

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATAKÉPVISELŐ-
TESTÜLETÉNEK**

22 / 2011. (06.01.) SZÁMÚ RENDELETE

**a Budapest III. kerület Szőlő utca – Tímár utca – Pacsirtamező utca – Viador
utca által határolt terület**

Kerületi Szabályozási Tervére

vonatkozó, valamint

az ÓBVSZ-ről szóló 32/2001.(XI.30) Ö.K. 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

a Budapest III. kerület **Szőlő utca – Tímár utca – Pacsirtamező utca – Viador utca
által határolt terület**

Kerületi Szabályozási Tervét.

1.§

Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest III. kerület **Szőlő utca – Tímár utca – Pacsirtamező utca – Viador utca** által határolt területre vonatkozó **Szabályozási Tervlap**, a **2. számú mellékletét** a területre vonatkozó **Kiegészítő rendelkezések**, a **3. számú mellékletét** az **ÓBVSZ 5. számú melléklet**, területre vonatkozó magassági térképének módosítása képezi.

A Kerületi Szabályozási Tervre vonatkozó rendelkezések

2.§

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya (a továbbiakban: a terület) a Budapest III. kerület **Szőlő utca – Tímár utca – Pacsirtamező utca – Viador 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 / 56.a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9 / 56.b. számú melléklete.
- (2) Az ÓBVSZ 47.§ (2) bekezdése törlésre kerül.
- (3) Az ÓBVSZ 52.§ (4) bekezdése a következőképpen módosul:

„A tetőkert zöldfelülete – KSZT eltérő rendelkezése hiányában – a következő táblázat alapján és csak akkor számítható be a zöldfelület mértékébe, ha:

- a) az egybefüggő zöldfelület legalább 20 m² és
b) a fenntartáshoz öntözőrendszer kerül kialakításra.”

Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert zöldfelületként kialakított összterületéből az előírt zöldfelület számításánál figyelembe vehető %
20-30 cm termőréteg	egyszintes, gyeppel vagy talajtakaró lágyszárú növényekkel borított	20%
30-80 cm termőréteg	kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	40%
80 – 200 cm-nél	háromszintes, gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	55%
200 cm felett*		100%*
*BVKSZ alapján		

- (4) Az ÓBVSZ 52.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„A homlokzati zöldfelület és a vízfelület akkor számítható be a kötelező zöldfelület legkisebb mértékébe, ha KSZT külön rendelkezik róla.”

- (5) Az ÓBVSZ 54.§ (4) bekezdése a következőképpen módosul:

Az épület egy-egy homlokzatára vonatkozóan az építési övezetben vagy KSZT-ben rögzített legnagyobb homlokzatmagasság értékét is be kell tartani. Az épület magassági méretei együttesen kell, hogy megfeleljenek az építménymagasság és a homlokzatmagasság előírt méreteinek.

A homlokzatmagasság magassági értéke azonos az építménymagasság számításánál meghatározott metszésvonal, illetve az érintővonal és a terepcsatlakozás közötti magasság értékével, melyhez hozzá kell számítani a túlnyúló épületrészek összfelületének F/L értékét abban az esetben, ha

- a) a metszésvonalra az építmény irányába állított 45°-os sík fölé nyúló építményrészek
aa) összes szélessége az adott homlokzat szélességi méretének 1/3-át meghaladja, vagy

- ab) bármely pontjának e síktól mért magassága nagyobb 4,5 méternél.
- b) a pinceszint látható részeinek
- aa) összes szélessége az adott homlokzat szélességi méretének 1/3-át meghaladja, vagy
- ab) terepcsatlakozástól mért magassága nagyobb 3,0 méternél.
- (6) Az ÓBVSZ 5. számú melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

Záró rendelkezések

4.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján 2011. június 1-jén 15.00 órakor lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján való kifüggesztéssel történik.



2. számú melléklet

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
22 / 2011. (06.01.) számú rendelete**

**ÓBVSZ 9 / 56b. számú melléklete
Kiegészítő rendelkezések**

**A Budapest III. kerület, Szőlő utca – Tímár utca – Pacsirtamező utca – Viador
utca által határolt területére vonatkozó
Kerületi Szabályozási Tervéhez**

I. fejezet

A Szabályozási Tervlap szabályozási elemei

- 1. Az ÓBVSZ 9/56a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap kötelező érvényű szabályozási elemei:**
 - a) építési övezet jele,
 - b) építési hely:
 - b1) terepszint alatt és felett is beépíthető része,
 - b2) terepszint alatt és földszinten is beépíthető része,
 - b3) kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
 - c) a zöldfelület létesítésének elsődleges helye,
 - d) kötelező épületköz és mérete,
 - e) párkánymagasság értéke megadott szakaszon belül,
 - f) épület legmagasabb pontja megadott sávon belül,
 - g) egyéb elemek:
 - g1) méretezés, legkisebb/ legnagyobb méretek,
 - g2) szabályozási terv területi hatálya.

- 2. Az ÓBVSZ 9/56a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap nem kötelező érvényű irányadó szabályozási elemei:**
 - a) megőrzésre javasolt facsoport,
 - b) helyi védelemre javasolt utcai homlokzat,
 - c) építészeti hangsúly helye.

- 3. Az ÓBVSZ 9/56a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap más jogszabályban meghatározott elemei**

- a) műemléki környezet szomszédság alapján,
 - b) a Szabályozási Tervvel érintett terület egésze régészetiileg védett terület.
- 4. Az ÓBVSZ 9/56a. számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap alaptérképi tájékoztató elemei**
- a) jelenlegi tömbhatár,
 - b) jelenlegi telekhatár, épület, helyrajzi szám.

II. fejezet

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

- 5. Építési öveztek, övezetek**
- 5.1. A terület az alábbi, ÓBVSZ szerinti építési övezetbe sorolt:
- a) L2-III-V Zárt sorú, vegyes beépítésű, városias lakóterület.
- 6. Értelmező rendelkezések**
- 6.1. A **zöldfelület létesítésének elsődleges helyeként** meghatározott (a továbbiakban: „zöldhely”) terület az előírt legkisebb zöldfelület pozicionálására szolgál. Új épület létesítése esetén a „zöldhely” területén kell biztosítani az övezetben előírt legkisebb zöldfelületet. A telek „zöldhelyen” kívüli területe akkor használható fel az előírt legkisebb zöldfelület kialakítására, amennyiben a „zöldhelyen” belül arra már nincs elegendő terület.
- 7. Telekalakításra vonatkozó kiegészítő rendelkezések**
- 7.1. A területen nyeles telek nem alakítható ki.
- 8. Az épületek elhelyezésére és kialakítására vonatkozó kiegészítő rendelkezések**
- 8.1. Az építési helyek meglévő épület vízszintes irányú bővítése és új épület építése esetén kötelező érvényűek. Meglévő épület építési helyen kívüli része felújítható és tetőtér beépítéssel az övezetben meghatározott mértékig és módon bővíthető.
- 8.2. Az építési hely terepszint alatt és földszinten is beépíthető részén csak földszintes építmény létesíthető, melynek:
- a) csatlakozó terepszinttől mért párkánymagassága – a tetőkerti talajvastagsággal együtt mérten - nem lehet nagyobb 4,5 m-nél,
 - b) zárófödeme területének legalább 40%-án minimum 50 cm-es zöldtetőként alakítandó ki,
 - c) a telekhatár felé néző, nyílászáróval nem rendelkező homlokzatfelület legalább 60%-án függőleges zöldfelületet kell kialakítani.
- 8.3. A területen a terepszint alatti beépítési mérték elérheti a terepszint alatti építési hely mérete által elérhető mértéket.

- 8.4. A területen az utcai homlokzatmagasság értékeit az ÓBVSZ 5. számú melléklete rögzíti.
- 8.5. A csatlakozó párkánymagasság értéke legfeljebb $\pm 0,8$ m-rel térhet el a szomszédos épület párkánymagasságának értékétől, a Viador utcai épületek kivételével, ahol azok az eredetivel azonosak.
- 8.6. Az épület legmagasabb pontja a 25 m-t nem haladhatja meg. Kivételt képeznek ez alól a Viador utcai utcakép látványvédelme miatt a Szabályozási terven jelölt sávok, ahol:
- a) a Viador utca vonalától a tömb belseje felé 20 m széles sávon belül 20,5 m,
 - b) a következő 20 m széles sávon belül 22 m,
 - c) majd a következő 10 m széles sávon belül 24 m lehet az épület legmagasabb pontja.
- 8.7. Az épület legmagasabb pontját csak a kémények és a szellőzők haladhatják meg, legfeljebb 3 m-rel.
- 8.8. Az épületköz
- a) felé néző homlokzatot úgy kell kialakítani, mintha az közterületre nézne.
 - b) északi oldalán a Pacsirtamező utcában (a Szabályozási Terven jelölt helyen) építészeti hangsúly képezhető.
- 9. A Viador utcára vonatkozó különleges illeszkedési és városképi rendelkezések**
- 9.1. A párkánymagasság és a gerincmagasság értéke az eredetivel egyezően alakítandó ki.
- 9.2. Emeletréépítés nem megengedett.
- 9.3. A meglévő épületek tetőtéri beépítése kizárólag meglévő lakás bővítése érdekében megengedett, mely esetben:
- a) nyílászáró és tetőfelépítmény csak a tömbbelső felé létesíthető,
 - b) a Viador utca felé semmilyen nyílászáró, vagy tetőfelépítmény nem létesíthető.
- 10. A beépítésre vonatkozó egyéb rendelkezések**
- 10.1. A telekhatárok 3,0 m-es sávjában:
- a) a szomszédos telek csatlakozó terepszintjétől legfeljebb 1,0 m-rel lehet eltérni,
 - b) az 1,0 m-nél magasabb támfal a sávon belül nem létesíthető.
- 10.2. A telekhatárok mentén:
- a) legfeljebb 1,0 m-es támfal, vagy tömör kerítéslábazat létesíthető,
 - b) 1m-nél magasabb kerítés csak minimum 75%-ban átlátható, áttört kerítésként, rácskerítésként alakítható ki.

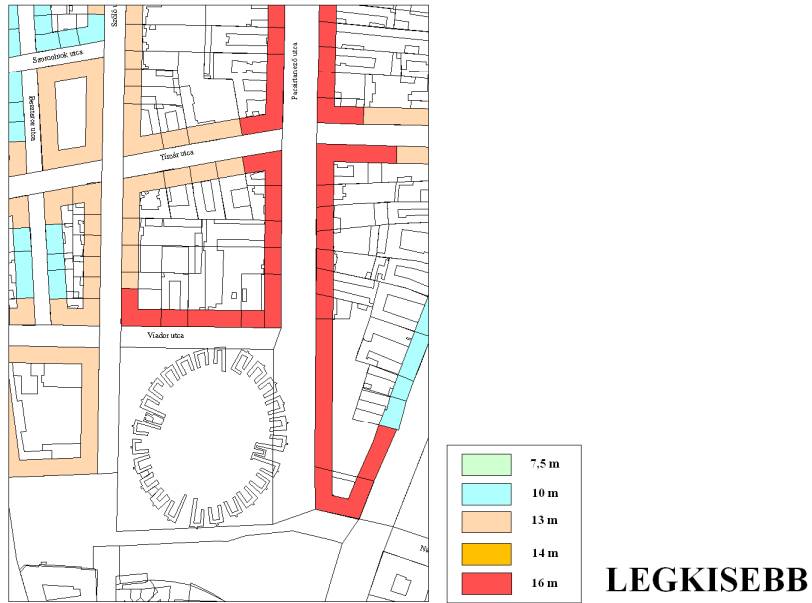
11. Zöldfelület

- 11.1. Új fasor telepítése, ill. fasor-rekonstrukció esetén:
- b) Előnevelt legalább 18-20 cm törzskörméretű faegyedeket kell ültetni.
 - c) Egymástól 10 méternél, vagy a tűzoltó szakhatóság előírásai szerint meghatározott minimális méretnél nagyobb távolságra ültetni nem szabad.
 - d) A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen csak öntözőrendszer kiépítésével együtt telepíthető fasor és zöldfelület.
- 11.2. A **homlokzati zöldfelület** akkor számítható be a zöldfelület előírt mértékébe az OTÉK szerinti arányban, ha:
- a) a befuttatás magassága legalább 6,0 m egy-egy homlokzati síkon, melynek felfuttatását szolgáló korszerű, tartós szerkezet kerül kialakításra, és amely a növényzet felfuttatásáig a homlokzat szerves részét képezi, és
 - b) a kúszó, kapaszkodó növények telepítési távolsága legfeljebb 3 m és hozzátartozóan öntözőrendszer is kiépítésre kerül.
- 11.3. **Kerti vízmedence vízfelülete**, a zöldfelület előírt mértékébe a területe 50%-ának mértékéig számítható be.

12. Régészet

- 12.1. Épített, és helyben bemutatandó régészeti emlék előkerülése esetén a parkolás terepszint felett is megoldható.
- 12.2. Bármilyen a terepfelszint megváltoztató beavatkozás csak a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak szerint végezhető.

5. SZÁMÚ MELLÉKLET
ÉPÜLETEK MEGENGEDETT HOMLOKZATMAGASSÁGA
BELSŐ ÓBUDÁN
M=5000
MÓDOSÍTÁS



1. számú függelék

RÉGÉSZETILEG VÉDETT TELKEK JEGYZÉKE (2008)		
cím		hrsz
Viador utca	közterület	(17611)
Viador utca	9	17612/1
Viador utca	7	17613
Viador utca	3	17614
Pacsirtamező utca	16	17616
Pacsirtamező utca	20	17618
Szőlő utca	9-11	17619 (korábbi 17612/2 és 17620)
Tímár utca	26	17621
Tímár utca	24	17622
Tímár utca	22	17623
Tímár utca	20	17624
Pacsirtamező utca	22a	17625
Pacsirtamező utca	22b	17626

2. számú függelék

MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ TELKEK JEGYZÉKE 2008		
CÍM	HRSZ	
Viador utca	(17611)	
Viador utca	17612/1	
Viador utca	17613	
Viador utca	17614	
Viador utca	17616	
Pacsirtamező utca	(17699/2)	Katonai amfiteátrummal közvetlen csatlakozó szakasza
Szőlő utca	(17585)	

3. számú függelék

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

KERÜLETI KORLÁTOZÁS

- Beépítési kötelezés 5 éven belül a meglévő épület lebontásától ill. az OBVSZ hatályba lépésétől (Viador utca – Pacsirtamező utca mentén)
- Műtárgyakkal korlátozottan igénybe vehető járdafelületek területi lehatárolása Viador utca és a mellette fekvő telkek)
- Színes cégfelirat, színes cégtábla létesítésének tilalma

FŐVÁROS KORLÁTOZÁS

- 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

- Városkép szempontjából kiemelt területek
- Városkép szempontjából kiemelt útvonalak (Szőlő utca, Pacsirtamező utca)

EGYÉB JOGSZABÁLYOKBAN MEGHATÁROZOTT ELEMELK ORSZÁGOS VÉDELEM ÉPÍTETT KÖRNYEZET

- Műemléki környezet szomszédság alapján Viador utca + Viador utca melletti telkek
- FSZKT mellékletben rögzített, régészetiileg védett terület