

ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
41/2005. (IX.15.) ÖK. SZÁMÚ RENDELETE

A
BUDAPEST, III. KERÜLET
TESTVÉRHEGYI LEJTŐ – JABLONKA ÚT – GÖLÖNCSÉR UTCA
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.sz. rendelet (továbbiakban: ÓBVSZ) módosítására vonatkozó rendeletét,

valamint jóváhagyja

a

BUDAPEST, III. KERÜLET
TESTVÉRHEGYI LEJTŐ – JABLONKA ÚT – GÖLÖNCSÉR UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉT

1. §

Jelen rendelet alkalmazása és hatálya

- (1) Jelen rendelet területi hatálya a Szabályozási Tervlapon meghatározott 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 2. számú melléklet övezeti tervének módosítása képezi.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti területen az **ÓBVSZ** előírásait az e rendeletben rögzített kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

2. §

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

- (1) Jelen rendelet **1. sz. melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/27a. számú**, illetőleg a **2. számú melléklete** a **9/27b. számú melléklete**.

- (2) Az ÓBVSZ 2. számú melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.
- (3) Az ÓBVSZ 127. § (2) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:
k) **Z-VP-III/U3** Városi jelentőségű közpark – Újlak 3.
- (4) Az ÓBVSZ 131.§ címe az alábbiak szerint változik:
**„Z-VP-III, Z-VP-III/U2, Z-VP-III/U3
Városi jelentőségű közparkok”**
- (5) Az ÓBVSZ 131.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint változik:
„A közparkok területén játszókertet, sportkertet és pihenőkertet szabad létesíteni.”
- (6) Az ÓBVSZ 131.§-ában szereplő 56. számú táblázat kiegészül az alábbiak szerint:

56. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület		
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke			
	ha	m	%	m ² /m ²	%	%	építménymagassága	
							m	
Z-VP-III/U3	10	200	2	0,05	3	75	3,5	15,0

3. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az ÓBVSZ 1. számú függeléke szerinti 25/1999.(VII.13.) számú rendelete a Bécsi út – Kubik utca – Testvérhegyi lejtő-Gölöncsér utca – 20250 hrsz-ú ingatlan déli és keleti határa – Testvérhegyi út által határolt terület kerületi szabályozási tervének a területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

*Sáradi Kálmánné dr.
jegyző*

*Tarlós István
polgármester*

**Óbuda – Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
41/2005. (IX.15.) Ök. sz. számú rendeletéhez**

ÓBVSZ 9/27b. számú melléklete

***Kiegészítő rendelkezések
Budapest, III. kerület Testvérhegyi lejtő – Jablonka út – Gölöncsér utca
által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervéhez***

I.

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

1. Az **ÓBVSZ 9/27a. számú melléklet** szerinti szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:
 - a) tervezett szabályozási vonal,
 - b) megszüntető jel,
 - c) építési övezet, övezet határa
 - d) építési hely,
 - e) építési hely csak terepszint alatt,
 - f) gépjármű forgalom számára az átjárás biztosítandó,
 - g) bontandó épület (új beépítés feltételeként),
 - h) bontandó épület,
 - i) feltételhez kötött építési hely határa,
 - j) telepítendő fasor,
 - k) tervezési terület határa.
2. Az **ÓBVSZ 9/27a. számú melléklet** szerinti szabályozási tervlap tájékoztató szabályozási elemei:
 - a) ajánlott megszüntetés,
 - b) meglévő épület,
 - c) meglévő, geodéziailag nem bemért épület,
 - d) meglévő, megmaradó közterületi telekhatár,
 - e) határos területre készülő KSZT szabályozási vonala.

II.

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. Az előírások alkalmazása

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

2. A beépítésre és az épületekre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 2.1. A 20275/2 hrsz-ú telken új épületet kizárólag az "építési hely"-ként jelölt területen belül lehet elhelyezni.
Terepszint alatti létesítmény az „építési helyen” belül és az „építési hely csak terepszint alatt beépíthető részén” helyezhető el.
- 2.2. A feltételhez kötött építési hely határán belül épület csak akkor helyezhető el, ha geotechnikai szakvélemény meghatározza az épület elhelyezésének a lehetőségét, ill. feltételeit. (Állékonysági viszonyok, földmozgatás mértéke, stb.) Egyéb esetben, az ÖBVSZ 6. § (3) pontja szerinti építési tilalom feloldása után, a Szabályozási Tervlapon feltüntetett „Sportpályák létesítésére kijelölt terület”-en belül összesen max. 500 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el. Az épület
 - könnyűszerkezetes, a geotechnikai adottságoknak megfelelő alapozással (pl. lemezalap) épített,
 - vagy túlnyomásos, ponyvaszerkezetű lehet.A pályák téliesítése is megengedett.
- 2.3. A szabályozási tervlapon szereplő „Bontandó épület (új beépítés feltételeként)” jelöléssel ellátott elemek megvalósítása a telken megvalósuló minden új beépítésnek a feltétele. Amennyiben új beépítés nem létesül, az épület megtartható.
- 2.4. Az övezet területén az egy tömegben elhelyezhető építmény, épület bruttó beépített alapterülete max. 4000 m² lehet.
- 2.5. A 20272/2 és 20272/3 hrsz-ú telkeken működő telephelyek területe rekultiválandó, új épület elhelyezése, rendeltetési mód változása csak az övezetben megengedett paraméterekkel és funkcióval engedélyezhető.
- 2.6. A Z-VP-III/U3 jelű övezet területén a közhasználat elől elzárt terület nagysága az övezetbe sorolt egybefüggő, egy telekként kialakított terület maximum 5%-a lehet, de nem lehet nagyobb 1 hektárnál.

3. Közlekedés

- 3.1. A Z-VP-III/U3 jelű övezet területén sportlétesítmény használatbavételének feltétele a Testvérhegyi lejtő, Bécsi út – 20410/4 hrsz-ú ingatlan közötti szakaszának felújítása, azaz kétirányú közlekedésre alkalmas útpálya, legalább egyoldali gyalogosjárda kialakítása, a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés megoldása.

4. Közmű

- 4.1. A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- 4.2. A közüzemi víznyomócső hálózaton csak föld feletti tűzcsapok létesíthetők.
- 4.3. A területen az ingatlanok belső csatornahálózata elválasztott rendszerben alakítandó ki.
- 4.4. Önálló antennatartó szerkezet (torony) a területen nem helyezhető el.
- 4.5. Új transzformátor csak épületben, közterületről szállítójárművel közvetlenül megközelíthető helyiségben helyezhető el.

5. Környezetvédelem - zöldfelület

- 5.1. A térszín alatti építmények mentén a talajvíz/rétegvizek mozgását, műszaki eszközökkel biztosítani kell.
- 5.2. A terület a felszín alatti vízminőségvédelmi területek kategóriái szerint „B” érzékeny.
- 5.3. A geotechnikai „A” övezetbe tartozó terület határán bármely építést megelőzően – a kötelező geotechnikai, mozgásmérési vizsgálatokon túl – talajvíz-kémiai vizsgálatokat is kell végezni. Ennek keretében vizsgálni kell a talajvíz agresszivitását és az esetleges, szerves hulladék-eredetű csurgalékvizek kémiai jellemzőit, a terület, építési szempontú alkalmasságát.
- 5.4. A feltételhez kötött építési hely beépítéséhez építési engedély csak az egész parkra kiterjedő környezetrendezési (kertészeti és felszíni vízrendezési) tervet is tartalmazó engedélyezési tervdokumentációra adható ki. Szabadtéri játékok, pihenőkertek, sportpályák a park teljes területén csak a levegőminőségi határértékek teljesülését igazoló, depóniagáz összetevőket (metán, széndioxid) is figyelembe vevő, szakvélemény alapján helyezhetők el.
- 5.5. A feltételhez kötött építési hely területén elhelyezendő könnyűszerkezetes épület tervezése előtt geotechnikai szakvéleményt kell készíteni.
- 5.6. Ugyanezen területen a nem könnyűszerkezetes (nem lemezalappal tervezett) épület elhelyezése esetén, az építési területen talajcserét kell végezni a konkrét vizsgálati eredmények szerinti mélységig (szükség szerint a teherhordó rétegig).
- 5.7. A kitermelésre kerülő földet – a bevizsgálás eredményének függvényében – kell (veszélyes) hulladékként kezelni, illetve ártalmatlanítani.
- 5.8. A III. osztályú talajvíz agresszivitás ellen védeni kell a térszín alatti építményrészeket.

6. Értékvédelem

A terület régészeti érdekű terület, ahol a földmunkával járó beruházás régészeti felügyelete szükséges. A régészeti szakfelügyelet ellátására a Budapesti Történelmi Múzeum, mint területileg illetékes múzeum jogosult. A régészeti szakfelügyelet során sor kerülhet próbafeltárássra, illetve az esetleg előkerülő maradványok mértékében megelőző feltárássra.