BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

6/2019. (II. 8.)[1] önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete 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 13. § (1) bekezdésében 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. *Csónak*: Kedvtelési és sportcélú, emberi erővel hajtott, felépítménnyel nem rendelkező vízi jármű, amelynek testhossza nem haladja meg a kishajóra megállapított mértéket.
2. *Fa élettere:* a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.
3. *Feltételhez kötött szabályozási vonal*: Olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.
4. *Felügyeleti hajó*: a hajózási hatóság, a vízi- és a határrendészeti rendőri szerv, a katasztrófavédelem, a Nemzeti Adó-és Vámhivatal, valamint a súlyos víziközlekedési balesetek és rendkívüli hajózási események szakmai vizsgálatát végző szervezet hajója.
5. *Gyermekintézmény*: 14 éves korig tartó nevelési, oktatási intézmény (különösen: bölcsőde, óvoda, általános iskola)
6. *Háromszintes növényállományú zöldfelület*: Háromszintes növényállománynak minősül a jelölt terület minden 100 m2-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyep vagy talajtakaró együttes telepítése esetén.
7. *Kábeles vízisí- és wakeboard-pálya:* Vízi sportokat szolgáló, pilonokra függesztett kábelrendszerrel működtetett vízilétesítmény.
8. *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

[1] elfogadva: 2019. február 7.

tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény.

9. *Kísérő kisgéphajó*: kizárólag oktatás, edzés, verseny és vízi rendezvény ideje alatt a vitorlás és evezős csónak vagy vízi sporteszközök, vitorlás kishajó, illetve vízben lévő személyek kísérését, szükség esetén mentést szolgáló, saját gépi berendezéssel hajtott kishajó, motoros kishajó.
10. *Kishajó:* az a belvízi hajó, amelynek a hajótesten mért hossza a 20 métert nem éri el, valamint az a tengeri hajó, amelynek a hajótesten mért hossza a 24 métert nem éri el.
11. *Komfort pont:* Korszerű – a higiéniai és az egyenlő esélyű hozzáférés szempontjából az elvárásoknak megfelelő – illemhely, zuhanyzó és gyermekpelenkázó együttese.
12. *Közforgalmú személyhajó:* Közszolgáltatási szerződés nélkül helyi vagy helyközi személyszállító szolgáltatást ellátó, idegenforgalmi - különösen városnéző, charter- és rendezvényhajózási - céllal közlekedő személyszállító motoros nagyhajó.
13. *Közhasználat céljára átadott terület:* Telek – Budapest III. kerület Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.
14. *Közszolgáltatási személyhajó:* Közszolgáltatási szerződés alapján helyi, helyközi vagy révhajózási hivatásforgalmú személyszállító szolgáltatást ellátó, jellemzően menetrend szerint közlekedő motoros nagyhajó.
15. *Motoros kishajó:* Kedvtelési és sportcélú, szélerővel vagy gépi berendezéssel hajtott kishajó.
16. *Múzeumhajó*: (közlekedési emlék, tematikus kiállítóhely): Történelmi vagy kultúrtörténeti jelentőségű, közönségforgalmi célú - kiállító- és bemutatóhelyként működő -, jellemzően a kikötőben horgonyzó úszólétesítmény és kapcsolódó létesítményei, (így különösen vízimalom).
17. *Nagyhajó*: az a belvízi hajó, amelynek a hajótesten mért hossza 20 méter vagy annál nagyobb, valamint az a tengeri hajó, amelynek hajótesten mért hossza 24 méter vagy annál nagyobb.
18. *Nagyrendezvény:* közterület-használattal járó olyan kulturális, szabadidős, sport, vagy egyéb társadalmi rendezvény, amelyen a résztvevők száma várhatóan meghaladja az 5000 főt, és amely a zöldfelületek jelentős igénybevételével jár.
19. *Rendezvényhajó*: személyszállítási szolgáltatást nyújtó termes személyszállító kishajó, vagy nagyhajó.
20. *Sportlétesítmény*: Szabadidős és sporttevékenységet szolgáló, közönségforgalmi célú úszólétesítmény (így különösen lebegő uszoda).
21. *Személyhajó*: a hajózási hatóság által 12 főnél több utas rendeltetésszerű szállítására alkalmasnak nyilvánított hajó.
22. *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.
23. *Tároló és karbantartó létesítmény*: Motoros kis- és nagyhajók tárolására, karbantartására, üzemanyag-feltöltésére és javítására szolgáló üzemi úszómű.
24. *Úszólétesítmény:* vízi közlekedésre, vízen való munkavégzésre és azokkal összefüggő tevékenység folytatására alkalmas úszóképes eszköz, szerkezet, berendezés.
25. *Úszómű*: helyváltoztatásra nem szolgáló, önálló meghajtással nem rendelkező, vízen munkát nem végző úszólétesítmény.
26. *Vízi jármű*: vízen való közlekedésre, szállításra, illetve más úszólétesítmény továbbítására szolgáló - úszómunkagépnek, úszóműnek és egyéb úszólétesítménynek nem minősülő – úszólétesítmény.
27. *Vízitaxi*: Vízi taxiszolgáltatás keretében működő, személyszállító szolgáltatást ellátó motoros kishajó.

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 vendéglátás rendeltetés céljára kizárólag az *1. mellékleten,* közterületen jelölt „V" jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen" létesíthető, mely elhelyezése esetén legalább egy közhasználatú nyilvános illemhely is létesítendő.

(2) Kioszk közhasználatú komfort pont rendeltetés céljára

a) az *1. mellékleten*, közterületen jelölt „KP" jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen" és

b) az övezeti előírások kiegészítő rendelkezései szerint

létesíthető, amennyiben az övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek.

(3) Kioszk legfeljebb 40 m^2 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, kivéve nagyrendezvények idején elhelyezhető időszakos építmények.

(5) Burkolt vendéglátóterasz kizárólag az *1. mellékleten* jelölt „V" jelű építési helyeken létesített vendéglátóhelyek környezetében, legfeljebb 500 m^2 alapterülettel létesíthető, amennyiben nem akadályozza a terület kerékpáros és gyalogos közlekedését a (6) bekezdés figyelembevételével, és nem akadályozza árvízvédelmi mű fenntartását.

(6) Vendéglátó teraszok 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) a kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése biztosított, és

d) a kialakítandó vendéglátó terasz felől az épület földszintjén 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) Vendéglátó terasz és kioszk 1 méternél magasabb kerítéssel 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 új közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba 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 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" 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) Az **Lk-2, Vt-M, Vi-2, K-Rek** jelű építési övezetek telkein a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m^2-re legalább egy fa jusson.

(5) Az 500 m^2-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

(6) Az *1. mellékleten* jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része"

a) nem elkeríthető,
b) azon épület nem helyezhető el, és
c) a burkolt felületek aránya
   ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;
   bb) egyéb esetben legfeljebb 20% lehet.

(7) Az *1. mellékleten* jelölt „Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezeten" belül kizárólag őshonos fafajok telepíthetők.

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

(9) 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 **Vi-2/2**, **Vi-2/3**, **Vi-2/4** és **Vi-2/6** 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 a *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 **Vf és Zkp/Közmű** jelű övezet területén rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.
(4) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget az Óbudai-sziget területének kivételével teljes mértékben telken belül kell teljesíteni.
(5) A rendeltetésszerű használatból az Óbudai-sziget területén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség 50%-át telken belül kell megvalósítani, 50%-át koncentráltan, a sziget területén kijelölt „Közhasználatú felszíni parkoló vagy garázs számára igénybe vehető területeken" kell biztosítani a területen megengedett határértékig. A jelölt határértéket meghaladó, biztosítani szükséges parkoló számot a (6) bekezdés szerinti parkolási vizsgálat által kijelölt helyen kell biztosítani.
(6) A **K-Rek/6** jelű építési övezet 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.

(7) A nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló hajóosztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához a *4. melléklet* szerinti mennyiségben a hajó funkciójának megfelelő számú személygépjármű várakozóhelyet kell biztosítani a partkapcsolati ponttól számított 200 méter gyaloglási távolságon belül közterületen vagy egyéb telken.
(8) 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 módon telepíthető, és
c) felszínen nem telepíthető.

(9) 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) 200 férőhelyet meghaladó sport vagy rekreáció célját szolgáló rendeltetési egység esetén,
d) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken, és
e) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, csak az állandó férőhelyszámot figyelembe véve és több pálya esetén csak a mértékadó nagyságú pályát méretezve.
f) .

(2) A rendeltetésszerű használatból az Óbudai-sziget területén keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettséget koncentráltan az *1. mellékleten* 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 el nem zárt magánútként alakítható ki.
(2) Közforgalom elöl el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom elöl 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) A Vi-2 építési övezetek és 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 elöl 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 elöl el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.
(3) 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 figyelembe vételével 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 a Záhony utca vonala között a Vf övezet telkein úszómű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag
a) csónak,
b) kísérő kisgéphajó,
c) felügyeleti hajó, továbbá
d) legfeljebb egy helyen motoros kishajó,
kikötése számára megengedett.
(2) A Záhony utca és az Óbudai-sziget déli csúcsának vonala között a Vf övezet telkein úszómű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag
a) csónak,
b) kísérő kisgéphajó, és
c) felügyeleti hajó
kikötése számára megengedett.

(3) Az Óbudai-sziget Nagy-Duna-ág Vf övezet telkein úszóű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag

a) közszolgáltatási személyhajó,
b) vízitaxi,
c) közforgalmú személyhajó,
d) motoros kishajó,
e) rendezvényhajó,
f) csónak,
g) kísérő kisgéphajó,
h) felügyeleti hajó, és
i) sportlétesítmény

kikötése számára megengedett.

(4) Az Óbudai-sziget Hajógyári-öblében a Vf övezet telkein úszóű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag

a) vízitaxi,
b) motoros kishajó
c) csónak,
d) tároló- és karbantartó létesítmény,
e) múzeumhajó,
f) kísérő kisgéphajó,
g) felügyeleti hajó,
h) sportlétesítmény

kikötése számára, továbbá

i) kábeles vízisí- és wakeboardpálya kialakítására

megengedett.

(5) Az Óbudai-sziget déli csúcsának vonala és a Tímár utca között a Vf övezet telkein úszóű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag

a) vízitaxi,
b) motoros kishajó,
c) csónak,
d) kísérő kisgéphajó,
e) felügyeleti hajó, és
d) sportlétesítmény

kikötése számára megengedett.

(6) A Tímár utca és a II. kerületi közigazgatási határ között a Vf övezet telkein úszóű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag

a) közszolgáltatási személyhajó,
b) vízitaxi,
c) közforgalmú személyhajó,
d) csónak,
e) kísérő kisgéphajó,
f) felügyeleti hajó,
g) rendezvényhajó,
h) múzeumhajó, és
i) sportlétesítmény

kikötése 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, kivéve, ha régészeti lelőhely miatt nem lehetséges. Kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25%-át.

(2) Bármely építési övezetben tulajdonos és személyzet számára legfeljebb egy lakás elhelyezhető.

(3) Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad gépjárműtárolás 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.

(4) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

(5) 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. § A területen közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó, továbbá mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ
Beépítésre szánt területek építési övezetei

IX. Fejezet
Lakóterület

20. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

28. § (1) Az építési övezet területén lakó rendeltetés helyezhető el.
(2) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épületként gépjárműtároló létesíthető, telkenként legfeljebb egy garázsépítmény, legfeljebb két gépkocsi számára.
(3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 1. pontja* tartalmazza.

X. Fejezet
Településközpont terület

21. Mellékközpont terület (Vt-M)

29. § (1) Az építési övezet területén:
a) hitéleti,
b) oktatási,
c) szociális,
d) igazgatási,
e) iroda,
f) szállás,
g) nem zavaró hatású szolgáltató,
h) vendéglátó,
i) közösségi szórakoztató,
j) sport,
k) nem üzemi technológiájú kutatás – fejlesztés,
l) parkolóház, mélygarázs és
m) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi
rendeltetés helyezhető el.
(2) Az építési övezet telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület nem helyezhető el.
(3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 2. pontja* tartalmazza.

XI. Fejezet
Intézmény területek

22. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/1)

30. § (1) Az építési övezet területén
a) hitéleti,
b) nevelési, oktatási,
c) szociális,
d) igazgatási,
e) iroda,
f) szállás,
g) szolgáltató,
h) vendéglátó,
i) közösségi szórakoztató,
j) sport,
k) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
l) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és
m) parkolóház, mélygarázs
rendeltetés helyezhető el.
(2) Az építési övezet területén - a terepszint alatt létesíthető önálló gépjárműtárolók kivételével - az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetés önálló épületként nem létesíthető.
(3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 3. pontja* tartalmazza.

23. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6)

31. § (1) Az építési övezetek területén
a) hitéleti,
b) nevelési, oktatási,
c) szociális,
d) igazgatási,
e) iroda,
f) szállás,
g) nem zavaró hatású szolgáltató,
h) vendéglátó,
i) közösségi szórakoztató,
j) sport,
k) nem üzemi technológiájú kutatás - fejlesztés,
l) parkolóház, mélygarázs és
m) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi
rendeltetés helyezhető el.
(2) Az építési övezetek területén a (1) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt rendeltetéseken kívül önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású kézműipari rendeltetés is elhelyezhető.
(3) Az építési övezetek területén önálló gyermekintézmény nem helyezhető el.
(4) Az építési övezetekben legfeljebb 100 m^2 szintterületű helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építmény helyezhető el.
(5) A **Vi-2/3** és a **Vi-2/4** jelű építési övezetek területén lakórendeltetés is elhelyezhető.

32. § (1) A szabályozási tervlap javaslatától eltérő telekalakítás, vagy a jelölt telkek összevonásának elmaradása esetén, a kialakított telkeken a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül:

a) az oldalkert legkisebb mélysége az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság fele,

b) a hátsókert legkisebb mélysége az épület hátsókertre néző tényleges épületmagassága, de minimum 6 méter

kell, hogy legyen.

(2) Az építési övezetek területén az 1,5 m^2/m^2 szintterületi mutatón (az általános és parkolásra fordítható szintterületi mutató összegén) felül a közhasználat céljára átadott minden 150 m^2 terület után megállapodás esetén 0,01 m^2/m^2 szintterületi mutató többlet létesíthető, de legfeljebb 0,2 m^2/m^2 többlet szintterületi kedvezmény adható a *2. melléklet 3. pontjában* meghatározott legnagyobb általános szintterületi mutatóhoz képest.

(3) Sport és kulturális rendeltetés kivételével a rendeltetésszerű használatához tartozó normatív parkolóhelyek felszínen elhelyezett aránya nem haladhatja meg az 50%-ot.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 3. pontja* tartalmazza.

33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos **Vi-2/3 és a Vi-2/4** építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávos keresztmetszettel, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

(2) A **Vi-2/2** építési övezet területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, amelybe a hajó közlekedés szabad utasszállító kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) a Gázgyár utca-Pók utca között forgalmi kapcsolat a Nánási utca vonalától nyugatra, és

c) az övezettel határos gyűjtő utak megléte.

(3) A Gázgyár utcával határos **Vi-2/3** építési övezet teljes területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, melybe a vasúti közlekedés szabad utasszállító kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) a Gázgyár utca autóbusz és gyalogos forgalom viselésére alkalmas keresztmetszetű átépítése, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

(4) A **Vi-2/6** építési övezet teljes területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, melybe a vasúti és hajó közlekedés szabad utasszállító kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) kerékpárút és gyalogos sétány építése a Hamvas Béla sétány vonalában – a 19333/50 és a 19333/53 hrsz.-ú közterületen – a meglévő szakasz vége és a Gázgyár utca között, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

XII. Fejezet
Különleges területek

24. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek az Óbudai-sziget területén (K-Rek/4, K-Rek/5, K-Rek/6)

34. § (1) A **K-Rek/4** jelű építési övezet területén kizárólag sziget közhasználatát támogató tájékoztatás, kiszolgálás és vendéglátás rendeltetések helyezhető el.
(2) A **K-Rek/4** jelű építési övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek nem keríthetők el.
(3) A **K-Rek/5** jelű építési övezet területén
a) oktatási
b) kulturális, közösségi-szórakoztató
c) szállás,
d) szolgáltatás,
e) vendéglátás és
f) sport
rendeltetés helyezhető el.
(4) A **K-Rek/6** jelű építési övezet idegenforgalom, szabadidő-eltöltés, sportolás és rekreáció rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál, melynek területén:
a) szállás,
b) sport,
c) vendéglátó és
d) kulturális, közösségi-szórakoztató
rendeltetés helyezhető el.

35. § (1) Az Óbudai-sziget területén társasüdülő nem létesíthető.
(2) Az Óbudai-sziget természetes terepfelületét az építési helyen kívül, tereprendezéssel megváltoztatni nem szabad.
(3) Közcsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület rendeltetésköre nem bővíthető, illetőleg a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.
(4) A **K-Rek/6** jelű építési övezet területén:
a) Új épület építésénél vagy meglévő épület bővítésénél az épület Dunával párhuzamos homlokzati hossza nem haladhatja meg a 25 métert. 40 méternél nagyobb telekszélesség esetén megengedett a Dunával párhuzamos épülettömegek nyaktagos összekötése oly módon, hogy azok tömegükben jellemzően önálló épületegységek hatását keltsék, amennyiben közöttük legalább 6,0 méteres távolság biztosított.
b) A Dunára merőleges épülethossz nem lehet nagyobb 50 méternél.
c) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg az 1000 m^2-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át, kivétel sportépítmény, rekreációt szolgáló közösségi építmény esetén.
d) A telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb szállás rendeltetés létesítése esetén kötelező módon létesíteni kell:
da) 24 órás portaszolgálat számára önálló helyiségcsoportot,
db) közösségi helyiséget legalább 100 m^2 nettó alapterülettel az üdülőegységek számához igazított illemhelyekkel,
dc) legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas területrészt.
e) A területen új épület terepszint felett, kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani.
(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 4. pontja* tartalmazza.

25. Nagykiterjedésű és rekreációs terület az Újlaki-rakpart területén (K-Rek/7)

36. § (1) Az építési övezet a sport és az ahhoz kapcsolódó szabadidő-eltöltés rendeltetések elhelyezésére szolgáló terület.
(2) Az építési övezet területén elsősorban sportépítmények helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő rendeltetésű egyéb épületekkel. Az övezet területén legfeljebb 50 férőhelyes szállásépület építhető, kizárólag a sportesemények és sportoktatás igényeinek kielégítése céljára.
(3) A telken belüli parkolás felszíni vagy terepszint alatti parkolóban is biztosítható.
(4) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 4. pontja* tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
Beépítésre nem szánt területek övezetei

XIII. Fejezet
Zöldterületek

26. Városi park területe (Zvp)

37. § (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) Az *1. mellékleten* jelölt „Megőrzendő karakterű parkterület"-en csak pihenőkertet, díszkertet lehet létesíteni.
(3) A futókör környezetében annak használatát zavaró létesítmény nem telepíthető.
(4) Az *1. mellékleten* jelölt „A" jelű közhasználat elől állandóan elzárható területen

a) kizárólag a park fenntartásával kapcsolatos rendeltetések és kerti tárolók létesíthetők, és

b) legalább 15 %-án zöldfelületet kell biztosítani.

(5) Két rendezvény között annyi időt kell biztosítani, hogy a zöldfelület helyreállítása és regenerálódása biztosítható legyen.
(6) Az *1. mellékleten* jelölt „KP" jelű "Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen" kívül az övezet területén legfeljebb további három komfort pont helyezhető el.
(7) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket *a 2. melléklet 5. pontja* határozza meg.

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

38. § (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 övezetek területén

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) A **Zkp/Közmű** jelű övezetben kizárólag ivóvíz szolgáltatási tevékenységgel és energiaellátással összefüggő rendeltetések helyezhetők el.

(5) Az övezet területén az *1. mellékleten* jelölt „KP" jelű "Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen" kívül is elhelyezhető komfort pont.

(6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 5. pontja* határozza meg.

28. Közkertek területe (Zkp/Kk-1, Zkp/Kk-2, Kt-Zkk)

39. § (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 közkertek létesítésére szolgálnak.

(3) Az övezetek területén

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 5. pontja* határozza meg.

XIV. Fejezet
Erdőterületek

29. Közjóléti erdőterület (Ek)

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

(2) Az övezet területén

a) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
b) ismeretterjesztés építményei,
c) a terület fenntartásához szükséges építmények

helyezhetők el.

(3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 6. pontja* határozza meg.

XV. Fejezet
Közlekedési területek

30. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

41. § (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.

31. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

42. § (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 elvezető 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
d) 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.

32. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

43. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető 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.

33. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

44. § (1) Az övezet területe árvízvédelmi létesítmények, önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, 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.

34. Kötöttpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

45. § (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 övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 7. pontja* tartalmazza.

XVI. Fejezet

Vízgazdálkodási területek

35. Folyóvíz medre és partja (Vf)

46. § (1) Az övezet területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

(2) Az övezet területén kioszk kizárólag az *1. mellékleten,* jelölt „V" jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen" létesíthető, kizárólag vendéglátás rendeltetés céljára, legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel, mely elhelyezése esetén legalább egy közhasználatú nyilvános illemhely is létesítendő.

(3) 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, továbbá az árvízvédelmi mű fenntartását.

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

47. § Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon lép hatályba. Kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyző

Kiss Anita
jegyző

Budapest III. ker. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Polgármester Hivatal Polgármester

Bús Balázs
polgármester

1. melléklet a 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelethez

1. Kisvárosias lakóterület (Lk-2)

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
Lk-2	5000	szabadonálló	25	3,5	7,5	50	40	0,6	0,4

2. Mellékközpont területe (Vt-M)

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
Vt-M	800	szabadonálló	80	12,0	19,0	10	100	3,5	1,0

3. Intézményi területek (Vi-2)

Építési övezet jele	Kialakít-ható legkisebb telek terület (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Legnagyobb homlokzat-magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)	
				Legkisebb	Legnagyobb				Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/1	6000	szabadonálló	35	4,5	11,0	-	35	50	1,0	0,5
Vi-2/2	10000	szabadonálló	30	6,0	14,0	18,0	50	45	1,3	0,5
Vi-2/3	3000	szabadonálló	35	11,0	21,0	21,0	50	45	2,0	0,5
Vi-2/4	4000	szabadonálló	35	6,0	11,0	13,0	50	90	1,2	0,5
Vi-2/5	10000	szabadonálló	25	4,5	11,0	13,0	50	45	0,8	0,5
Vi-2/6	10000	szabadonálló	35*	11,0	18,0**	-	40***	45	2,0	0,5

** 40 % kizárólag sport rendeltetés esetén*
*** 21,0 m kizárólag sport rendeltetés esetén*
**** 35% kizárólag sport rendeltetés esetén*

4. 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/4	4000	szabadonálló	20	4,5	5,0	60	20	0,2	0,35
K-Rek/5	2000	szabadonálló	30	4,5	8,0	50	35	0,5	0,35
K-Rek/6	20000	szabadonálló	20	4,5	9,5	60	20	0,4	0,15
K-Rek/7	7000	szabadonálló	20	3,5	7,5	40	20	0,5	0,2

5. 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/Közmű	2000	szabadonálló	50*	-	6	30*	50	0,5	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
Kt-Zkk	1500	szabadonálló	3	-	4,5	60	0	0,03	0,0

* A ... számú OTÉK eltérési engedély alapján.

6. 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	-	-

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	-	-	-	-

3. melléklet a 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelethez

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak

1	1. melléklet szerinti 1. számú utca
2	1. melléklet szerinti 2. számú utca
3	1. melléklet szerinti 3. számú utca
4	Árpád fejedelem útja

4. melléklet a 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelethez

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

	Funkció	Norma		
s.sz.	Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani az A-D oszlop szerinti mennyiség után:	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 helységeinek 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 cikkeket 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 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelethez

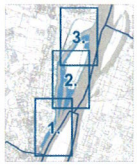
Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

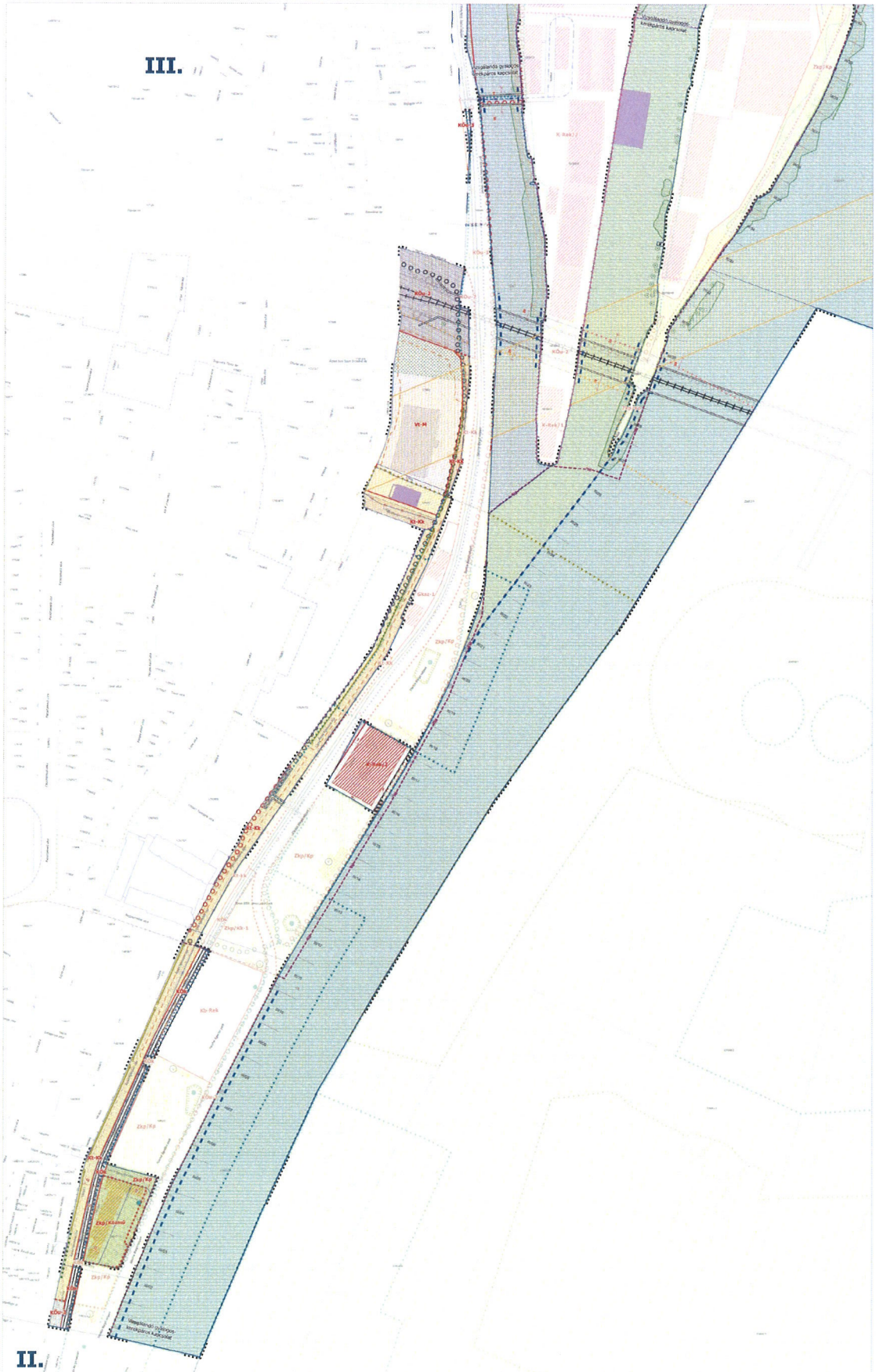
s.sz.	Funkció	Norma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2. a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m2-ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m^2 alapterülete után 2 db
2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m2 felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m^2 alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely 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

Budapest Főváros III. kerület,
Óbuda - Békásmegyer Önkormányzat
Képviselőtestületének
6/2019. (II.8.) önk. rendelete
Óbuda - Békásmegyer I.szakasz
Duna-parti kerületi építési szabályzatáról
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

1. szelvény
M = 1:2000





KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK - DÉSZ TERÜLETE

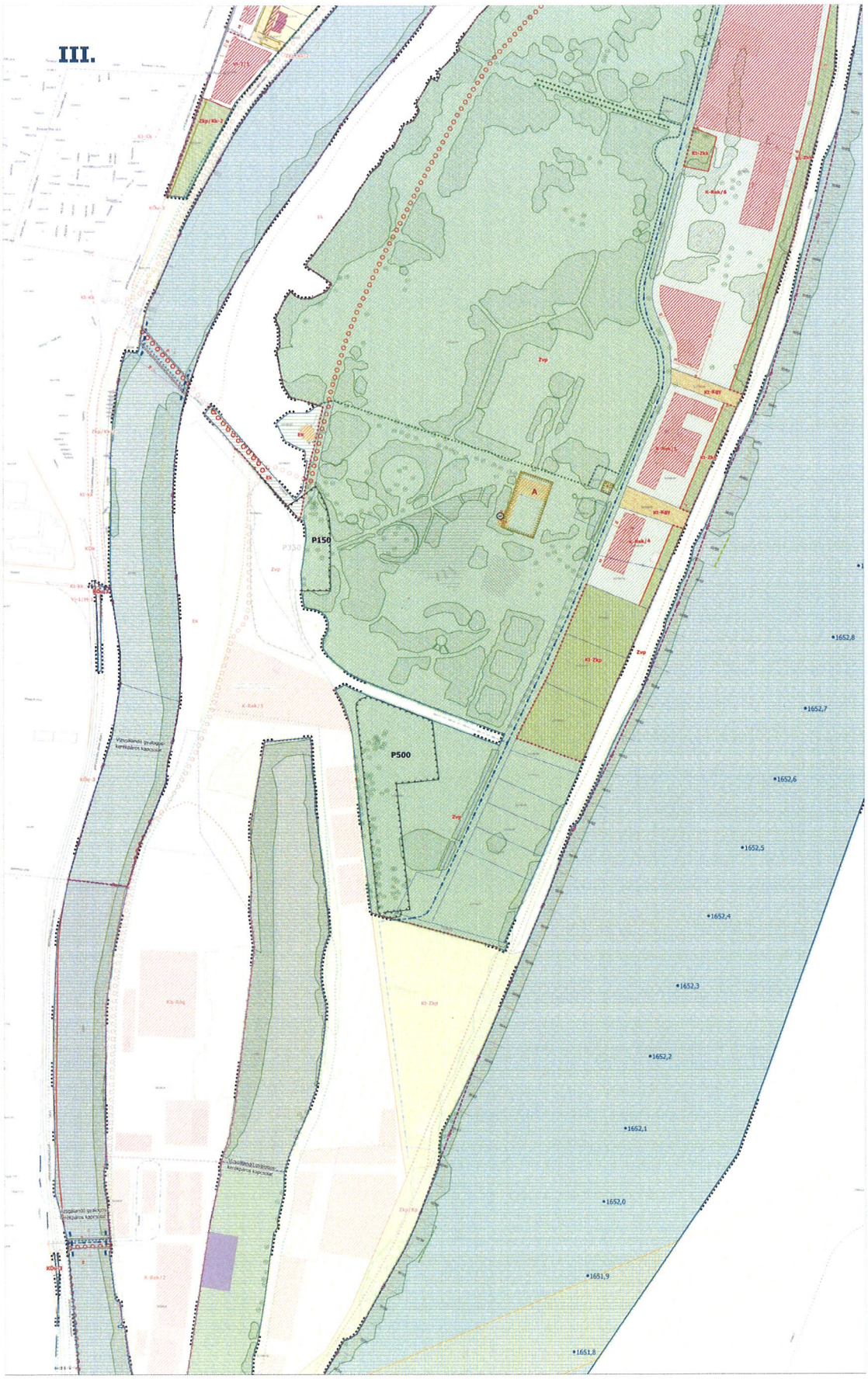
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

BFVT KFT.	VÁROS-MEGNEVEZÉSE:	Óbuda - Békásmegyer Duna-parti kerületi építészeti szabályzata	TERVSZÁM: DÉSZ
	ALÁÍRÁSMEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV	
	TARTALMÉRT:	Szelvény-terv	
BFVT Kft.	TELEPÜLÉSFEJLESZTŐ:	Arkitekt Ugo 1112Budapest, Budaörsi út 31/B/2 ép. I/2. Bartis Marianne 8 ÉK-kamarai	
	KÖZLEKEDÉS:	Pintér Zoltán Budapest, Szentkirályi u. 8-10. III. emelet/7 Rodoan Zoltán Budapest, Rózsa u. 13. I/2/204	TERVSZÁM: KÁM-04
	KERTÉSZET:	Nagyné Arnóczky Budapest, Tavaszmező u. 15-17. VII. emelet/1 Orosz Szilvia Budapest, Tél u. 18. I/8/5	KÉSZÍTÉSIDŐ: 2011-2015
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSFEJLESZTŐ TERVEZŐ Kft.	KERT- ÉS TÁJTERVEZŐK:	Tatai Zsuzsanna Budapest, Szentkirályi u. 8-10. II/2/283 Balika Balázs Budapest, Szentkirályi u. 8-10. II/2/283	DÁTUM: 2016. június

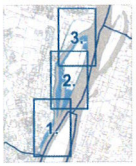
III.



Budapest Főváros III. kerület,
Óbuda - Békásmegyer Önkormányzat
Képviselőtestületének
6/2019. (II.8.) önk. rendelete
Óbuda - Békásmegyer I.szakasz
Duna-parti kerületi építési szabályzatáról
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

2. szelvény
M = 1:2000



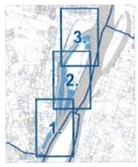
ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

BFVT KR.	Óbuda - Békásmegyer Duna parti kerületi építészeti szabályzata		TERVSZÁM: DÉSZ
	SZABÁLYOZÁSI TERV		
BFVT Kft.	Alkotórész vége	Bella Marianna	
	1112 Budapest, Zenkovszky u. 8. fsz.	É. ép.szám	
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSRENDÉSZETI TERVEZŐ KFT	Vezető tervező	Hidvégi Zoltán	Ütemterv: KSZ-24
		Ryd Ev.szám	Méretarány: M=1:2000
	Felelős tervezők	Szabó Krisztina	Dátum: 2019. Június
		Fy Ev.szám	
	Szakt. és munkatársak	Tasó Zsuzsanna	
		KÉ 010061	

Budapest Főváros III. kerület,
Óbuda - Békásmegyer Önkormányzat
Képviselőtestületének
6/2019. (II.8.) önk. rendelete
Óbuda - Békásmegyer I.szakasz
Duna-parti kerületi építési szabályzatáról
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

3. szelvény
M = 1:2000



ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

BFVT Kft.	Óbuda - Békásmegyer Duna-parti kerületi építészi szabályzata		DKÉSZ
	SZABÁLYOZÁSI TERV		
			KSZ-34
			M=1:2000
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT			2018. június