

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
21/2011. (VI.01.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE¹**

a

**Budapest III. kerület,
Bécsi út – Testvérhegyi út – Domszló útja - Forrás utca – Szilva utca
által határolt terület
kerületi szabályozási tervére
vonatkozó,
az ÓBVSZ-ről szóló 32/2001.(XI.30) rendelet módosításáról**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény 44/A. § (2) bekezdésében biztosított jogalkotói jogkörében eljárva, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdés c) pontjának és 9. § (3) bekezdésének előírásai szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében megjelölt érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

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
Bécsi út – Testvérhegyi út – Domszlói útja - Forrás utca – Szilva utca
által határolt terület
kerületi szabályozási tervét**

1.§

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** Budapest III. kerület Bécsi út – Testvérhegyi út – Domszló útja - Forrás utca – Szilva utca által határolt területre vonatkozó **Szabályozási Tervlap**, a **2. számú mellékletét** a területre vonatkozó kiegészítő **szabályozási előírások képezik.**

¹ Elfogadva: 2011. május 26.

A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések

2.§

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv a Budapest III. kerület, Bécsi út – Testvérhegyi út – Domoszló útja - Forrás utca – Szilva 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

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

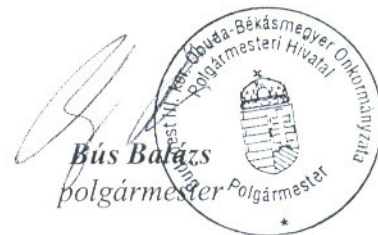
3.§

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete** egyben az **ÓBVSZ** 9 / 55 a számú, illetőleg a **2. számú melléklete** a 9 / 55 b számú melléklete.
- (2) **ÓBVSZ** 98.§ (3) pont a) bekezdése kiegészül a következő bekezdéssel:
„A Bécsi út menti:
a) 50 m-es teleksávban önálló lakóépület vagy olyan lakás, melynek főhelyiségei a Bécsi út felé tekintenek - kivéve, ha KSZT másképp nem rendelkezik, ...nem létesíthető.”

Záró rendelkezések

4.§

- (1) Az **ÓBVSZ** 8/8. számú mellékletében rögzített, szabályozott területre vonatkozó közterületi szabályozási elemek, jelen rendelettel 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.



**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
21/2011. (VI.01.) önkormányzati rendelet**

2. számú melléklete

ÓBVSZ 9 / 55 .b. számú melléklete

**a Budapest III. kerület
Bécsi út – Testvérhegyi út – Domoszló útja - Forrás utca – Szilva utca
által határolt terület
kerületi szabályozási terve**

Kiegészítő rendelkezések

I. fejezet

A szabályozási tervlap szabályozási elemei

- 1. Az ÓBVSZ 9 / 55 a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *kötelező* érvényű szabályozási elemei:**
 - a) tervezési terület határa,
 - b) építési övezet határa,
 - c) szabályozási vonal, szabályozási szélességgel,
 - d) kötelező megszüntető jel,
 - e) terepszint feletti épület építési vonala,
 - f) terepszint alatti épület építési vonala,
 - g) telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
 - h) megtartandó fasor,
 - i) létesítendő fasor,
 - j) ÓBVSZ övezeti paraméterei.

- 2. Az ÓBVSZ 9 / 55 a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *tájékoztató* érvényű szabályozási elemei**
 - a) meglévő, megtartásra javasolt épület (geodéziailag bemért alaptérképi),
 - b) Régészeti lelőhely határa,
 - c) Régészeti érdekű terület határa,
 - d) telek jelenlegi homlokvonala.

II. fejezet
A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. I-III-H/1 „Hegyvidéki szabadonálló beépítésű, intézményi területek”:

1.1. Az övezet telkein épületek az alábbi beépítési módok szerint helyezhetők el:

1.1.1. 40 m-nél nagyobb telekszélesség esetén az épületeket a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint kell elhelyezni.

1.1.2. 40 m-nél kisebb telekszélesség esetén az épületeket zárt sorú beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, ahol az épület oldalkerti vonala lehet:

a) kétoldali tűzfal kialakítás esetén mindkét oldalon,

b) csak az egyik oldalhatáron tűzfal kialakítással, a másik oldalhatárnál épülethézag kialakítással. Épülethézag legkisebb szélessége a megengedett legnagyobb építménymagasság fele.

1.2. Az övezet telkein a funkciókat egy épületben, vagy épületegyüttesben kell elhelyezni.

1.3. Két fő rendeltetésű épület akkor helyezhető el egy telken belül, ha a telek területe 2500 m²-nél nagyobb.

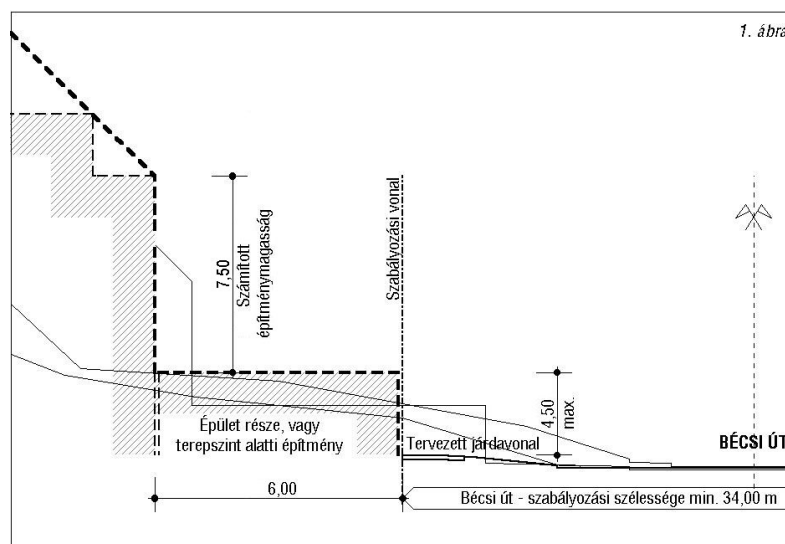
1.4. Jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő lakó funkciójú épület esetén a telek Bécsi út menti 6 m-es sávjában terepszint alatti építményben az övezetben megengedett funkciók önállóan is elhelyezhető, ha az előírt parkolók száma telken belül biztosított.

1.5. Zárt sorú beépítés esetén az épület homlokzata az építési vonaltól 1/3 hosszban visszaléphet.

1.6. Az épülethézagra néző oldalhomlokzaton nyílászáró nem létesíthető, azt tűzfalasan kell kialakítani. Amennyiben az épülethézag szélességi mérete nagyobb, mint az övezetben meghatározott építménymagasság legnagyobb értéke, az oldalhomlokzaton nyílászárók elhelyezése nem korlátozott.

1.7. A telkek Bécsi út menti 6.0 m-es sávjában épület kizárólag terepszint alatt helyezhető el. A terepszint alatti épületet a Szilva utca és 20012/1 hrsz.-ú telek közötti szakaszon, a szabályozási tervlap szerinti terepszint alatti építési vonalon, és a jelen rendelet 1. számú ábrája szerint kell elhelyezni.

1.8. A Szilva utca és 20012/1 hrsz.-ú telek közötti szakaszon az épületek terepszint alatti részeinek Bécsi út felőli homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t, a terepszint feletti épület homlokzatmagassága a 7.5 m-t (lásd az alábbi 1. számú ábrát)



1.9. Új önálló lakó épület, vagy a Bécsi út felé tekintő lakás a Bécsi út menti 50,0 m-es teleksávban akkor építhető, ha a telek legkisebb terepszintje a Bécsi út szintjéhez képest legalább 10,0 m-rel magasabban helyezkedik el.

1.10. A Bécsi út felől nem alakítható ki közvetlen gépjárműbehajtás a Szila utcai, valamint a Testvérhegyi lejtő saroktelkeire.

2. Közlekedés

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

Bécsi út, funkciója másodrendű főút, szabályozási szélessége min. 34,0 m, amelyen belül

- villamosvonalat
- 2x2 forgalmi sávot,
- az út nyugati oldalán:
 - a 20009/1-20011/2 hrsz.-ú telkek előtt terepszintet követő vegyeshasználatú szerviz utat
 - a 20012/1-20016 hrsz.-ú telkek előtt kiszolgáló sávot, és
- a nyugati oldalon egyoldali fasor telepítését kell biztosítani

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

a) **Testvérhegyi út:** funkciója gyűjtőút, szabályozási szélessége min. 13.0 m, amelynek területén belül

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

Az út érintett szakasza korlátozott sebességű övezet részét nem képezheti.

b) **Domoszló útja:** funkciója kiszolgáló út, szabályozási szélessége 10.0 m, amelynek területén belül

- 2x1 forgalmi sávot
- egyoldali járdát kell biztosítani

c) **Szilva utca:** funkciója kiszolgáló út, szabályozási szélessége 7.0 m, amelynek területén belül

- vegyeshasználatú utat, és
- egyoldali járdát kell biztosítani

d) **Forrás utca:** funkciója kiszolgáló út, szabályozási szélessége 9.0 m, amelyen belül

a Szilva utcától északra eső szakaszán

- 2x1 forgalmi sávot
- egyoldali járdát kell biztosítani

a Szilva utcától délre eső szakaszán legalább

- 4,0 m széles, vegyes használatú útburkolatot (önálló járda nélkül) kell biztosítani

a (20084/4) hrsz.-ú közterület északi szakaszán

- legalább 1,5 m széles járdát, lépcsővel

a (20084/4) hrsz.-ú közterület déli szakaszán

- 2x1 forgalmi sávot
- egyoldali járdát kell biztosítani

2. Értékvédelem

- 2.1 *A Szabályozási Tervlapon jelölt, régészet lelőhely határán belüli ingatlanok régészeti lelőhely részei, így általános régészeti védelem alatt állnak.*
- 2.2 Régészeti lelőhelyek esetében az engedélyezési eljárásba régészeti szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.
- 2.3 Régészeti lelőhelyek esetében bármilyen földmunkával járó tereprendezés, építkezés *előtt* megelőző régészeti feltárást kell végezni.
- 2.4 *A régészeti feltárás eredményeitől függően nem szabad épületet elhelyezni az építési helyen belül sem azon a területen, amelyen egy jelentős régészeti emlék bemutatása az előkerülései helyén szükséges, és a bemutatás az épületen belül műszakilag nem oldható meg. A régészeti emlék bemutatása épületen belül vagy építmény alatt is megengedett, az örökségvédelmi szempontok figyelembevételével.*
- 2.5 A szabályozási tervvel érintett terület fennmaradó része régészeti érdekű terület, ahol a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás.

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
21/2011. (VI.01.) önkormányzati 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 „C” és „D” geotechnikai kategóriák vonatkozó előírásai,
- d) műtárgyakkal korlátozottan igénybe vehető közterületek lehatárolása.