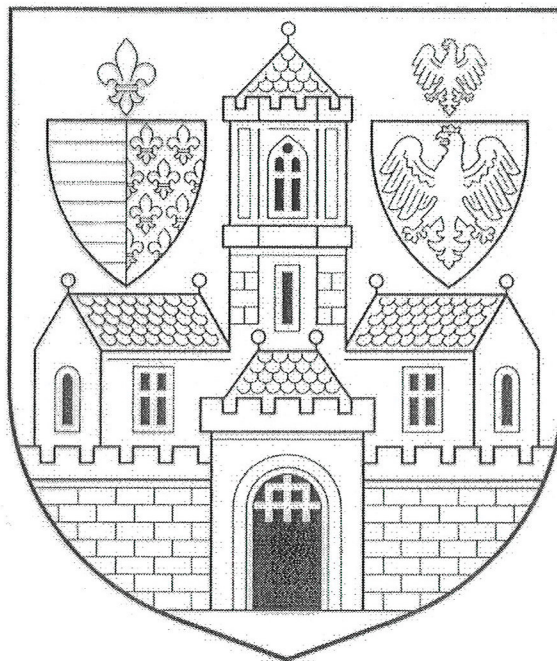


**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

58/2011.(XI.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

**A BUDAPEST III. KERÜLET
BOGDÁNI ÚT – SZENTENDREI ÚT - HÉV VONAL ÁLTAL
HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRE VONATKOZÓ ÓBVSZ-RŐL
SZÓLÓ 32/2001.(XI.30.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**



**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

58/2011. (..X^l..h.) önkormányzati rendelete

**A BUDAPEST, III. KERÜLET
BOGDÁNI ÚT – SZENTENDREI ÚT – HÉV VONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRE**

Vonatkozó

ÓBVSZ-ről szóló 32/2001. (XI.30.) ÖK. számú 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
BOGDÁNI ÚT – SZENTENDREI ÚT – HÉV VONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉT**

1.§

Jelen rendelet:

- a) 1. számú mellékletét a Budapest III. kerület Bogdáni út – Szentendrei út – HÉV vonal által határolt terület KSZT Szabályozási Tervlap,
- b) a 2. számú mellékletét a területre vonatkozó Kiegészítő rendelkezések,
- c) a 3. számú mellékletét a területre vonatkozó módosított Övezeti Tervlap képezik.

2.§

- (1) A Kerületi Szabályozási Terv területi hatálya a Bogdáni út – Szentendrei út – HÉV vonal 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.§

- (1) Jelen rendelet **1. számú melléklete egyben az ÓBVSZ 9/58a. számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/58b. számú melléklete.**
- (2) Az ÓBVSZ 9.§ (4) bekezdése jelen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti.
- (3) Az ÓBVSZ 12. § (2) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint:
„12. § (2) A magánútról kiszolgált telkek csak akkor tekinthetők építési teleknek, ha a magánút az Étv. vonatkozó előírása szerint az ingatlan-nyilvántartásba útként van bejegyezve. A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be, kivéve ha a magánút kizárólag építési telek gyalogos megközelítése céljára szolgál. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.”
- (4) Az ÓBVSZ 12. § (5) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint:
„d) bármilyen rendeltetésű építési telek kizárólag gyalogos megközelítését szolgáló magánút esetén legalább 5 m.”
- (5) „Az ÓBVSZ 15.§ kiegészül az alábbi (11) bekezdéssel:
„(11) A (4), (6), (9) bekezdésekben foglalt előírások nem vonatkoznak a 6000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű, kereskedelmi funkciót magában foglaló épületekre. Az ilyen épületek homlokzatszínezésének, részletképzéseinek, teljes homlokzati kialakításának városképi illeszkedését a 10.§ (4) bekezdésben meghatározott homlokzatkialakítási látványtervben kell igazolni.”
- (6) Az ÓBVSZ 100.§ címe az alábbiak szerint változik:
„I-III-Z/1, I-III-Z/2, I-III-Z/3, I-III-Z/4, I-III-Z/5, I-III-Z/6 ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ, LAKÓFUNKCIÓVAL VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK”
- (7) Az ÓBVSZ 100.§ (5) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint:
„d) az I-III-Z/6 jelű, a BVKSZ 18.§ (1) c) pont szerinti besorolású övezetek területén a BVKSZ 37.§ (3) b) pont alapján terepszint alatt, parkolóházban, az épületen, vagy az épületen belül”

- (8) Az ÓBVSZ 34. számú táblázata kiegészül az alábbiak szerint:

34. számú táblázat

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	síntterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építmény-magassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-III-Z/6	1000	18	65 80*	2,0 (+0,5)* (+0,5)****	100	20	7,5	22

*közhatszínálat céljára áthatott terület esetén

**** intenzív tetőkert kialakítása és közhatszínálat céljára történő áthatása esetén

4.§

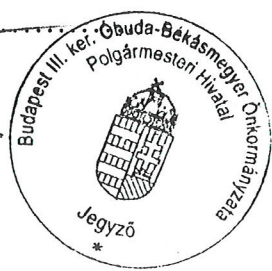
Az ÓBVSZ 2. számú melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

5.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 60. 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.

Kiss Anita
Jegyző



Bús Balázs
polgármester



2. számú melléklet

ÓBVSZ 9/58b. számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések

a

BUDAPEST, III. KERÜLET, BOGDÁNI ÚT – SZENTENDREI ÚT –HÉV VONAL –ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉHEZ

A Szabályozási Terv kiegészítő rendelkezései

1. Értelmező rendelkezések:

1.1. Legnagyobb párkánymagasság:

Az épület homlokzatsíkjának vonalában a rendezett terepszint (járdatővonal) és a homlokzatsík metszésvonala és:

- a) *magastetős épület esetében:* az épület homlokzatsíkja és a tetősík metszésvonala,
- b) *lapostetős épület esetében:* a legfelső teljes szint tömör mellvédjének, annak hiányában a zárófödémének felső síkja

között függőlegesen mért távolság.

A párkánymagasság megállapításánál az építménymagasságnál meghatározott érintővonalon az épület irányába emelt 45 fokos sík alatti építményrész magasságát akkor nem kell figyelembe venni, ha az adott homlokzatszakasz 1/3-át és az érintővonalától mért 6,0 m-es magasságot nem haladja meg. A 45 fokos síkon túlnyúló építményrész magasságát a párkánymagasság megállapításakor akkor is hozzá kell számítani, ha az, az adott homlokzathossz 1/3-át nem haladja meg.

2. Építmények elhelyezése

- 2.1. A területen takaratlan tűzfal még átmenetileg sem létesíthető. Az épülettel nem takart tűzfalrészeket a homlokzati architektúrához illeszkedően kell kialakítani.
- 2.2. Az épületek megengedett legnagyobb párkánymagassága megegyezik az épületek megengedett legnagyobb építménymagasságával.
- 2.3. A területen önálló lakóépület, valamint önálló szálláshely szolgáltató épület nem helyezhető el. E tevékenységek céljára szolgáló rendeltetési egységek csak a fő rendeltetés kiegészítéseként, legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-ában helyezhetők el.
- 2.4. A szintterületi mutatóra vonatkozó, közhasználat céljára történő területátadáshoz kötött 0,5-ös kedvezmény akkor alkalmazható, ha a nem beépített- és beépített földszinti területekből összesen legalább a teljes telekterület 20%-ának megfelelő nagyságú részterület közhasználat céljára – bármilyen összetételben és legalább időbeli korlátozással – átadásra kerül. A szintterületi mutatóra vonatkozó, intenzív tetőkert kialakításától és közhasználat céljára történő átadásától függő 0,5-ös kedvezmény akkor alkalmazható, ha a tetőkert területének legalább 50 %-a közhasználat céljára – legalább időbeli korlátozással – átadásra kerül. A két kedvezmény együtt is alkalmazható.

- 2.5.** A területen résfal, támfal, vagy hasonló célt szolgáló építmény önállóan is létesíthető. Ilyen építmény több telket érintő építés-előkészítő munkálatok, terepszint-változtatás, megelőző régészeti feltárás, vagy hasonló célok érdekében telkenkénti tagolás nélkül, egy szerkezetként is kialakítható.
- 2.6.** A területen kialakítható gyalogút céljára szolgáló magánút az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető, amennyiben a beépítés (fedett utca, árkád) fizikailag is kapcsolódik a csatlakozó építési telkek beépítéséhez. Ebben az esetben a kialakítható legkisebb telek szélességére és területére vonatkozó jellemzőket nem kell alkalmazni.
- 2.7.** A 49. § (7) bekezdés rendelkezéseit üzemanyagtöltő állomásnak 6.000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi célú épületben történő elhelyezése esetén nem kell alkalmazni.
- 2.8.** Az 50.§ (8) bekezdés rendelkezéseit a 6.000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi célú épületekre nem kell alkalmazni.
- 2.9.** A terepszint alatti építési hely és a telekhatár között műtárgy elhelyezhető.

3. Értékvédelem

- 3.1.** A volt Harisnyagyár épületegyüttesének védelemre javasolt épületeire, épületrészeire vonatkozó előírások:
- a) Az épületek csak az eredeti épülethez illeszkedő hozzáépítéssel, ráépítéssel, toldalékkal bővíthetők.
 - b) Az épület belső átalakítására, helyiségeinek kialakítására, rendeltetésének megváltoztatására csak az épület értékeinek megőrzésével kerülhet sor.
 - c) Az épületek, épületrészek átalakíthatók, korszerűsíthetők, rendeltetésük megváltoztatható a külső jellegzetességeinek, megjelenésének megőrzése mellett. A földszinti, továbbá a járható tetőre, tetőteraszra nyíló helyiségek ablakai ajtóvá alakíthatók, kibonthatók amennyiben azok megfelelően illeszkednek az épület szerkezeteihez, építészeti megjelenéséhez.

4. Környezetvédelem, zöldfelületek

- 4.1.** A területen a szabályozási terv rendelkezése hiányában a közterületi gyalogutak, járdák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől eltekinteni csak ott szabad, ahol a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növény kihelyezése veszélyezteti a közlekedés, illetve a tűzoltás és mentés biztonságát.
- 4.2.** Építési telken belül jelölt „megtartandó fa, fasor” építés miatt csak akkor vágható ki, ha a faegyed kivágását kertészeti szakvélemény igazolja.
- 4.3.** Az előírt legkisebb zöldfelület földemen és tetőkertként is kialakítható a vonatkozó jogszabályok alkalmazásával.
- 4.4.** A terepszint alatt elhelyezésre kerülő épületeket, épületrészeket, helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező környezet-károsító anyagok, hulladékok ne kerülhessenek a talajba.
- 4.5.** A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenység céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

- 4.6. A területen a főutaktól és a HÉV vonaltól mért 50 méteres távolságon belül lakás rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének homlokzat nyílása nem helyezhető el.

5. Közművek

- 5.1. Felhagyott, feleslegessé vált közművet el kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- 5.2. A területen épület csak teljes közművesítettséggel ellátott telken helyezhető el.
- 5.3. A fejlesztésekhez esetleg szükségessé váló új, vagy átépítendő transzformátorokat épületben kell elhelyezni.
- 5.4. Városképi szempontok miatt antenna csak a legalább 15 m magas épület tetején helyezhető el, illetve önálló antenna nem létesíthető.
- 5.5. A csapadékvizek összegyűjtésére és újrahaznosítására (öntözés, locsolás, „szürke víz”) szolgáló terepszint alatti tartály a területen bárhol elhelyezhető az előírások keretei között.

6. Közlekedés

- 6.1. A területen a közterületeket és magánutakat a zöldfelületek, burkolatok kialakítását, a térvilágítás megoldását, valamint az utcai berendezési tárgyak elhelyezését is feltüntető kertépítészeti terv szerint kell kialakítani, átalakítani.
- 6.2. A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek, járdák térburkolatát, berendezését kertépítészeti terv szerint, egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
- 6.3. A területen a kötelező gyalogos kapcsolat (Budai Promenád) nyomvonalán 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára ki- és behajtó, valamint árufeltöltés célját szolgáló gépjármű behajtás, vagy rakodóhely nem alakítható ki.

3. számú melléklet

A Szentendrei út – Ladik utca – HÉV vonal – Bogdáni út által határolt terület övezeti terve
(tervezett állapot)

M = 1 : 4000

