

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

35/2010. (VII.12.) önkormányzati rendelete*

AZ ÓBVSZ-RŐL SZÓLÓ 32/2001. (XI.30.) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

valamint, a Budapest III. kerület,

**SZENT ISTVÁN UTCA, SÁGVÁRI ENDRE UTCA,
ÁRPÁD UTCA ÉS M 11-ES 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.) Ö.K. számú rendelet *(továbbiakban: ÓBVSZ)* módosítására vonatkozó rendeletét,

valamint jóváhagyja a

BUDAPEST, III. KERÜLET
SZENT ISTVÁN UTCA, SÁGVÁRI ENDRE UTCA, ÁRPÁD UTCA ÉS M 11-ES ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉT

1. §

- (1) Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. kerület Békásmegyer, Szent István utca, Ságvári Endre utca, Árpád utca és M 11-es út által határolt területre vonatkozó **Szabályozási Tervlap**, a **2. számú mellékletét** a területre vonatkozó **Kiegészítő rendelkezések**, a **3. számú mellékletét** a területre vonatkozó **ÓBVSZ 2. számú övezeti-tervlapjának módosítása** képezik.

A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések

2. §

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya a Budapest III. ker. **Békásmegyer, Szent István utca, Ságvári Endre utca, Árpád utca és M 11-es út** által határolt területre 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 melléklete szerinti (1) bekezdés szerinti területre vonatkozó védelmi és korlátozási elemeket jelen rendelet **1.számú függeléke** tartalmazza.

* Elfogadva: 2010. július 08.

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

3. §

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete** egyben az **ÓBVSZ 9/53.a** számú, illetőleg a **2. számú melléklete** a **9/53.b** számú melléklete.
- (2) Az **ÓBVSZ 2.** számú melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

Záró rendelkezések

4. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.


Sarádi Kálmánné dr.
jegyző




Bús Balázs
polgármester



ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
35/2010. (VII.12.) önkormányzati rendelet
2. számú melléklete

ÓBVSZ 9/53. b számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

**a Budapest III. kerület Békásmegyer, Szent István utca, Ságvári Endre utca, Árpád utca
és M 11-es út által határolt terület**

Kerületi Szabályozási Tervéhez

I. fejezet

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

1. *Az ÓBVSZ 9/53. a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:*
 - a.) Tervezési terület határa.
 - b.) Tervezett szabályozási vonal.
 - c.) Övezet határa.
 - d.) Az építési hely és határa.
 - e.) Beültetési kötelezettségű terület.
 - f.) Megszüntetés jele.
 - g.) Vegyes-használatú gépjárműút.
 - h.) Gyalogút.
 - i.) Híd.

2. *Az ÓBVSZ 9/53. a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap más jogszabályban meghatározott kötelező szabályozási elemei:*
 - a.) Mélyfekvésű terület, „B” kategória.
 - b.) Régészeti védelem alatt álló terület
 - c.) Fővárosi városkép szempontjából kiemelt útvonal.
 - d.) Fényreklám elhelyezés lehetséges területe.

3. *Az ÓBVSZ 9/53. a számú melléklet szerinti szabályozási tervlap nem kötelezően betartandó szabályozási elemei:*
 - a.) Javasolt telekhatár.
 - b.) Javasolt megszüntetés jele.
 - c.) Hatályos KSZT-ből átvett szabályozási vonal.

II. fejezet

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. Közterületek kialakítása

1.1 Az utak kategóriai besorolása:

1.1.1 II. rendű főút:

- a.) 11-es út, kialakult szabályozási szélessége: 65,0 m.

1.1.2 Kiszolgáló utca besorolás:

B. VI. d. B.

- a.) Szent István utca, szabályozási szélessége: 12,0 m,
- b.) Árpád utca, kialakult szabályozási szélessége: 8,0 - 11,0 m között változó.

1.1.3 Vegyeshasználatú kiszolgáló utca besorolás:

B. VI. d. B.

- a.) Rövid utca (Szent István utca és Csillaghegyi-árok menti új út közötti szakasza), kialakult szabályozási szélessége: 12,0 m,
- b.) Csillaghegyi-árok menti új út, szabályozási szélessége: 12,0 – 13,0 m között változó (a csatorna meglévő területével együtt),
- c.) Ságvári Endre utca, szabályozási szélessége: 5,0 m.
- d.) 64009 hrsz-ú ingatlanon tervezett tömbfeltáró új út, szabályozási szélessége: 8,0 m,
- e.) 63906 hrsz-ú ingatlanon tervezett új út, szabályozási szélessége: 8,0 m.

1.1.4 Gyalogút besorolás:

B. X.

- a.) Rövid utca (Csillaghegyi-árok menti új út és Árpád utca közötti szakasza), kialakult szabályozási szélessége: 3,0 m,

1.2 A vegyes-használatú és a gyalogutak egyedi előírásai:

- a.) Közforgalom előtt megnyitott magánútként is kialakíthatók.
- b.) A vegyes-használatú és a gyalogutak területére közterület-rendezési kertépítészeti engedélyezési tervet kell készíteni.
- c.) A vegyes-használatú és a gyalogos felületeket díszburkolattal, a zöldfelületeket díszkertként kell kialakítani.

1.3 A területen közterületi pavilon nem létesíthető.

1.4 A területen közterületi hirdetőoszlop csak az M 11-es út (62545) hrsz-ú közterületén helyezhető el.

2. Csillaghegyi árok (63959) hrsz-ú közterület:

2.1 Rendeltetés:

- 2.1.1 Az árok a tágabb térség és a tervezési terület felszíni vizeinek elvezetésére szolgál.
- 2.1.2 A mederbe csak a kezelő, Fővárosi Csatornázási Művek (FCSM) Rt engedélyével vezethető felszíni víz.
- 2.1.3 Az árok területén épület, építmény elhelyezése – a Szabályozási terven jelölt gyalogos és vegyes-használatú hídátkötések kivételével – nem megengedett.

2.1.4 A Csillaghegyi árkot távlatban zárt szelvénybe kell helyezni, addig az árok kisvízi medrét burkoltan, a rézsűoldal további felületét füvesítéssel kell kialakítani.

2.2 Telekalakítás:

2.2.1 A meglévő telek továbbosztása nem megengedett.

2.3 A terület kialakítása:

2.3.1 A terület bármely alakítása csak közterület-rendezési kertépítészeti engedélyezési terv alapján megengedett, az engedélyezés során a FCSM Rt-t minden esetben szakhatóságként az engedélyezési eljárásba be kell vonni.

2.3.2 Az árokból a felszíni víz szabad lefolyását gátló létesítményeket mielőbb el kell távolítani.

2.3.3 A Csillaghegyi árok zárt szelvényű kiépítéséig a kezeléshez szükséges szabadon hagyandó sávot út, vagy zöldfelületként kell kialakítani.

2.3.4 Az árok kisvízi medre burkolt, a rézsűoldal további felületét füvesíteni kell, melyet évi min. kétszeri kaszálással kell karbantartani.

3. Közművesítés

3.1 A tervezési terület közvetlen határvonalait érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvontengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.

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

3.3 Vízellátás

3.3.1 Házi vízbekötés csak az elválasztott (az Árpád u-ban egyesített) rendszerű szennyvíz-csatornahálózatra való rákötést követően engedélyezhető.

3.3.2 A vízellátó hálózatot körvezeték rendszer szerint kell megépíteni.

3.3.3 A hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

3.3.4 A csapadékvíz-elvezetést a Szent István utca, a 64009 hrsz-ú út és a Ságvári utca vonalán zárt csatorna építésével kell biztosítani.

3.4 Távközlési hálózatok

3.4.1 Hálózatbővítéseket a területfejlesztés igényeihez igazított, a jelenlegi adottságoknak megfelelő, a MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével kell megoldani. A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgálnia. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi műtárgyak minden utcában kiépítendőek.

3.4.2 Nyilvános távbeszélő állomást a kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján kell elhelyezni.

3.4.3 Mobil távközlésre szolgáló újabb bázisállomások vagy adótornyok közterületi elhelyezése nem megengedett.

4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

4.1 A területen nyeles telek nem alakítható ki.

5. Az építési övezetek egyedi előírásai:

5.1 A Szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet egybefüggő, többszintes, intenzív zöldfelületként kell kialakítani, azon építmény, építményrész nem helyezhető el.

5.2 Parkolás:

5.2.1 A lakófunkcióhoz tartozó gépjárműparkolókat

a.) 10 parkolóig 100 %-ban épületben,

b.) 10 parkoló felett legalább 50 %-ban épületben, és legfeljebb 50 %-ban terepszinten, fásított, gyeprácsos parkolóban kell biztosítani.

5.2.2 A nem lakófunkcióhoz a parkolást telken belül legalább 50 %-ban épületben, és legfeljebb 50%-ban terepszinten, fásított parkolóban kell biztosítani.

6. L4-III-O/A építési övezetbe tartozó telkek egyedi előírásai

6.1 Előkert kialakítás:

6.1.1 Az M 11-es út felől az előkert legkisebb kialakítható mérete: 5,0 m.

6.1.2 A Rövid utca és a Szent István utca felől a kötelező előkert mérete: 3,0 m.

6.1.3 A 63906 hrsz-ú ingatlanon tervezett új út, és a Ságvári Endre utca felől a kötelező előkert mérete: 5,0 m.

6.2 Az ingatlanok hátsó kertjében a Szabályozási terven jelölt egybefüggő, többszintes, intenzív zöldfelület kialakítása kötelező.

7. L4-III-HZ/2 építési övezetbe tartozó telkek egyedi előírásai

7.1 Telkenként egy főrendeltetést szolgáló, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető.

7.2 Az ingatlanok hátsó kertjében a Szabályozási terven jelölt, legalább 10,0-10,0 m széles egybefüggő, többszintes, intenzív zöldfelület kialakítása kötelező.

8. L4-III-LP építési övezetbe tartozó telkek egyedi előírásai

8.1 Az ingatlanokon bármely építésre engedély, csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.

8.2 Rendeltetés:

8.2.1 Kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épület csak az ingatlan lakásait kiszolgáló szabadidő eltöltés közösségi funkciói részére létesíthető.

8.3 Telkenként legfeljebb a bruttó szintterület 80-nal történő osztásából adódó felfelé kerekített egész számú lakás helyezhető el.

8.4 Oldalkert legkisebb kialakítható mérete 5,0 m lehet.

9. IZ-III/2 építési övezetbe tartozó telkek egyedi előírásai

9.1 Rendeltetés:

9.1.1 Az övezet területén az ÓBVSZ 103. § (2) bekezdésében meghatározottak közül
a.) önálló parkolóház, mélygarázs,
b.) önálló lakóépület,
nem helyezhető el.

9.1.2 A terület az ÓBVSZ 105. §-ban meghatározott IZ-III/2-I és IZ-III/2-KK övezetekre nem osztható.

9.2 Elő- és oldalkert kialakítás:

9.2.1 Az M 11-es út, a Szent István utca és a Rövid utca felől az előkert legkisebb kialakítható mérete: 5,0 m.

9.2.2 A Csillaghegyi-árok menti új út felől az előkert legkisebb kialakítható mérete: 10,0 m.

9.3 Építmény- és homlokzatmagasság egyedi előírásai:

9.3.1 Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassági értéke 10,50 m lehet.

9.3.2 Az épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassági értéke 15,0 m lehet.

9.4 Az ingatlanok Csillaghegyi-árok menti új út felőli előkertjében, és az oldalkertekben a Szabályozási terven jelölt, legalább 5,0 m széles egybefüggő, többszintes, intenzív zöldfelület kialakítása kötelező.

10. A kulturális örökség védelme

10.1 Régészeti örökség védelme

10.1.1 A szabályozási tervlapon jelölt, nyilvántartott régészetiileg védett terület esetében bármely építés tervezése, engedélyezése során a kulturális örökség védelmére vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

10.1.2 A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármely földmunka megkezdése előtt a Budapesti Történeti Múzeummal régészeti feltárást kell készíttetni.

35/2010(VII.12.) RENDELET
1. sz. Függeléke

VÉDELMEK – KORLÁTOZÁSOK

A területet az ÓBVSZ 3/a-b számú melléklete szerinti:

- a.) A Batthyány utca mentén „B” kategóriájú mélyfekvésű terület, ahol telkenként legfeljebb 2 lakás építhető közcsatorna hiányában

<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
M – 11-es út	63976
M – 11-es út	63977
M – 11-es út	63978
M – 11-es út, Árpád utca 86.	63949
Árpád utca 88.	63948;

- b.) Az M 11-es út érintett szakasza mentén a közterületi határvonaltól mért 35,0 m mélységben fényreklám-elhelyezés lehetséges területe;
- c.) Az M 11-es út érintett szakaszán fővárosi városkép szempontjából kiemelt útvonal érinti.