagyobb 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	
„K-SP-III/Ró	6000	35	30	0,8	40*	35	4,5	9,0”

„* Terepszint alatti beépítés csak az árvízi elöntés körülményeit is figyelembe vevő műszaki megoldás esetén engedélyezhető.”

Záró rendelkezések

4.§

- Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az ÓBVSZ 8/6. számú melléklete a 2.§ (1) számú bekezdés szerinti területre 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

Bús Balázs
polgármester

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
48/2007. (VIII.31.) Ö.K. számú rendelet
2. számú melléklete**

ÓBVSZ 9/38b. számú melléklete

Budapest, III. kerület, Királyok útja – 60116/1 hrsz. telek északi határa – Kossuth
Lajos üdülőpart – Temesvár utca által határolt terület
kerületi szabályozási terve

Kiegészítő rendelkezések

I. fejezet

A Szabályozási tervlap szabályozási elemei

1. **Az ÓBVSZ 9/38a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *kötelező* érvényű szabályozási elemei:**
 - a) Szabályozási vonal
 - b) Építési övezet, övezet határa
 - c) Megszüntető jel
 - d) Építési övezet, övezet jele
 - e) Közhasználat számára átadandó terület
 - f) Építési hely
 - g) Építési helyen belül megtartandó fa
 - h) Megtartandó fa, fasor
 - i) BVKSZ melléklete szerinti fővárosi jelentőségű védett fasor kiegészítése
 - j) Kötelező fásítás
 - k) Kerékpáros útvonal
 - l) Tervezési terület határa
2. **Az ÓBVSZ 9/38a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *irányadó* érvényű szabályozási eleme:**

Javasolt telekösszevonás
3. **Az ÓBVSZ 9/38a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *tájékoztató* érvényű szabályozási elemei:**
 - a) Telekhatár
 - b) Meglévő épület, meglévő terepszint alatti beépítés
 - c) BVKSZ melléklete szerinti fővárosi jelentőségű védett fasor

II. fejezet

A Szabályozási terv kiegészítő rendelkezései

1. Az előírások alkalmazása

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

2. A K-SP-III/Ró építési övezetre vonatkozó egyéb előírások

- 2.1. A területen a telken belüli parkolás csak fásított felszíni parkolóban vagy terepszint alatti mélygarázsban engedélyezhető.
- 2.2. Az építési övezet területén a szükséges parkolók 60%-át szint alatti garázsban kell elhelyezni.
- 2.3. Közcsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma vagy a szálláshely- szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.
- 2.4. Az övezet telkén a kötelezően kialakítandó zöldfelület legalább 30 %-át háromszintes növényállományként kell kialakítani.
- 2.5. A szabályozási terv által biztosított beépítés feltétele a Mátyás király út szabályozási terv által érintett közterületének magántulajdonná válása. Ebben az esetben a tulajdonos a tulajdonát képező területből köteles biztosítani a korlátlan átjárhatóságot 6,0 m széles sávban közhasználat, illetve a gyalogosok, kerékpárosok és a megkülönböztetett járművek számára.
- 2.6. A telkek megosztásánál önálló új telek közterületi kapcsolata kizárólag a Királyok útja felől, illetőleg a Dunára merőleges közterületekről biztosítható, csak a Kossuth Lajos üdülőpart felőli közterületi kapcsolat biztosítása a telekalakítás során nem megengedett.
- 2.7. A területre meghatározott Mértékadó Árvízszint (MÁSZ) 104,95 m. B. f. A létesítmények tervezésekor ezt a szintet kell minden szempontból, de különösen a padlószint, a víznyomás elleni szigetelés és a felúszás elleni biztonság számításánál, valamint az elöntés nyomán kialakuló szennyeződés megfelelő mentesítésének lehetővé tételénél figyelembe venni. A létesítmények tervezésénél a Duna közelsége miatt a fakadó vizek elleni védelemről is gondoskodni kell.
- 2.8. A védvonal lábától számított 10-10 m széles sáv építési tilalommal védett terület. Az árvédelmi töltés megbontása tilos, bármilyen közmű vagy egyéb vezeték építése előtt az illetékes szakhatóságok hozzájárulását be kell szerezni.
- 2.9. Terepszint alatti építménnyel a talaj- és rétegvíz áramlás útját nem szabad lezárni, ezek továbbvezethetőségét minden esetben biztosítani kell. Terepszint alatti építmény engedélyezési eljárása során az illetékes szakhatóságok állásfoglalását be kell szerezni.
- 2.10. A Kossuth Lajos üdülőpart árvízvédelmi töltéssel nem védett sávja mentén a közterületi kerítések kialakításánál azok mellvédelemeinek felső síkja az adott szakasz mértékadó árvízszintjének megfelelő magasságában alakítható ki tömör kerítéselemként. 1,5 m-nél magasabb tömör kerítéselemet a közterület felől kertépítészeti elemekkel kell megvalósítani, illetőleg takarni.
- 2.11. Az övezet területén csak az ÓBVSZ 27.§ (1) bekezdés szerinti, átlátást biztosító áttört kerítés építhető, mind a közterület, mind a szomszédos telekingatlan felé.

3. Értékvédelem

- 3.1. A terület régészeti lelőhely, ezért mindennemű földmunkával járó tevékenység során a vonatkozó örökségvédelmi előírások szerint kell eljárni. Ezek alapján megelőző feltárást szükséges végezni.
- 3.2. Földmunkával járó beruházás esetén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt, mint régészeti szakhatóságot be kell vonni az engedélyezési eljárásba.

4. Zöldfelületek védelme

- 4.1. A szabályozási terven jelölt fasorok és fák megtartandók, kivágásuk csak az ÓBVSZ vonatkozó előírásai szerint lehetséges. Az új beépítések építési engedélyezési dokumentációjának szaktervező által készített favédelmi tervet kell tartalmaznia a megtartandó fák védelmére.
- 4.2. A gyökérzet védelme érdekében a telken belüli megtartandó fák törzsétől számított 5 méter távolságon belül mély- (közműépítés, alapozás) és magasépítési tevékenység nem végezhető. Térburkolat építése esetén a fák törzse 1,5 méterre megközelíthető, ennek megfelelően a faverem mérete legalább 3 méter átmérőjű kell hogy legyen.
- 4.3. Építkezések során a fák védelméről fakalodával és védőrácscsal gondoskodni kell.
- 4.4. A meglévő megtartandó, vagy megmaradó fák törzsét 30 cm-nél több feltöltés nem érintheti.
- 4.5. Új fa térburkolatba ültetése esetén a faverem mérete minimum 1,5x1,5x1,5 méter nagyságú legyen.
- 4.6. A Királyok útja menti BVKSZ által védett fasor előnevelt, faiskolai útsorfa minőségű várostűrő juhar fajokkal egységesen kiegészítendő, illetve felújítandó a közműlétesítmények figyelembevételével.
- 4.7. A Temesvári utcai fasor egységesen kiegészítendő a közműlétesítmények figyelembevételével.
- 4.8. A fák ültetési távolsága minimálisan 8-8 méter. A fák öntözési lehetőségéről (legalább gyökérzónába levezetett, dugóval ellátott dréncsővel) gondoskodni szükséges.
- 4.9. Légvezeték alá kis lombkoronájú, alacsony fák ültetendők.
- 4.10. Az öt beállóhelynél nagyobb befogadóképességű parkolók fásítottan alakítandók ki, négy beállóhelyenként egy-egy fa ültetendő.

5. Környezetvédelem

- 5.1. A K-SP-III/Ró építési övezet telkén zöldfelületek létesítéséhez a jelenlegi gyomos, törmelékkel borított talaj nem használható fel. A felső 20 cm talajréteget el kell távolítani és új zöldfelületek kialakításánál - a növényzet típusától függő vastagságú – új termőföldterítést kell végezni.
- 5.2. A terület szennyeződés-érzékenységi besorolása az „érzékeny” felszín alatti vízminőség védelmi kategória a hatályos jogszabály szerint.
- 5.3. A magas talajvízállás és a fokozottan érzékeny szennyeződésérzékenységi kategória miatt épültet elhelyezni csak teljes közművesítettség esetén lehetséges.
- 5.4. A terület az „1-es zónába”, azaz Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartozik a vonatkozó rendelet szerint.
- 5.5. Mélyalapozás, és -3,5 m-t meghaladó padlósintű föld alatti létesítmények elhelyezése csak talajmechanikai szakvélemény alapján, a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.
- 5.6. Mélygarázsok szellőzőnyílásának torkolatait tetőgerinc-magasságban kell elhelyezni. A szellőzőanyagok kivezetése a megfelelő higitás biztosításával történhet.

6. Közművekre vonatkozó külön előírások

- 6.1. A területen csak föld alatti kábelhálózat létesíthető, beleértve a meglévő hálózat rekonstrukcióját is.

- 6.2. Az útrekonstrukció esetén a közműhálózatok egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- 6.3. Az építési tevékenység megkezdése előtt az érintett területen esetleg szükséges közműkiváltások során a használaton kívüli vezetékeket el kell távolítani.
- 6.4. A terület szennyvizeit átemelő közbeiktatásával, a védvonalat szennyvíz-nyomócsővel keresztezve kell a közcsatornába kötni. A védvonalat keresztező vezeték engedélyezési eljárása során az ÓBVSZ 2.§ (13) bekezdésben pontban foglaltakat kell betartani. A csillapítóakna a mentett oldalon létesítendő. A hullámtér előntése (az átemelő teljes vízborítottsága) esetén a közcsatornába becsatlakozó nyomóvezeték le kell zárni.
- 6.5. A csapadékvizek Dunába való bevezetése az illetékes szakhatóságok engedélye alapján történhet.
- 6.6. A Mátyás király út magántulajdonba kerülő szakasza alatt meglévő közüzemi vezetékeket meg kell szüntetni.