

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**2/2010. (II.4.) RENDELETE**

**a Budapest III. kerület**

**ÚJLAK I. - VOLT TÉGLAGYÁRI TERÜLET**

Bécsi út – Téglá utca – 16266/8 déli telekhatára - Kiscelli köz – Remetehegyi út – Perényi lejtő –  
Perényi út által határolt terület

**kerületi szabályozási tervére vonatkozó,  
az ÓBVSZ-ről szóló 32/2001.(XI.30) rendelet módosításáról**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és  
védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7.§ (3)  
bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján

megalkotja

az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001(XI.30.)  
rendelet (továbbiakban: *ÓBVSZ*) módosítására vonatkozó rendeletét,

valamint jóváhagyja

**a Budapest III. kerület**

**ÚJLAK I. - VOLT TÉGLAGYÁRI TERÜLET**

Bécsi út – Téglá utca – 16266/8 déli telekhatára - Kiscelli köz – Remetehegyi út – Perényi lejtő –  
Perényi út által határolt terület

**kerületi szabályozási tervét**

**1.§**

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. kerület, **Újlak I. - volt téglagyári terület** Bécsi út – Téglá utca – 16266/8 déli telekhatára - Kiscelli köz – Remetehegyi út – Perényi lejtő – Perényi út 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*, a **4. számú mellékletét** az *ÓBVSZ 3/A.-3/B. számú melléklet korlátozási és védelmi területek módosítása* képezi.

*A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések*

**2.§**

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi határa a Budapest III. kerület ÚJLAK I. - volt téglagyári terület Bécsi út – Téglá utca – 16266/8 déli telekhatára - Kiscelli köz – Remetehegyi út – Perényi lejtő – Perényi út által határolt területe 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-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 9/50a. számú, illetőleg a **2. számú melléklete** a 9/50b számú melléklete.

- (2) Az ÓBVSZ 6. § (3) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

Az „A” jelű visszatöltött bányagödör területein épület nem helyezhető el kivéve, ha a KSZT másként nem rendelkezik. Ezekben a területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. Az „A” geotechnikai kategória területi határa kizárólag a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozaton, vagy részletes, területi - környezetföldtani elemzést is tartalmazó - geotechnikai és állékonysági vizsgálaton alapuló szakvélemény szerint módosítható, KSZT keretén belül.

- (3) Az ÓBVSZ 52.§-a kiegészül az alábbi (4) bekezdéssel:

- (4) Az egybefüggő, legalább 20m<sup>2</sup>-t elérő területű tetőkertek az alábbiak szerint számíthatók be a zöldfelületbe.

Az épület szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
6-15 cm termőréteg, vagy könnyített szerkezetű talaj (szubsztrát)	Egyszintes, pozsgás növényekkel borított	10 %
15-30 cm termőréteg	Egyszintes, gyepvel, vagy talajtakaró lágy szárú növényekkel borított	20 %
30-80 cm termőréteg	Kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	40 %
80 cm-nél vastagabb termőréteg	Háromszintes, gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	55 %

- (4) Az ÓBVSZ 127. § (2) bekezdés j) pontja az alábbiak szerint módosul:

j) **Z-VP-III/U2** Városi jelentőségű közpark - Újlak 1 - Újlak 2

- (5) Az ÓBVSZ 127. § (2) bekezdése kiegészül az alábbi m) ponttal:

m) **Z-KP-III/SP-U1** Sportcélú közpark – Újlak 1.

- (6) Az ÓBVSZ 130.§ címe az alábbiak szerint módosul:

**Z-KP-III, Z-KP-III/SP, Z-KP-III/SP-U1, Z-KP-III/RK, Z-KP-III/TP**  
közparkok, sport célú közparkok és tematikus közparkok

- (7) Az ÓBVSZ 130.§ (5) bekezdés e) pontja az alábbiak szerint módosul:

a **Z-KP-III/SP**, a **Z-KP-III/SP-U1** övezet területén a testedzést szolgáló építmény, épület,

(8) Az ÓBVSZ 130.§-ában szereplő 55. számú táblázat kiegészül az alábbiak szerint:

55. 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	
	ha	m	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>Z-KP-III/SP-U1</b>	<b>1</b>	<b>80</b>	<b>2</b>	<b>0.1</b>	<b>10</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>7,5</b>

(9) Az ÓBVSZ 3/A.-3/B. számú melléklete jelen rendelet **4. számú melléklete** szerint módosul.

### Záró rendelkezések

#### 4.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 3/1999. (I.29.) rendelet 1/a számú melléklet 8. pontja, valamint az 1/b melléklet 8. számú rajzi eleme hatályon kívül helyezésre kerül.
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.



**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2/2010. (II.4.) rendelet**  
**2. számú melléklete**

*ÓBVSZ 9/50b. számú melléklete*

**ÚJLAK I. - VOLT TÉGLAGYÁRI TERÜLET**

Bécsi út – Téglá utca – 16266/8 déli telekhatára - Kiscelli köz – Remetehegyi út – Perényi  
lejtő – Perényi út által határolt terület  
*kerületi szabályozási terve*

**Kiegészítő rendelkezések**

*I. fejezet*

*A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei*

1. **Az ÓBVSZ 9/50 a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *kötelező* érvényű szabályozási elemei:**
  - a) tervezési terület határa,
  - b) építési övezet határa,
  - c) ÓBVSZ övezeti paramétereit,
  - d) szabályozási vonal, szabályozási szélességgel,
  - e) kötelező megszüntető jel,
  - f) meglévő védendő fasor,
  - g) létesítendő fasor.
2. **Az ÓBVSZ 9/50a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *nem kötelező* érvényű szabályozási elemei:**
  - a) közterületi út tengelye,
  - b) javasolt megszüntető jel,
  - c) irányadó telekhatár.
3. **Az ÓBVSZ 9/50a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *tájékoztató* érvényű szabályozási elemei**
  - a) meglévő, megtartásra javasolt épület (geodéziailag bemért alaptérképi),
  - b) az ÓBVSZ 3. a-b sz. melléklete szerinti „A” geotechnikai kategóriájú terület,
  - c) régészeti lelőhely határa
  - d) tervezett vegyeshasználatú belső út, tömb parkoló,
  - e) telek jelenlegi homlokvonala,
  - f) hatályos KSZT szerinti, kötelező szabályozási vonal

## *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. Közlekedés**

**2.1** A szabályozott területen a KL-KT-III övezetbe sorolt közterületeket a következők szerint kell kialakítani:

a) **Bécsi út**, funkciója **I. rendű főút**, szabályozási szélesség min. 34,0 m, amelyen belül

- legalább 2x2 forgalmi sávot,
- villamosvonalat,
- kétoldali fasor telepítését kell biztosítani.

b) **Váradi utca folytatása** (hrsz: 16266/2), **Tégla utca felső szakasza** (hrsz: 16266/1): funkciója **II. rendű főút**, szabályozási szélessége min. 25,0 m, amelyen belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- kerékpár utat,
- kétoldali járdát, amely a vízelvezető árok lefedéséig egy oldalon is biztosítható,
- kétoldali fasor telepítését kell biztosítani.

Az út szabályozásának csatlakoznia kell a 24/2001. (VII.25.) Ök rendelettel jóváhagyott Kerületi Szabályozási Tervében rögzített szabályozási vonalhoz.

**2.2** A szabályozott területen az övezetbe nem sorolt közterületeket a következők szerint kell kialakítani:

a) **Remetehegyi út**, funkciója **gyűjtőút**, szabályozási szélessége 20,0 m, amelyen belül

- 2x1 forgalmi sávot (autóbuszforgalmat lehetővé tevő útburkolati paraméterekkel),
- kétoldali járdát,
- egyoldali fasor telepítését kell biztosítani.

A Remetehegyi út a végleges paraméterekkel való kiépítését követően korlátozott sebességű övezet részét nem képezheti.

b) **Tégla utca** alsó szakasza (hrsz: 16358/2): funkciója **kiszolgáló út**, szabályozási szélessége min. 12,0 m, amelyen belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- egyoldali parkoló sávot,
- kétoldali járdát kell biztosítani.

A járda közvetlen kapcsolatát a Váradi utcai járdával biztosítani kell.

c) **Kiscelli köz** funkciója **kiszolgáló út**, szabályozási szélessége 12,0 m, amelyen belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- lakóterület felőli oldalon járdát kell biztosítani.

d) **Perényi lejtő:** funkciója **kiszolgáló út**, szabályozási szélessége 12,0 m, amelyen belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- egyoldali járdát,
- egyoldali fasort kell biztosítani.

A Perényi köz és Perényi út csomópontjában az útburkolat tengelyét a szabályozási terv szerinti nyomvonalon kell meghatározni.

e) **Perényi út:** funkciója **kiszolgáló út**, szabályozási szélessége min. 12,0 m, amelyen belül

- 2x1 forgalmi sávot,
- egyoldali járdát,
- egyoldali fasort kell biztosítani.

### 3. **Közművek**

3.1 A Bécsi úti előkertben haladó, meglévő távhővezeték és szerelvényei számára, helybiztosítás céljából szolgalmi jogot kell bejegyezni a 16266/3, a 16266/5 és 16266/7 hrsz.-ú telkekre.

3.2 A 16266/8 hrsz.-ú telek mindenkorai tulajdonosa köteles a felszíni és felszín alatti vizek telken történő átvezetését tűrni, a környező területek állékonysága érdekében a telken meglévő és létesítendő műtárgyakat megvédeni. A vonatkozó szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

### 4. **I-III-H/3 – „Intézményi terület” kiegészítő előírásai:**

4.1 Az intézményterület telkein a funkciókat egy épületben, vagy összefüggő épületegyüttesben kell elhelyezni.

4.2 Az övezet területén elhelyezhető épületek Bécsi út felőli homlokzatainak magassága legalább 8,0 m, de nem haladhatja meg a 11,0 m-t.

4.3 Az előkert mélysége Bécsi út mentén min. 20,0 m, a Váradi utca mentén min. 15,0 m, a Tégla utca mentén min. 10,0 m.

4.4 Az intézményterületi telkek Bécsi út felőli előkert sávjában csak

- közműcsatlakozás építményei,
- rámpa, lépcső,
- utcabútorok helyezhetők el.

### 5. **Z-VP-III /U2 „Városi jelentőségű közpark” terület kiegészítő előírásai**

5.1 A közpark területén telepítendő funkciók több épületben is elhelyezhetők az „B” geotechnikai kategóriájú terület határán belül.

5.2 Az „A” geotechnikai kategóriájú terület határán belül -geotechnikai szaktervező, szakértő javaslata alapján- védőtető, lugas, idényjelleggel sportpályákat lefedő ponyvaszerkezet helyezhető el. A területen több, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, süllyedésre nem érzékeny szerkezetű felszín felett egyszintes, merev alapozású vagy dobozszerű alépítménnyel (pincével) rendelkező épület, vagy azok szerkezeti dilatációval történő sorolásával legfeljebb 300 m<sup>2</sup> beépített alapterületű épületegyüttes is elhelyezhető.

5.3 Az „A” geotechnikai kategóriájú terület határán belül vízközművek elfolyásmentességét és annak folyamatos ellenőrizhetőségét biztosítani kell.

- 5.4 Az övezet területén bármely épületre vagy terepszint alatti építményre építési engedélykérelem csak az egész telek területére kiterjedő beépítési tervvel együtt nyújtható be.
- 5.5 Az épület lejtő felőli homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 10,5 m.-t.
- 5.6 Támfalak, valamint épülethez nem csatlakozó, önálló terepszint alatti építmények tereplejtő felől megjelenő homlokfalának magassága legfeljebb 3,0 m lehet, az 1,0 m-t magasságot meghaladó falszakasz összefüggő hossza pedig max. 40,0 m.

## **6. Z-KP-III/SP-U1, „sport célú közpark” terület kiegészítő előírásai**

- 6.1 Az előkert mérete minimum 10,0 m
- 6.2 Az épület lejtő felőli homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 9,5 m-t

## **7. ÉRTÉKVÉDELEM**

- 7.1 A szabályozott terület régészeti lelőhely.
- 7.2 A tervezett földmunkák, valamint a telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként be kell vonni.
- 7.3 Nem helyezhető el építmény az építési helyen belül azokon a területeken, ahol a feltárt régészeti emlék bemutatása csak annak eredeti helyén lehetséges.

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2/2010. (II.4.) számú rendelet**  
**1. számú függelék**

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

- a) régészeti védelem,
- b) főváros városkép szempontjából védett útvonal (Bécsi út),
- c) az „A” „B” és „C” geotechnikai kategóriák vonatkozó előírásai,
- d) műtárgyakkal korlátozottan igénybe vehető közterületek lehatárolása.