

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

8/2025. (IV. 23.) önkormányzati rendelete

**Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészeiről szóló 2023. évi C törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

[2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és a magyar építészeiről szóló 2023. évi C törvény 22. § (2) bekezdés a) pontban meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet 68. §-ában foglaltakra figyelemmel, a 11. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletében meghatározott személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **ÓBÉSZ**) **18. § (2) bekezdés e) pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

[Telekhatár-rendezés, telekfelosztás esetén, amennyiben a XXI. Fejezet kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv másképp nem rendelkezik, az építési övezet vagy övezet telekméreteire (telekszélesség, telekmélység, telekterület) a következő szabályok vonatkoznak:]

„e) átmenő telek akkor is megosztható,

ea) ha az övezetben meghatározott minimális telekszélességet nem éri el, de legalább 12 méter,

eb) ha a telek területe kisebb, mint a kialakítható legkisebb telek kétszerese, amely esetben legfeljebb két telekre osztva a **kisebb telek** mérete legalább az előírt telekméret 75%-a legyen, a **nagyobb telek mérete feleljen meg az előírt méretnek, vagy a két telek mérete az eredeti telekméret 50%-50%-a legyen;**”

2. § Az **ÓBÉSZ 18. § (8) bekezdés e) és f) pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

[Nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások:]

„e) a visszamaradó telek nyél melletti oldalkertjének mérete **1,5 méter**,

f) új nyeles telek kialakítása során a létrejövő nyeles teleknek a teleknyúlvány nélküli területe az építési övezetben előírt telekméret másfélszerese, **kivéve, ha a Szabályozási terv ezzel nem egyező, javasolt telekhatárt rögzít, amely esetben az figyelembe vehető.**”

3. § Az **ÓBÉSZ 148. § (1) bekezdés ca) pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

[a létesíthető főépületek és lakások száma a telekterület függvényében – a 27. § (7) bekezdése és a 146. § (2) bekezdése együttes figyelembevételével:]

„ca) **2024. október 1-je után kialakított nyeles telken** – a telek területétől függetlenül – legfeljebb egy főépület létesíthető, már kialakított nyeles telek esetében a telekméretnek megfelelő számú főépület létesíthető;”

4. § Az ÓBÉSZ a következő **149/A. §**-sal egészül ki:

„149/A. § (1) A nagytelkes Lke-2/SZ-N5 jelű építési övezet területén

a) közcsatorna hiányában a telken legfeljebb egy főépület és legfeljebb egy lakás létesíthető;

b) az 1000 négyzetméternél nagyobb területű telken két főépület létesíthető a szabadon álló beépítési mód szerint;

c) az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;

(2) A 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi aránnyal és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható.”

5. § Az ÓBÉSZ

1. 69. § (3) bekezdés b) pontjában a „4. mellékletben” szövegrész helyébe a **„3. mellékletben”** szöveg,

2. 148. § (2) bekezdés i) pontjában az „i) pont ” szövegrész helyébe a **„h) pont”** szöveg, az „i) pontban ” szövegrész helyébe a **„h) pontban”** szöveg

lép

6. § Az ÓBÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv **8. és 16. sorszámú** szelvénye az **1. melléklet** szerint módosul.

7. § Az ÓBÉSZ 2. mellékletének 8.(1) táblázata a **2. melléklet** szerint módosul.

8. § Az ÓBÉSZ 10. melléklete a **3. melléklet** szerint módosul.

9. § Ez a rendelet 2025. április 29-én lép hatályba.

Dr. Bots Dénes
jegyző



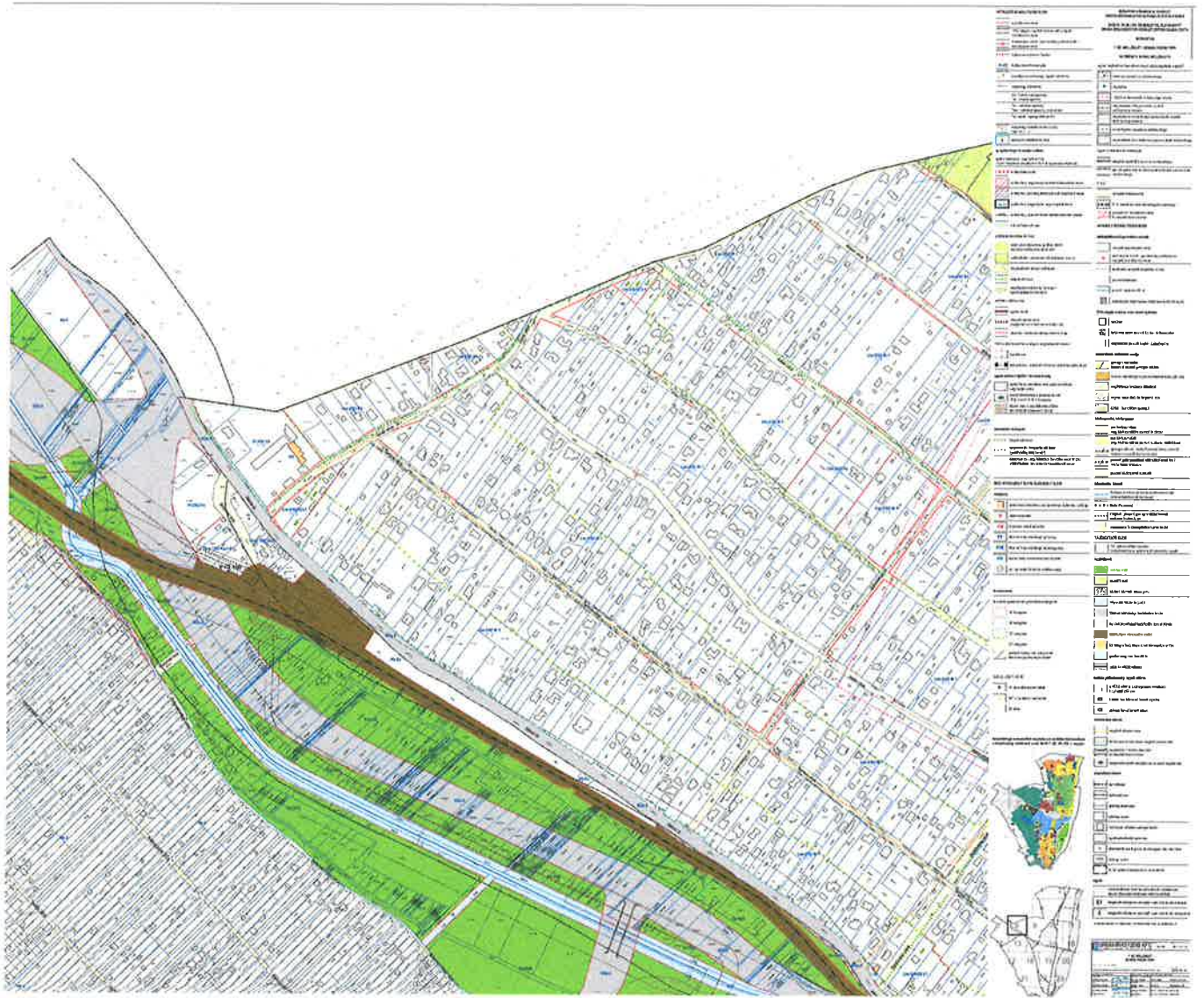
Dr. Kiss László
polgármester
helyett



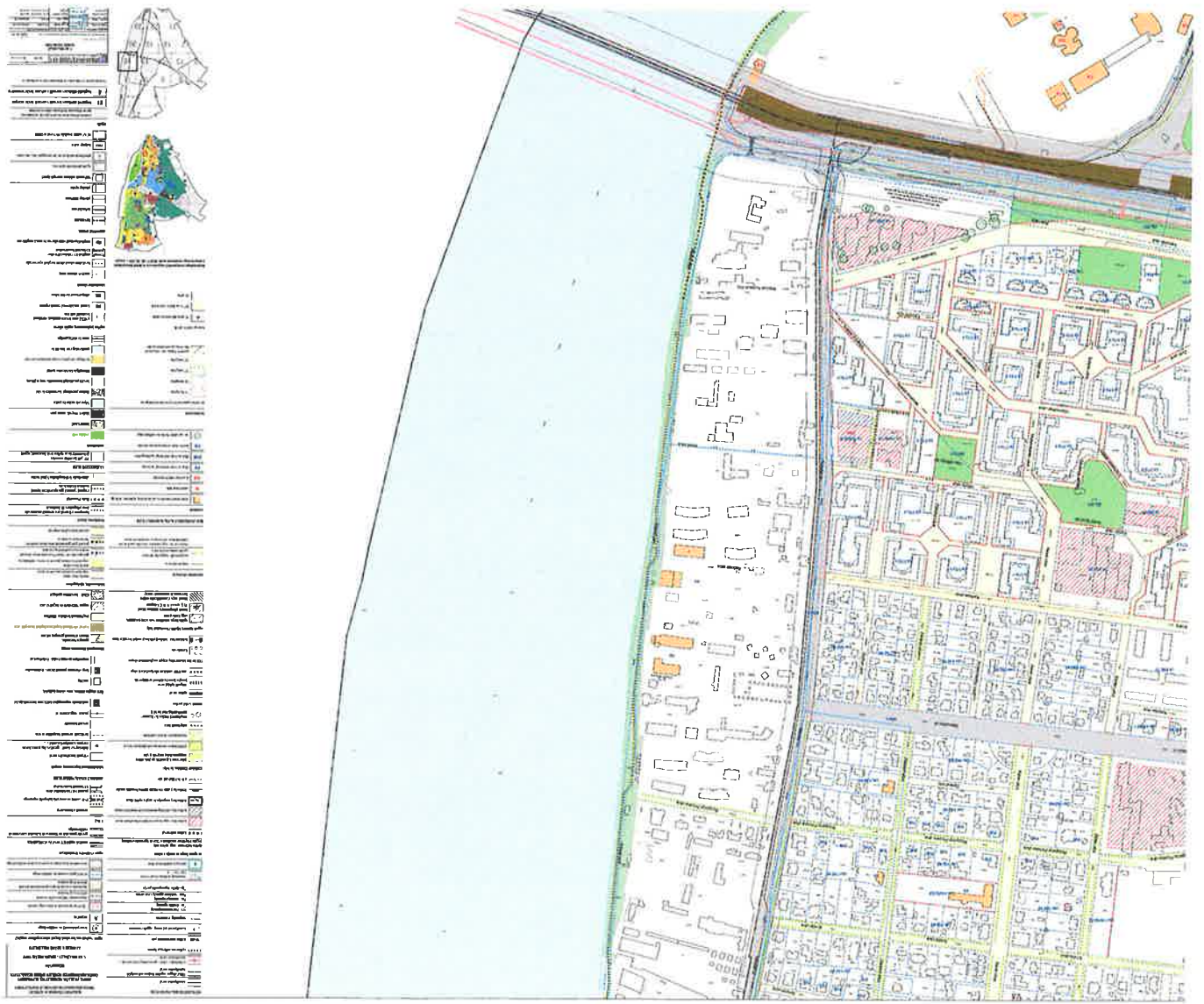
1. melléklet a 8/2025. (IV. 23.) önkormányzati rendelethez

1. MELLÉKLET

SZABÁLYOZÁSI TERV 8. és 16. sorszámú SZELVÉNYE



Handwritten mark resembling a stylized '2' or 'P'.



2. melléklet a 8/2025. (IV. 23.) önkormányzati rendelethez

Az ÓBÉSZ 2. mellékletének 8.(1) táblázata

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok													8.(1)	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	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM		
2.			a telek legkisebb			a telek legnagyobb					a telek legkisebb	az épület			épületszám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.	Lke-2		területe szélessége mélysége			beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb			telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre	
4.						terepszint					épület- magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság					
5.	övezetscsoport					felett	alatt	általános	parkolási									
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m ²	m	m	%		~2/ 2 m m	~2/ 2 m m	%	m	m	m	db	db	db		
7.			T	TSZ	Tm	B%TF	B%TA	SZTM á	SZTM p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	HH /HL	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-	
8.	Lke-2/AI/SZ-1	SZ	3000	40	-	35	60	1.5	0.2	35	7,5	-	-	1	-	-	-	
9.	Lke-2/AI/SZ-E1	SZ	2000	20	-	30	25	0.7	0.2	30	7,5	-	-	1	-	1sz	-	
10.	Lke-2/AI/SZ-E2	SZ	2000	20	-	35	45	1.15	0.3	35	10.5	-	-	több	-	-	-	
11.	Lke-2/AI/SZ-E3	SZ	500	15	-	10	15	0.2	0.2	50	4.5	-	-	1+§	-	-	-	
12.	Lke-2/AI/SZ-E4	SZ	1000	16	-	45 /§ 35	45	1.2	0.2	30	5.5 /§7,5	-	-	1	-	-	-	
12a	Lke-2/AI/SZ-E5	SZ	1000	16	-	35	45	0,7	0.3	45	5.5 /§7,5	-	-	-	-	-	-	
13.	Lke-2/AI/SZ-L1	SZ	2000	-	-	25	35	0,7	0.2	55	7.5	-	-	1+§	-	-	-	
13.a	Lke-2/AI/SZ-L2	SZ	2000	-	-	15 /§ 25	25 /§ 35	0.4 /§ 0,7	0.2	75 /§ 55	7.5 /§ 7.0	-	-	1+§	2	2+§	-	
14.	Lke-2/O-Ksz1	O	2000	30	-	35	60	1.2	0.2	35	9.5	-	-	2+§	2	2	-	
15.	Lke-2/SZ/I-L1	SZ	2000	40	-	35	60	0.7 /§ 0.9	0.2	40	9.5	-	-	több	Ka-	Ka	-	
16.	Lke-2/SZ-HL1	SZ	1000	24	-	15	20	0.4	0.2	75	7.5	-	-	1+§	6	-	SZm/100	
17.	Lke-2/SZ-HL2	SZ	1000	24	-	20	20	0.4	0.25	65	5	-	4.5/5.5	1+§	4	-	SZm/100	
18.	Lke-2/SZ-HL3	SZ	2000	30	-	20	20	0.4	0.2	65	5	-	4.5/6,5	1+§	6	6	-	
19.	Lke-2/SZ-HL4	SZ	1000	16	-	20	20	0.4	0.2	65	5	-	4.5/6,5	1+§	2	-	SZm/100	
20.	Lke-2/SZ-HL5	SZ	1000	12	-	25	20	0.4	0.2	65	5	-	4.5/6,5	1+§	2	-	SZm/100	
21.	Lke-2/SZ-HL6	SZ	2000	30	-	25	50	0.7	0.5	50	7.5	-	-	1+§	-	-	-	
21a	Lke-2/SZ-HL7	SZ	1000	24	-	20	20	0.4	0.25	65	5	-	4.5/5,5	1+§	4	-	SZm/100	
22.	Lke-2/SZ-IK-1	SZ,IK	1000 +§	16	30	15 /k 20	20 /k 25	0.4	0.2	75 /k 65	6 /k5	-	4.5/6,5	1+§	3+§	-	SZm/175	
23.	Lke-2/SZ-Lp1	SZ	5000	40	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	50	7.5	Hm 6.5	-	több	-	-	SZm/80	
24.	Lke-2/SZ-N1	SZ	900	20	30	15 /k 20 /§ 25	25	0.4	0.2	70 /k 65	7/k5/§	Hm 6.5 /k4.5/§	-	1+§	3	-	SZm/120	
25.	Lke-2/SZ-N2	SZ	700	20	30	20	35	0.5	0.2	50	7.5	Hm 6.5	-	1	3	-	SZm/120	
26.	Lke-2/SZ-N3	SZ	1000	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	75 /k 65	7/k5/§4,5	Hm 6.5 /§5	4.5/6,5	1+§	4+§	-	SZm/120	
26a	Lke-2/SZ-N4	SZ	1000	16		15 /k 20	25	0.4	0.2	75 /k 65	7 /k5	Hm 6.5 /k4.5	4.5/6,5	1+§	5+§		SZm/100	
26b	Lke-2/SZ-N5	SZ	1000	16	30	15 /k 20	20 /k 25	0.4	0.2	75 /k 65	6 /k5		4.5/6.5	1+§	2+§		SZm/175	
27.	Lke-2/SZ-S1	SZ	3000	40	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	50	7.5 /k5	Hm 6.5	-	több	-	-	SZm/80	
	Beépítési mód		Jelölés			Épülethely elhelyezése				Kedvezmények - korlátozások esetei				MMag-ságok		Épület- és lakásszám		
	SZ = szabadonálló		AI alapintézmény, azon belül			oldalhátáron álló építési helyen				S = saroktelek				/k5 =		+§ több sz		
	IK = ikres		E = ellátási			OSZ szabadonállóan				F 100 = földszinti beépítés				Ém: 7 /k5 Hm: 7 m, beépítési kedv. esetén 5 m		a §-ban szereplő feltétel/lehetőség szerint több épület létesíthető szolgálati lakás		
	O = oldalhátáron álló		KSZ = keresk. szolgáltató			IK,SZ ikres vagy szabadonálló				k = kedvezményes beépítési %				Hm: 6,5 m, beépítési kedv. esetén 4,5 m Utcai		osztószámok a lakásszám megállapításához telekre		
	Z = zárt sorú		Te = egyházi			Z zárt sorú általános				§ = előírásában szereplő feltétel szerint				Pmu/Pmu+x		vetített		
	KE = kevert		Sp = sport			ZU zárt sorú zártudvaros				KH = közhasználatú terület kialakítása				Pmu ka		általános szintterületre vetített		
	TU = telepszerű úszótelkes					ZK zárt sorú keretes				E = energiaminősített épület				Élp				
	U = úszótelkes									§ x+yfa = zöldfelületi kedvezmény + fásítás %				M§				
	T = telepszerű									L = lakófunkció kedvezménye § szerint								
						zárt sorú építési helyen belül				Ka = kialakult								
						HZ Hézagosan zárt sorú												
																- nincs előírt paraméter vagy nem értelmezhető		OTÉK ELTÉRÉSEL ¹³

Az ÓBÉSZ 10. melléklete

ÓBVSZ hatálya alá tartozó területek

 Mocsárosdűlő KÉSZ térképen jelölt,
kidolgozás alatt álló területe

