

BUDAPEST, III. KERÜLET
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ és JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



2019. szeptember hó

Aláírólap

Készítette:

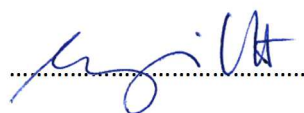
Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal

Főépítési és Várostervezési Iroda

Massányi Katalin

É 01-3939; TT/1 01-3939

főépítész



Pernyész-Ovádi Noémi

É 01-6440; TT 01-6440

vezető tervező



2019. szeptember 4.

Tartalomjegyzék

1. Előzmények
2. Szent Margit rendelőintézet bővítése
 - 2.1. Hatályos előírások
 - 2.1.1. TSZT/FRSZ
 - 2.1.2. OTÉK
 - 2.1.3. ÓBÉSZ
 - 2.1.4. TKR
 - 2.2. Jelenlegi beépítés
 - 2.3. Tervezett beépítés
 - 2.4. Kerületi Építési Szabályzat módosítása
3. Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet – hibajavítás
4. Rendelettervezet

1. Előzmények

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer képviselőtestületének az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló (továbbiakban: ÓBÉSZ) 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosítása az alábbi okok miatt vált szükségessé:

- Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat az Egészséges Budapest Program keretében tervezi felújítani a Szent Margit Rendelőintézet Csobánka tér 6. szám alatti épületét. A homlokzatot néhány évvel ezelőtt felújították, a falakat hőszigetelték, kicserélték a nyílászárókat, továbbá az épületben az elmúlt években történt néhány rendelőre kiterjedő átalakítás, felújítás. Azonban az általános, egész épületre kiterjedő korszerűsítés nem történt meg. Az üzemeltetési költségek és az egyes egészségügyi osztályok igényei, továbbá a szerkezetek általános állapota indokoltá tették az épület teljes felújítását. Üzemeltetői igényként fogalmazódott meg a meglévő szakmai programok alapján a részlegek optimális területének meghatározása, a jelenleg meglévő épület adottságaihoz igazodva. A felújítás tervezése közben derültek ki, hogy tűzvédelmi és egyéb műszaki előírások miatt ehhez az épület bővítése szükséges, mely a hatályos előírások alapján nem lehetséges.
- A fentiekén túlmenően, jelen ÓBÉSZ módosítás alkalmával lehetőség nyílt a rendelet egyes jogszabály szerkesztési pontatlanságainak és hibáinak korrigálására is.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik. A 32. § (4) bekezdése szabályozza az egyszerűsített eljárás feltételeit, mely előírásnak jelen módosítás megfelel.

32. § (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.*

2. Szent Margit Rendelőintézet bővítése

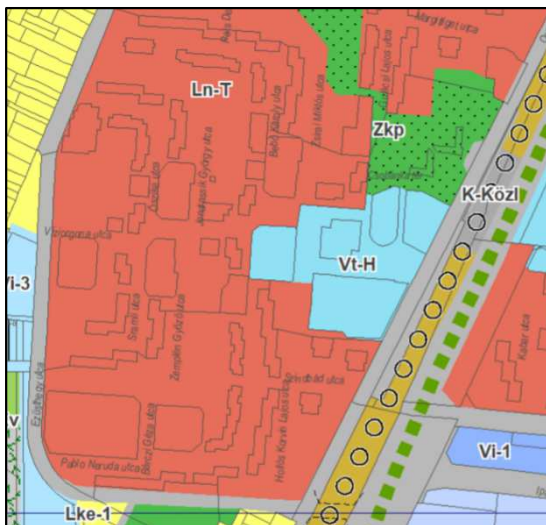
Budapest 1039, Csobánka tér 6. (Hrsz. 62321/149)

2.1. Hatályos előírások

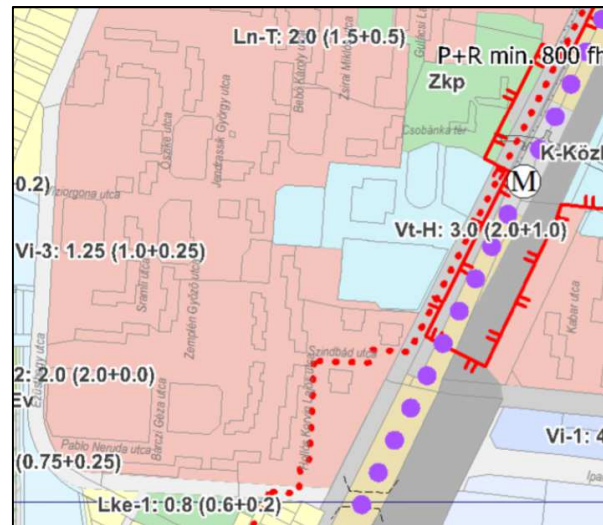
2.1.1. TSZT/FRSZ

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a telket Vt-H jelű, kiemelt jelentőségű helyi központ területfelhasználási egységbe sorolja. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) a területfelhasználási egységen belül 3,0 beépítési sűrűséget határoz meg (bsá: 2,0; bsp: 1,0).

„Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H) területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott rövid utak városa célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz. Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. Beépítési sűrűségük ezért tágabb határok között mozog és zónánként is eltérő. A TSZT a településszerkezeti helyzettől függően – és az OTÉK-tól eltérően – a kiemelt jelentőségű helyi központ területek beépítési sűrűségi értékét 1,25 – 5,75 közötti értékben határozza meg. A területfelhasználási egység területére vonatkozóan 20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték a megfelelő zöldfelületi intenzitás biztosítása érdekében.”



TSZT kivonat



FRSZ kivonat

Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ területe

2.1.2. OTÉK

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. számú melléklete a településközponti területek megengedett legnagyobb beépítettségét 80 %-ban maximalizálja.

„16. § * (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális, közösségi szórakoztató és
f) sport
rendeltetést is tartalmazhat.”

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez *

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10
8.		intézményi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a

2.1.3. ÓBÉSZ

Tárgyi területet a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer építési szabályzata (továbbiakban ÓBÉSZ) Vt-H/AI/SZ-E1 jelű településközponti építési övezetbe sorolja. Az építési övezetre az ÓBÉSZ 178. § előírásai a mérvadóak:

178. § (1) A Vt-H/AI/Z-1, Vt-H/AI/SZ-E1, Vt-H/AI/SZ-E2, Vt-H/TU-1 és a Vt-H/SZ-1 jelű építési övezetek területén

a) a 168. § (1) bekezdés rendeltetései közül különösen a lakosság alapfokú ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, kulturális, egészségügyi, rekreációs, sportolási, vendéglátási és szórakoztatási rendeltetések befogadását szolgáló közhasználatú épület létesíthető, melyen belül az alapfokú oktatási feladatkörhöz nem tartozó oktatási célú rendeltetési egység is elhelyezhető;

b) az építési övezetekhez tartozó táblázatban foglalt terepszint alatti beépítési kedvezmény akkor alkalmazható, ha

ba) a tetőkert területe a terepszint alatt és felett létrejövő beépítés mértékének legalább 25 %-a, és a termőréteg vastagsága ennek legalább felén eléri az 50 centimétert, vagy

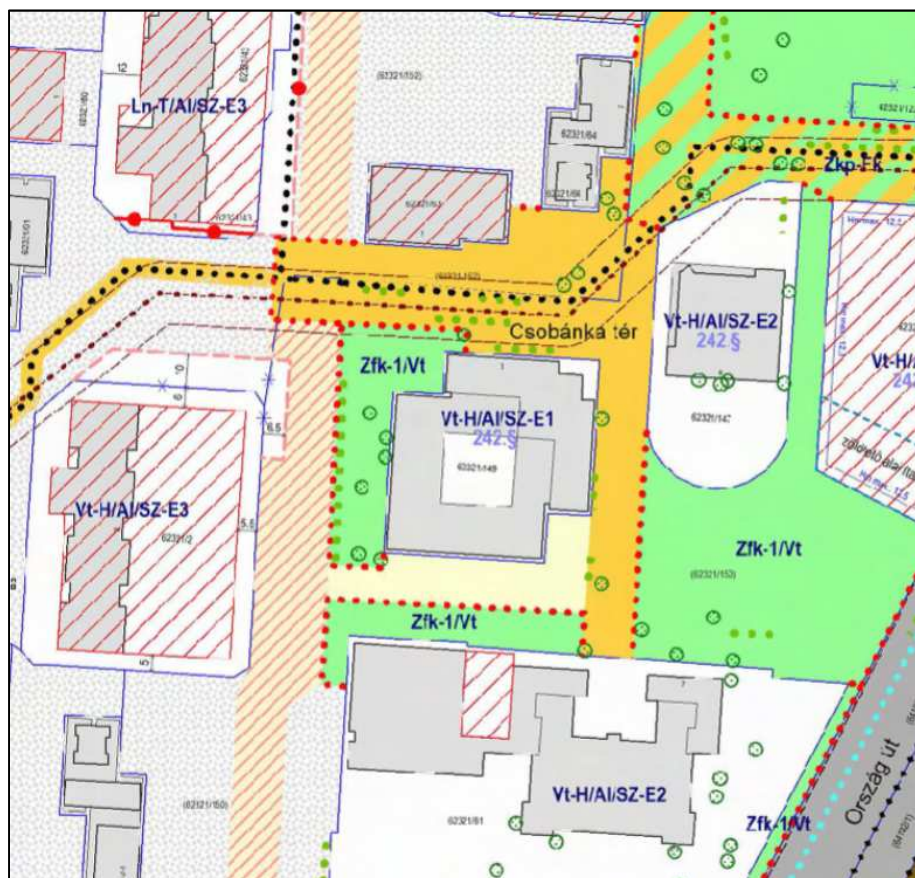
bb) a telekre előírt zöldfelület hiányzó (teljes értékű zöldfelületként nem létrehozható) területének megfelelő méretű zöldtető kerül kialakításra, minimum felén legalább kétszintes (gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt) növényállománnyal, vagy

bc) a telekre előírt zöldfelület, hiányzó (teljes értékű zöldfelületként nem létrehozható) területe kétszeresének megfelelő méretű, átlagosan legalább 15 centiméter vastag extenzív zöldtető kerül kialakításra;

A beépítési paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok													10.	táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
1.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épületelhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM		
2.			a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb		az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.			terület szélessége mélysége			beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		legnagyobb			telkenként	épületenként	telkenként	Σem = általános szántterületre T= telekterületre
4.						felett alatt			általános			parkolási	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu				
5.	övezetcsoport																	
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B, Éh	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m	m	db	db	db	-	
7.	Vt-H/AI/SZ-E1		SZ	T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Ép v. Pmu	Hv /Ht	Ész	Lsz/É	Lsz/T	
8.	Vt-H/AI/SZ-E1		SZ	2000	-	-	80	80 / 5 100	2,5 / 3	1	10	18	-	-	-	-	-	
Beépítési mód			Intézmények		Épületehelyezés			Kedvezmények – korlátozások esetei			Magasságok			Épület- és lakásszám				
IK	= szabadonálló		AI alapintézmény, azon belül		oldalhátáron álló építési helyen			S = saroktelek			/k/5 =			+§				
SZ	= ikres		E = ellátási		OSZ szabadonállóan			F100 = földszinti beépítés			Ém: 7 m, beépítési kedv. esetén 5 m			több sz				
O	= oldalhatáron álló		KSZ = keresked. szolgáltató		IKSZ ikres vagy szabadonálló			k = kedvezményes beépítés %			Hm: 6,5 m, beépítési kedv. esetén 4,5 m			sz				
Z	= zártosított		Te = egyházi		Z zártosított általános			§ = § előírásában szereplő feltétel szerint			Utcai párkánymagasság / legnagyobb udvari homlokzatmagasság többlet kialakult párkánymagasság			T/				
KE	= kevert		Sp = sport		ZU zártosított zártudvaros			KH = közhasználatú terület kialakítása			Pmu/Pmu+x			Sz/m/				
TU	= telepszárú úszótelkes					ZK zártosított keretes			E = energiamintakénti épület			épület legmagasabb pontja			osztószámok a lakásszám megállapításához			
U	= úszótelkes								§+y/b = zöldfelületi kedvezmény + fásítás %			Ém v. Ép magasság esetén			telekre vetített			
T	= telepszárú					zártosított építési helyen belül			L = lakófunkció kedvezménye § szerint						általános szántterületre vetített			
						HZ Házagovan zártosított									- nincs előírt paraméter			
															OTÉK előírásai			

Kivonat a szabályozási tervből:



2.1.4. TKR

Óbuda-Békásmegyer településképiének védelméről szóló 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR) 2. számú melléklete alapján az ingatlan településképi szempontból új típusú lakóegyüttesek kategóriába esik.

2.2. Jelenlegi beépítés

Az 1986-ban épült épület F, F+2 szintes. Az épület szerkezete Alba-Clasp rendszerű, acél pillérekkel, külső vb. homlokzati panelekkel, az acél pillérek között „karcsú” rácsostartók találhatók, illetve a tetőfödém rácsostartókra szerelt trapézlemez könnyűszerkezet.



A telek beépítési paraméterei a következők:

- Telek területe: 3238 m²
- Beépített alapterület: 2489,8 m²
- Beépítési százalék: 77%
- Beépített szintterület: 4308,2 m²
- Szintterületi mutató: 1,33 m²/m²

2.3. Tervezett beépítés

Az épület homlokzatát néhány évvel ezelőtt felújították, azonban az épület teljes felújítása akkor elmaradt. Jelenleg Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata egy korszerű, a kor igényeinek megfelelő rendelőintézeti hálózat létrehozásaként az épület teljes belső felújítását, korszerűsítését tervezi.

A tervezett beépítés során a következő igények érvényesülnek:

- egynapos sebészet férőhelynövelése, és kialakítása önálló egységként,
- kellemes, világos váróterek kialakítása beteghívó rendszerrel,
- akusztikai szempontok figyelembevétele, a rendelők egymástól, és a váróterektől való elszeparálása,
- korszerű légtechnikai rendszerek, szellőzés kialakítása,

- korszerű vizesblokkok, minden szinten akadálymentes mosdó kialakítása,
- személyzet részére pihenőterek kialakítása,
- a teljes épület akadálymentesítése,
- osztályokkal való egyeztetés alapján az igényeknek megfelelő rendelők kialakítása,
- a tető korszerűsítése.

Az épület tömegén belül működő egynapos sebészet miatt az épület mértékadó kockázati osztálya magas besorolású. Ennek megfelelően a tűzvédelmi előírások értelmében a tüzet a szerkezetnek 90 percig kell bírnia, így ennek megfelelő tűzvédelmi festéssel kell ellátni az egész épület szerkezetét. Ez jelentős költségekkel jár. Azonban a belső udvar részbeni beépítésével a műtő kiszervezhető az épületből, így az épület többi része alacsony kockázati szintbe kerülhet, amire csak 45 perces tűzvédelmi előírás vonatkozik.

Az átépítés és bővítés során a funkciók megfelelő, európai szintű kialakítása is cél. A gasztroenterológia a jelenlegi előírásoknak csak a minimumát teljesíti, a megfelelő színvonal elérése érdekében nagyobb tér kialakítása szükséges. A jelenlegi egynapos műtő fektető befogadóképessége 8 férőhelyes, azonban 10 férőhelyre lenne szükség. Emellett nem elhanyagolható az a szempont sem, hogy a közösségi terek (öltözők, zuhanyzók) nagyon szűkek, szintén minimumra vannak tervezve. Ezen túl az épületnek nincs egy olyan közös tere sem, ahol képzéseket, állománygyűléseket lehetne tartani. Ezen funkciók megfelelő és komfortos elhelyezéséhez is szükséges a belső udvar részbeni beépítése.

A belső udvar beépítése esetén az új épület tetejére kerülhet az új, modern gépészet egy része (folyadékűtő), mivel a jelenlegi szerkezet nem bírja el ezt a többletsúlyt.



2.4. Kerületi Építési Szabályzat módosítása

A belső udvar részbeni beépítése a hatályos előírások alapján nem lehetséges, a beépítési százalék már nem rendelkezik elegendő tartalékkal. Az ÓBÉSZ szerint kizárólag az érintett telek van Vt-H/Al/SZ-E1 építési övezetbe sorolva, ezért a módosításhoz új építési övezet létrehozása nem szükséges. Azonban a tervezett bővítés miatt a beépítési százalék 80 %-ról 90%-ra történő emelése szükséges.

A tervezett módosítás sem a közmű, sem a zöld, sem a közlekedési előírásokat nem érinti.

A Vt-H/AI/SZ-E1 építési övezet beépítési paraméterei az alábbiak szerint módosulnának:

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok													10.	táblázat
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1. területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM	
2. Vt-H		a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület legnagyobb				épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám
3.		területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb			telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T = telekterületre
4.					felett	alatt	általános	parkolási		épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság				
5. övezetcsoport																
6. ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m ²	m	m	%		m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m	m	db	db	db	-
7.		T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Em	Hm v. Ép v. Pmu	H _u / H _i	Ész	Lsz/É	Lsz/T	

jelenlegi paraméterek:

8.	Vt-H/AI/SZ-E1	SZ	2000	-	-	80	80 / S 100	2.5 / S 3	1	10	18	-	-	-	-	-
----	---------------	----	------	---	---	----	------------	-----------	---	----	----	---	---	---	---	---

tervezett paraméterek:

8.	Vt-H/AI/SZ-E1	SZ	2000	-	-	90	80 / S 100	2.5 / S 3	1	10	18	-	-	-	-	-
----	---------------	----	------	---	---	----	------------	-----------	---	----	----	---	---	---	---	---

Beépítési mód	Intézmények	Épületehelyezés	Kedvezmények – korlátozások esetei	Magasságok	Épület- és lakásszám
SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártosú KE = kevert TU = telepszerű üszótelkes U = üszótelkes T = telepszerű	AI alapintézmény, azon belül E = ellátási KSZ = keresk. szolgáltató Te = egyházi Sp = sport	oldalhatáron álló építési helyen OSZ szabadonállóan IK, SZ ikres vagy szabadonálló Z zártosú általános ZU zártosú zártudvaros ZK zártosú keretes zártosú építési helyen belül HZ Hézagosan zártosú	S = saroktelek F 100 = földszinti beépítés k = kedvezményes beépítési % § = § előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhatalmú terület kialakítása E = energiaminősített épület § x+yfa = zöldfelületi kedvezmény + fásítás % L = lakófunkció kedvezménye § szerint	/KS = Em: 7 / /KS Hm: 6,5/4,5 Pmu/Pmu+x Pmu ka Ép M§	kedv. beépítési % magassági korlátozása Em: 7 m, beépítési kedv. esetén 5 m Hm: 6,5 m, beépítési kedv. esetén 4,5 m Utcai párkánymagasság / legnagyobb udvari homlokzatmagasság többlet kialakult párkánymagasság épület legmagasabb pontja Em v. Ép magasság esetén
					+§ több sz a §-ban szereplő feltétel/lehetőség szerint több épület létesíthető szolgálati lakás osztószámok a lakásszám megállapításához telekre vetített általános szintterületre vetített – nincs előírt paraméter OTÉK ELTÉRÉSSEL
					T/ Szm/

A bővítés során, mivel új funkció nem alakul ki, továbbá a telken belül nem biztosítható parkolás (üszótelek), a parkolási kötelezettség alóli felmentés megadása is szükséges.

Ennek megfelelően az ÓBÉSZ 178. § (1) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

e) Vt-H/AI/SZ-E1 jelű építési övezetben egészségügyi létesítmény bővítése esetén a parkolási többletet nem kell biztosítani.

2.5. OTÉK eltérés

Az OTÉK 2. számú melléklete alapján, településközponti területen a megengedett legnagyobb beépítettség 80%, ezért a beépítési százalék 90%-ra emeléséhez OTÉK eltérés megkérése szükséges.

3. Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet – hibajavítás

Hatályos előírás
94. § (3) Az Ln-T/AI/U-E1, Ln-T/AI/U-E2, Ln-T/AI/U-Ksz1, Ln-T/AI/U-Ksz2, valamint Ln-T/AI/SZ-1 – a lakótelepi egység alapfokú ellátását szolgáló – úszótelkes építési övezetek területén a) az 86. § (1) bekezdés rendeltetései közül lakófunkció – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető; b) új épület építése, a meglévő bővítése során legalább 1,0 méteres előkertet kell biztosítani, kivéve, ha a Szabályozási Terv építési helyet határoz meg; c) az Ln-T/AI/SZ-1 építési övezet területén parkolóház is létesíthető, kizárólag közcélú lakossági parkolás céljára, mely építményen belül kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó vagy sportcélú rendeltetési egység is elhelyezhető; e) az Ln-T/AI/U-E2 építési övezetben - ea) a Szabályozási Terv szerinti építési hely teljes mértékében kihasználható, a terepszint alatti és feletti beépítés mértéke elérheti a 100%-ot, - eb) új épület legfeljebb 3 építményszinttel létesíthető, - ec) a parkolási kötelezettség a telken kívül is biztosítható.
Probléma
A 22/2019. (VI. 24.) önkormányzati rendelet jóváhagyásakor kimaradt a korábbi d) pont d) a parkolási kötelezettség meglévő épület bővítése esetében a telken kívül is biztosítható;
Tervezett előírás
94. § (3) Az Ln-T/AI/U-E1, Ln-T/AI/U-E2, Ln-T/AI/U-Ksz1, Ln-T/AI/U-Ksz2, valamint Ln-T/AI/SZ-1 – a lakótelepi egység alapfokú ellátását szolgáló – úszótelkes építési övezetek területén a) az 86. § (1) bekezdés rendeltetései közül lakófunkció – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető; b) új épület építése, a meglévő bővítése során legalább 1,0 méteres előkertet kell biztosítani, kivéve, ha a Szabályozási Terv építési helyet határoz meg; c) az Ln-T/AI/SZ-1 építési övezet területén parkolóház is létesíthető, kizárólag közcélú lakossági parkolás céljára, mely építményen belül kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó vagy sportcélú rendeltetési egység is elhelyezhető; d) a parkolási kötelezettség meglévő épület bővítése esetében a telken kívül is biztosítható; e) az Ln-T/AI/U-E2 építési övezetben - ea) a Szabályozási Terv szerinti építési hely teljes mértékében kihasználható, a terepszint alatti és feletti beépítés mértéke elérheti a 100%-ot, - eb) új épület legfeljebb 3 építményszinttel létesíthető, - ec) a parkolási kötelezettség a telken kívül is biztosítható.

Hatályos előírás
106. § (2) Az Lk-1/Z-1 építési övezetben a) több épület létesíthető; b) a telek megosztása esetén a közbenső telekhatár mentén a szomszédos épületek tűzfalal is csatlakozhatnak egymáshoz, vagy ha nem, akkor a telepítési távolságot kell figyelembe venni; c) a földszint kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda céljára 100 %-ig beépíthető, de az afeletti szintek beépítési mértéke legfeljebb 50% lehet, c) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, d) a nyugati telekhatáron épületköz létesíthető 7,0 méteres legkisebb szélességgel.
Probléma
A 22/2019. (VI. 24.) önkormányzati rendelet jóváhagyásakor két c) pont szerepelt.
Tervezett előírás
106. § (2) Az Lk-1/Z-1 építési övezetben a) több épület létesíthető; b) a telek megosztása esetén a közbenső telekhatár mentén a szomszédos épületek tűzfalal is csatlakozhatnak egymáshoz, vagy ha nem, akkor a telepítési távolságot kell figyelembe venni; c) a földszint kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda céljára 100 %-ig beépíthető, de az afeletti szintek beépítési mértéke legfeljebb 50% lehet, d) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, e) a nyugati telekhatáron épületköz létesíthető 7,0 méteres legkisebb szélességgel.

Hatályos előírás
163. § (1) Az aprótelkes Lke-2BÓ/O-A1, Lke-2BÓ/O-A2 és az Lke-2BÓ/O-A3 jelű építési övezetek területén a) a telekfelosztás érdekében magánút létesíthető; b) legfeljebb egy 2 lakásos főépület és egy kiszolgáló épület létesíthető; c) előkert nincs; d) az oldalkert mérete legalább 4,5 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan kialakult méretű; e) a hátsókert mérete - ea) 24 méter, vagy annál kisebb telekmélység esetén 0 méter, - eb) 24 méternél nagyobb telekmélység esetén 4,0 méter; f) az épület oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert, lejtős telken az 5,5 métert; g) a Lke-2BÓ/O-A1, és az Lke-2BÓ/O-A2 építési övezetben, amennyiben a telek mérete kisebb 300 m²-nél, akkor a beépítési mérték 5%-kal növelhető; h) a parkolási kötelezettség 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telkenbelüli felszíni parkolóban is biztosítható; i) meglévő főépület esetében a 49.§ (3) bekezdés szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a 49.§ (4) bekezdés szerint visszaépíthető.
Probléma
A 22/2019. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 24.§ 18. pontjában az alábbi szerepelt: <i>163. § (1) bekezdés a) pontjában az „egy 2 lakásos főépület” szövegrész helyébe az „egy főépület”</i> Helyesen így kellett volna szerepeltetni: 163. § (1) bekezdés b) pontjában az „egy 2 lakásos főépület” szövegrész helyébe az „egy főépület”
Tervezett előírás
163. § (1) Az aprótelkes Lke-2BÓ/O-A1, Lke-2BÓ/O-A2 és az Lke-2BÓ/O-A3 jelű építési övezetek területén a) a telekfelosztás érdekében magánút létesíthető; b) legfeljebb egy főépület és egy kiszolgáló épület létesíthető; c) előkert nincs; d) az oldalkert mérete legalább 4,5 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan kialakult méretű; e) a hátsókert mérete - ea) 24 méter, vagy annál kisebb telekmélység esetén 0 méter, - eb) 24 méternél nagyobb telekmélység esetén 4,0 méter; f) az épület oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert, lejtős telken az 5,5 métert; g) a Lke-2BÓ/O-A1, és az Lke-2BÓ/O-A2 építési övezetben, amennyiben a telek mérete kisebb 300 m²-nél, akkor a beépítési mérték 5%-kal növelhető; h) a parkolási kötelezettség 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telkenbelüli felszíni parkolóban is biztosítható; i) meglévő főépület esetében a 49.§ (3) bekezdés szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a 49.§ (4) bekezdés szerint visszaépíthető.

Hatályos előírás
127. § Az Lk-2/Z-M1 jelű építési övezet területén a) 3000 négyzetmétert meghaladó telek nem alakítható ki; b) az építési helyen belül az épület ba) zárt sorú csatlakozással vagy épülethézaggal helyezhető el, de ikres csatlakozás is megengedett, bb) 14 méternél nagyobb telekszélesség esetén szabadonállóan is elhelyezhető; c) az utcai sáv mérete (épületmélység) legfeljebb 14 méter lehet; d) A 102. § (1) bekezdésében foglaltak közül – a c) pont kivételével – legfeljebb egy lakóépület és egy más rendeltetésű épület létesíthető; e) kizárólag már meglévő lakóépület esetén a járműtárolás céljára szolgáló legfeljebb egy kiszolgáló épület létesíthető; f) a parkolási kötelezettséget fa) meglévő lakóépület esetében kiszolgáló épületben is lehet biztosítani, vagy fb) ahol a telek mérete indokolja, felszíni parkolóban is biztosítható; g) az előkertben ga) külszíni raktározás, gb) árubemutató nem folytatható; h) kültéri raktározás céljára legfeljebb 50 négyzetméter alapterületű fedett, legfeljebb két oldalon falazattal lehatárolt építmény létesíthető az építési helyen belül.
Probléma
ÓBÉSZ 127.§ d) pontjában "a c) pont kivételével" hivatkozás nem jó, helyesen „az e) pont kivételével”
Tervezett előírás
127. § Az Lk-2/Z-M1 jelű építési övezet területén a) 3000 négyzetmétert meghaladó telek nem alakítható ki; b) az építési helyen belül az épület ba) zárt sorú csatlakozással vagy épülethézaggal helyezhető el, de ikres csatlakozás is megengedett, bb) 14 méternél nagyobb telekszélesség esetén szabadonállóan is elhelyezhető; c) az utcai sáv mérete (épületmélység) legfeljebb 14 méter lehet; d) A 102. § (1) bekezdésében foglaltak közül – az e) pont kivételével – legfeljebb egy lakóépület és egy más rendeltetésű épület létesíthető; e) kizárólag már meglévő lakóépület esetén a járműtárolás céljára szolgáló legfeljebb egy kiszolgáló épület létesíthető; f) a parkolási kötelezettséget fa) meglévő lakóépület esetében kiszolgáló épületben is lehet biztosítani, vagy fb) ahol a telek mérete indokolja, felszíni parkolóban is biztosítható; g) az előkertben ga) külszíni raktározás, gb) árubemutató nem folytatható; h) kültéri raktározás céljára legfeljebb 50 négyzetméter alapterületű fedett, legfeljebb két oldalon falazattal lehatárolt építmény létesíthető az építési helyen belül.

4. Rendelettervezet

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
..../2019. (....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
az ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

- a. Az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) **94.§ (3)** bekezdése az alábbi d) bekezdéssel egészül ki:

„d) a parkolási kötelezettség meglévő épület bővítése esetében a telken kívül is biztosítható”

- (2) Az **ÓBÉSZ 106.§ (2) bekezdése** a következőre módosul:

„(2) Az **Lk-1/Z-1** építési övezetben

a) több épület létesíthető;

b) a telek megosztása esetén a közbenső telekhatár mentén a szomszédos épületek tűzfallal is csatlakozhatnak egymáshoz, vagy ha nem, akkor a telepítési távolságot kell figyelembe venni;

c) a földszint kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda céljára 100 %-ig beépíthető, de az afeletti szintek beépítési mértéke legfeljebb 50% lehet,

d) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető,

e) a nyugati telekhatáron épületek köz létesíthető 7,0 méteres legkisebb szélességgel.”

- (3) Az **ÓBÉSZ 178.§ (1) bekezdése** az alábbi e) ponttal egészül ki:

„e) Vt-H/AI/SZ-E1 övezetben egészségügyi létesítmény bővítése esetén a parkolási többletet nem kell biztosítani.”

2. § Az **ÓBÉSZ** 2. melléklet 10. táblázat 8. sorának F oszlopában az „80” szövegrész helyébe a „90” szöveg lép.

3. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

4. § Az **ÓBÉSZ**

1. 127. § d) pontban az „a c) pont kivételével” szövegrész helyébe az „**az e) pont kivételével**”

2. 163. § (1) bekezdés b) pontjában az „egy 2 lakásos főépület” szövegrész helyébe az „**egy főépület**” szöveg lép.

Kiss Anita
jegyző

Bús Balázs
polgármester