

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
21/2008. (V.7.)RENDELETE

AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001.(XI.30) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL
valamint Budapest, III. kerület,
Kiscelli utca – Doberdó út – Podolin utca – Bécsi 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 **az Kiscelli utca – Doberdó út – Podolin utca – Bécsi út által határolt terület** Kerületi Szabályozási Tervét.

1. §

Jelen rendelet:

- a) 1. számú mellékletét a Budapest III. kerület Kiscelli utca – Doberdó út – Podolin utca – Bécsi út által határolt terület KSZT Szabályozási Tervlap,
- b) 2. számú mellékletét a területre vonatkozó Kiegészítő rendelkezések
- c) a 3. számú mellékletét a területre vonatkozó módosított Övezeti Tervlap

alkotják.

A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések

2.§

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya az Kiscelli utca – Doberdó út – Podolin utca – Bécsi út által határolt területére 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 és 3./B számú melléklete szerinti (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 9/43a.** számú, illetőleg a **2. számú melléklete a 9/43b** számú melléklete.
- (2) Az ÓBVSZ 94.§ (1) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint:
m-1) „I – III-Z/1-B Bécsi út menti zárt sorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek.
- (3) Az ÓBVSZ 100.§ 34.számú táblázata kiegészül az alábbiak szerint:

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	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
I-III-Z/1-B	1000	18	35	1,8	45	50	10,5	16

4.§

- (1) Az **ÓBVSZ 2. számú melléklete** jelen rendelet **3. számú melléklete** szerint módosul.
- (2) A **KL-KT** és a **Z-KP** övezetek határának korrekciója a 46/1998. (X.15.) FKGY rendelet szerint történik.

Záró rendelkezések**5.§**

- (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.
- (4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 24/2001 (VII.25.) ÖK rendelet területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.

Sárádi Kálmánné dr.
jegyző

Bús Balázs
polgármester

21/2008. (V.7.)RENDELET

2. számú melléklete

ÓBVSZ 9/43b számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

a

BUDAPEST, III. KERÜLET,

**A Kiscelli utca – Doberdó út – Podolin utca – Bécsi út által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

I.

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

1. **Az ÓBVSZ 9/43a számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:**
 - a) szabályozási vonal,
 - b) szabályozási szélesség,
 - c) építési övezet kódja (jele) és határa,
 - d) építési hely,
 - e) építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
 - f) építési hely feltételekkel beépíthető része,
 - g) építési vonal,
 - h) homlokzatmagasság,
 - i) egybefüggő homlokzatszakasz legnagyobb hossza (m),
 - j) Fővárosi védettséggű fa, fasor,
 - k) Kiegészítendő védett fasor,
 - l) Az építési engedély feltételeként bontandó építmény, építményrész.
2. **Az ÓBVSZ 9/43a számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap javasolt (nem kötelező) szabályozási elemei:**
 - a) javasolt telekhatár,
 - b) megszüntető jel,
 - c) magánút javasolt területe,
 - d) telek közhasználat céljára, időkorlátozás nélkül átadható része,
 - e) tűzoltó felvonulási útvonal tengelye,
 - f) javasolt emeletráépítés,
 - g) javasolt átjáró, áthajtó,
 - h) javasolt személy-, illetve gépkocsi bejárat.
3. **Az ÓBVSZ 9/43a számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap alaptérképi elemei, továbbá egyéb tájékoztató (nem kötelező) elemei:**
 - a) meglévő telekhatár
 - b) meglévő épület (megtartható vagy bontható)
 - c) meglévő burkolat, műtárgy.

4. Az ÓBVSZ 9/43a számú melléklet szerinti Szabályozási Tervlap más jogszabályban meghatározott elemei

- d) műemlék épület,
- e) kijelölt műemléki környezet határa,
- f) régészeti lelőhely,
- g) régészeti jelentőségű terület határa,
- h) felszínmozgásos terület „C” határa
- i) fővárosi jelentőségű víznyerő terület védőterület határa (Hidrogeológiai A, Budaújlak Vízműtelep) Vízmű adatai alapján,

valamint az FSZKT és ÓBVSZ alapján feltüntetésre került elemek.

II.

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. Alkalmazási előírások

- 1.1. A két, vagy több övezetbe sorolt telek beépítési paramétereit az adott övezet területére vonatkozóan kell kiszámítani.
- 1.2. A telkek eltérő övezetbe tartozó részeit önálló alrészletként kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, legkésőbb az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtásáig.

2. Telekalakítás

- 2.1. Átjáró, áthajtó és magánút, valamint a tűzoltó felvonulási útvonal megközelítése érdekében szükséges **szolgalmi jogokról** legkésőbb a telkek kialakítása során rendelkezni kell.
- 2.2. A magánútról és a telek közhasználat céljára átadott területéről településrendezési szerződésben kell rendelkezni.
- 2.3. A telekalakítás során az építési hely határát a ténylegesen kialakított telekhatártól kell értelmezni.

3. A beépítésre és az épületekre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

3.1. A területen elhelyezhető létesítmények rendeltetése

- j) A területen a szabályozási terven meghatározott építési övezetek, ill. övezetek előírásai szerinti létesítmények helyezhetők el.
- k) A területen nagy szállítási forgalommal üzemelő létesítmények, valamint a terület elsődleges rendeltetésétől idegen egyéb funkció nem helyezhetők el.
- l) A területen 1000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítmény nem helyezhető el.
- m) A területen üzletlakás nem alakítható ki.
- n) A Bécsi út és Kiscelli út felőli építési vonalon új épület utcára néző földszintjén és első emeletén lakóhelyiség - környezetvédelmi okokból - nem helyezhető el.

3.2. Létesítmények elhelyezése

- o) Új épület építése esetén a szabályozási vonalon, az építési hely határán, illetve az építési vonalon túlnyúló építményeket, építményrészeket legkésőbb a használatbavételig le kell bontani.

- p) Meglévő épület átalakítása, korszerűsítése esetén az építési hely határán, illetve az építési vonalon túlnyúló építményeket, építményrészeket nem kell lebontani, de azok szintterülete nem növelhető. A szabályozási vonalon túlnyúló épület(rész)eket, illetve az építési engedély feltételeként lebontandó épület(rész)eket legkésőbb a használatbavételig le kell bontani.
- 3.3.** A területen csak *részletes talajmechanikai szakvélemény* alapján kidolgozott terv(ek) szerint végezhető az alábbi munkák:
- q) új épület létesítése,
 - r) a meglévő létesítmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó beavatkozás (például: a meglévő épület bontása, magastető létesítése, tetőtérbeépítés, emeletráépítés, pinceátépítés, bővítés, toldaléképítés, támfal létesítése stb.), továbbá
 - s) az eredeti terep 0,5 méternél mélyebb megbontásával járó földmunka, illetve
 - t) a terepszint 0,5 méternél nagyobb mértékű megváltoztatása (például: udvar, illetve terepszint feltöltése, illetve süllyesztése stb.).
- 3.4.** Az épület kötelező építési vonalon elhelyezett homlokzat magassága – szabályozási terv eltérő előírása hiányában – legalább a megengedett legkisebb építménymagasság értékének 75%-a kell, hogy legyen; a homlokzat hátraléptetése csak e felett megengedett.
- 3.5.** Az építési hely
Az épület homlokzatának legalább 50%-a a kötelező építési vonalon kell, hogy álljon. A homlokzatsík további része legfeljebb 3,0 m-rel térhet el a kötelező építési vonaltól, az építési hely irányába. Ennél nagyobb mértékben csak kötelező elvi engedély alapján szabad eltérni.
- 3.6.** Épületek kialakítása
- 3.6.1. A területen új épület jelen rendeletnek megfelelően helyezhető el.
- 3.6.2. A területen a szabályozási tervben szabályozással nem érintett meglévő épület bontása esetén új épület a jelen rendelet alapján, az alábbiak szerint létesíthető:
- u) az elbontásra kerülő épület *utcai építési vonala* kötelező, a *többi építési vonala* irányadó építési vonalként értelmezendő.
 - v) Zárt sorú beépítési mód esetén az elbontott épület helyén létesíthető új épület a csatlakozó szomszédos épület(ek)hez tűzfaltakarással kell csatlakozzon. Abban az esetben, ha a szomszédos épülethez előírt csatlakozás következtében a hátsó- illetve oldalkert mérete ellentmondáshoz vezet, a telek – *zárt vagy részben nyitott* – belső udvarra szervezve is beépíthető.
 - w) Az illetékes építésügyi hatóság – az illetékes tervtanács, annak hiányában a főépítész szakmai véleménye alapján – az új épület építési vonalait a városkép védelme, illetve az új épületnek a környezethez való illeszkedése érdekében a mellékelt szabályozási tervben építési vonalakkal meghatározott építési hely határain belül ettől eltérően is meghatározhatja.
 - x) A területen meglévő épület emeletráépítéssel és/vagy magastető létesítésével történő bővítésére a szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelően kerülhet sor.

- y) A szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában a csatlakozó új épület(rész) zárópárkánya a csatlakozástól számított 3 méteren belül maximum 0,8 m-rel lehet alacsonyabb, illetve – kizárólag városképileg indokolt esetben – magasabb az övezetben megfelelő építménymagasságú csatlakozó meglévő épület megfelelő eleménél. A további homlokzati szakasz magassága nem lépheti túl sem a magasabb csatlakozási értéket, sem az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság alapján meghatározott értéket.
- 3.6.3. A Bécsi út és a Doberdó utca közötti területen létesíthető épületek tömege – kémény, antenna kivételével - sehol sem nem metszheti a telek Doberdó utcai telekhatáron 1,5 méter magasságban és a Bécsi úti telekhatáron 22 méter magasságban fektetett síkot és nem haladhatja meg a szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott értékeket.
- 3.6.4. A területen zárt sorú beépítési módú új épület létesítése, illetve meglévő épület átalakítása esetén:
- a) *a magastető* tömege csökkentse (a rálátásban takarja) a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, és a tetősík(ok) hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével.
- b) ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok vagy nagyobb, mint 45 fok a csatlakozás módját *(elvi) építési engedélyezési tervben* kell igazolni jelen rendelet keretei között.
- 3.6.5. A szabályozási tervben meglévőként jelölt és a fenti előírásokkal nem érintett épület átalakítása esetén bármely, az épület tömegének megváltoztatását eredményező beavatkozás esetén biztosítani kell, hogy az épület illeszkedjen a környezetében lévő épület(ek)hez.
- 3.6.6. A szabályozási tervben meghatározott épületek esetében bővítmény létesítésére az új épületek kialakítására vonatkozó előírások érvényesek.
- 3.6.7. Amennyiben a részletes talajmechanikai szakvélemény alapján terepszint alatti garázs nem létesíthető, akkor a parkolási igény szomszédos telken is elhelyezhető.
- 3.7. Városképi illeszkedés általános szabályai**
- 3.7.1. A területen új építmény elhelyezése vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést. A városképi illeszkedés szempontjából az építménymagassági értékek a meghatározóak.
- 3.7.2. A rálátásban érvényesülő látványhoz és a környezethez való illeszkedést biztosítani kell, legalább a két szomszédos épület engedélyezési tervekben történő feltüntetésével. *Az illetékes építésügyi hatóság - az engedélyezési eljárás keretében - a környezethez való illeszkedés érdekében a látványtervek szükséges mennyiségét, illetve módját - nézőpontját, stb. határozza meg.*

3.7.3. Amennyiben a zárt sorúan beépült meglévő épület övezeti előírásoknak megfelelő magassága nem tenné lehetővé a tető szerkezetének átalakítását (és beépítését), a legnagyobb építménymagasság értéke túlléphető, de a túllépés nem haladhatja meg sem az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 0,80 m-rel növelt értékét, sem a homlokzat eredeti magasságának 0,80 m-rel növelt értékét.

3.8. Az I-III-H/2 övezetre vonatkozó előírások

3.8.1. A Hrsz 16203, 16204, 16205 telkeken összevonás után a tömbbelsőben elhelyezett épületek homlokzatmagassága nem haladhatja meg a Bécsi úti zárt sorú épületek homlokzatmagasságát, a hegyoldal felé eső homlokzatmagasság maximuma pedig 10,5 m lehet.

3.8.2. A Podolin utcával párhuzamosan kialakított Hrsz 16202/4 és 16202/3 telkeken

- a) A homlokzatmagasság a Bécsi út felé eső oldalon maximum 12,0 m, a hegyoldal felé eső oldalon maximum 8,0 m lehet.
- b) A telkek összevonása esetén meglévő lakóterülethez való illeszkedés érdekében az új épületeket tagoltan kell kialakítani, a legnagyobb egybefüggő homlokzati hossz 15,0 m lehet, a tagolás mélysége és szélessége min. 6,0 m legyen.
- c) A telken elhelyezhető maximális lakásszám a szintterületi mutató alapján számított összes szintterület / 80 m² hányadosából a kerekítés szabályai szerint számított egész szám.

3.8.3. A rendezett terepszint vonala alatt az övezetre előírt szintterületi mutató alapján meghatározott bruttó szintterületen felül legfeljebb 0,3 m²/m² szintterület építhető be.

3.9. Az I-III-Z/B övezetre vonatkozó előírások

3.9.1. Az övezetben az építési hely feltétellel beépíthető részeként jelölt területen a telkek összevonása esetén létesíthető épület.

3.10. A Z-KP-III jelű övezetre vonatkozó előírások

- a) A területen vendéglátás építményei közül cukrászda, fagyraltozó, vendéglátó épület, ismeretterjesztés építményei – ide értve a régészeti ill. műemléki bemutatóhelyet -, a terület fenntartásához szükséges építmények, valamint nyilvános illemhely helyezhető el.
- b) A terepszint alatti beépítés mértéke max. 20%. Amennyiben a területen, a Hrsz 16216/1 telken meglévő pincerendszer a terepszint alatti beépíthetőség maximumát meghaladja, úgy újonnan csak akkora beépítés létesíthető terepszint alatt, amely a pincerendszer megközelítését szolgálja.
- c) A Hrsz 16216/1 telken a terepszint alatt kialakított vasbeton szerkezet - mely a hegyoldal megfogására épült - felhasználásával, az a) pontban felsorolt funkciók elhelyezhetők, amennyiben a b) pont megengedi.

3.11. A beépítésre vonatkozó egyéb rendelkezések

3.11.1. A területen közterület mentén legfeljebb 2,0 méter magas áttört kerítés létesíthető, melynek tömör lábazata egységesen és a terepszint változását egyenletesen követve átlagosan 0,5 méter kell, hogy legyen.

3.11.2. Az épületeken a tetőfelépítmények (pl. lift, víztartály, antenna stb.) területe nem haladhatja meg a beépített alapterület 10%-át.

3.11.3. Egyéb építmény, melléképítmény

- a) A területen előkertben kukatároló és közműcsatlakozás építménye helyezhető el.
- b) A területen az *utcai építési vonalon álló önálló garázs nem létesíthető*. A több gépkocsi tárolására *terepszint-, illetve épület alatti* pincegarázs, parkolóház vagy garázsház létesíthető. A terepszint alatti garázs felső födémét min. 50 cm földtakarással, növényzettel fedett tetőkertként kell kialakítani és fenntartani.
- c) A területen meglévő *pince* közcélú hasznosítására jelen rendelet és az illetékes szakhatóságok, illetve hatóság előírásai szerint kerülhet sor.

4. Értékvédelem

4.1. A területen régészeti leletek fokozottan várható előkerülése miatt bármilyen földmunkával járó építési tevékenység, illetve tereprendezés előtt a tulajdonos (beruházó) köteles a földmunkák kezdési időpontját jelezni az illetékes régészeti szakhatóság¹ felé, a földmunkák figyelemmel kísérése, és az esetleges leletmentés érdekében. A munkák megkezdése előtt előzetes régészeti feltárás szükséges.

4.2. A régészeti feltárás eredményességétől függően nem szabad épületet elhelyezni az építési helyen belül sem azon területeken, ahol jelentős régészeti emlék bemutatása az eredeti helyen szükséges, és az épületen belül az műszakilag nem oldható meg.

A régészeti emlék bemutatása épületen belül vagy építmény alatt is megengedett, a régészeti és műemléki szempontok figyelembe vételével.

5. Környezetvédelem, zöldfelületek

5.1. A föld védelme
Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt lévő helyiségeket – a talaj szennyezésének elkerülése érdekében – úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony és/vagy veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

5.2. Levegőtisztaság-védelem

- a) Minden új, a levegőminőséget befolyásoló emissziós forrás elhelyezésénél az illetékes szakhatóságtól emissziós határérték - meghatározást kell kérni, a létesítmény vagy készülék üzemeltetéséről folyamatos nyilvántartást kell vezetni és a szakhatóság részére azt időszakonként be kell nyújtani.
- b) A terület légszennyezettségi besorolása a vonatkozó jogszabály² alapján a következő: Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: kéndioxid E, nitrogéndioxid B, szénmonoxid D, szilárd (PM10) C, benzol E, talajközeli ózon B.
- c) Az épület alatt, terepszint alatt létesíthető *garázs, illetve parkolóház* levegője csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően vezethető a szabadba.

¹

a szabályzat hatályba lépésekor a Budapesti Történeti Múzeum

²

A szabályzat hatályba lépésekor a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet

5.3. Zaj- és rezgésvédelem

- a) Az engedélyezési eljárás során méréssel és/vagy számítással bizonyítani szükséges a zaj- és rezgésvédelem területére vonatkozó jogszabályok előírásainak, így a vonatkozó határértékek teljesülését.

5.4. A víz védelme

- a) A tervezési terület a vonatkozó jogszabály³ alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny kategóriába sorolt valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé sorolt.
- b) Az építési engedély iránti kérelemhez kötelezően mellékelt műleírásnak a környezet és az építmény kölcsönhatásának elemzése során ki kell térni a felszíni és felszín alatti vizek megfelelő elvezetésének megoldására, valamint vizsgálni szükséges a rétegvizek, illetve előforduló búvópatakok változását.
- c) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt lévő helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok (*elfolyó olaj, olajszármazékok, hűtő-, fékfolyadékok*) és egyéb (*folyékony*) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a csapadékvíz-elvezető csatornahálózaton keresztül a befogadóba. Az összefüggő gépkocsival járt térburkolatok, parkolóhelyek víznyelői csak olaj és zsírfogó műtárgyak beépítése és üzemeltetése mellett alakíthatók ki. Terepszint, ill. épület alatti mélygarázs létesítésekor a felszín alatti vizek áramlás-rendszerét feltáró vizsgálatot kell végezni. A föld alatti létesítmények, építmények elhelyezésénél a talajvíz szabad áramlását lehetővé tevő műszaki megoldások alkalmazandók.
- d) A gyephézagos parkolók alatt szilárd, vízzáró aljzatot kell létesíteni, melynek vízelvezetését meg kell oldani.

5.5. Élő természet védelme és zöldfelületek kialakítása

- a) A meglévő fasorok hiányzó egyedeit pótolni, fenntartásukról gondoskodni kell.
- b) A közterületeket – egységes kertészeti terv alapján – intenzív zöldfelületekkel kell kialakítani és fenntartani.
- c) A megmaradó értékes növényzet építés alatti védelméről gondoskodni kell. A meglévő - kötelezően megtartandó és kertészeti szakvélemény alapján megtartásra javasolt faegyedek védelme érdekében a törzsnyakra 30 cm-nél vastagabb rétegben földet rátölteni nem szabad. A megmaradó fák törzse körüli, egyéb tereprendezési megoldással nem kiváltható feltöltés csak a törzsnyak levegőzését, "víztelenítését" biztosító megoldással, kertészeti szakvéleményben és tervben meghatározott módon lehetséges, nagy szemcseátmérőjű drén-anyag alkalmazásával, a felszíni- és a pangó talajvíz távoltartásával.
- d) A közterületeket, a gyalogutakat és a zöldfelület(ek)et úgy kell kialakítani, hogy az(ok) a mozgásukban korlátozottak számára is elérhető(k) legyen(ek).
- e) A területen – a szabályozási tervben meghatározott közterületeken – fasorok kihelyezéséről kell gondoskodni, legalább az utcák egyik oldalán, kivéve, ha a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

³ A szabályzat hatályba lépésekor a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet és 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet (Favr.)

- f) A fák lomkoronájának, felszívó gyökérzónájának és a térszín alatti, valamint feletti építmények térbeli viszonyának megfelelő kialakítása és a fák védelmét biztosító helyes műszaki megoldások kiválasztása érdekében ki kell térni az alkalmazott dendrológiai, kertépítészeti megoldás bemutatására, kertépítészeti tervet is tartalmazó építési engedélyezési terv kötelező részeként kidolgozandó leírásban, az építmény és a környezet kölcsönhatásának értékelése során.
- g) Az épületek nyílás nélküli homlokzatain és a tűzfalakon takarónövényzet felfuttatásáról kell gondoskodni oly módon, hogy az épület állagát ne befolyásolja.
- h) A zárófödém feletti tetőkert legalább 2,0 méteres talajtakarású területe teljesértékű zöldfelületként legfeljebb az előírt zöldfelület 25 %-os mértékéig számítható be.

5.6. Hulladékgazdálkodás

- a) A területen keletkező hulladék elszállításáig történő tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.
- b) A területen olyan üzemi létesítmény, tevékenység, mely veszélyes hulladékok tömeges keletkezését okozza nem helyezhető el.
- c) A területen található hulladékot a terület előkészítése során el kell távolítani.

6. Közművek

6.1. A létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.

6.2. A közműhálózatot közterületen, illetve közhasználatra megnyitott magánterületen, magánúton valamint a tűzoltó felvonulási útvonalon kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett a vonatkozó előírások szerint⁴. A tömbbelsőkből épített hálózatot a közüzemi hálózat részeként kell kezelni.

6.3. A közhasználatra megnyitott magánterületen, illetve a magánterületen keresztül biztosított tervezett közművezetékekre szolgalmi jogot kell az érintett ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyeztetni.

Ezek a következők:

6.3.1. a 16211/9 hrsz.-ú ingatlan ellátására a 16216/1 hrsz.-ú ingatlanon átvezetett vízi-, energiaközmű és hírközlési vezetéseire;

6.3.2. a 16208/2 hrsz.-ú ingatlan ellátására a 16216/1 hrsz.-ú ingatlanon átvezetett víziközmű vezetéseire;

6.3.3. a 16203 hrsz.-ú ingatlanra az ott tervezett vízi-, energiaközmű és hírközlési vezetéseire.

6.4. Házi vízbekötést csak akkor szabad engedélyezni, ha az egyesített rendszerű csatornahálózatra való rákötés megtörtént.

6.5. A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.

- 6.6. A területen épületen belül és kívül tereprendezési és (*közmű*) feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.
- 6.7. A területen keresztülhaladó, illetve annak közvetlen határvonalait érintő közművezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban – a vonatkozó előírásokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- 6.8. Légvezeték – a tömegközlekedési eszközök tápvezetéke kivételével – a területen nem építhető.

7. Közlekedés

- 7.1. A közlekedési területek szabályozási szélességét és a már kialakult méreteket a szabályozási terv rögzíti.
- 7.2. A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
- 7.3. A területen a közterületek (utcák, gyalogutak stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak – elhelyezését is tartalmazó kertészeti terv(ek) szerint kell elvégezni.
- 7.4. A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek, sétányok és járdák utca- illetve térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció(k) alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
- 7.5. Meglévő épületek esetében – amennyiben a szomszédos telkek tűzvédelme érdekében tűzoltó felvonulási területet kell kialakítani – az előírt parkolók telken belül el nem helyezhető része a Bécsi út mellett kialakított, illetve bővítésre kerülő parkolóban, valamint a Kiscelli utca távlati egyirányúsításával nyert parkolósávon is elhelyezhető.
- 7.6. A 16211/9 és a 16208/2 hrsz-ú telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakítása miatt a telken belüli megszűnő parkolóhelyek a Bécsi út mellett kialakított, illetve bővítésre kerülő parkolóban helyezhetők el.
- 7.7. Az épületek *udvarán parkoló* csak kertészeti kiviteli tervekkel összehangoltan alakítható ki (burkolat, burkolt felületek, növénytelepítés stb. meghatározásával).
- 7.8. Kerékpártárolót kell létesíteni minden olyan építményhez, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell.

8. Egyéb előírások

- 8.1. A területen reklámberendezés nem létesíthető.
- 8.2. A park és a közhasználat céljára átadott területeken a terület szerepéhez illeszkedő képzőművészeti építmények is elhelyezhetők, az illetékes tervtanács állásfoglalása alapján.

21/2008. (V.7.)RENDELET

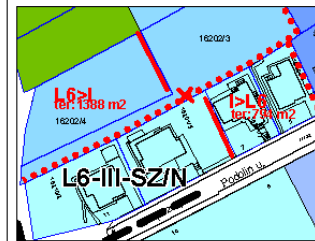
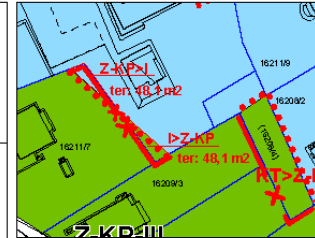
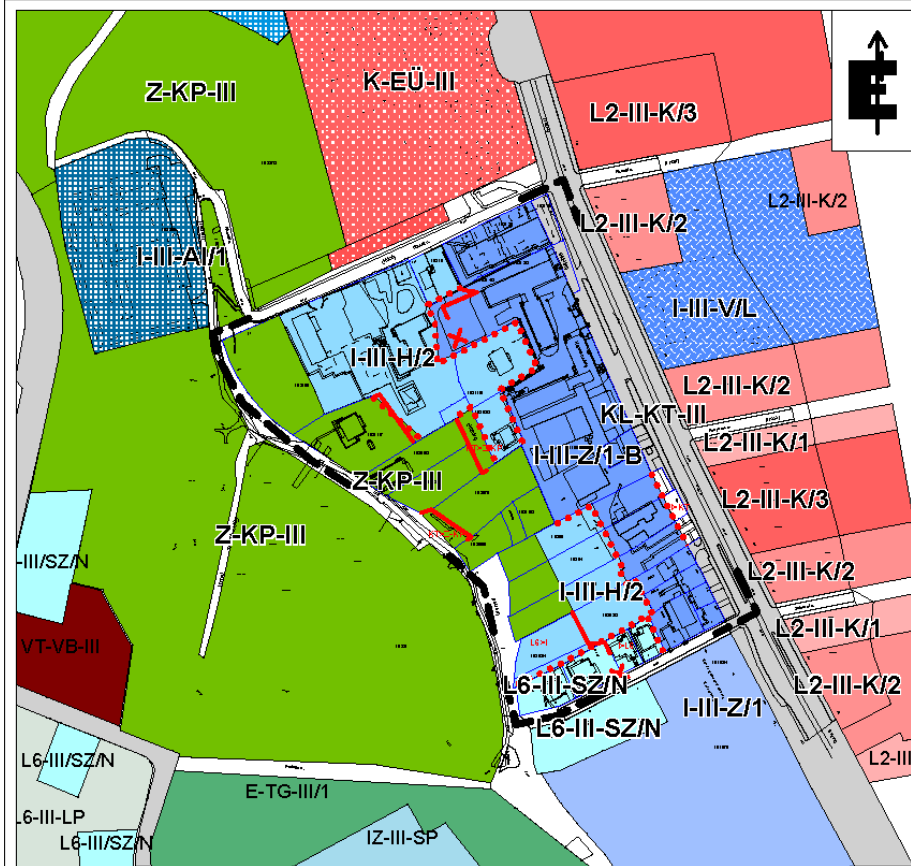
1. számú melléklete

Szabályozási terv M=1:1.000

21/2008. (V.7.)RENDELET

ÖVEZETMÓDOSÍTÁSI TERV M=1:4.000

3.sz. melléklet



Jelmagyarázat

- Meglévő telekhatár (helyrajzi szám)
- Tervezési terület határa
- Építési övezet jele, határa
- Megszűnő övezeti határ

ÖVEZETEK

- I-III-H/2
- I-III-Z/1
- I-III-Z/1-B
- L6-III-SZ/N
- Z-KP-III
- KL-KT-III
- L2-III-K/1
- L2-III-K/2
- L2-III-K/3
- I-III-AI/1
- I-III-V/L
- K-EÜ-III

Az építési övezetek jellemzőit az alábbi táblázat tartalmazza

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb	min.	max.	
		terület	szélesség	beépítés mértéke	sztinterületi mutató	terepszint alatti beépítettség	zöldfelületi mérték	épitmény magassága	
L6-III-SZ/N	SZ	100	16	15	0,4	25	75	3,5	7,0
I-III-H/2	SZ	1500*	25/ 18*	35	1,2(*+0,3)	60	35	6,0	10,5
I-III-Z/1-B	Z	1000	18	35	1,8	45	50	8,0	16,0
Z-KP-III	SZ	1 HA	80	2,0	0,015	20	75	3,0	6,0

*közhasználat céljára átadott terület esetén

É. K. T. ÉR. A. BUDAPEST III. KER. KISCELLI UTCA KÖRNYÉKE KSZT. VÉDELMEZŐ ÉS T. 1928 II. JAV. RENDELET 26/FŐ/14.

HU - HELYI RT.
 Felülvizsgálat és Tervezés
 1000 Budapest,
 Eszterházy Károly u. 91.

EP, III. BECSI UT - PODOLIN UTCA - DOBERDO UT - KISCELLI UTCA
 ALTAL HATÁROLT TERÜLET SZABALYOZÁSI TERVE

ÖVEZETMÓDOSÍTÁSI TERV LÁP

Ábratípus	ÖLF	tervező	tervező	tervező	M = 1:4000
Varga Zoltán	Mayer Ákos	de Nagy Balázs	de Nagy Balázs	de Nagy Balázs	2007.01.15.
Tervező		Tervező		Tervező	
TT141-052101		TT141-002206			

RÉSZLET AZ ALMÉRLEKPONDÓK FELMÉRÉSÉNEK ÁBRAJÁRÓL

21/2008. (V.7.)RENDELET**1. számú függelék**

Megjegyzés: az adatok a 2005. novemberi állapotot rögzítik, azok folyamatos kiegészítése szükséges

VÉDETTSÉGEK 1. Műemléki védelem alá vont ingatlanok listája

<i>Utca név</i>	<i>Házszám</i>	<i>Hrsz.</i>	
Bécsi út	128.	16216//1	Római kori kemence

VÉDETTSÉGEK 3. A FSZKT 2. számú melléklete II.) pontja alapján

Városkép szempontjából kiemelt területek II. Útvonalak

1. *Bécsi út*

VÉDETTSÉGEK 4. A FSZKT 5. számú melléklete alapján

A városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védett közparkok, terek, kertek, temetők, fasorok A) Közparkok (a határoló utak fasoraival)

7. *III. Schmidt park (Kiscelli út - Kolostor utca - Folyondár utca - Vasas sporttelep - Bécsi úti telkek nyugati határa*

D) Fasorok

37. *III. Bécsi út (Nagyszombat utca és Vörösvári út között)*

VÉDETTSÉGEK 5. A FSZKT 6. számú melléklete alapján

A főváros felszínmozgás-veszélyes térségei

12. *III. Csúcshegy - Testvérhegy - Remetehegy - Mátyáshegy térsége*

Egyéb területek: feltöltött bányák és összefüggő, alapincézett területek

7. *III. Óbuda, Doberdó úti terület*

VÉDETTSÉGEK 6. A FSZKT 9. számú melléklete II. pontja alapján

Fővárosi barlangok Egyéb barlang-előfordulásos területek

5. *III. Erdőalja út - Királylaki út - Máramaros út - Perényi út - Remetehegyi út - Kiscelli út - Bécsi út - Szépvölgyi út - Virág B. utca - II-III. kerület határa*

VÉDETTSÉGEK 7. Védelemre javasolt ingatlanok

A városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védendő zöldterületek

<i>Utca név</i>	<i>Házszám</i>	<i>Hrsz.</i>	
Kiscelli utca		16237/2	meglévő erdős parkterület
Kiscelli utca	106	16216/1	meglévő erdős parkterület
Doberdó út		16221	meglévő park
Doberdó út		16155/9	Erdőterület

