
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
24/2008. (VI.4.) RENDELETE

a Budapest, III. kerület CSILLAGHEGY, SZENTENDREI ÚT KÖRNYÉKE
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 Csillaghegy, Szentendrei út környéke
kerületi szabályozási tervét

1.§

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest, III. kerület Csillaghegy, Szentendrei út környéke, azaz a 11-es út (Rákóczi út és Batthány út) mindkét oldala egy telek mélységben a Szent István utca és a Czetz János köz között, a Mátyás király út mindkét oldala egy telek mélységben a 11-es út és a Szentendrei út között, valamint az Ürömi út- Pusztakúti út- Kázmér utca- Papírgyár utca (HÉV vonal), és a Szentendrei út –HÉV vonal- 11-es út- Álmos 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 Csillaghegy, Szentendrei út környéke, azaz a 11-es út (Rákóczi út és Batthány út) mindkét oldala egy telek mélységben a Szent István utca és a Czetz János köz között, a Mátyás király út mindkét oldala egy telek mélységben a 11-es út és a Szentendrei út között, valamint az Ürömi út- Pusztakúti út- Kázmér utca- Papírgyár utca (HÉV vonal), és a Szentendrei út – HÉV vonal- 11-es út- Álmos 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.
 - (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 9/44a. számú, illetőleg a **2. számú melléklete** a 9/44b. számú melléklete.
- (2) Az ÓBVSZ 2. számú melléklete jelen rendelet **3. számú melléklete** szerint módosul.
- (3) **A keretövezetek** határának korrekciója a 46/1998. (X.15.) FKGY rendelet szerint történik.
- (4) Az ÓBVSZ 94.§(1) bekezdése a következő x) ponttal egészül ki:
 „x) **I-III-KZ/3 Zárt sorú beépítésű, kisközségi intézményterületek lakófunkcióval**”
- (5) Az ÓBVSZ 101.§ címe az alábbiak szerint módosul:
**„I-III-KZ/1, I-III-KZ/2, I-III-KZ/3
 ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ, KISKÖZSÉGI INTÉZMÉNYTERÜLETEK
 LAKÓFUNKCIÓVAL”**
- (6) Az ÓBVSZ 35. számú táblázata az alábbi sorral egészül ki:

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-KZ/3	600	14	65	1,5 1,75*	80	20	6,5	9,5**

* közhasználat céljára átadott terület esetén

- (7) Az ÓBVSZ 36.sz. táblázatának első sora az alábbiak szerint változik:

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-HZ/1	500	14	50	1,5 1,75*	65	25	3,5	7,5 9,5**

* közhasználat céljára átadott terület esetén

**ha KSZT lehetővé teszi

(8) Az ÓBVSZ 127.§(2) bekezdése a következő l) ponttal egészül ki:

„l) **Z-FK-III/V Fásított köztér vendéglátó funkcióval**”

(9) Az ÓBVSZ 128.§ címe az alábbiak szerint módosul:

„**Z-FK-III, Z-FK-III/NB és Z-FK-III/V**

FÁSÍTOTT KÖZTÉR, FELSZÍNYEN NEM BEÉPÍTHETŐ KÖZTÉR ÉS FÁSÍTOTT KÖZTÉR VENDÉGLÁTÓ FUNKCIÓVAL”

(10) Az ÓBVSZ 128.§ a következő (4) bekezdéssel egészül ki, az eredeti (4)-(7) bekezdések számozása értelemszerűen változik.

„(4) a **Z-FK-III/V** övezet területén a vendéglátás építményei közül cukrászda, fagyraltozó és mélygarázs helyezhető el.”

(11) Az ÓBVSZ 128.§ 53.számú táblázata az alábbi sorral egészül ki:

Az építési övezet jele	Az övezetbe sorolt terület megengedett						az elhelyezhető 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	
Z-FK-III/V	800	-	2	-	85	30	3,0	4,5

Záró rendelkezések

4.§

- (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.



Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
24/2008. (VI.4.) rendelet
1. számú melléklete

ÓBVSZ 9/44a. számú melléklete

a Budapest, III. kerület Csillaghegy, Szentendrei út környéke
kerületi szabályozási terve

Szabályozási tervlap

M=1:1000

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
24/2008. (VI.4.) rendelet
2. számú melléklete

ÓBVSZ 9/44b. számú melléklete
a Budapest, III. kerület Csillaghegy, Szentendrei út környéke
kerületi szabályozási terve
Kiegészítő rendelkezések

I. fejezet

A Szabályozási tervlap szabályozási elemei

1. Az ÓBVSZ 9/44a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap kötelező érvényű szabályozási elemei:

- a) tervezési terület határa,
- b) tervezett szabályozási vonal,
- c) építési övezet jele és határa,
- d) építési hely,
- e) építési helynek csak terepszint alatt beépíthető része,
- f) építési helynek kizárólag pavilon elhelyezésére kijelölt része,
- g) építési vonal,
- h) homlokzatmagasság legnagyobb megengedett mértéke,
- i) párkánymagasság legnagyobb megengedett mértéke,
- j) szabályozási szélesség,
- k) telek közhasználat céljára átadható része.

2. Az ÓBVSZ 9/44a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap tájékoztató érvényű szabályozási elemei:

- a) meglévő, megtartásra javasolt épület-, építmény(rész),
 - b) meglévő, bontásra javasolt épület-, építmény(rész),
 - c) javasolt telekhatár,
 - d) megszüntetőjel,
 - e) javasolt terepszint alatti műtárgy/ aluljáró irányadó helye,
 - f) javasolt átjáró, áthajtó,
 - g) feltételekkel létesíthető árkád,
 - h) javasolt parkoló,
 - i) gépjármű be- és kihajtó javasolt helye,
-

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. Az épületekre vonatkozó rendelkezések

- 2.1. A „meglévő, megtartásra javasolt épület” felújítható, bővíthető, bontható, funkciója megváltoztatható.
- 2.2. A „meglévő, bontásra javasolt épület”-en csak állagmegóvás végezhető, az épületet érintő telekalakítás esetén új épület csak ezek bontása esetén helyezhető el.
- 2.3. Munkahelyi övezetek területén a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek nem létesíthetők.

3. Építési hely, építési vonal, beépítés

- 3.1. Új épületet, vagy meglévő épület bővítését kizárólag az "építési hely"-ként jelölt területen belül lehet elhelyezni.
- 3.2. Terepszint alatti létesítmény az „építési helyen” belül és az „építési helynek csak terepszint alatt beépíthető részén” helyezhető el.
- 3.3. Zárt sorú beépítési mód esetén, ha az hézagosan zárt sorúként kerül kialakításra és az épület telekhatáron áll, a szomszédos telek felé néző tűzfal párkánymagassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot nem haladhatja meg
- 3.4. Az épület kötelező építési vonalon elhelyezett homlokzatmagassága legalább a megengedett legkisebb építménymagasság értékének 75%-a kell, hogy legyen; a homlokzat hátraléptetése csak e felett megengedett.
- 3.5. 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. A Mátyás király úti közterületen jelölt építési helyen belül a pavilonok átépítendőek, lecserélhetőek 2db, egyenként maximum 12m² bruttó alapterülettel .
- 3.7. Ahol az FSZKT által meghatározott övezeti határ az építési telket osztja, akkor az övezeti határ irányadó telekhatárnak tekintendő, és az így létrejött telkek a rájuk vonatkozó külön-külön meghatározott övezeti paraméterek szerint építhetők be. A telkek eltérő övezetekbe sorolt részeinek beépítéséről az építési engedélyezési eljárás során rendelkezni kell, a környezet figyelembevételével.
- 3.8. A kialakult telkek, amelyek mérete az övezeti minimumnál kisebb, a szabályozási terv keretei között beépíthetők.

4. Telekalakítás

- 4.1. Átjáró, áthajtó megközelítése érdekében szükséges szolgalmi jogokról legkésőbb a telkek kialakítása során rendelkezni kell.
-

-
- 4.2. A telekalakítás során az építési hely határát a ténylegesen kialakított telekhatártól kell értelmezni.

5. Közhasználat céljára átadható területekre vonatkozó előírások

- 5.1. „Közhasználat céljára átadható terület” az ÓBVSZ 13.§-a szerint alakítható ki. Az építési övezetben megengedett szintterületi mutató engedmény akkor vehető igénybe, ha a Szabályozási tervlapon jelölt teljes –az építési telekre vonatkoztatott- terület átadásra kerül.
- 5.2. Közhasználat céljára átadható terület
- a) nem építhető be terepszint alatt
 - b) üvegtetővel, tetővel nem lefedhető,
 - c) nem nyúlhat fölé teljes egészében épület vagy épületrész
 - d) árkád legfeljebb 1,5 m szélességben létesíthető,
 - e) egyéb közterületi építménnyel nem építhető be,
 - f) területén vendéglátó terasz elhelyezhető.
- 5.3. A Szabályozási tervlapon jelölt, közhasználat céljára átadható terület átadása esetén a jelölt terület kétszerese, illetve legfeljebb 0,25 m²/m² szintterület építhető be az övezetre előírt szintterületi mutató alapján meghatározott bruttó szintterületen felül, de legfeljebb az építési övezetben megadott engedményes szintterületi mutató mértékéig.
- 5.4. Közhasználat céljára átadható területeken a környezet figyelembevételével, legalább tömbönként egységes koncepció alapján kell a burkolatokat kialakítani.

6. Zárt sorú beépítési módú területekre vonatkozó előírások

- 6.1. 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.
- 6.2. 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.
- 6.3. Az I-III-KZ/1 ÉS I-III-HZ/1 jelű övezetek zárt sorú beépítési módú területein a létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,5 m.
-

7. Közterületekre vonatkozó előírás

7.1. A terület 11-es út menti részén a leállósáv mentén önálló, parkoló- és jegyárusító automata elhelyezhető.

7.2. Pavilon a szabályozási terven jelölt területeken létesíthető.

8. Az I-III-KZ/3 jelű építési övezet területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések

8.1. Az I-III-KZ/3 övezetben a tömbbelsőben a tömb hossz tengelyére merőleges síkon a párkánymagasság legnagyobb értéke 6,0 m, mely felett a tető síkja max. 45°-ban csatlakozhat. A párkánymagasság értéke a tervezett épületek saját telkének rendezett terepszintjéhez képest értelmezendő.

8.2. Az I-III-KZ/3 övezetben a Papírgyár utca felé lakófunkció nem helyezhető el.

9. Az I-III-HZ/1 jelű építési övezet területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések

9.1. Az övezetben a kiskereskedelmi célú épület legfeljebb 2000 m² szintterülettel létesíthető.

9.2. Tömör, egybefüggő homlokzati hossz azonos anyaghasználattal max. 15,0m lehet.

9.3. A homlokzati síkok minimum 1,0 méteres tagolással (homlokzati síktól való visszahúzással, kiugrással) alakítandók ki. Tagolás nélküli homlokzat hossza max. 40,0m lehet.

9.4. Városkép szempontjából kiemelt útvonal mentén áttört térelhatároló szerkezet az építési helyen kívül is elhelyezhető a gazdasági bejárat eltakarására céljából.

9.5. Az övezet területén szabadtéri raktározás nem megengedett.

10. Az M-III-ID/2 és az M-III-ID/3 jelű építési övezetek területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések

Az övezetek területén üzemanyag-töltő állomás egyéb rendeltetésű épületben nem létesíthető.

11. Értékvédelem

11.1. A terület régészeti jelentőségű, ezért 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 szakhatóság felé, a földmunkák figyelemmel kísérése, és az esetleges leletmentés érdekében. A munkák megkezdése előtt előzetes régészeti feltárás szükséges.

11.2. 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.

12. Környezetvédelem, zöldfelületek

12.1. 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.

12.2. 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.
- d) A lakóterületek védelmében a vonatkozó emissziós határértékeknek azon a telekhatáron kell teljesülnie, ahol a kibocsátó forrás üzemel.

12.3. A víz védelme

- a) A terület a vonatkozó jogszabály³ alapján a felszín alatti víz szempontjából 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.
- 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-, fékfolyadék*) 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.

² A szabályzat hatályba lépésekor a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet

³ A szabályzat hatályba lépésekor a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

12.4. 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 törzsnnyakra 30 cm-nél vastagabb rétegben földet rátölteni nem szabad. A megmaradó fák törzse körüli, egyéb tereprendezési megoldással nem kiváltható feltöltés csak a törzsnnyak 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.
- 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.

12.5. 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.

12.6. Zajvédelem

A lakóterületek védelmében a vonatkozó zajvédelmi határértékeknek azon a telekhatáron kell teljesülnie, ahol a kibocsátó forrás üzemel.

13. Közművek

- 13.1.** A területen új létesítményre csak teljes közművesítés biztosítása esetén adható építési engedély.
- 13.2.** A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energiaellátás, földgázellátás, távhő ellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben — ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja — a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Szolgalmi joggal már terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- 13.3.** Házi vízbekötést csak akkor szabad engedélyezni, ha az egyesített rendszerű csatornahálózatra való rákötés megtörtént.
- 13.4.** Felhagyott, feleslegessé vált közművet el kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- 13.5.** Közműépítéskor a meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- 13.6.** A területen épületen belül és kívül tereprendezési és (*közmű*) feltérési munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.
- 13.7.** 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.
- 13.8.** Légvezeték – a tömegközlekedési eszközök tápvezetéke kivételével – a területen nem építhető.
- 13.9.** Trafó műtárgya – a vonatkozó előírások és rendeletek betartása mellett – új épület létesítése esetén épületen belül alakítandó ki.

14. Közlekedés

- 14.1.** A közlekedési területek szabályozási szélességét és a már kialakult méreteket a szabályozási terv rögzíti.
- 14.2.** A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
- 14.3.** A területen a közterületek, valamint a gyalogosközlekedést szolgáló terek, sétányok és járdák utca- illetve térburkolatát (utcák, gyalogutak stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak – elhelyezését is tartalmazó kertészeti terv(ek) szerint kell elvégezni.
- 14.4.** Az épületek *udvarán parkoló* csak kertészeti kiviteli tervekkel összehangoltan alakítható ki (burkolat, burkolt felületek, növénytelepítés stb. meghatározásával).
-

-
- 14.5.** Kerékpártárolót kell létesíteni minden olyan építményhez, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell.
- 14.6.** A 61176/3 hrsz.-ú telek teherforgalmi és közforgalmi megközelítése csak a Rákóczi út felől történhet.
- 14.7.** A 11-es főút mentén, a szabályozási terven a „telek közhasználat céljára átadható része”-ként jelölt területen sávbővítés alakítandó ki, amely lehetővé teszi a telkek megközelítését illetve a közterületi parkolást. Funkcióváltás vagy kapacitásnövelés esetén a sávbővítést ki kell alakítani az építmény használatbavételéig.
- 14.8.** A lakóutcák védelme érdekében a Rákóczi út és Batthány utca útvonala mentén a telkek teherforgalmi megközelítése, valamint látogatók parkolásának kiszolgálása csak a főút felől történhet.
- 14.9.** Az ÓBVSZ 102.§. (7) bekezdés engedményes értéke a területen nem alkalmazható.
- 14.10.** A terület közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) 11.sz. főút : B.III.a.B.
 - b) Szentendrei út : B.IV.b.B.
 - c) Mátyás király út : B.IV.c.D.
 - d) Pusztakúti út : B.IV.c.B.
 - e) kiszolgáló utcák : B.VI.d.B
-

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének

24/2008. (VI.4.) rendelet

3. számú melléklete

Övezeti terv módosítása

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
24/2008. (VI.4.) rendelet
1. számú függelék

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

Megjegyzés: az adatok a 2006. márciusi állapotot rögzítik, azok folyamatos kiegészítése szükséges

VÉDETTSÉGEK 1. **A FSZKT 2. számú melléklete II.) pontja alapján**
Városkép szempontjából kiemelt területek II. Útvonalak

1. *11-es műút bevezető szakasza (Batthyány utca – Rákóczi utca – Szentendrei út)*

VÉDETTSÉGEK 2. **A FSZKT 4. számú melléklete alapján**
II. Fővárosi (helyi) jelentőségű gyógyforrások, kutak, védett természeti területek és értékek
Langyos karsztvízforrások, kutak

1. *III. Csillaghegyi strandfürdő kútjai Pusztakúti út*

VÉDETTSÉGEK 3. **A FSZKT 5. számú melléklete alapján**
A városkép, a növényzet értéke és idegenforgalom szempontjából védett közparkok, terek, kertek, temetők, fasorok D) Fasorok

29. *III. Szentendrei út csillaghegyi szakasza*

VÉDETTSÉGEK 4. **A FSZKT 8számú melléklete alapján**
A főváros beépített vagy beépítésre szánt területein levő mély fekvésű területek

2. *III. Mátyás király út és környéke*

VÉDETTSÉGEK 5. **Kerületi védettségű utcai fasorok, terek**
I. Vadgesztenye fasorok

<u>Utca név</u>	<u>Házszám</u>	<u>Hrsz.</u>	
<i>Fürdő utca</i>		<i>16237/2</i>	<i>46 db fa</i>

VÉDETTSÉGEK 6. **Védelemre tervezett épületek, épületegyüttesek**

<u>Utca név</u>	<u>Házszám</u>	<u>Hrsz.</u>	
<i>Vörösmarty utca</i>	<i>2a</i>	<i>61068</i>	<i>Templom</i>