

34/2018. (X. 30.) Főv. Kgy. rendelet
Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról

Budapest Főváros Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános előírások

I. Fejezet

A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest III. kerület Óbuda – Békásmegyer az *1. mellékleten* lehatárolt területére terjed ki (a továbbiakban: a Terület).

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Fa élettere*: a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.
2. *Feltételhez kötött szabályozási vonal*: Olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.
3. *Komfort pont*: Korszerű – a higiéniai és az egyenlő esélyű hozzáférés szempontjából az elvárásoknak megfelelő – illemhely, zuhanyzó és gyermekpelenkázó együttese.
4. *Közhasználat céljára átadott terület*: Telek – Budapest III. kerület Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.
5. *Szintterületi mutató*: Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze.
6. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
7. *Kioszk*: A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló törvény szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzlethez elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

1. A Duna-parti sétányra vonatkozó rendelkezések

3. § (1) Az *1. mellékleten* jelölt „Duna-parti városias jellegű sétány” kialakítása során a gyalogos és kerékpáros utakat egymástól fizikailag el kell választani. A kerékpáros forgalom számára legalább

3,5 méter, a gyalogos forgalom számára legalább 2,5 méter széles burkolt felületet kell biztosítani, illetve a sétány mentén a katasztrófavédelmi szempontok figyelembevételével fasort kell telepíteni és fenntartani, kivéve a híd építményeken vezetett sétányokon. A sétány szélessége kizárólag a közmű és közlekedési építmények helyigénye miatt csökkenthető legfeljebb 1,5 méterre.

(2) Az 1. mellékleten jelölt „Duna-parti természetközeli sétány” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében

- a) a sétány nyomvonalát, szélességét az igénybevételtől függően úgy kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen, és
- b) a burkolatokat vízáteresztő módon kell kialakítani.

2. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

4. § (1) Kioszk kizárólag az 1. mellékleten, közterületen jelölt „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” létesíthető, mely

- a) „V” jel esetén vendéglátás,
- b) „KP” jel esetén közhasználatú komfort pont

rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az 1. mellékleten jelölt „V” jelű építési hely területén kioszk elhelyezése esetén legalább egy közhasználatú nyilvános illemhely is létesítendő.

(3) Kioszk legfeljebb 40 m² bruttó alapterülettel létesíthető, több kioszk egymáshoz csatlakozóan nem helyezhető el és nem építhető össze.

(4) Az Óbudai-sziget közterületein kizárólag a sziget közhasználatát elősegítő építmények helyezhetők el.

(5) Burkolt vendéglátóterasz kizárólag az 1. mellékleten jelölt „V” jelű építési helyeken létesített vendéglátóhelyek környezetében, legfeljebb 500 m² alapterülettel létesíthető, amennyiben nem akadályozza a terület kerékpáros és gyalogos közlekedését a (6) bekezdés figyelembevételével, és nem akadályozza árvízvédelmi mű fenntartását.

(6) Vendéglátóteraszok csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha a terasz által elfoglalt terület miatt visszamaradó gyalogos járófelület szélessége nem lesz kisebb az eredeti szélesség felénél, és

- a) a forgalmi és gyűjtő utak menti járdákon legalább 2 méter, az egyéb közterületi járdákon legalább 1,5 méter akadálymentes gyalogos járófelület biztosított,
- b) az épülethomlokzattal párhuzamos mérete nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének mértékét,
- c) ha kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése biztosított, és
- d) ha a kialakítandó vendéglátó terasz felől az épület földszintjén, magasföldszintjén lakás nem található, kivéve, ha a lakás a vendéglátó egység tulajdonosának tulajdonában van.

(7) Vendéglátó terasz szomszédos vagy más épület elé csak akkor telepíthető,

- a) ha a szomszédos épület földszinti rendeltetési egységeinek akadálytalan megközelítése biztosított,
- b) a szomszédos ingatlan tulajdonosa ehhez hozzájárulását adta, és
- c) az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

(8) Vendéglátóterasz és kioszk nem keríthető el.

5. § Közterületen sátor, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű lakókocsi, utánfutó kizárólag rendezvény időtartamára helyezhető el.

3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6. § (1) Legalább 14 méter szélességű közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zóldsávba ültetett fasor telepítendő, a fák életterének biztosításával.

(2) Az 1. mellékleten jelölt „Közterületi fásítás”-ként jelölt szakaszokon, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák életterének biztosítása mellett, a meglévő fasort meg kell tartani, illetve a hiányzó szakaszokon új fasort kell telepíteni.

(3) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

(4) Az 1. mellékleten jelölt különböző rendeltetésű parkterületeken az azok elsődleges rendeltetését zavaró, illetve korlátozó rendeltetések nem telepíthetők.

III. Fejezet

A természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) Az 1. mellékleten jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” és „Megtartandó értékes faegyed / fasor” a külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével

- a) csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;
- b) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.

(2) Az 1. mellékleten jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” területén új műtárgy, illetve burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 20%-át foglalja el.

(3) Új közművezeték létesítésekor vagy meglévő felújításakor az 1. mellékleten jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány/ faegyed / fasor” 2. § 1. pontja szerinti életterének védelmét biztosítani kell.

(4) A fa élettere földfelszín alatt kis lombkoronát növelő fák esetében legalább 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fák esetében legalább 2,5 m a fa tövének közepe és a közművezeték között.

(5) A **K-Rek** jelű építési övezet, valamint a **Kb-Rek** jelű övezet telkein a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson.

(6) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.

(7) Az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

(8) Az 1. mellékleten jelölt „Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezeten” belül kizárólag őshonos fajok telepíthetők.

(9) A védelemre érdemes természeti területen a természetes terepfelületet megváltoztatni, a talajvíz adottságait és a növényzetet károsan befolyásolni nem szabad.

(10) Az 1. mellékleten jelölt „Feltárt talajszennyezéssel érintett telek” területen új rendeltetés akkor létesíthető és a meglévő rendeltetés csak abban az esetben változtatható meg, ha az ingatlanra vonatkozó — külön jogszabályban rögzített — kármentesítési határérték az új rendeltetésnek megfelel.

IV. Fejezet

Telekalakítással kapcsolatos előírások

8. § (1) Olyan telekalakítás nem megengedett, amely szerint egy telek egynél több övezetbe tartozzon.

(2) A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő beépítési mértékű, terepszint alatti beépítési mértékű és zöldfelülettel rendelkező, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

(4) Az építési övezetek, övezetek megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

(5) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

V. Fejezet Közművek előírásai

4. Általános előírások

- 9. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 11. § figyelembevételével.
- (2) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

5. Elektronikus hírközlés

- 10. §** Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.

6. Víziközművek

- 11. §** (1) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
- (2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (3) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (4) A **K-Rek/2**, a **K-Rek/3** és a **Vi-1/M-1** jelű építési övezetek területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

VI. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

7. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

- 12. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább az *4. melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (7) bekezdések szerinti előírások figyelembevételével kell biztosítani.
- (2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.
- (3) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget az Óbudai-sziget területének kivételével telken belül kell teljesíteni.
- (4) A rendeltetésszerű használatból az Óbudai-sziget területén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettséget koncentráltan, a sziget területén kijelölt „Közhasználatú felszíni parkoló vagy garázs számára igénybe vehető területeken” a meglévő parkoló szám felett kell biztosítani az *1. mellékleten* jelölt, megengedett határértékig. A jelölt határértéket meghaladó, biztosítani szükséges parkoló számot a sziget *területén kívül*, a *Mozaik* utcával kapcsolatot biztosító híd és a Hajógyár utca vonalában lévő híd budai hídfőjének 500 méteres körzetén belül kell elhelyezni. A sziget területén kívül létesítendő parkoló szám csökkenthető a területen kialakításra kerülő P+R parkolók számával.
- (5) A **Kb-Rég**, **K-Rek/2** és a **K-Rek/3** építési övezetek területén új épület csak működőképes üzemeltetésének igazolása esetén építhető, melynek alapja az Óbudai-sziget területére és az Árpád híd – Szentendrei út – Záhony utca és vonala – Duna által határolt területre készített parkolási vizsgálat.
- (6) Az Óbudai-sziget kivételével a nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló hajóosztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához a *4. melléklet* szerinti mennyiségben a hajó rendeltetésének megfelelő számú személygépjármű várakozóhelyet kell biztosítani a partkapcsolati ponttól számított 200 méter gyaloglási távolságon belül közterületen vagy egyéb telken.

- (7) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)
- a) kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,
 - b) alkalmazása esetén kizárólag önálló gépjármű használatot biztosító telepíthető, és
 - c) felszínen nem telepíthető.
- (8) Felszíni gépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

8. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

13. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelyük után 1 autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén. Rendszeres forgalomra kell számítani:

- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
 - b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
 - c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken, és
 - d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve,
 - e) 200 férőhelyet meghaladó sport vagy rekreáció célját szolgáló rendeltetési egység esetén.
- (2) A rendeltetésszerű használatból az Óbudai-sziget területén keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettséget koncentráltan az *1. melléklet*en jelölt „Közhasználatú felszíni parkoló vagy garázs számára igénybe vehető területein” kell biztosítani.
- (3) Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

9. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

- 14. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.
- (3) Tehergépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

10. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

15. § Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az *5. melléklet* szerint kell biztosítani.

11. Magánutakra vonatkozó előírások

- 16. §** (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (2) Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
- (3) A 30 méternél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsávra vonatkozóan az előkertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

- (5) Az Óbudai-sziget területén magánút esetén biztosítani kell
- a) kétoldali fasor létesítését legalább 2,0-2,0 méter helyigénnyel, és
 - b) gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon.
- (6) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

12. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

- 17. §** (1) Építési telek közúti vagy közforgalom el nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:
- a) személygépjárművek esetén 500 férőhelyes parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő, és
 - b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.
- (2) Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani, a (3) figyelembe vételével.
- (3) A **K-Rek** építési övezetek területén az ingatlanok kiszolgálást az **K-Rek** jelű építési övezetekre vonatkozó szabályok betartásával kell biztosítani.
- (4) A Hamvas Béla sétányról (19333/13 hrsz.-ú közterületről) ingatlanok rendszeres gépjármű forgalommal történő kiszolgálása nem biztosítható, a meglévőket – amennyiben az ingatlan más közterületről is megközelíthető – meg kell szüntetni.

13. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

- 18. §** (1) Az országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembevételével lehet.
- (2) HÉV vonal felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12-12 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.

14. A légi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

- 19. §** A Területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, üzemeltethető egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés kivételével.

15. Vízi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

- 20. §** (1) Az Újpesti vasúti híd és az Óbudai-sziget déli csúcsának vonala között a parthasználat biztosítása, ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése az *1. melléklet* figyelembe vételével
- a) csónak, és
 - b) közhasználatú rekreációs létesítmény
- hajóosztályok számára megengedett.
- (2) Az Óbudai-sziget Nagy-Duna-ág partszakaszán a parthasználat biztosítása, ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése az *1. melléklet* figyelembevételével
- a) közszolgáltatási személyhajó,
 - b) vízitaxi,
 - c) közforgalmú személyhajó,
 - d) motoros kishajó,
 - e) rendezvényhajó,

- f) csónakkikötő, és
- g) sportlétesítmény

hajóosztályok számára megengedett.

(3) Az Óbudai-sziget Kis-Duna-ág partszakaszán parthasználat biztosítása, ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése az *1. melléklet* figyelembevételével

- a) csónakkikötő, és
- b) közhasználatú rekreációs létesítmény

hajóosztályok számára megengedett.

(4) Az Óbudai-sziget Hajógyári-öblében parthasználat biztosítása, ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése az *1. melléklet* figyelembevételével

- a) vízitaxi,
- b) motoros kishajó
- c) csónakkikötő,
- d) tároló- és karbantartó,
- e) álló rendezvényhajó,
- f) kulturális és oktatási intézmény,
- g) múzeumhajó,
- h) sportlétesítmény,
- i) kábeles vízisí és wakeboard pálya, és
- j) közhasználatú rekreációs létesítmény

hajóosztályok számára megengedett.

(5) Az Óbudai-sziget déli csúcsának vonala és a Tímár utca között parthasználat biztosítása, ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése az *1. melléklet* figyelembevételével

- a) vízitaxi,
- b) motoros kishajó,
- c) csónakkikötő,
- d) rendezvényhajó,
- e) sportlétesítmény, és
- f) közhasználatú rekreációs létesítmény

hajóosztályok számára megengedett.

(6) A Tímár utca és a II. kerületi közigazgatási határ között parthasználat biztosítása, ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése az *1. melléklet* figyelembe vételével

- a) közszolgáltatási személyhajó,
- b) vízitaxi,
- c) közforgalmú személyhajó,
- d) csónakkikötő,
- e) álló rendezvényhajó,
- f) kulturális és oktatási intézmény,
- g) múzeumhajó, és
- h) sportlétesítmény

hajóosztályok számára megengedett.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

16. Közhasználat céljára átadott területek kialakítása

21. § Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.

17. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

22. § (1) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, a megengedett fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület elhelyezhető, amelynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25%-át.

(2) Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad járműtárolás céljára önálló gépjárműtárolót elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és az önálló gépjárműtároló a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a meglévő épület járműtárolója lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg.

(3) A kiegészítő rendeltetésű épület legnagyobb épületmagassága

a) gépjárműtároló, barkácsműhely, háztartással kapcsolatos tárolóépület esetén legfeljebb 3,0 méter,

b) műterem esetén 4,5 méter

lehet.

23. § A Területen melléképítmények közül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény és

d) építménynek minősülő zászlótartó oszlop

helyezhető el.

24. § Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.

25. § Azoknak az ingatlanoknak a területén, ahol az *1. mellékleten* „Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen” jelölés szerepel, ott kizárólag a jelölt területen helyezhető el új épület.

18. Terepszint alatti beépítésre vonatkozó rendelkezések

26. § (1) Síknak tekinthető, legfeljebb 5%-os lejtésű terepen az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pinceszinten kialakított, épületkontúron túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 métert.

(2) Az előkert, oldalkert, hátsókert 3 méteres területi sávjában a terepszint alatti építmény talajtakarással együtt sem emelkedhet a szomszédos eredeti terepcsatlakozás fölé 0,5 méterrel nagyobb mértékben.

VIII. Fejezet

Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

19. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

27. § (1) A Területen közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás, gépkocsimosó és mobil üzemanyagtöltő állomás kizárólag a **Gksz-1** építési övezetben helyezhető el.

(2) A hajózást szolgáló üzemanyagtöltő állomás kizárólag motoros kishajók számára, a **K-Rek/1** építési övezetben létesíthető.

MÁSODIK RÉSZ

Beépítésre szánt területek építési övezetei

IX. Fejezet

Intézményi területek

20. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/M-1)

- 28. §** (1) Az építési övezet területén épület nem helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telke, telekrésze egyesíthető a szomszédos Vi-1 jelű építési övezet telkeivel. Telekegyesítést követően a szomszédos Vi-1 jelű övezet rendelkezéseit kell figyelembe venni.
- (3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 1. pontja* tartalmazza.

X. Fejezet

Kereskedelmi, szolgáltató terület

21. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)

- 29. §** (1) Az építési övezet területe kizárólag üzemanyagtöltő állomás és ahhoz szorosan kapcsolódó, közlekedéssel kapcsolatos rendeltetések elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 2. pontja* tartalmazza.

XI. Fejezet

Különleges területek

22. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek az Óbudai-sziget területén (K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3)

- 30. §** (1) A **K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3** jelű építési övezetek területén
- Hajógyári-sziget közösségi és kulturális fejlesztési koncepciójáról szóló Korm. határozatban nevesített rendeltetéseket kiszolgáló iroda,
 - szállás,
 - szolgáltató,
 - vendéglátó,
 - oktatási,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - legfeljebb 3500 fh befogadóképességű konferenciaközpont,
 - sport, rekreációs célú és
 - nem üzemi technológiájú kutatás - fejlesztés,
- rendeltetés helyezhető el a régészeti, a műemléki és az árvízvédelmi szempontok figyelembevételével.
- (2) A **K-Rek/1, K-Rek/2** és **K-Rek/3** jelű építési övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek nem keríthetők el.
- (3) Az Óbudai-sziget területén társasüdülő nem létesíthető.
- (4) Közcsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület rendeltetése nem bővíthető, illetőleg a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.
- (5) Az Óbudai-sziget természetes terepfelületét az építési helyen kívül, tereprendezéssel megváltoztatni nem szabad, a **K-Rek/3** építési övezet területének kivételével.
- (6) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 3. pontja* tartalmazza.

31. § A K-Rek/2, K-Rek/3 építési övezetek területén összességében 500 m² szintterület meghaladó új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új beépítés használatbavételekor:

- a) a közvetlen Mozaik utcai kapcsolatot biztosító hídnak legalább 2x1 forgalmi sávossal keresztmetszettel kell működnie, és
- b) az Árpád híd valamint az Óbudai-sziget közötti közvetlen kerékpáros összekötésének kell üzemelnie.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek övezetei

23. Városi park területe (Zvp)

32. § (1) A városi park övezete jellemzően növényzettel fedett közterület, amely elsősorban a rekreációs igények kielégítését, és a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét szolgálja.

(2) A futókör környezetében annak használatát zavaró létesítmény nem telepíthető.

(3) Két rendezvény között annyi időt kell biztosítani, hogy a zöldfelület helyreállítása és regenerálódása biztosítható legyen.

(4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 4. pontja* határozza meg.

24. Közparkok területe (Zkp/Kp, Kt-Zkp)

33. § (1) Az övezetekbe az 1 hektárnál nagyobb rekreációs, illetve kultúrtörténeti jelentőségű zöldfelületek tartoznak.

(2) Az övezetek pihenő, játszó és sport rendeltetést tartalmazó közpark létesítésére szolgálnak.

(3) Az övezetekben

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- d) terület fenntartásához szükséges építmények,
- e) nyilvános illemhelyek, és
- f) parkolás építményei

helyezhetők el.

(4) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 4. pontja* határozza meg.

25. Közkerterek területe (Zkp/Kk-1, Zkp/Kk-2)

34. § (1) Az övezetekbe az 1 ha-nál kisebb alapterületű vagy 80 méternél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetek pihenő, játszó és sport rendeltetést tartalmazó közkerterek létesítésére szolgálnak.

(3) Az övezetekben

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- e) nyilvános illemhelyek, és
- f) parkolás építményei

helyezhetők el.

(4) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 4. pontja* határozza meg.

26. Közjóléti erdőterület (Ek)

35. § (1) Az övezetbe az Óbudai-sziget értékes élővilággal rendelkező, jellemzően védelemre érdemes erdőterületei tartoznak.

(2) Az övezetben

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
- c) ismeretterjesztés építményei, és
- d) a terület fenntartásához szükséges építmények

helyezhetők el.

(3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 5. pontja* határozza meg.

XII. Fejezet

Beépítésre nem szánt különleges területek

27. Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek)

36. § (1) Az övezet területén kizárólag játszókertet, sportkertet és pihenőkertet szabad létesíteni.

(2) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők.

(3) Az övezet területén

- a) vendéglátó,
- b) legalább 2,5 m-es talajtakarású tetőkerti kialakítással mélygarázs, és
- c) sport

rendeltetés létesíthető.

(4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 6. pontja* tartalmazza.

28. Régészeti bemutató terület (Kb-Rég)

37. § (1) Az övezet területén kizárólag régészeti parkot szabad létesíteni.

(2) Az övezet területén

- a) vendéglátó,
- b) legalább 2,5 méteres talajtakarású tetőkerti kialakítással mélygarázs és
- c) az idegenforgalmat, a régészeti feltárást, a látogatók fogadását szolgáló

rendeltetés létesíthető.

(3) A régészeti értékek lefedése a beépítettség számításakor figyelmen kívül hagyható.

(4) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők.

(5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 6. pontja* tartalmazza.

XIII. Fejezet

Közlekedési területek

29. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

38. § (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén

- a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően valósítható meg,

- b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,
- c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan kerékpárútként létesíthető, és
- d) eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

30. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

39. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, továbbá parkolók, közúti-vasúti (villamos) pályák, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, kikötői létesítmények parti elemeinek, mindezek csapadékvíz elvető rendszereinek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén

- a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően valósítható meg,
- b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,
- c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként létesíthető, és

eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(4) A Szépvölgyi út és a Slachta Margit rakpart között a HÉV vágányok szintbeni keresztezésével gépjármű forgalomra szolgáló csomóponti kapcsolat nem alakítható ki.

31. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

40. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utakat a 3. *melléklet* tartalmazza.

(3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

32. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

41. § (1) Az övezet területe árvízvédelmi létesítmények, önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint zöldfelületi elemek, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak az árvízvédelmi funkcióval kapcsolatosan megengedett.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

33. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

42. § (1) Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózat vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

(3) A KÖk jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. *melléklet 7. pontja* tartalmazza.

ÖTÖDIK RÉSZ
Záró rendelkezések

43. § Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon lép hatályba.

Sárádi Kálmánné dr.
főjegyző

Tarlós István
főpolgármester

1. melléklet a/2018. (...) Főv. Kgy. rendelethez

1. Intézményi területek (Vi-1)*

területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb	a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb (beépítési magassága) épületmagassága
			beépítettsége		szintterületi mutatója			
Vi-1	építési övezet jele	területe (m ²)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
	Vi-1/M-1	Sz 2400 1500 V/§	40 45 F+II/§ 65 F/§	70 85 S/§	3,5 4,0 M/§ 0,3 KH/§ 0,3 E/§	2	35 25 S/§ 15 V/§	35 /§ 45 M/§
	Sz	szabadonálló beépítési mód						
	V/§	védett épület telke esetén						
	S/§	kizárólag saroktelek esetén						
	F+II/§	kizárólag földszinti +I.+ II. emeletre vonatkozó érték						
	F/§	kizárólag földszinti garázsszint esetén, ha legalább 50% intenzív zöldtető létesül						
	M/§	magasház esetén az előírt feltétellel együtt						
	KH/§	szintterületi mutató kedvezmény: közhasználatú terület kialakítása esetén, az előírt alkalmazási feltétellel						
	E/§	szintterületi mutató kedvezmény: környezeti minősítéssel rendelkező épület esetén, az előírt alkalmazási feltétellel						
	/§	előírásban foglalt feltétel esetén						

* Kizárólag a szomszédos Vi-1 építési övezet telkeivel történő telekegyesítést követően alkalmazható paraméterek.

2. Kereskedelem, szolgáltatás területe (Gksz-1)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1	3000	szabadonálló	25	4,5	6,5	20	45	0,2	0,0

3. Különleges területek (K-Rek)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/1	4000	szabadonálló	30	4,5	18	50	50	0,75	0,25
K-Rek/2	6000	szabadonálló	30	4,5	18	35	40	0,45	0,25
K-Rek/3	10000	szabadonálló	15	4,5	18	50	50	0,5	0,25

4. Zöldterületek területek

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Zvp	150000	szabadonálló	3	-	9	70	0	0,06	0,0
Zkp/Kp	10000	szabadonálló	3	-	4,5	70	0	0,03	0,0
Kt-Zkp	10000	szabadonálló	3	-	4,5	70	0	0,03	0,0
Zkp/Kk-1	1500	szabadonálló	3	-	4,5	60	0	0,03	0,0

Zkp/Kk-2	1500	szabadonálló	3	-	4,5	50*	0	0,03	0,0
-----------------	------	--------------	---	---	-----	-----	---	------	-----

5. Erdőterület területek

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ek	2000	szabadonálló	1	-	4,5	-	1	-	-

6. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Rek, Kb-Rég)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Kb-Rek	10000	szabadonálló	2	-	6,0	75	20	0,015	0,0
Kb-Rég	-	szabadonálló	20*	3,0	18,0	40	20	0,2	0,0

* A ... számú OTÉK eltérési engedély alapján.

7. Közlekedési területek

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
KÖk	.	szabadonálló	5	-	7	-	-	-	-

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak

1	Árpád fejedelem útja
----------	----------------------

4. melléklet a/2018. (...) Főv. Kgy. rendelethez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

s.sz.	Funkció Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani az A-D oszlop szerinti mennyiség után:	Norma		
		A	B	C
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után	1	1	1
2.a.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett m ² -e után	20	20	12,5
2.b. ¹⁾	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett m ² -e után	40	40	25
2.c. ¹⁾	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett m ² -e után	40	40	20
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) vendégszobája után	2	2	2
4.a.	fő- és gyűjtő út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² fogyasztótere után	10	10	10
4.b.	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² fogyasztótere után	10	10	10
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² nettó alapterülete és/vagy tanterme után	40	40	20
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	40	25	20
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden férőhelye után	10	6,5	6,5
8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	100	65	65
9.a.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	10	10	10
9.b.	lelátóval rendelkező sportolás strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	30	30	30
10.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	20	20	20
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden betegágya után	8	4	4
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett m ² -e után	200	400	200
13.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² -e után	1500	1500	1500
14.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	-	-	-
15.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	40	40	40
16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett m ² -e után	1000	1000	1000

17.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden férőhelye után	20	20	20
18.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	40	40	40

1) A 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével

- A. Szépvölgyi út – Árpád híd közötti terület
- B. Árpád híd – Aranyhegyi-patak közötti terület
- C. Óbudai sziget területe

5. melléklet a/2018. (...) Főv. Kgy. rendelethez

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

s.sz.	Funkció	Norma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2. a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után/2 kerékpár
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de legfeljebb 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (7) bekezdés 4. pont értelmében a Fővárosi Önkormányzat felhatalmazást kapott a Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ) megállapítására.

A Fővárosi Önkormányzat a TSZT és az FRSZ alapján dolgoztatja ki a DÉSZ-t, amely a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére állapítja meg az építés helyi rendjét.

Az Étv. 2. § 11. pontja értelmében a DÉSZ helyi építési szabályzat. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. § 2. pontja szerint helyi építési szabályzatban együtt tervezendő terület:

„a) egy vagy több településszerkezeti egység, vagy

b) legalább a sajátos használat szerint azonos, vagy a tervezett szabályozás szempontjából kapcsolódó telektömbök együtteséből álló, együttműködő összefüggő terület”.

Fentiek alapján a DÉSZ több ütemben is elkészíthető, ennek megfelelően V. üteme Óbuda-Békásmegyér I. szakasz Duna-parti területére vonatkozik.

Részletes indokolás

A rendelet (továbbiakban: R) 1. §-hoz

A R. területi hatályát rögzíti.

A R. 2. §-hoz

A rendeletben használt fogalmak magyarázata. Olyan szakmai fogalmak kerülnek meghatározásra, melyeket más jogszabály nem rögzít, viszont a R értelmezéséhez elengedhetetlenek.

A R.3. §-hoz

A Duna-parti sétány kialakítására vonatkozó előírások.

A R.4 – 5. §-hoz

A közterületen lévő építmények kialakítására vonatkozó előírások.

A R.6. §-hoz

A közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások.

A R.7. §-hoz

A természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A R.8. §-hoz

A telekalakítással kapcsolatos szabályokat határozza meg a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Tkr) 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.7. pontjának megfelelően.

A R. 9. §-hoz

Közműekkel, közművesítettséggel kapcsolatos általános előírások a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.8. pontjának megfelelően. Az FRSZ alapján a teljes közművesítettég biztosításának előírása.

A R. 10.§-hoz

Önálló antennatartó szerkezet létesítésének tiltására vonatkozó előírás.

A R. 11.§-hoz

A víziközművek létesítésével kapcsolatos előírások a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.8. pontjának megfelelően. A kerület adottságai alapján a szennyvízelvezetés, a csapadékvíz-elvezetés és a csapadékvíz helyben tartásának, szikkasztásának feltételeire vonatkozó előírások, amelyek figyelembe veszik az FRSZ előírásait.

A R. 12. §-hoz

A személygépjárművek tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 13. §-hoz

Az autóbuszok tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 14. §-hoz

Tehergépjárművek tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 15. §-hoz

A kerékpárok tárolásra vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 16. §-hoz

Magánutak kialakítására vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 17. §-hoz

Az ingatlanok gépjárművel való megközelítését szabályozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 18. §-hoz

Az országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolságával kapcsolatos szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 19. §-hoz

A légi közlekedéssel kapcsolatos szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 20. §-hoz

A vízi közlekedéssel kapcsolatos szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 21. §-hoz

A közhasználat céljára átadott területek kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A R. 22 – 25. §-hoz

Az épületek, építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok.

A R. 26. §-hoz

A közhasználat céljára átadott területek kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A R. 27. §-hoz

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 28. §-hoz

A Vi-1/M-1 jelű 20. intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területre vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.1. pontjának megfelelően.

A R. 29. §-hoz

A Gksz-1 jelű, gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.1. pontjának megfelelően.

A R. 30–31. §-hoz

A K-Rek/1, K-Rek/2 és K-Rek/3 jelű különleges – Óbudai-sziget nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területeire vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.1. pontjának megfelelően.

A R. 32. §-hoz

A Zvp jelű városi park területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 33. §-hoz

A Zkp/Kp, Kt-Zkp jelű közparkok területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 34. §-hoz

A Zkp/Kk-1, Zkp/Kk-2 jelű köztertek területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 35. §-hoz

Az Ek jelű közjóléti erdőterületek előírásai a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 36. §-hoz

Az Kb-Rek jelű rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területekre vonatkozó előírások a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 37. §-hoz

Az Kb-Rég jelű régészeti bemutató területre vonatkozó előírások a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 38. §-hoz

A KÖu-2 jelű I. rendű főutak területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 39. §-hoz

A KÖu-3 jelű II. rendű főutak területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 40. §-hoz

A Kt-Kk jelű kerületi jelentőségű közutak területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 41. §-hoz

A Kt-Kgy jelű önálló gyalogos utak területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 42. §-hoz

A KÖk jelű kötöttpályás közlekedési létesítmények területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 43 §-hoz

A R. hatályba léptetéséről rendelkezik.

Az 1. melléklet-hez

A szabályozási tervlap 1 – 3. szelvénylapokból áll.

A 2. melléklet-hez

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit határozza meg a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 2.1.1. és 2.1.2. pontjainak megfelelően.

A 3. melléklet-hez

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak felsorolása a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 2.1.2. pontjának megfelelően.

A 4. melléklet-hez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi és elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása a Tkr. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 2.1.4. pontjának megfelelően.

Az 5. melléklet-hez

A funkciókhoz elhelyezendő kerékpártárolók mennyiségét mutató táblázat.