

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
31/2009. (VI.25.)RENDELETE

a Budapest III. kerület Óbuda-Újak és környéke
Kerületi Szabályozási Tervére
vonatkozó, valamint
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 Óbuda-Újak és környéke Kerületi Szabályozási Tervét.

1.§

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. kerület Óbuda-Újak és környékére, azaz a Szépvölgyi út – Seregély utca – 14868/14 hrsz telek keleti határa – Nagyszombat utca – Lajos 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 Óbuda-Újak és környékére, azaz a Szépvölgyi út – Seregély utca – 14868/14 hrsz telek keleti határa – Nagyszombat utca – Lajos utca által határolt területre 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

3.§

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/48.a. számú**, illetőleg a **2. számú melléklete a 9/48.b. számú melléklete**.
- (2) Az **ÓBVSZ 2. számú melléklete** jelen rendelet **3. számú melléklete** szerint módosul.
- (3) Az **ÓBVSZ 61 §** kiegészül a következő **(6) bekezdéssel**:
 „(6) Az L2/A-III-K2 övezetben – amennyiben a szabályozási terv azt lehetővé teszi – megengedett az épülethézag létesítése.”
- (4) Az **ÓBVSZ 91 §** (1) bekezdés d) pontja a következőre változik, egyben az eredeti d) pont e) pontra módosul.:
 „d) **VK-III/4** Városközponti területek”,
- (5) Az **ÓBVSZ 92 § (4) bekezdése** a következőre változik:
 (4) *Kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete:*
 a) nem haladhatja meg a 4.000 m²-t,
 b) a VK-III/4 övezetben a 15.000 m²-t.
- (6) Az **ÓBVSZ 92 § (5) bekezdése** után a következő új (6)-(8)-as bekezdés kerül, egyben a további bekezdés számozása értelemszerűen (9)-re változik:
 „(6) Az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény akkor adható, ha külön e célból a településrendezési szerződésben rögzítettek szerint:
 a) a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra, és/vagy
 b) az építető vagy a tulajdonos Óbuda-Újlak területén az önkormányzat által meghatározott közterület felújításában részt vesz, vagy azt átvállalja, és/vagy
 c) a saját telken az ÓBVSZ 51.§ (5) bekezdés szerinti közcélú parkolók kialakítására, fenntartására, és vagy üzemeltetésére szerződést köt az önkormányzattal.”
 (7) A VK-III/1 építési övezetben a 20 m-nél keskenyebb saroktelken a szintterületi mutató alapértéke 2,5, mely a (6) bekezdés szerinti feltételekkel legfeljebb 3,0-ra növelhető.
 (8) A VK-III/4 építési övezetben a beépítési mérték 100%, mely csak a földszinten és az I. emeleten alkalmazható intézmény, közintézmény céljára, de a felsőbb szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg a 80 %-ot.”
- (7) Az **ÓBVSZ 92 § 27. számú táblázata** kiegészítésre kerül a **VK-III/4** építési övezet sorával és a következőre változik:

27. számú táblázat

| 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 | |
| VK-III/1 | 500 | 12 | 80 | 2,0 2,5* | 100 | 10 0** | 4,0 | 5,5 |
| VK-III/2 | 700 | 16 | 80 | 2,5 3,0* | 100 | 10 0** | 5,5 | 7,5 |
| VK-III/3 | 800 | 18 | 80 | 3,5 4,0* | 100 | 10 0** | 12 | 19 |
| VK-III/4 | 800 | 18 | 100 | 2,5 3,0* | 100 | 10 0*** | 5,5 | 7,5 |

* a (6) bekezdés szerinti feltétel(ek)hez kötött kedvezmény érvényesítése esetén

** mélygarázs, ill. meglévő pincszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha KSZT azt lehetővé teszi

*** mélygarázs, vagy meglévő pincszint 100%-os beépítése esetén

4.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg a 4/2000. (III.23.) ÖK.számú rendelet hatályát veszti.
- (2) A 16179/4 hrsz L2/A keretövezetű telek tartalékterületet képez FSZKT módosítása esetén a térségben történő előírt zöldterületi pótlás céljából. A zöldterületi tartalékterületen az átsorolás megtörténteig jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg építési tilalom lép hatályba.
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján való kifüggesztéssel történik.

Sárádi Kálmánné dr.
jegyző

Bús Balázs
polgármester

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
31/2009. (VI.25.)rendelet 2. számú melléklet**

ÓBVSZ 9/48.b. számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

a

**A Budapest III. kerület Óbuda-Újlak és környéke
(a Szépvölgyi út – Seregély utca –14868/14 hrsz telek keleti határa – Nagyszombat utca –
Lajos utca által határolt területre vonatkozó)**

Kerületi Szabályozási Tervéhez

I. fejezet

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

1. Az ÓBVSZ 9/48.a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap

kötelező érvényű szabályozási elemei:

- a) építési övezet, övezet jele,
- b) övezethatár,
- c) tervezett szabályozási vonal,
- d) meglévő, megmaradó szabályozási vonal (telek meglévő homlokvonal),
- e) megszüntető jel,
- f) építési hely:
 - f1) terepszint alatt és felett is beépíthető része,
 - f2) kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
 - f3) terepszint alatt, és a terepszint felett csak emeleti szinten beépíthető területe,
 - f4) kizárólag támfalgarázs céljára fenntartott területsávja,
- g) építési vonal,
- h) közterületi pavilon céljára kijelölt hely,
- i) építhető homlokzatmagasság legnagyobb értéke,
- j) csatlakozó homlokzatmagasság / eredeti homlokzatmagasság (bontás esetén),
- k) 5 éven belüli beépítési kötelezettség,
- l) 5 éven belüli helyrehozatali kötelezettség,
- m) Közterületi használat jellemzői:
 - m1) gyalogos felület - közterület,
 - m2) vegyes használatú felület - közterület, vagy közhasználatra átadott magánút,
 - m3) közhasználat céljára átadott gyalogosfelület,
 - m4) közhasználat céljára átadott vegyes használatú felület,
 - m5) közhasználatú gyalogos kapcsolat kialakítása kötelező, helye irányadó,
- n) zöldfelülettel gazdagított gyalogos köztér,
- o) Egyéb elemek:
 - o1) ÉT: építési tilalommal érintett terület,
 - o2) tartalék zöldfelület céljára fenntartott terület,
 - o3) meghatározott legnagyobb, legkisebb méretek,
 - o4) tervezési terület határa.

2. Az ÓBVSZ 9/48.a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap

nem kötelező érvényű szabályozási elemei:

- a) tervezett magánút,
- b) épülethézag/épületköz kialakítható,
- c) bontásra javasolt épület,
- d) közterületek közötti javasolt telekhatár,
- e) nem kötelező megszüntetés,
- f) buszvégállomás speciális szabályozási elemei:
 - f1) buszvégállomás céljára fenntartott terület,
 - f2) mélygarázs céljára kijelölt terület.

3. Az ÓBVSZ 9/48.a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap

más jogszabályban meghatározott elemei

- a) műemlék,
- b) kijelölt műemléki környezet,
- c) mk: műemléki környezet szomszédság alapján
- d) R: régészetiileg védett telek,
- e) mikrohullámú korlátozás (175 m - FSZKT),
- f) védett történelmi közterület (ÓBVSZ).

4. Az ÓBVSZ 9/48.a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap

alaptérképi tájékoztató elemei

- a) meglévő épület (megtartható vagy bontható),
- b) jelenlegi telekhatár és helyrajzi szám,
- c) tömbszámozás.

II. fejezet

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

5. Építési övezetek, övezetek

5.1. A terület az alábbi, ÓBVSZ szerinti építési övezetekre és övezetekre tagozódik:

- a) VK-III/1 Városközponti terület,
- b) VK-III/2 Városközponti terület,
- c) VK-III/3 Városközponti terület,
- d) VK-III/4 Városközponti terület,
- e) I-III/H1 Hegyvidéki intézményi terület,
- f) L2-III-K/1 Zárt sorú, keretes beépítésű, intenzív városias lakóterületek,
- g) L2-III-K/2 Zárt sorú, keretes beépítésű, városias lakóterületek,
- h) Z-FK-III Fásított köztér.

6. Telekalakításra vonatkozó kiegészítő rendelkezések

6.1. A szabályozási tervben feltüntetett telkek szükség esetén összevonhatók, illetőleg az építési övezet legkisebb telekméreteinek betartása mellett módosíthatók, jelen rendelet módosítása nélkül, a **7.9.pont** rendelkezéseinek betartása mellett.

6.2. A területen nyeles telek nem alakítható ki.

7. Az épületek elhelyezésére és kialakítására vonatkozó kiegészítő rendelkezések

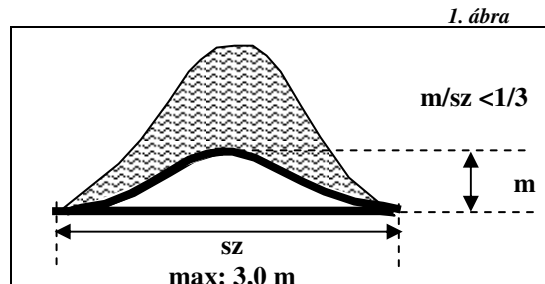
- 7.1. Az előkert legkisebb mérete a Kecse utca előkertes szakaszán 3,0 m lehet.
- 7.2. A területen nem lehet magasföldszintes kialakítású épületet elhelyezni, meglévő épületet ily módon átépíteni.
- 7.3. A lakóhelyiség közterületi járdaszinttől mért legkisebb padlószintmagassága:
 - a) a Bécsi út mentén legalább 3,0 m,
 - b) a Lajos utca mentén legalább 4,5m.
- 7.4. A szabályozási tervlapon gyalogosövezetként feltüntetett közterületek mentén a közterület felőli földszinten csak kereskedelmi üzlethelyiségek, vendéglátó létesítmények, közforgalmú irodák, kulturális és szórakoztató rendeltetési egységek helyezhetők el.
- 7.5. Az építési övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasság meghatározása mellett a szabályozási tervlapon rögzített legnagyobb homlokzatmagasságot, vagy csatlakozó homlokzatmagasságot, vagy az attól való eltérés maximális értékét is be kell tartani. A csatlakozó homlokzatmagasság a szomszédos épület csatlakozásától vízszintesen mérve a homlokzat szélességének legalább 1/5-ére vonatkozik, de legalább 3 m szélességű homlokzati sáv magassági értékét jelenti.
- 7.6. A terepszint alatt kialakított parkolószintek beépítési mértéke **a VK-III jelű övezetben** elérheti a 100 %-ot, mely esetben az építési övezetek előírt kötelező zöldfelületi mértéke figyelmen kívül hagyható.
- 7.7. Az épületek tetőhajlásszöge nem lehet nagyobb 45 °-nál. A gerincmagasság nem haladhatja meg a párkánymagasságtól számított 6,0 m-t, kivéve a 8.3. pont szerinti magassági idom rendelkezéseivel érintett épületeket.
- 7.8. A tetőhéjalás anyaga csak hagyományos cserép lehet. A homlokzati anyaghasználatot az építési hatóság meghatározhatja.
- 7.9. A kettőnél több telkek összevonása esetén az épületek utcai homlokzatait úgy kell kialakítani, hogy az, az eredeti telekosztást megjelenítse a homlokzatképzés eszközeivel.
- 7.10. A szabályozási tervben közhasználat céljára átadott területként kialakított területek esetén, az övezetben meghatározott szinterületi mutató mértéke növelhető az övezeti előírások figyelembevételével.

A közhasználat céljára történő megnyitás lehet:

 - a) a telek fedetlen udvari része, melyről több önálló rendeltetési egység, üzlet nyílik,
 - b) a szabályozási tervben kötelező iránnyal kijelölt gyalogosforgalmú terület a 7-es és 8-as tömbben,
 - c) lehet részben fedett udvari kialakítású,
 - d) pinceszinten aláépített.

8. A Bécsi út, Bokor utca, Csemete utca, Kolosy tér menti épületek kialakítására vonatkozó különleges rendelkezések

8.1. A Bécsi út, Bokor utca, Csemete utca, Kolosy tér menti épületeken a tetőterek beépítésénél a közterület felé csak a bevilágítást szolgáló ökörszemablak létesíthető tetőablakként. Az ablak magassági és szélességi aránya (m/sz) nem lehet nagyobb $1/3$ -nál, a szélességi méret pedig $3,0$ m-nél. (ld. 1. ábra) Az így kialakított tetőablakok összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét. Az épület homlokzati szélétől $1,5$ m-re tetőablak nem létesíthető. A Bécsi út, Bokor utca, Csemete utca, Kolosy tér felé nem forduló tetőablakok kialakítása tetszőleges lehet.



8.2. A tetőablakok kialakításánál figyelembe kell venni a **8.3. pont** szerinti **magassági idom** szerkesztési szabályait is.

8.3. A Bécsi út menti épületek magassági pontjait a következő szabályok figyelembevételével kell meghatározni:

8.3.1. **az elméleti gerincvonal:** a Bécsi út felől, illetőleg a Kecské köz felől az úttal kötelező módon párhuzamosan kialakítandó gerincvonal magassága nem haladhatja meg a szabályozási tervlapon szereplő Bécsi út, illetőleg Kecské köz felől meghatározott homlokzatmagasság $6,0$ m-rel növelt értékét,

8.3.2. a tetősík hajlásszöge e két utcára nézve nem lehet meredekebb 45° -nál,

8.3.3. az épület legmagasabb pontjának lehatárolását szolgáló **magassági idom** kontúrjának határoló síkjai:

a) az utcaival határos épületszárnyak homlokzatmagasságától a telekbelső irányában meghatározott legfeljebb $6,0$ m magas **45° -os síkok** (elméleti gerincvonal),

b) a Bécsi út felől az utca szemközti homlokzati falsíkjának $1,5$ m-es magassági pontjától a Bécsi út felőli [a) pont szerinti] elméleti gerincvonalra **fektetett sík**, valamint

c) a Kecské köz felőli elméleti gerincvonalra fektetett **vízszintes sík** által határolt idom.

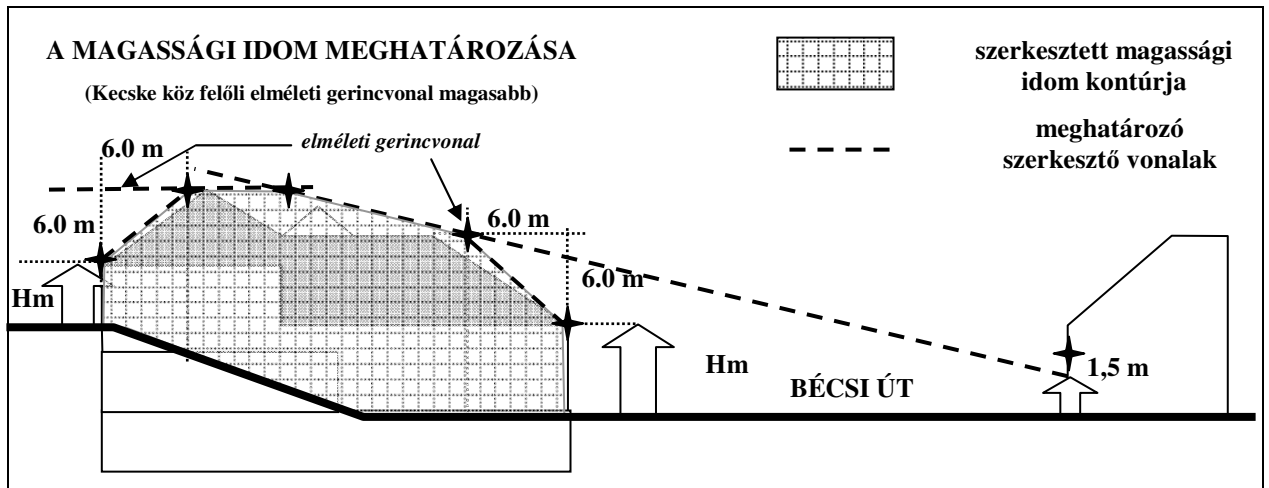
Ezen magassági idom fölé – a kémények, és szellőzőkémények kivételével - építményrész (beleértve az egyéb gépészeti berendezéseket, liftgépházat is) nem nyúlhat.

Amennyiben a Kecské köz felőli elméleti gerincmagasság alacsonyabb, mint a Bécsi úti, akkor a Bécsi úti elméleti gerincmagasságra fektetett vízszintes sík és a Kecské köz felől a tetővonal meghosszabbított **45° -os síkja által lehatárolt idomot kell figyelembe venni (3. ábra).**

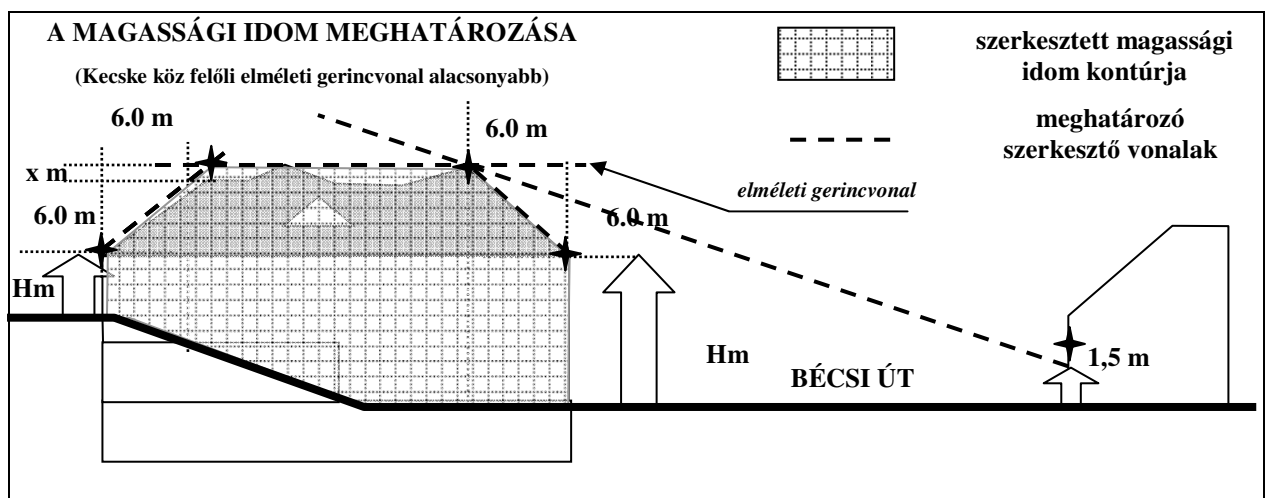
8.3.4. A Bécsi út keleti oldalán lévő épületek legmagasabb pontját azzal az eltéréssel kell meghatározni, hogy a Bécsi út felőli gerincvonalra fektetett, a **8.3.3. b) pontban** meghatározott sík fölé - a kémények, és szellőzőkémények kivételével - építményrész nem nyúlhat.

8.3.5. Amennyiben egy telken két, vagy több homlokzatmagassági érték (H_{cs} , H_e , H_{max}) került meghatározásra, akkor az épület utcai homlokzatmagassága (F/L értéke) nem haladhatja meg azok átlagértékéből számított magasságot.

8.4.



3. ábra



9. A cégérekre, cégtáblákra, cégfeliratokra vonatkozó kiegészítő rendelkezések

9.1. Az épületek tűzfalain hirdetés, reklám, plakát illetve egyéb hirdetőfelület elhelyezése - beleértve a vetített reklámokat is - nem megengedett.

9.2. A falsíkra merőleges kialakítású cégér:

- falsíkra merőleges egyoldali felülete 0,5 m²-nél,
- magassága 0,75 m-nél,
- a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 0,75 m-nél,
- szerkezeti vastagsága 0,2 m-nél nem lehet nagyobb.

9.3. Nem létesíthető a közterületek felett átfeszített reklám, cég hirdetmény, molinó.

10. A közlekedésre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

10.1. A közterületeken és magánutakon a szabályozási terv szerinti forgalmi használat alakítandó ki. Ennek alapján:

10.1.1. **gépjármű forgalomra szolgál:**

- Szépvolgyi út – forgalmi út,
- Lajos utca - forgalmi út,

- c) Nagyszombat utca - forgalmi út, a Bécsi úttól nyugatra eső szakasza kiszolgáló út,
 - d) Seregély utca – kiszolgáló út,
- 10.1.2. **vegyes forgalomra szolgáló utcák:**
- a) Kolosy tér kijelölt része,
 - b) Dereglye utca,
 - c) Galagonya utca,
 - d) Bokor utca,
 - e) Kecské köz,
 - f) Kecské utca,
 - g) (16169) és a (14755) hrsz közterület szabályozási terven jelölt szakasza
- 10.1.3. **gyalogos közterület:**
- a) Kolosy tér 10.1.2. a)ponton kívüli része,
 - b) Csemete utca,
 - c) Bécsi út e célból külön jelölt szakasza,
 - d) Kecské utca keskeny, e célból külön jelölt szakasza,
 - e) Kecské köz / (14771/3) hrsz/ Szépvölgyi út felőli köztere a szabályozási tervlap szerinti összevonás figyelembevételével,
- 10.1.4. **gyalogosforgalom céljára megnyitott közhasználatú terület:**
- a) a Dereglye utca és a Galagonya utca,
 - b) a Galagonya és a Nagyszombat utca között a szabályozási terv szerinti területen.
- Az a) pont szerinti közhasználatra átadott terület szabályozási terven jelölt szakaszán a vegyes használat a parkolósínt megközelítése érdekében megengedett.

10.2. A Bécsi út közterületén a sétálószakasz kialakításának megfelelő burkolati rendszerrel kell a forgalmi sávok területét és a nyugati oldali járdát kialakítani.

11. A parkolás biztosítására vonatkozó kiegészítő rendelkezések

11.1. Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül - a parkolóházak kivételével -

- a) pincészínti mélygarázsban, vagy
 - b) önálló terepszint alatti építményben
- kell biztosítani.

Földszinti teremgarázs csak akkor létesíthető, ha a közterület felőli traktusban üzlethelyiségek kerülnek kialakításra.

11.2. Az egyes tömbök gépjárművel való megközelítésénél, a lehetséges parkolási kapacitások meghatározásánál a gyalogosövezetként kialakított közterületek felől – ha a szabályozási terv, vagy a kiegészítő előírások erről külön nem rendelkeznek - parkolóház, mélygarázs megközelítése nem megengedett.

11.3. A mélygarázsok egymással összevonhatók a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

11.4. Közterületen terepszint alatti közcélú parkoló létesíthető a közterület tulajdonosának hozzájárulása esetén: önállóan, vagy telek mélygarázsához kapcsolódóan.

12. A közterületek felszíni kialakítására vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 12.1.** A sétáló utcaszakaszokat, a gyalogoscélú és a vegyes használatú közterületeket / magánutakat a terület jellegéhez illő díszburkolattal kell ellátni kő, kockakő, kiskockakő vagy ahhoz hasonló esztétikai értékű burkolattal, az utca vagy tér egészére vonatkozó közterület-rendezési kertépítészeti terv alapján.
- 12.2.** Egységes „óbudai” burkolatrendszert (jellemzően kő, nagykockakő, kiskockakő, illetve ezekkel egyenértékű természetes kőzúzalék adalékanyaggal készített térkő, műkő) kell alkalmazni:
- a) a Bécsi út, Nagyszombat utca és Szépvölgyi út közötti teljes szakaszán, függetlenül attól, hogy az a forgalom céljára átengedett területsáv, vagy nem,
 - b) a Bécsi úthoz csatlakozó közterületeken, vagy magánúton – a Szépvölgyi út kivételével -,
 - c) a Kolosy téren,
 - d) a Bécsi úttal párhuzamosan kialakított közhasználat céljára átadott területeken – azok átépítésekor- ,
 - e) a Kecse utcában,
 - f) a Kecse köz (14744) hrsz közterület északra eső szakaszán a szabályozási terven jelöltek szerint.

13. A közterületeken elhelyezhető köztárgyakra, egyéb építményekre, berendezésekre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 13.1.** A közterületek és magánutak megvilágítását szolgáló lámpaoszlopok és fényforrások, egyéb köztárgyak – pad, hulladékgyűjtő stb. - azonos kivitelűek legyenek a terület óbudai burkolattal kialakított részein.
- 13.2.** A szabályozási tervlapon a Kolosy téren rögzített virág és újságárusítás célú közterületi pavilon kivételével más pavilon nem létesíthető.
- 13.3.** A járdán és a gyalogos felületen a vonatkozó jogszabályok szerint elhelyezhető vendéglátóterasz:
- a) téliesítés céljából kizárólag üvegszerkezettel – legfeljebb az október 15-március 15 közötti időszakban - határolható le,
 - b) az épület színezésével összhangban lévő vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhető,
 - c) az árnyékoló berendezései legyenek összhangban az épület homlokzati kialakításával és színvilágával, valamint az épített környezettel.

14. Egyes telkekre vonatkozó sajátos jogintézmények – beépítési és helyrehozatali kötelezettség

- 14.1.** A területen a **szabályozási terven rögzített** telkeket - akár beépítetlen, akár meglévő épület bontásával e rendelet hatálybalépése után beépítetlenné válik – a rendelet hatálybalépését követő 5 éven belüli beépítési kötelezettség terheli, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba a vonatkozó jogszabálynak megfelelően be kell jegyeztetni. Az 5 év elteltével a Étv. 29.§ vonatkozó rendelkezése alapján a telket az önkormányzat kisajátíthatja.
- 14.2.** A jelen rendelet hatálybalépésekor még beépített telkekre a meglévő épület elbontása után az 5 éven belüli beépítési kötelezettség automatikusan hatályba lép.
- 14.3.** Nem tekinthető beépítettnek a telek, amennyiben:

- a) a megengedett fő rendeltetésnek megfelelő funkciójú helyiségcsoportok számára szolgáló épület nem áll rajta,
- b) az e rendelet szerinti beépítési kötelezettség hatálybalépése után 5 évvel új épületre, vagy bővítésre, átalakításra vonatkozó használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik,
- c) ha a telken bármilyen engedély nélküli, és/vagy ideiglenes építmény, épület kerül elhelyezésre.

14.4. A területen új épület elhelyezéséig beépítési kötelezettséggel érintett telkek:

| <i>cím</i> | <i>hatsz</i> |
|-----------------------------|--------------|
| Bécsi út 45.- Kolosy tér 3. | 14780 |
| Bécsi út 58. | 14743 |
| Bécsi út 64.-66. | 14739/1 |
| Bécsi út 70. | 14737/3 |
| Bécsi út 76.-78 | 14733/1 |
| Bécsi út 80. | 14732/1 |
| Bokor u. 27. | 14710 |

14.5. A területen a szabályozási terven e célból megjelölt épületek, valamint az e rendelet hatálybalépése után legalább 3 évig üresen, illetőleg használaton kívül álló épületek állagromlása esetén az Étv 29. § szerinti helyrehozatali kötelezettség lép hatályba.

14.6. A területen a helyreállításig helyrehozatali kötelezettséggel érintett telkek::

| <i>cím</i> | <i>hatsz</i> |
|--------------|--------------|
| Bécsi út 54. | 14761 |
| Bécsi út 69. | 14695 |
| Bécsi út 71. | 14696 |
| Bécsi út 74. | 14735/1 |
| Bécsi út 82. | 14731/2 |
| Bécsi út 84. | 14730/1 |

14.7. Amennyiben a helyreállítás helyett az épület elbontásra kerül, úgy automatikusan az **14.2. pontban** foglalt rendelkezés lép hatályba az érintett telekre, utódtelekre.

15. Örökségvédelemmel érintett területek

15.1. A területen a régészetiileg védett ingatlanok jegyzékét az 1. sz. függelék tartalmazza, a szabályozási terv külön rögzíti. Ezen telkeken a területen történő bármely földmunkával járó beruházás előtt megelőző régészeti feltárást kell végezni a hatályos törvényi rendelkezések szerint.

15.2. A területen lévő műemlékeket, kijelölt és szomszédság alapján meghatározott műemléki környezetüket az 1. számú függelék tartalmazza és a szabályozási terv rögzíti.

15.3. Amennyiben egy feltárt régészeti emlék bemutatása csak annak eredeti helyén lehetséges, annak területén új építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha az új építmény tervezése során integrált módon biztosítják a régészeti emlék védelmét és bemutathatóságát.

16. Az egyes környezetvédelmi, geotechnikai kiegészítő rendelkezések

- 16.1. A területen védőtávolságot igénylő, káros szennyezést (levegő, szennyvíz, zaj és hulladék) kibocsátó technológia nem vezethető be.
- 16.2. A Lajos utca menti új beépítés homlokzatait akusztikailag a mai - mértékadó - zajszintre kell méretezni.
- 16.3. A 2—es tömbben a Kecse utca menti beépítésnél állékonysági vizsgálatot kell végezni és az abban foglaltakat az építési engedélyben elő kell írni.
- 16.4. A talaj-és rétegvizek áramlásának zavartalanságát a földalatti létesítmények (alapozás, pince, mélygarázsok stb.) elhelyezése során szivárgók, drén-rendszerek kialakításával kell biztosítani. Támfalak csak hátszivárgóval létesíthetők, a megtartott és újonnan létesített részsík növényborítottságát folyamatosan fenn kell tartani.

III.

TÖMBÖNKÉNTI KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

17. Az I/1-es tömb szabályozása

- 17.1. Az L2/A-III-K/2 övezetbe sorolt telkeken az építési helyen belül az előírt épületköz legkisebb mérete az övezetben előírt építménymagasságnak megfelelő érték. Az épületköz a telek déli oldalán kell kialakítani.
- 17.2. A Kecse köz felől a már kialakított támfalgarázsok vonalában legfeljebb a telek homlokvonalától számított 6,0 m-es sávban további támfalgarázs alakítható ki. Kettőnél több önállóan nyíló garázskapu egy telken nem létesíthető.

18. 1/2 tömb szabályozása a Szépvölgyi út mentén (buszvégállomás területének környezetében)

- 18.1. A jelenlegi buszvégállomás területének átépülése előtt a (14771/3) hrsz közterülethez a 14770/1 hrsz telek jelenleg nem beépített, beomlással veszélyeztetett rámpaként kialakított telekrészét hozzá kell közterületként jegyezni.
- 18.2. A (14771/3) helyrajzi számú közterületnek - a gyalogos köztér céljára kijelölt lehatároláson (**a továbbiakban: gyalogos köztér**) belül - a buszvégállomás számára a szabályozási terven irányadó jelleggel jelölt területet szabad csak rendelkezésre bocsátani. A lehatárolás visszamaradt területén a fásított köztér előírásainak megfelelő felszíni kialakítás szükséges. A lehatárolást részletes tanulmánytervben kell pontosítani a végleges buszmegálló és tárolószám függvényében.
- 18.3. A **gyalogos köztér** alatt létesíthető mélygarázs számára a lejárót csak a Kecse köz felől lehet kialakítani. A mélygarázból a 14770/1 hrsz visszamaradó beépített telekrészének pinceszintű garázsterébe való átjárást a megfelelő biztonsági berendezések alkalmazása mellett biztosítani kell. Amennyiben a 14770/1 hrsz telek pinceszintjén nem garázsfunkció van kialakítva, az átjárás biztosítása nem kötelező, de ez esetben az utólagos kialakíthatóság lehetőségét meg kell teremteni.
- 18.4. A **gyalogos köztér** alatt létesíthető mélygarázs a tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével a szomszédos további mélygarázs szintekkel összevonható. Összevonás esetén a közterület alatti mélygarázs megközelítése számára megengedett a szomszédos garázs felőli megközelítés is, amennyiben ahhoz a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárult. Az így kialakított közterületi mélygarázs kialakítására vonatkozó további feltételeket szükség esetén településrendezési szerződésben kell rendezni.

- 18.5.** A Szabályozási terven a (14771/3) hrsz közterület a jelölt közterületi mélygarázs kontúr határvonala mentén megosztható.
- 18.6.** A buszvégállomás számára önálló építmény a **gyalogos köztér** területén nem létesíthető, az irányítást szolgáló helyiségeket a szomszédos épületek egyikében kell biztosítani, melyről a tulajdonos, az önkormányzat és a végállomás üzemeltetője településrendezési szerződést kötnek.
- 18.7.** A buszvégállomás részbeni, vagy teljes kitelepülése esetén a szabályozási terv felülvizsgálata nélkül a végállomással érintett terület köztérnek megfelelő funkcióval alakítandó ki.
- 18.8.** A **gyalogos köztér** területén a közterületen létesíthető építmények közül kizárólag:
- a) pihenést, várakozást szolgáló köztárgyak (pad, ülőkocka stb)
 - b) díszkút, szökőkút, szobor, emlékmű,
 - c) az elengedhetetlenül szükséges hírközlési és postai műtárgyak
 - d) közlekedésirányítás eszközei,
 - e) a kialakuló köztér legfeljebb 25%-án, annak lefedését szolgáló üveg védőtető
 - f) rámpa, lépcső,
 - g) kertépítészeti műtárgy,
 - h) vendéglátó terasz
- létesíthető.
Nem helyezhető el reklámberendezés.
- 18.9.** A területen a meglévő kereskedelmi funkciót is tartalmazó Bécsi út 38-50. alatti - épület átépítse (Újudvar), vagy jelentős bontással járó újraépítése során a kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterület (az eladótér és a hozzátartozó raktárterület együtt) nem haladhatja meg a 15.000 m²-t, melynek számításába értelemszerűen az övezetben megengedett egyéb rendeltetések és a belső passzázs területe nem számít bele.
- 18.10.** A **18.9. pont** szerinti épület:
- a) mélygarázsának gépkocsival történő megközelítése mind a Kecse köz, mind a Bécsi út felől is történhet,
 - b) a Kecse közben a garázs be- és kihajtó a Szépvölgyi út közterületének északi határvonalától számított legfeljebb 80 m-en belül kerüljön kialakításra,
 - c) a gazdasági kiszolgálását a Bécsi út felől megközelíthető, de zárt homlokzati kialakítású építményrészben kell biztosítani,
 - d) gyalogos megközelítése mind a Bécsi út, mind a Szépvölgyi út, mind a Kecse köz felől is történhet
 - e) az épület bővítése, vagy bontás esetén új épület elhelyezése során a szabályozási tervlapon jelölt sávban a Kecse köz felől legalább 500 m², minimum 50 cm termőrétegvastagságú tetőkerti zöldfelület létesítendő,
 - f) rendeltetési mód változás vagy új épület használatbavételének feltétele a Szépvölgyi út – Kecse köz csomópontjának átépítése és a c) pont szerinti gazdasági bejárat áthelyezése.

19. A 2-es tömb szabályozása

19.1. A szabályozási terven rögzített vegyes használatú közterület a Kecse köz folytatásaként minimum 12,0 m-es szabályozási szélességgel alakítandó ki, melynek kapcsolatát a 14736/1 hrsz (Bécsi út 72) telken kell biztosítani a Bécsi úttal.

19.2. A Bécsi útra merőleges új közterületszakasz:

19.2.1. a terepszint alatt mélygarázs céljára igénybe vehető, akár a déli, akár az északi, vagy akár mindkettő telek garázsszintjének helybiztosítása, vagy

településrendezési szerződésben rögzített közcélú garázsférőhely biztosítása érdekében, a közterület tulajdonosának hozzájárulásával.

- 19.2.2. A jelölt szakaszon az első emeleti és/vagy tetőtéri szint a közterület felett átköthet - a jelölt terület legfeljebb 2/3 területén - a két szomszédos telek között, melyen belül helyiségcsoport is létesíthető a közterület tulajdonosának hozzájárulásával, bármelyik épülethez csatlakoztatva. Az építési vonal ezen a szakaszon irányadó jellegű.
- 19.3.** Az új belső feltáró közterületet vegyes használatú kiszolgáló útként kell kialakítani, kiemelt járdaszegély létesítése nem szükséges.
- 19.4.** A közterülethez csatlakozhat a Bécsi út 76. és a tőle északra lévő telkek hátsó kiszolgálását biztosító magánút, melynek szélessége legalább 12 m, kialakítása a közterületi szakasznak megfelelően az „óbudai térburkolattal” megegyező legyen.
- 19.5.** A közterületen és a magánúton is fasort kell ültetni.
- 19.6.** A közterület és a magánút alá a telkek mélygarázs szintje kinyúlhat, amennyiben:
- a csapadékvíz elvezetés és a tér- vagy közvilágítás megoldását nem akadályozza, és
 - a fasortelepítést nem akadályozza, és
 - a geotechnikai szakvélemény azt alátámasztja.
- 19.7.** A Bécsi út menti telkek (Bécsi út 58-83.) beépítése, illetőleg meglévő épület bontása után új épület létesítése a közterületi kiszabályozással kapcsolatos telekrendezések után történhet meg. A telkek gépkocsival történő megközelítése csak a kialakítandó belső közterületről, vagy magánútról történhet.
- 19.8.** A Bécsi út menti telkek a tulajdonosi struktúrának, illetve megegyezéseknek továbbá a mérnöki célszerűségnek megfelelően egymással – kizárólag mélygarázs kialakítása céljából - összeköthetők a tűzvédelmi szakhatóság véleményének figyelembevételével

20. A 7-es tömb szabályozása


- 20.1.** A 14673 és a 14695, 14696 hrsz korábbi RRT szerinti területét, valamint a 14699/3, 14699/4 hrsz telkek szabályozási tervben rögzített területét, továbbá a 14697/2 hrsz telek teljes területét közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani. Az e célból jelölt területek kerítéssel nem határolhatók le, rajtuk a gyalogosforgalom szabad átjárását időbeli korlátozás nélkül kell biztosítani.
- A telkek (a korábbi RRT, majd KSZT szerinti) közhasználat céljára átadott területeit az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- 20.2.** A 14699/3, 14699/4 hrsz telkek összevonandók, további telekösszevonással a 14697/2, 14696, 14695 hrsz számú telkekkel együtt egy telket alkothatnak.
- 20.3.** A Bécsi út 69-71. szám alatti *épületek megtartása* esetén az épület parkolási igényeit:
- a Galagonya utca felőli megközelítésű átépített pinceszinten, vagy
 - a telekhez csatolható, vagy külön telekként kezelendő 14697/2, 14699/3 14699/4 hrsz telkek alatti mélygarázsban
- kell biztosítani.
- 20.4.** A Bécsi út 69-71. szám alatti *épületek bontása* esetén az új beépítés parkolási igényeit:
- a Galagonya utca felőli megközelítésű mélygarázsban, és
 - a 14697/2, 14699/3 14699/4 hrsz telkek alatti mélygarázsban
- kell biztosítani.

20.5. A Bécsi út 69-71. épület (meglévő vagy új) – függetlenül a telkek összevonásától – összeköthető a Galagonya utca menti új épületek emeleti szintjével, mely alatt a földszinten beépítés nem létesíthető, és a szabad átjárást, legalább 3,5 m-es űrszelvényt biztosítani kell.






21. A 8-as tömb szabályozása

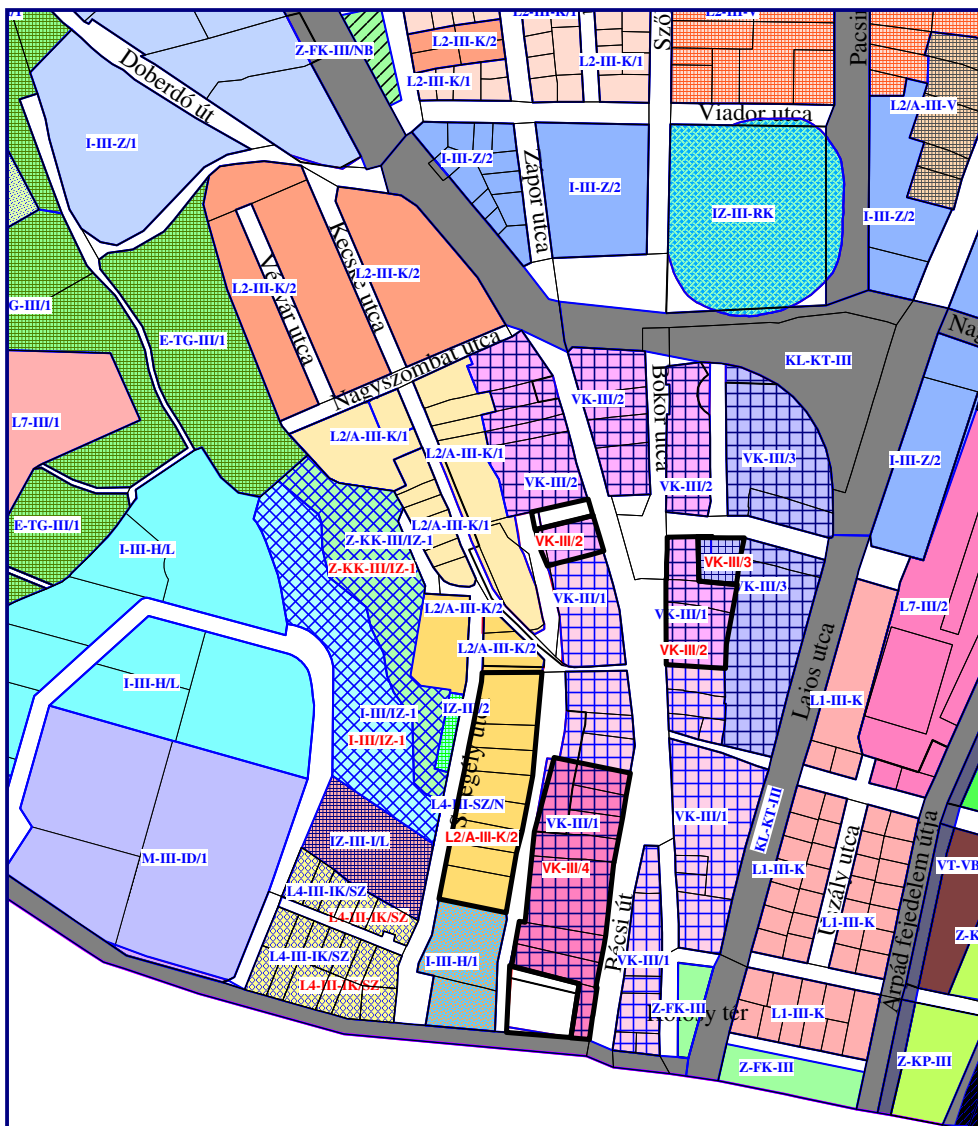
A 14657/5 és a 14701/2 hrsz telkek (a korábbi RRT, majd KSZT szerinti) közhasználat céljára átadott területeit az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA 2. SZÁMÚ MELLÉKLET ÖVEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

 Övezet módosítással érintett terület

MÓDOSÍTOTT ÖVEZETEK

-  **L2/A-III-K/2** Zártorú keretes beépítésű kisvárosias lakóterület
-  **VK-III/3** Városközponti terület
-  **VK-III/2** Városközponti terület
-  **VK-III/4** Városközponti terület
-  Övezetbe nem sorolt közterület



**RÉGÉSZETILEG VÉDETT
TELKEK JEGYZÉKE (2008)**

| cím | hrsz |
|--------------------|-----------------------|
| Bécsi út 37. | 14784 |
| Bécsi út 38-44. | 14769/1 |
| Bécsi út 39-41. | Kolosy tér 5-6. 14782 |
| Bécsi út 40.* | 14768/1 |
| Bécsi út 42.* | 14767 |
| Bécsi út 43. | Kolosy tér 4. 14781 |
| Bécsi út 44.* | 14766/1 |
| Bécsi út 46-50. | 14763 |
| Bécsi út 47-51. | Csomete u. 2-8. 14775 |
| Bécsi út 52. | 14762 |
| Bécsi út 53-55. | Csomete u. 10. 14774 |
| Bécsi út 54. | 14761 |
| Bécsi út 56. | 14760 |
| Bécsi út 58. | 14743 |
| Bécsi út 60. | 14742/1 |
| Bécsi út 63. | Dereglye u. 7. 14692 |
| Bécsi út 64-66. | 14739/1 |
| Bécsi út 68. | Kecske u. 11. 14738 |
| Bécsi út 70. | 14737/3 |
| Bécsi út 72. | 14736/1 |
| Bécsi út 74. | 14735/1 |
| Bécsi út 76-78. | 14733/1 |
| Bécsi út 80. | 14732/1 |
| Bécsi út 81. | Bokor u. 8. 14717 |
| Bécsi út 82. | 14731/2 |
| Bécsi út 84. | 14730/1 |
| Bécsi út 86. | 14729/9 |
| Bokor u. 21. | 14707 |
| Bokor u. 23. | 14708 |
| Bokor u. 27. | 14710 |
| Bokor u. 9-19. | 14704 |
| Csomete u. 5. | 14686 |
| Kecske 13-15. | 14733/7 |
| Kecske u. | 14742/3 |
| Kecske u. 17. | 14733/6 |
| Kecske u. 19. | 14733/4 |
| Kecske u. 21. | 14733/3 |
| Kecske u. 25. | 14731/1 |
| Kecske u. 29. | 14729/10 |
| Kecske u. 3. | 14742/2 |
| Kecske u. 7. | 14740/4 |
| Kecske u. 9. | 14739/3 |
| Lajos u. 74. | 14657/4 |
| Lajos u. 74. | 14657/5 |
| 2. tömb feltáró u. | 14739/2 |
| 2. tömb feltáró u. | 14737/4 |
| 2. tömb feltáró u. | 14740/3 |
| Kecske u. | 14739/4 |
| Bécsi út 74. | 14733/5 |
| Kecske u. | 14733/8 |

MŰEMLÉKEK 2008

| | |
|--------------|---------|
| Bécsi út 56. | 14760 |
| Bécsi út 44. | 14766/1 |

**MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ
TELKEK JEGYZÉKE 2008**

| CÍM | HRSZ |
|--------------------|-----------|
| Nagyszombat utca | (14723) |
| Kolosy tér | (14786) |
| Nagyszombat utca | (14729/5) |
| Szép völgyi út | (14787/1) |
| Szép völgyi út | (14866/1) |
| Bécsi út | (14772/2) |
| Kecske köz | (14771/3) |
| Bécsi út 34-36. | 14770/1 |
| Bécsi út 37. | 14784 |
| Bécsi út 42.* | 14767 |
| Bécsi út 46-50. | 14763 |
| Bécsi út 52. | 14762 |
| Bécsi út 54. | 14761 |
| Bécsi út 58. | 14743 |
| Bécsi út 63. | 14692 |
| Bécsi út 65. | 14693 |
| Bécsi út 67. | 14694 |
| Bécsi út 69. | 14695 |
| Bécsi út 85. | 14719 |
| Bécsi út 86. | 14729/9 |
| Kecske u. 29. | 14729/10 |
| Bokor u. 23. | 14708 |
| Bokor u. 27. | 14710 |
| Kecske u. 26. | 16179/5 |
| Kecske u. 4. | 14758 |
| Kolosy tér 7. | 14785 |
| Lajos u. 74. | 14665 |
| Lajos u. 74. | 14665 |
| Lajos u. 74. | 14665 |
| Lajos u.* | (14657/8) |
| Seregély u. 1. | 14771/4 |
| Seregély u. 21-23. | 14766/3 |

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

**KERÜLETI KORLÁTOZÁS (FSZKT PONTOSÍTÁSA)
GEOTECHNIKAI KATEGÓRIÁK**

- D kategória

KERÜLETI KORLÁTOZÁS

- Beépítési kötelezés 5 éven belül a meglévő épület lebontásától ill. az OBVSZ hatályba lépésétől (a Bécsi út nyugati oldalán a Nagyszombat utcától a Kecske utcáig, és a Bokor utca és a Nagyszombat utca sarkán)
- Műtárgyakkal korlátozottan igénybe vehető járdafelületek területi lehatárolása (az egész terület, kivéve a 16179/4 hrsz.-ú telek)
- Színes cégfelirat , színes cégtábla létesítésének tilalma

FŐVÁROS KORLÁTOZÁS

- Mikrohullámú sáv, 175 m magassági korlátozással
- Fővárosi jelentőségű víznyerőhelyek védőterülete

EGYÉB FSZKT LEHATÁROLÁS

- RSZT –terület– rehabilitációs szabályozást igényel (A terület egésze, kivéve a 3/1-es és a 3/2-es tömb)

**KERÜLETI VÉDELEM
ÉPÍTETT KÖRNYEZET**

- Védett történeti közterületek
- Városkép szempontjából kiemelt területek
- Városkép szempontjából kiemelt útvonalak (a Nagyszombat utca és a Lajos utca)

**EGYÉB JOGSZABÁLYOKBAN MEGHATÁROZOTT ELEMELK
ORSZÁGOS VÉDELEM
ÉPTETT KÖRNYEZET**

- Műemlék (hrsz.: 14760, 14766/1)
- Műemléki környezet szomszédság alapján
- FSZKT mellékletben rögzített, régészetiileg védett terület

FŐVÁROSI VÉDELEM

- Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
- Városkép szempontjából kiemelt útvonal (Bécsi út)