

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda – Békásmegyér Önkormányzata Képviselő-testületének

34/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelete

Óbuda-Békásmegyér II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyér 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 és a 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megye Önkormányzata, Pest Megyei Kormányhivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Honvédelmi Minisztérium, Budapesti Rendőr-főkapitányság és a Duna-Ipoly Nemzeti Park véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános előírások

I. Fejezet

A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest III. kerület Óbuda – Békásmegyér az *1. melléklet* szerint 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 a rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait a rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Csónak*: olyan kedvtelési és sportcélú, emberi erővel hajtott, felépítménnyel nem rendelkező vízi jármű, amelynek testhossza nem haladja meg a kishajóra megállapított mértéket.

2. *Csónakház*: olyan létesítmény, amely evezőssport céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására, a sporttevékenységhez kapcsolódó háttértevékenységek céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik.

3. *Csónaktároló*: olyan létesítmény, amely evezőssport céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására szolgáló helyiséggel rendelkezik.

4. *Fa statikai védőzónája*: meglévő fa esetében a törzsátmérő négyszeresének megfelelő sugarú kör a fa törzsétől mérve, tervezett fa esetében kis lombkoronát növelő fáknál 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fáknál 2,5 m sugarú kör a fa tővének közepétől mérve.

5. *Kikötői létesítmények osztályai (a továbbiakban: kikötői osztályok)*:

a) *Közszolgáltatási személyhajó kikötői osztály*: Közszolgáltatási szerződés alapján helyi, helyközi vagy révhajózási hivatásforgalmú személyszállító szolgáltatást ellátó, jellemzően menetrend szerint közlekedő motoros nagyhajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodására) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei.

b) *Csónak kikötői osztály*: Kizárólag emberi erővel hajtott, kedvtelési és sportcélú csónakok valamint vízi sporteszközök fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodásra) szolgáló létesítmény.

c) *Közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály*: Költségvetési szerv által fenntartott, vagy vele együttműködésben üzemeltetett, sport és szabadidős célú tevékenységet szolgáló úszómű, úszólétesítmény vagy egyéb, partkapcsolattal rendelkező vízilétesítmény (így különösen víziszínpad, lebegő

Vegh

uszoda, vagy sétány stb.), amely további hajó kikötésére nem szolgál. Az úszómű, úszólétesítmény legnagyobb, folyásirányra merőlegesen mért szélessége nem haladhatja meg a 10 m-t.

6. *Komfort pont*: Korszerű – a higiéniai és az egyenlő esélyű hozzáférés szempontjából az elvárásoknak megfelelő – közhasználatú illemhely, zuhanyzó és gyermekpelenkázó együttese.

7. *Közhasználat céljára átadott terület*: Telek – Budapest III. kerület Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.

8. *Szintterületi mutató*: Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékéből és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékéből adódik össze.

9. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

10. *Úszólétesítmény*: Víziközlekedésre, vízen való munkavégzésre és azokkal összefüggő tevékenység folytatására alkalmas úszóképes eszköz, szerkezet, berendezés.

11. *Úszómű*: Helyváltoztatásra nem szolgáló, önálló meghajtással nem rendelkező, vízen munkát nem végző úszólétesítmény.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

1. A Duna-parti sétányra vonatkozó rendelkezések

3. § Az 1. mellékletben jelölt „Duna-parti természetközeli sétány” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében

a) a sétány nyomvonalát, szélességét 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 – eltérő rendelkezés hiányában – az 1. melléklet szerinti közterületen jelölt „Építmény elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” létesíthető, amely

a) „FP” jel esetén fogadópont,

b) „KP” jel esetén közhasználatú komfortpont

rendeltetést tartalmazhat.

(2) Kioszk legfeljebb 80 m² bruttó alapterülettel létesíthető, több kioszk egymáshoz csatlakozóan nem helyezhető el és nem építhető össze.

(3) Vendéglátóterasz kizárólag a vendéglátóhelyek környezetében, a vendéglátóhelytől számított 15 méteren belül, legfeljebb 250 m² alapterülettel létesíthető, amennyiben nem akadályozza a terület kerékpáros és gyalogos közlekedését, és nem érinti árvízvédelmi mű fenntartási sávját.

(4) Vendéglátó terasz és kioszk nem keríthető el.

5. § Közterületen sátor kizárólag rendezvény időtartamára helyezhető el.

3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

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

(2) Az 1. mellékletben jelölt különböző rendeltetésű parkterületeken az azok rendeltetészerű használatát térben korlátozó, valamint környezeti hatása révén zavaró rendeltetések nem telepíthetők.

III. Fejezet

A természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) Az 1. mellékletben jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány” és „Kiemelt jelentőségű faegyed” külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével

a) csak élet-, egészség- és vagyónvédelmi 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. mellékletben jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány” területén új műtárgy, burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 20%-át foglalja el.

(3) Új közművezeték létesítések vagy meglévő felújításakor az 1. mellékletben jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány/ faegyed” statikai védőzónájának védelmét biztosítani kell.

(4) A fa statikai védőzónájában új közművezeték létesíteni nem lehet, munkavégzés csak kézi eszközzel történhet. (5) Az 1. mellékletben „Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén” elemmel jelölt terület:

a) közhasználat elől nem zárható el az 1. mellékletben jelölt „Közhasználat elől állandóan elzárható területek” kivételével, és

b) az árvízvédelmi védvonal és a vízfelület közötti rész a katasztrófavédelmi szempontok és a terület rekreációs használatának figyelembevételével, zöldfelületként alakítandó ki.

(6) A K-Rek építési övezetek 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.

(7) 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.

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

(9) Inváziós fás szárú fajok nem telepíthetők. A fák telepítésénél előnyben kell részesíteni az őshonos, Duna mentén jellemző fajokat.

(10) Az 1. mellékletben jelölt „Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezeten” belül kizárólag őshonos fafajok telepíthetők.

(11) A fák statikai védőzónáján belül az eredeti terepszint csak a fa életfeltételeinek változatlan biztosítása, vagy javítása mellett változtatható meg.

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 övezetek előírásaitól eltérő, 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 10. § figyelembevételével.

(3) 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. Víziközművek

10. § (1) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

(2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(3) Tisztítatlan és tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(4) A 10 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Az így összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

VI. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

6. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

11. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. *melléklet* szerinti mennyiségben, a (2)–(6) bekezdés szerinti előírások figyelembevételével kell telken belül 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) Az 5. *mellékletben* szereplő kikötői osztályok parthasználatához kapcsolódóan személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(4) Vendéglátó rendeltetés Kt-Zkp övezet területén lévő fogyasztóttere után (beleértve a teraszt is) személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(5) 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.

(6) Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

7. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

12. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 100 férőhelyük után 1 autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 10 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

b) 100 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,

c) 150 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, csak az állandó férőhelyszámot figyelembe véve és több pálya esetén csak a mértékadó nagyságú pályát méretezve,

d) 100 férőhelyet meghaladó sport vagy rekreáció célját szolgáló rendeltetési egység esetén.

(2) Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

8. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

13. § (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.

9. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

14. § Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az *4. melléklet* szerint kell biztosítani.

10. Magánutakra vonatkozó előírások

15. § (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 magánút területén belül, a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, 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 területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

11. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

16. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom el nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejáratallal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 500 férőhelyes parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő;

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.

12. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

17. § A területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, üzemeltethető egészségügyi, rendőrségi, katasztrófavédelmi beépítés kivételével.

13. Vízi közlekedésre szolgáló előírások

18. § Parthasználat az *5. mellékletben* szereplő kikötői osztályok számára biztosított az ott jelölt partszakaszokon.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

14. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

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

(2) Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetésű 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 korábban jogszerűen létesített lakás rendeltetési egység lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg.

(3) A parkolásra fordítható szinterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

(4) A kiegészítő rendeltetésű épület legnagyobb épületmagassága

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

b) műterem esetén 4,5 méter

lehet.

(5) A területen melléképítmények közül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló

c) kerti építmény és

d) építménynek minősülő zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(6) A területen csónakház és csónaktároló utólagos rendeltetismódosítása nem megengedett.

(7) A Partórség konténerén kívül építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el, a .

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

15. Terepszint alatti beépítésre vonatkozó rendelkezések

20. § (1) Síknak tekinthető, legfeljebb 5%-os lejtésű terepen az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű vagy a pinceszinten kialakított, épületkontúrón 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

16. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

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

MÁSODIK RÉSZ

Beépítésre szánt területek építési övezetei

IX. Fejezet

Különleges területek

17. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

22. § (1) A K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3 jelű építési övezet területén:

a) üdülő,

b) szállás,

c) sport,

d) sporteszköz-tárolási

e) nevelés, oktatás,

- f) vendéglátás,
 - g) kulturális, közösségi-szórakoztató,
 - h) egészségügyi, szociális, és
 - i) mélygarázs
- rendeltetés, vagy annak építménye helyezhető el.

(2) A **K-Rek/INT-1, K-Rek/INT-3** jelű építési övezet területén:

- a) szállás,
 - b) sport,
 - c) sporteszköz-tárolási
 - d) nevelés, oktatás,
 - e) vendéglátás,
 - f) kulturális, közösségi-szórakoztató,
 - g) egészségügyi, szociális, és
 - h) mélygarázs
- rendeltetés, vagy annak építménye helyezhető el.

(3) **K-Rek/INT-4** jelű építési övezet területén kizárólag nevelési, szociális és sport rendeltetés, vagy annak építménye helyezhető el.

(4) Közcsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma és a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.

(5) Az építési övezetek területén építési telek új beépítés esetén csak Kt-Zkp övezetbe nem sorolt közterületről, Kt-Kk övezetbe sorolt közlekedési területről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telek kialakítása nem megengedett.

(6) Az építési övezet területén az épület legmagasabb pontja

- a) **K-Rek/1** építési övezetben 9,5 méter,
- b) **K-Rek/2** építési övezetben 11,0 méter.

(7) Az építési övezetek területén csoportházazs beépítési mód nem megengedett.

(8) Az *1. mellékletben* jelölt „Építési telek el nem keríthető része” területeket közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani, fenntartani és kerítés az *1. mellékletben* jelölt telekhatárok mentén nem létesíthető.

(9) Az építési övezet területén

a) az északi oldalkert mérete az övezetben előírt épületmagasság fele, amely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható.

b) a déli oldalkert legkisebb mérete:

ba) a **K-Rek/1, K-Rek/INT-1 és K-Rek/INT-4** jelű építési övezet területén 6,5 méter, de 20 méternél nagyobb telekszélesség esetén 8 méter.

bb) a **K-Rek/2** jelű építési övezet területén 12 méter, amely csónakház építése esetén 8,0 méterre csökkenthető.

bc) a **K-Rek/3 és K-Rek/INT-3** jelű építési övezet területén az építési övezetben meghatározott épületmagasság mértéke,

c) az előkert mérete a Kt-Zkp övezet mentén 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.

(10) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:

- a) a **K-Rek/1 és K-Rek/2** jelű építési övezetek területén sem a bruttó 1000 m²-t,
- b) a **K-Rek/3** jelű építési övezet területén sem a bruttó 500 m²-t.

(11) A **K-Rek/1 és K-Rek/2** jelű építési övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb számú társasüdülő létesítése esetén létesíteni kell közösségi helyiséget legalább 100 m² nettó alapterülettel, legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas helyiséget vagy területrészt, és a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább minden két üdülőegységenként egy darab csónak tárolására szolgáló csónaktárolót.

(12) Az építési övezetben a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma, az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztásából adódó hányados.

(13) A 2.000 m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m²-feletti többletterületének csak 50%-a vehető figyelembe. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.

(14) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 1. pontja* tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek övezetei

X. Fejezet

Közlekedési területek

18. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

23. § (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 kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

XI. Fejezet

Zöldterületek

19. Közpark (Kt-Zkp)

24. § (1) Az övezetbe a Duna telkén lévő közhasznú, rekreációs zöldfelületek tartoznak.

(2) Az övezet területét a közhasználat elől elzárni, lekeríteni csak az *1. mellékletben* jelölt helyen lehet.

(3) Az övezet pihenő, játszó és sport funkciókat tartalmazó közpark létesítésére szolgál.

(4) Az övezet területén

a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,

c) a terület fenntartásához szükséges építmények,

d) nyilvános illemhelyek, és

e) vendéglátó épületek

helyezhetők el.

(5) Az övezet területén 4 darab vendéglátás rendeltetésű kiosk létesíthető egymástól legalább 200 méter távolságban.

(6) Vendéglátás rendeltetésű kiosk elhelyezése esetén közhasználatú nyilvános illemhely rendeltetés is létesítendő.

(7) Az övezet területén új sólyapálya nem létesíthető.

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

XII. Fejezet

Vízgazdálkodási területek

20. Folyóvíz medre és partja (Vf)

25. § Az övezet területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

26. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

27. § Óbuda-Békásmegyer Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 256. § d) pontja az 1. melléklet szerinti terület vonatkozásában nem alkalmazható.



1. Különleges területek – nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton (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 | 9000 | - | 15 | 4,5 | 7,5 | 65 | 20 | 0,4 | 0,2 |
| K-Rek/2 | 8000 | - | 15 | 4,5 | 9,0 | 65 | 20 | 0,4 | 0,2 |
| K-Rek/3 | 2000 | - | 15 | 4,5 | 6,5 | 65 | 20 | 0,4 | 0,25 |
| K-Rek/INT-1 | 6000 | - | 15 | 4,5 | 9,0 | 60 | 20 | 0,4 | 0,2 |
| K-Rek/INT-3 | 5000 | - | 15 | 4,5 | 6,5 | 50 | 20 | 0,4 | 0,25 |
| K-Rek/INT-4 | 6000 | - | 15 | 4,5 | 9,0 | 60 | 20 | 0,4 | 0,2 |

2. Zöldterületek (Kt-Zkp)

| 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 |
| Kt-Zkp | 5000 | szabadonálló | 1 | - | 4,5 | 70 | 0 | 0,01 | 0,0 |

3. melléklet a 34./2022. (XII.8.) önkormányzati rendelethez
Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

| s.sz. | Funkció | Norma |
|--------------------|---|-------|
| | Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a Norma oszlop szerinti mennyiség után: | |
| 1. | lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után | 1 |
| 2.a. | kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett m ² -e után | 12,5 |
| 2.b. ¹⁾ | kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett m ² -e után | 25 |
| 2.c. ¹⁾ | kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett m ² -e után | 20 |
| 3. | szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) vendégszobája után | 1,25 |
| 4.a. | fő- és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² fogyasztóttere után | 10 |
| 4.b. | kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² fogyasztóttere után | 10 |
| 5. | bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² nettó alapterülete és/vagy tanterme után | 20 |
| 6. | felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után | 20 |
| 7. | kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden férőhelye után | 5 |
| 8. | kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett m ² nettó alapterülete után | 50 |
| 9.a. | lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után | 10 |
| 9.b. | lelátóval rendelkező sportolás strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után | 30 |
| 10. | igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után | 10 |
| 11. | fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden betegágya után | 4 |
| 12. | ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett m ² -e után | 200 |
| 13. | raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² -e után | 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 | 20 |
| 16. | jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett m ² -e után | 500 |
| 17. | kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden férőhelye után | 12,5 |
| 18. | hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után | 25 |

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

4. melléklet a 34./2022. (XII.8.) önkormányzati rendelethez

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

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

5. melléklet a 34./2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelethez

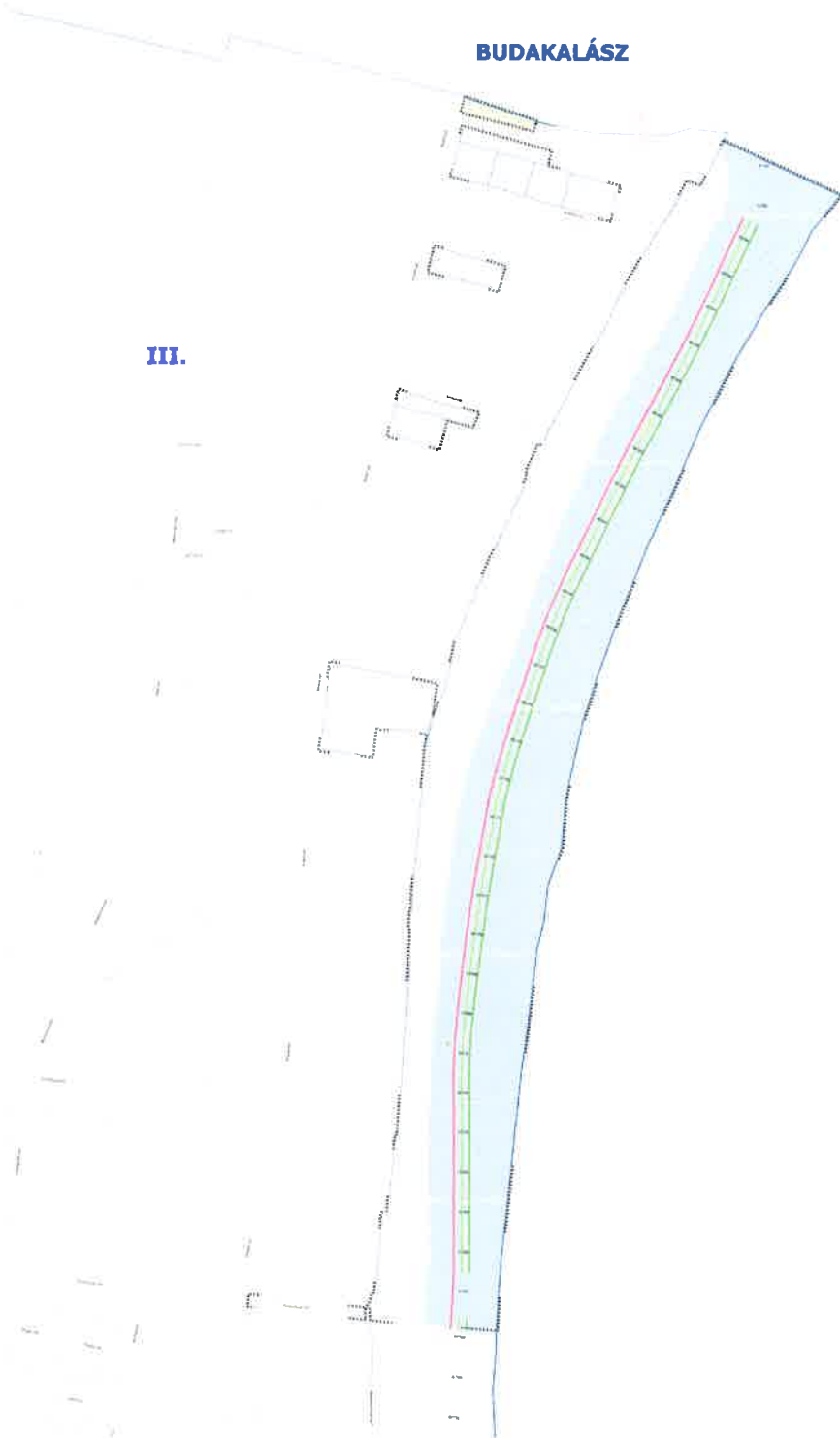
BUDAKALÁSZ

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
.../2022. (...../) ÖNK. RENDELETE
ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
II. SZAKASZ PÜNKÖSFÖRDŐ
5. MELLÉKLET

**MEGENGEDETT
PARTHASZNÁLAT**

M = 1:2000

III.



| | |
|-----------------------|-----|
| ALAPJELÖLTÉSEK | |
| 1. sz. jelöltés | ... |
| 2. sz. jelöltés | ... |
| 3. sz. jelöltés | ... |
| 4. sz. jelöltés | ... |
| 5. sz. jelöltés | ... |
| 6. sz. jelöltés | ... |
| 7. sz. jelöltés | ... |
| 8. sz. jelöltés | ... |
| 9. sz. jelöltés | ... |
| 10. sz. jelöltés | ... |
| 11. sz. jelöltés | ... |
| 12. sz. jelöltés | ... |
| 13. sz. jelöltés | ... |
| 14. sz. jelöltés | ... |
| 15. sz. jelöltés | ... |
| 16. sz. jelöltés | ... |
| 17. sz. jelöltés | ... |
| 18. sz. jelöltés | ... |
| 19. sz. jelöltés | ... |
| 20. sz. jelöltés | ... |

ALAPJELÖLTÉSEK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÖZZÉLT.

| | | |
|------------------|-----|-----|
| 1. sz. jelöltés | ... | ... |
| 2. sz. jelöltés | ... | ... |
| 3. sz. jelöltés | ... | ... |
| 4. sz. jelöltés | ... | ... |
| 5. sz. jelöltés | ... | ... |
| 6. sz. jelöltés | ... | ... |
| 7. sz. jelöltés | ... | ... |
| 8. sz. jelöltés | ... | ... |
| 9. sz. jelöltés | ... | ... |
| 10. sz. jelöltés | ... | ... |
| 11. sz. jelöltés | ... | ... |
| 12. sz. jelöltés | ... | ... |
| 13. sz. jelöltés | ... | ... |
| 14. sz. jelöltés | ... | ... |
| 15. sz. jelöltés | ... | ... |
| 16. sz. jelöltés | ... | ... |
| 17. sz. jelöltés | ... | ... |
| 18. sz. jelöltés | ... | ... |
| 19. sz. jelöltés | ... | ... |
| 20. sz. jelöltés | ... | ... |