
**BUDAPEST III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
12/2013. (I.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**a
a Budapest, III. kerület**

KASZÁSDÚLÓ

(Szentendrei út - volt esztergomi vasútvonal – Pomázi út – Törökkő utca – Csillaghegyi út –
Bojtár utca - Bécsi út –Fehéregyházi út – Hunor utca –Hévízi út – Bogdáni út)

**kerületi szabályozási tervére
vonatkozó,
az**

**Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001.
(XI.30.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET – ÓBVSZ - módosításáról**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi. LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi. LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében, a 8. § (2) bekezdés előírásai szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. mellékletében megjelölt érintettek véleményének kikérésével

megalkotja

**az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 32/2001.
(XI.30.) ÖK. számú rendelet (továbbiakban ÓBVSZ) módosítására vonatkozó
rendeletét**

**valamint jóváhagyja a
Budapest, III. kerület**

Kaszásdűlő megnevezésű területének

Szentendrei út - volt esztergomi vasútvonal – Pomázi út – Törökkő utca – Csillaghegyi út –
Bojtár utca - Bécsi út –Fehéregyházi út – Hunor utca –Hévízi út – Bogdáni út által határolt
terület

kerületi szabályozási tervét
Jelen rendelet alkalmazása és hatálya
1.§

(1) Jelen rendelet 1. számú mellékletét a **Budapest, III. kerület Kaszásdűlő**, azaz a Szentendrei út - volt esztergomi vasútvonal – Pomázi út – Törökkő utca – Csillaghegyi út – Bojtár utca - Bécsi út –Fehéregyházi út – Hunor utca –Hévízi út – Bogdáni út által határolt területre (a továbbiakban: a 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 képezi.

(2) Jelen rendelet 1. számú melléklete egyben az ÓBVSZ 9/64.a számú, illetőleg a 2. számú melléklete a 9/64.b számú melléklete.

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

Az ÓBVSZ módosítására vonatkozó rendelkezések

2.§

Az ÓBVSZ „Az építési munka végzése és más jogszabályban nem említett, engedélyhez kötött építési munkák köre” című 9. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul
„...KSZT hiányában az építés részletes feltételeit – az övezeti előírások figyelembevételével- elvi engedélyben lehet meghatározni, amennyiben ezt külön jogszabály alapján az ügyfél(építtető) kéri.”

3.§

Az ÓBVSZ 63.§-ának (2) számú bekezdése az alábbi u) ponttal egészül ki:

„u) L4–III-IK/SZ, ikres, illetve keverten ikres és szabadon álló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület”

Az ÓBVSZ 85.§-ának (1) számú bekezdése az alábbi m), n) pontokkal egészül ki:

„m) L7-III/3 sajátos, változó intenzitású lakótelep;

n) L7-III/4 sajátos, változó intenzitású lakótelep;”

4.§

Az ÓBVSZ az alábbi új, „ L7-III/3, L7-III/4 sajátos, változó intenzitású lakótelep a 90/A §-al egészül ki. Az övezetek beépítési határértékeit az alábbi 26/C számú táblázat tartalmazza:

26/C számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
	m ²	%	m ² / m ²	%	%	m	
L7-III/3	800	35	2,4	40	45	-	7,5
L7-III/4	800	40	1,25	40/50*	30	-	10,5

* saroktelek esetén alkalmazható érték”

5.§

Az ÓBVSZ „I-III jelű, intézményi területek általános övezeti előírásai, előírások a beépítés módjára és a létesítendő funkciókra” című 94.§. (1) bekezdése az alábbi e-1) ponttal egészül ki:

„e-1) I–III–SZ/1, szabadon álló beépítésű intézményi terület;”

6.§

(1) Az ÓBVSZ „I-III-SZ Szabadon álló beépítésű intézményi terület” című 97.§-ának címe az alábbiak szerint változik:

„I–III–SZ, I–III–SZ/1 Szabadon álló beépítésű intézményi terület”

(2) Az ÓBVSZ „I–III–SZ, I–III–SZ/1 Szabadon álló beépítésű intézményi terület” című 97. §. 31. számú táblázata az alábbi sorral egészül ki:

31. 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	
	m ²		%	m ² /m ²	%	%	m	
I-III-SZ/1	1200	24	50	1	95	35	5,0	10,5

7.§

Az ÓBVSZ „IZ-III-jelentős zöldfelületű intézményi területek általános övezeti előírásai, előírások a beépítés módjára és a létesítendő funkciókra” című 103.§ (1) bekezdés kiegészül az alábbiak szerint:

- „e-1), IZ – III/6 - jelentős zöldfelületű intézményterület,
j-1), IZ – SP/3 sportterület.”

8.§

(1)Az ÓBVSZ 104.§ -ának címe az alábbiak szerint változik:
„IZ-III/1, IZ-III/2, IZ-III/3, IZ-III/4, IZ-III/5, IZ-III/6
jelentős zöldfelületű intézményterületek”

(2)Az ÓBVSZ „IZ-III/1, IZ-III/2, IZ-III/3, IZ-III/4, IZ-III/5, IZ-III/6, jelentős zöldfelületű intézményterületek” című 104. §. 37. számú táblázata az alábbi sorral egészül ki:

37. 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	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
IZ-III/6	2000	30	35/25***	1,5/1***	35	50	4,5	16,0

***lakóépület létesítése esetén

(3) Az ÓBVSZ 104. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:
„(4) Lakóépület építése esetén, a 37. számú táblázat három csillaggal(***) jelölt paramétereit kell alkalmazni az övezet egész területén.”

9.§

(1)Az ÓBVSZ 107.§-ának címe az alábbiak szerint változik:
„IZ-III-SP, IZ-III-SP/2, IZ-III-SP/3
sportterületek”

(2)ÓBVSZ „IZ-III-SP, IZ-III-SP/2, IZ-III-SP/3 sportterületek” című 107.§ 40. számú táblázata az alábbi sorral egészül ki:

40. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	
IZ-III-SP/3	3000	35	0,8	50	35	4,5	12,0

10.§

Az ÓBVSZ „IP-ET-III Energiatermelő iparterület” című 110.§. 42. táblázata az alábbiak szerint javításra kerül:

42. 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	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
IP-ET-III	2000	100	35	1,0	20	25	3,0	16,0

11.§

(1) AZ ÓBVSZ M-III és MZ-III jelű munkahelyi és jelentős zöldfelületű munkahelyi területek általános övezeti előírásai, előírások a beépítés módjára és a létesítendő funkciókra” című 111. §. (1) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

„j) M-III/5 üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület,”

(2) Az ÓBVSZ 112.§-ának címe az alábbiak szerint változik:

„M-III/1, M-III/2, M-III/3, M-III/4, M-III/5
üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület”

(3) Az ÓBVSZ „M-III/1, M-III/2, M-III/3, M-III/4, M-III/5 üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület” című 112. §. 43. számú táblázata az alábbi sorral egészül ki:

43. 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	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
M-III/5	1500	16	45	1,8	50	30	3,5	14,0

12.§

- (1) Az ÓBVSZ 122.§-nak címe az alábbiak szerint változik:
„KV-EN-III, KV-EN-III/1
Energiaszolgáltatási különleges városüzemeltetési területe”
- (2) KV-EN-III, KV-III/1 Energiaszolgáltatási különleges városüzemeltetési területe című 122.§ az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:
„(4) A „KV-EN-III/1 jelű energiaszolgáltatás különleges városüzemeltetési területét szabadon álló beépítési mód szerint lehet beépíteni.”
- (3) Az ÓBVSZ KV-EN-III, KV-EN-III/1 Energiaszolgáltatási különleges városüzemeltetési területe” című 122.§ 51. számú táblázata az alábbi sorral kiegészül:

51. 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	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KV-EN-III/1	5000	40	35	1,2	45	25	3,0	12,0

13.§

- (1) Az ÓBVSZ 123.§-nak címe a következők szerint kiegészül:
„KV-SZK-III, KV-SZK-III/Z szennyvízkezelés különleges városüzemeltetésű területe”
- (2) Az ÓBVSZ KV-SZK-III, KV-SZK-III/Z jelű szennyvízkezelés különleges városüzemeltetési területei” című 123.§ alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:
„(4)A KV-SZK-III/Z jelű szennyvízkezelés különleges városüzemeltetésű övezet telkeit szabadon álló beépítési mód szerint szabad beépíteni.”
- (3) Az ÓBVSZ KV-SZK-III, KV SZK-III/Z jelű szennyvízkezelés különleges városüzemeltetési területei” című 123. § kiegészül az 51/A. számú táblázattal:

51/A. 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	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KV-SZK-III/Z	5000	40	30	1,2	45	50	3,0	12,0

14.§

- (1) Az ÓBVSZ 126. § címe az alábbiak szerint változik:
„KL-KÉ-III, KL-KÉ-III/Z
közlekedéssel kapcsolatos építmények övezetei”

- (2) Az ÓBVSZ „KL-KÉ-III/Z jelű övezet zöldfelület alatti parkoló létesítésére szolgál.
- (3) Az ÓBVSZ „KL-KÉ-III, KL-KÉ-III/Z közlekedéssel kapcsolatos építmények övezetei” című 126.§. 52.számú táblázata az alábbi övezettel egészül ki:

52. 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	építménymagasság	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KL-KÉ-III/Z	5000	K	5	-	95%	55	2,5	4,5

Záró rendelkezések 15.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti
- a) Budapest III., Kaszásdűlő és környéke területi Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 10/2000. (IV. 14.) önkormányzati rendelet,
- b) A Budapest III. ker. Szentendrei út – Bogdáni út – Reviczky ezredes u. – Búza u. által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó ÓBVSZ-ről szóló 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 22/2002. (VIII. 21.) önkormányzati rendelet,
- c) Budapest III. kerület Kalap utcai sportközpont (Kalap u. – Hévízi út – Cserepes u. – Rádl árok – 18782 hrsz. Keleti – Északi – Nyugati határa által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervére vonatkozó ÓBVSZ-ről szóló 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 37/2005. (IX. 6.) önkormányzati rendelet.
- d) Budapest III., Kunigunda útja - Rádl árok - Kalap utca - Nagymihály utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervére vonatkozó ÓBVSZ-ről szóló 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 40/2007. (VIII. 7.) önkormányzati rendelet 1. melléklete,
- e) Budapest III., Csillaghegy, Szentendrei út környéke kerületi szabályozási tervére vonatkozó az ÓBVSZ-ről szóló 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 24/2008. (VI. 4.) önkormányzati rendelet,
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

.....

KISS ANITA
jegyző

.....

BÚS BALÁZS
polgármester

**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2013. (I.31.) önkormányzati rendelet**

1. számú melléklete

ÓBVSZ 9 / 64.a számú melléklete

Budapest III. kerület,

KASZÁSDÚLÓ

kerületi szabályozási terve

**Szabályozási tervlap
M=1:2000**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2013. (I.31.) önkormányzati rendelet

2. számú melléklete

ÓBVSZ 9 / 64.b számú melléklete

Budapest III. kerület,

KASZÁSDÚLÓ

kerületi szabályozási terve

Kiegészítő rendelkezések

I. fejezet

A szabályozási tervlap szabályozási elemei

1. Az ÓBVSZ 9 / 64.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap kötelező érvényű szabályozási elemei:

- a) a szabályozási terv területi hatályát meghatározó vonal,
- b) tervezett szabályozási vonal,
- c) övezet, építési övezet határa,
- d) beültetési kötelezettség határa,
- e) építési hely és határa,
- f) felülepítési lehetőség a közlekedési úrszelvény biztosításával,
- g) alulepítési lehetőség – gyalogos aluljáró elhelyezési területe,
- h) építési vonal,
- i) szabályozási szélesség
- j) meglévő, megtartandó fasorok,
- k) kötelező fásítás,
- l) gyalogút,
- m) közlekedési és közmű elhelyezési terület-meglévő,
- n) közlekedési és közmű elhelyezési terület-tervezett,
- o) Vasúterület,
- p) megerősített burkolatú gyalogos zóna,
- q) bontás esetén újra nem építhető épület,
- r) bontandó épület,
- s) az övezet zöldfelületként fenntartandó, be nem építhető területe,
- t) Árok, vízfolyás,
- u) Kerület városképe szempontjából kiemelt útvonal,

2. Az ÓBVSZ 9 / 64.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *irányadó érvényű szabályozási elemei* :

- a) irányadó telekhatár,
- b) helyi védelemre javasolt épület,
- b) helyi védelemre javasolt természeti érték, fa,
- c) jelentős szintbeni gépjárműtároló határa, férőhelyszáma,
- d) jelentős térszín alatti gépjárműtároló határa, férőhelyszáma,
- e) javasolt megszüntető jel,
- f) övezeten belüli parkolóterület,
- g) az övezet zöldfelületként fenntartandó, be nem építhető, saját használatba adható területe.

3. Az ÓBVSZ 9 / 64.a számú melléklet szerinti Szabályozási tervlap *tájékoztató érvényű szabályozási elemei* :

- a) műemlék,
- b) Műemléki környezet határa,
- c) KÖH azonosítóval rendelkező régészeti lelőhely,
- d) régészeti lelőhely,
- e) Főváros városképe szempontjából kiemelt útvonal
- f) vasútvonal,
- g) HÉV vonal,
- h) Villamos vonal,
- i) meglévő épület,
- j) földhivatali térképen nem szereplő, meglévő épület tájékoztató ábrázolása, helyszíni vizsgálatok alapján,
- k) Országos jelentőségű védett természeti érték-karsztforrás.
- l) Útburkolati elemek (burkolat, árok, járda határa
- m) felszínen vezetett távhővezeték.

KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK

II. fejezet

1. Az épületekre, építményekre vonatkozó rendelkezések

- 1.1 A területen 3,0m magas tömör, természetes anyagok felhasználásával készülő kerítés alkalmazható, ha a tervezett kerítés a forgalom biztonságát nem akadályozza.
- 1.2 Az IP-, az M-, az MZ- és a KV-, jelű övezetekben szabadtéri raktározásra szolgáló terület csak úgy alakítható ki, hogy az – a tárolt anyagokkal, termékekkel együtt – közterület felől takart legyen. Az építési helyen belül raktározott termékeket zöldkerítéssel is takarni kell, amennyiben a terv szerinti kötelező fásítás a takarást nem oldja meg maradéktalanul.

2. Szabályozási vonal, építési vonal, beépítési mód

- 2.1 Az épület homlokzatának legalább 50 %-a a kötelező építési vonalon kell, hogy álljon. A homlokzatsík további része legfeljebb 3,0 m-rel térhet el a kötelező építési vonaltól az építési hely irányába. Amennyiben az Ügyfél (építtető) ennél nagyobb mértékben kíván eltérni a kötelező építési vonaltól az építési hely irányába, elvi építési engedélyt kérhet ennek tisztázására.
- 2.2 Zárt sorú beépítési mód esetén, ha az hézagosan zárt sorúként kerül kialakításra és az épület telekhatáron áll, a szomszédos telek felé néző tűzfal párkánymagassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot nem haladhatja meg.
- 2.3 Zárt sorú beépítési mód esetén, a csatlakozó új beépítés párkánymagassága $\pm 1,0$ m –rel térhet el. Az eltérés irányát és nagyságát, az utcaképbe való illeszkedést látványtervvel kell igazolni.

3. Az egyes építési övezetekre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

- 3.1 Az L4–III–IK/SZ, ikres, illetve keverten ikres és szabadon álló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület övezeteiben
 - a) Az övezetekben az előkert a kialakult előkert mérete szerint tartandó, amely szerint 0,0 m is lehet.
 - b) Az övezetben épület szabadon állóan akkor helyezhető el, ha a kialakult állapot szerint, az új épület és a meglévő beépítések között külön jogszabályban előírt telepítési távolság tartható.
 - c) Kiszolgáló épület a főfunkciót betöltő épülettel azonos beépítési módban, lehetőleg azzal egy tömegben létesüljön. Karakterében és arányaiban a fő tömeget kövesse, annak egyetlen méretét sem haladhatja meg.
- 3.2 Az L4–III–HZ/3 zárt sorú épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület övezeteinek területén
 - a) az oldalsó épületszárny és a szomszédos telekhatár, vagy épületszárnyak közti távolság legalább 4,5 m legyen.
 - b) oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert mérete legalább a megengedett legnagyobb építménymagasság nagyságával legyen egyenlő. Kialakult esetben az oldalkert mérete, legalább az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagassággal egyezzen meg, de legfeljebb 3,0 m-ig csökkenthető, 3,0 m-es oldalkertre néző homlokzatmagasság tartásával.
 - c) az övezet területén az előkert mértéke kialakult állapot mérete szerint tartandó, mely szerint 0,0 m is lehet.

-
- 3.3 Az L4-III-KE/2 jelű kevert beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek, övezeteinek területén az előkert mértéke kialakult állapot mérete szerint tartandó, mely szerint 0,0 m is lehet.
- 3.4 Az L7-III jelű, lakótelepeken
- a) Az úszótelkes lakótelepeken új gépkocsi tároló önállóan csak terepszint alatt építhető, illetve az L7-III/B jelű övezetekben, kertépítészeti terv alapján dombgarázs létesíthető, melynek zárófödémén parkoló lemez alakítható ki.
 - b) A lakótelepek teljes társasházassal beépítéseinek parkolási igénye telken belül, mélygarázsban, vagy épületek földszintjén helyezhető el.
 - c) Az övezet épületeire legfeljebb egy szint bővítés létesíthető, A bővítmény lapostetős és/vagy alacsony hajlásszögű (max.15 °-os) tetőszerkezettel létesülhet olyan módon, hogy az építménymagasság ne növekedjen. Építtetőnek igazolnia kell, hogy az új bővítmény parkolási igényét az ÓBVSZ 85.§ (10.) bek. b) pontja szerint biztosítja.
- 3.5 Az L7-III-AI lakótelepi alapintézmény övezet, és azon belül az L7-III-AI/35 jelű alacsony intenzitású lakótelepi alapintézményi övezetekben, a lakosság alapfokú ellátását szolgáló intézményi funkció túl elhelyezhető minden olyan intézmény, amely:
- a) parkolási igénye biztosított épület alatt, a kerületi parkolási rendelet szerint számolva;
 - b) Az építési övezetek területén új gépkocsi tároló önállóan csak terepszint alatt építhető, illetve az L7-III/B jelű övezetekben, kertépítészeti terv alapján dombgarázs létesíthető, melynek zárófödémén parkoló lemez alakítható ki.
- 3.6 Az I-III-V/N, nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület, az I-III-V/K és kistelkes, vegyes beépítésű, illetve lakófunkcióval vegyes intézményterületek övezetében a telkeken az oldalkert meghatározásánál, az épületek között, külön jogszabályban meghatározott telepítési távolság tartandó, ettől eltérni kialakult esetben, a tényleges építménymagasság értékéig lehet.
- 3.7. Az IZ-III/1 jelű övezetben a megengedett maximális építménymagasság 18,5 m.
- 3.8 Az IZ-III-SP/2, IZ-III-SP/3 jelű sportterületek övezetein elhelyezhető építmények
- a) sportépítmények,
 - b) legfeljebb egy darab 50 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) vendéglátó épület,
 - d) egyéb rekreációt szolgáló, egészségügyi, szociális, egyházi építmény,
 - e) parkolás céljára szolgáló egyéb terepszint alatti építmény, továbbá szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként.
 - a) A kialakult, sportolás céljára szolgáló telket megosztani csak idegenforgalmi, sport, valamint a sporthoz kapcsolódó egészségügyi, rekreációs, szálláshely szolgáltató létesítmény számára lehet.
 - b) Az IZ-III-SP/2, IZ-III-SP/3 jelű sportterületek parkolási igényét telken 60 %-ban mélygarázsban, 40 %-ban fásított felszíni parkolóban kell biztosítani.
 - c) Az IZ-III-SP/2, IZ-III-SP/3 jelű építési övezetek területén szabadonálló beépítési mód szabályai szerint lehet épületet elhelyezni.
 - d) Az övezetben az előkert 0,0 m lehet.
 - e) Az IZ-III-SP/2 övezetben a megengedett maximális építménymagasság 16,0 m.
-

3.9 Az IP-ET-III energiatermelő iparterületen az ipari vágány megszűnése esetén, annak nyomvonala menti sávot csak fásított felszíni parkolásra, vagy parkolóház építésére lehet hasznosítani, az ÓBVSZ 110. §. (5) bekezdésének figyelembe vételével.

3.10 Az M-III/1, M-III/2, M-III/3, M- III/4, M-III/5 üzemi és telephely jellegű munkahelyi területek övezeteiben az előkert minimálisan kialakítandó mérete:

- a.) 4000 m² alatti teleknagyság esetén 5,0 m,
- b.) 4000 m² feletti teleknagyság esetén 10,0 m.
- c.) kialakult beépítés felújítása, bővítése, átalakítása esetén a kialakult előkert mérete megtartható.
- d.) Az M-III/2 övezetben az építménymagasság:
 - da.) 30,0m-nél kisebb telekszélesség esetén az építménymagasság maximális értéke 8,0m.
 - db.) 30,0m-nél nagyobb telekszélesség esetén az építménymagasság minimális értéke 8,0m, maximális értéke 16,0m.

3.11 Az MZ-III/1, MZ-III/2, MZ-III/3 üzemi és telephely jellegű, jelentős zöldfelületű munkahelyi terület övezeteinek –

- a) beépítési módja szabadon álló.
- b) Az MZ-III/3 jelű övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 14,0 m lehet.
- c.) Az övezetben az építési hely meghatározása az alábbiak szerint lehet:
 - ca.) 4000 m² alatti teleknagyság esetén 5,0 m,
 - cb.) 4000 m² feletti teleknagyság esetén 12,0 m.
 - cc.) kialakult beépítés felújítása, bővítése, átalakítása esetén a kialakult előkert mérete megtartható.

3.12 A KV-HU-III Hulladékudvar különleges városüzemeltetési területének telkeit

- a) szabadon álló beépítési mód szerint lehet beépíteni.
- b) Az építési hely meghatározása az építési paraméterek alapján a következőképpen lehet:
 - ba) előkert nagysága: 8,0 m;
 - bb) az oldalkert: szabadon álló beépítés esetén 6,0 m;
Amennyiben kialakult állapotban a megengedett építménymagasság felét a kialakult oldalkert nem éri el, úgy az oldalkert értéke a tényleges építménymagasság fele lehet;
 - bc) hátsókert: A hátsókertre néző megengedett legnagyobb építménymagasság nagysága.
- c.) a megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 40%.
- d.) a megengedett legnagyobb szintterületi mutatója 1,4.

3.13 Az KV-EN-III/1 Energiaszolgáltatási különleges városüzemeltetési területe övezetén az építési hely meghatározása az építési paraméterek alapján a következőképpen lehet:

- a) előkert nagysága: 8,0 m
- b) az oldalkert: új szabadon álló beépítés esetén 6,0 m;
- c) hátsókert: A hátsókertre néző megengedett legnagyobb építménymagasság nagysága.
- d) Az övezet telephelyéről induló elektromos vezetékeket a szabályozási terven jelölt védőtávolságai alatt új beépítés nem létesíthető.

3.14 Az ÓBVSZ KV-SZK-III/Z jelű szennyvízkezelés különleges városüzemeltetési terület övezetén az építési hely meghatározása az építési paraméterek alapján a következőképpen lehet:

- a) előkert nagysága: 6,0 m;
- b) az oldalkert: 3,0 m;
- c) hátsókert: A hátsókertre néző megengedett legnagyobb építménymagasság nagysága.

3.15 A Z-KP-III, Z-KP-III/RK közparkok, régészeti közparkok

a.) parkolási igénye felszíni parkolóban és/vagy mélygarázsban helyezhető el.

3.16 A Z-KP-III/RK jelű övezetben, feltárt örökségek bemutatása esetén:

- a) a terepszint alatti beépítés mértéke 30 % lehet;
- b) a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértéke pedig, 9,5 m lehet;

4. Értékvédelem:

4.1 Az építési engedélyezési eljárás során külön jogszabály alapján:

- a) A nyilvántartott régészeti lelőhelyen földmunkák végzését megelőzően próbafeltárás szükséges és amennyiben ennek eredménye indokolja, úgy megelőző feltárást kell végezni a régészeti lelőhely kiterjedésének és intenzitásának megállapítására.
- b) Az engedélyezési eljárásba be kell vonni szakhatóságként Budapest Főváros Kormányhivatala Kulturális Örökségvédelmi Irodáját.

4.2 A Fővárosi- és Kerületi jelentőségű városkép szempontból kiemelt útvonal, védett utcavonalai mentén, az épített környezethez illeszkedni, látványterv alapján lehet, valamint az utcaképeket befolyásoló növényanyagok fajösszetételének meghatározása érdekében kertépítészeti terv készítendő.

5. Fogalommeghatározás:

Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszészvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

b) az egyes homlokzati felületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszészvonala vagy érintővonala az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzati felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2013. (I.31.) önkormányzati rendelet

3. számú melléklete

Budapest III. kerület,

KASZÁSDÚLÓ

kerületi szabályozási terve

Övezeti terv módosítása

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2013. (I.31.) önkormányzati rendelet

1. számú függelék

Budapest III. kerület,

KASZÁSDÚLÓ

kerületi szabályozási terve

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

- Fővárosi jelentőségű városkép szempontból kiemelt útvonal,
- Kerületi jelentőségű városkép szempontjából kiemelt útvonal,
- Kerületi jelentőségű városkép szempontjából kiemelt terület;
- Fővárosi jelentőségű védett fasor;
- 'B' kategóriájú mélyfekvésű terület;

Nyilvántartott régészeti területek érintik FSZKT alapján;
Régészeti lelőhely;