KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodézialag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 — építési övezet/övezet jele
- 12 — szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hm max 10,0 — magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hm Cs a 5,0 — magasság csatlakozás méretezés (Hm: Cs a…)
- § — szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

- építési határvonal, vagy építési hely (egyéb telepítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)
- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Épp 49,8 — építési hely magasépület céljára kijelölt része
- Utcvt — építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- elő- és hátsókerti sáv

zöldfelület létesítése és helye

- jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület
- zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület
- meghatározott arányú zöldfelület
- telepítendő fasor
- megőrzendő értékes fa / facsoport (geodézialag nem bemért)

tereplakat szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhelyezéssel szabályozott)
- utca feletti homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettősített ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb epítésre kijelölt / fenntartott hely

- építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen
- ABC — kosszk elhelyezésére alkalmas terület 15.§. szerint A, B, C kategória
- közmű vagy vízgazdálkodás céljára fenntartandó nyomvonal / terület

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodézialag nem bemért)
- közterület és / vagy lakóterület övezetbe soroltt terület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEM

védelmek

- védelemmel érintett épület, épületrész, építmény, műtárgy
- M — védett műemlék
- KM — kiemelten védett műemlék
- FV — fővárosi helyi védettségű építmény
- FVE — fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
- HV — kerületi helyi védelemmel érintett telek
- ex lege védett forrás és védőtávolsága

korlátozások

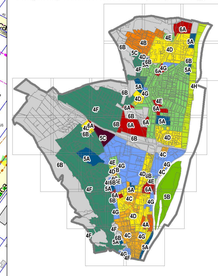
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

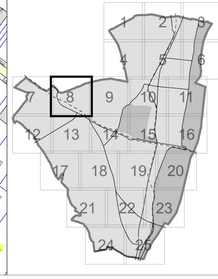
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

barlang védelmi zónák

- "A" zóna által érintett telkek
- "B"* zóna által érintett telkek
- "B" zóna

településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásai a településkép védelméről szóló 38/2017. (IX. 29.) ÖK. r. alapján





BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

20/2018. (VI.26.) ÖK. RENDELETTEL ELFOGADOTT ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 8/2025. (IV.23.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ OBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

egyes meghatározó közművek (kapott adatszolgáltatás alapján)*

- szennyvízátemelő és védőtávolsága
- vízgépház
- 132 kV-os távvezeték és biztonsági övezete
- nagynyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
- nagyközépnyomású földgáz gerincelosztó vezeték és biztonsági övezete
- ivóvíz főgerincvezeték és védőtávolsága
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védőtávolsága

egyes közlekedési létesítmények

- meglévő vasút/HÉV vonal és védőtávolsága
- gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszainak védőtávolsága

FRSZ

- tervezett villamosvonal
- P+R 100 — P+R parkoló és minimális befogadó képessége
- javasolt híd / közlekedési elem különszintű kereszteződése

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodézialag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal
- kerékpárút tervezett kisajátítási vonala
- javasolt telekhatár
- javasolt megszüntető jel
- szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület

ÖVH alapján értékes, nem védett épületek

- tanúház
- HVJ — helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

- gyalogos közterület, közterület kiemelt gyalogos felülete
- kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca
- meghatározó lakóterületi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dőlőút - burkolattan gyalogút

közhasználat, közforgalom

- már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész
- már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész zöldfelületen
- gyalogosháló/út / Budai Promenád telken átvezető szakasza javasolt közhasználattal
- javasolt gyalogosháló/út sétányként kialakított / fenntartandó szakasza
- javasolt közforgalmú magánút

közlekedés, közmű

- kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jelleghelyes ábrázolással)
- Budai Promenád
- meglévő / javasolt gyalogosháló/út kiemelt szakasza közterületen
- vízrendezés felülvizsgálatára kijelölt terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakóterületi övezetek (a közterület és az építési telek (üszökelek) együtt)

szabadterek

- védelmi erdő
- közjóléti erdő
- közkert, közpark, városi park
- folyóvizek medre és partja
- fővárosi jelentőségű közlekedési terület
- kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
- kötöttpályás közlekedési terület
- különleges beépítésre szánt közlekedési terület
- geodézialag nem bemért tó
- patak és védőtávolsága

sajátos jogintézmény, egyéb előírás

- § — a KÉSZ adott területi egységre vonatkozó kiegészítő előírása
- kiemelt beruházással érintett ingatlan
- elővásárlással érintett telkek

közlekedési elemek

- meglévő villamos vonal
- kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
- meglévő híd / közlekedési elem különszintű kereszteződése
- meglévő/tervezett vasútállomás és vasúti megállóhely

alaptérképi elemek

- kerülethatár
- belterülethatár
- jelenlegi telekhatár
- jelenlegi épület
- földhivatali térképen szereplő épület
- egyéb jelentősebb építmény
- jelentősebb önálló pince Békásmegyer-Ófalu területén
- 24123 — helyrajzi szám
- KÉSZ területi hatályán kívül eső területek

egyéb

- a lehatárolt területetet távlati közterület szabályozás, épület elhelyezés korlátozás (előkert) érintheti
- E1 — kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület számjele
- 4 — kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület tömbszáma

* A szabályozási terv nem teljeskörűen tüntet fel a közműveket és a védőtávolságukat.

URBANISTA STÚDIÓ KFT.
1113 BUDAPEST, KAPOSVÁR U. 78-80. TEL./FAX: (36-1) 372 2951 / (36-1) 242 2251

SZ-M1 | M=1:2 000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Készítő jogosult aláírása, felelős tervező:
Jóváhagyott dokumentáció
2025. 04. 23.

Jogosultsági szám	Tervezői jogosultság	Név	Aláírás
Luchay Krisztina		Polgyán Rudolf	TK-01-0053
Vásárhelyi Kinga		Szegő János	01-3418
Szczuka Levente		Hanczár Zsolna	TV, TE, TH-01-2418
Fintha Mátyás		Ilkó Attila	TV, TE, TH-01-2456
Tari Bíborka Zsuzsa		Csima-Takács Judit	
Kertész András			

PERSOL 2000 BT.	
Közlekedés Kft.	
KÉSZ Kft.	
KÉSZ Kft.	
KÉSZ Kft.	