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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 10,5 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hép: Cs x 1,2 (Hm: Cs a ...) magassági csatlakozás méretezés
- § 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
- Ev- 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhéréssel szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

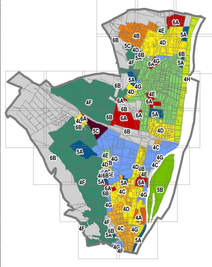
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

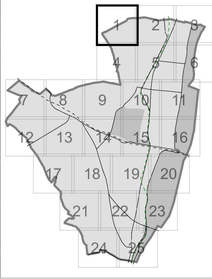
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





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 főúthonalak külterületi szakaszainak védőtávolsága

FRSZ

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

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag 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 lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) együtt)

szabadterek

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

sajátos jogintézmény, egyéb előírás

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

közlekedési elemek

- meglévő villamos vonal
- kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
- meglévő híd / közlekedési elem különszintű keresztezése
- 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 tombszáma

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

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT.
1033 BUDAPEST, KISOROSI U. 58-60. TEL: +361 212 2001 / +361 240 2267

SZ.: M1 M=1:2 000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Készült az épített környezet alakításáról szóló törvény alapján

Jóváhagyott dokumentáció

2024. 09. 26.

Szűcsy Krisztina	Tervezői jogosultság száma:	TK-01-0053	PESNOL 2000 BT.
Vasárhelyi Kinga		Készítő: Gergő János	01-3418 Közlekedés KR.
Reczeka Levente		Hanczár Zsolna	TV, TE, TH 01-2418 KÉSZ KR.
Fintha Mátyás		Ilovi Attila	TV, TE, TH 01-2456 KÉSZ KR.
Tari Sipos Zsuzsa		Csima-Takacs Judit	KÉSZ KR.
Krekovi András			

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max 10,5 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Prnu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hkv Ov + 1,5 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely (egyéb beépítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)

- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Ev- 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

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

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

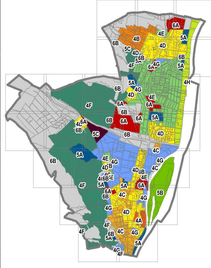
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

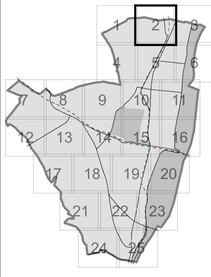
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





- 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 gerincvezető 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 keresztezése

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag 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 laktelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

- kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jelleghelyes ábrázolással)
- Budai Promenád
- meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen
- vízrendezés feltáró vizsgálatára kijelölt terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag 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 keresztezése
- 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 tombszáma

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

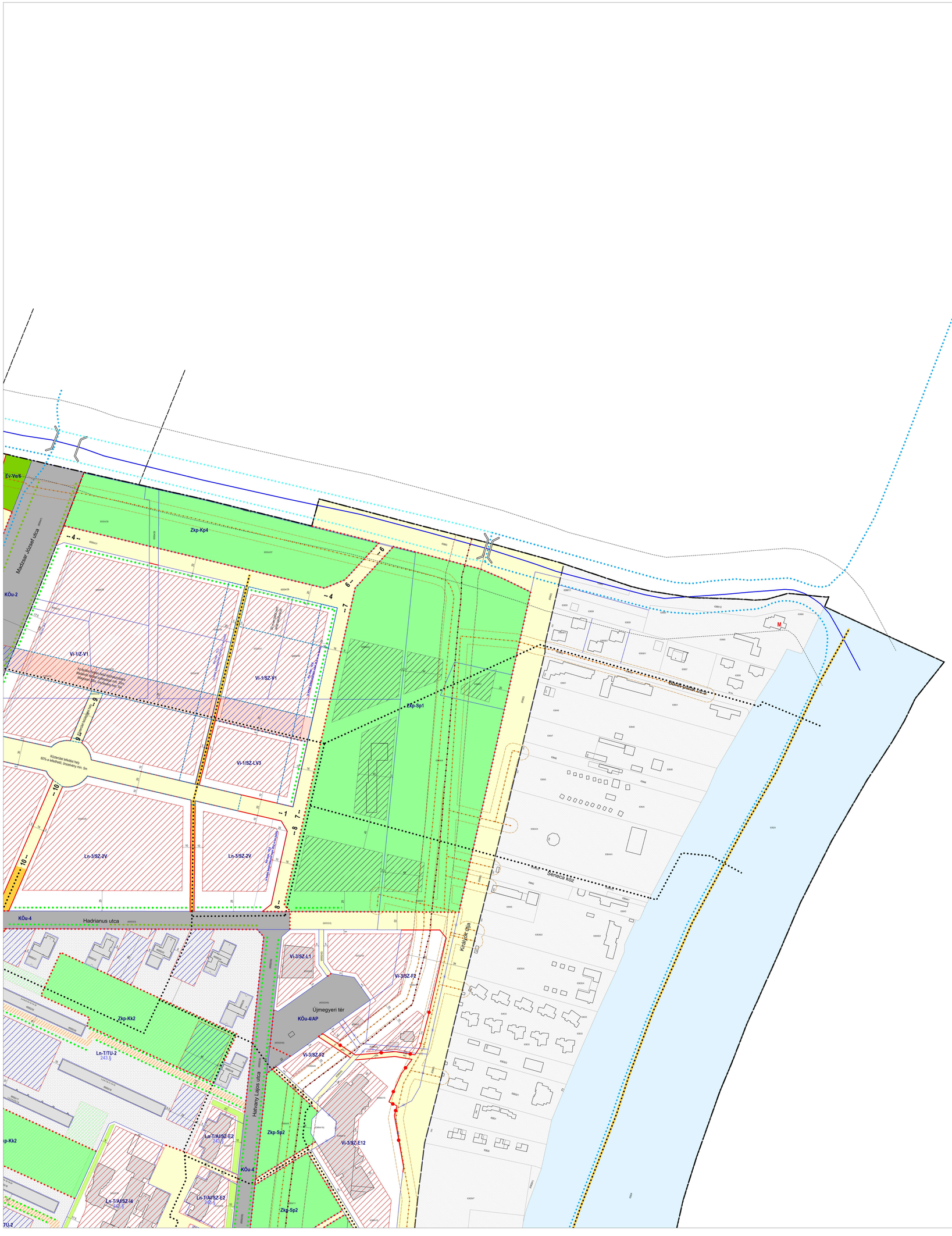
URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT. SZ-M1 M=1:2 000

1. SZ. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV

évahagyott dokumentáció 2024. 09. 26.

Lovásy Krisztina		Tolgyesi Rudolf	TK-01-0053
Vasárhelyi Kinga		Szegi János	01-3418
Raczuka Levente		Hanczár Zsolna	TV, TE, TH-01-2418
Fintha Mátyás		Ilosi Attila	TV, TE, TH-01-2456
Tari Sipos Zsuzsa		Csima-Takacs Judit	
Kovácsi András			

KÉSZ KK
Közlekedés KR
KÉSZ KR
KÉSZ KR
KÉSZ KR



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max 10,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Přmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hkr Cs + 1,0 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

- építési határvonal, vagy építési hely (egyéb beépítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)
- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Ép: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhéréssel szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy laktelepi övezetbe sorolt 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

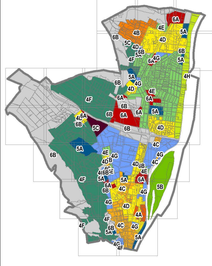
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

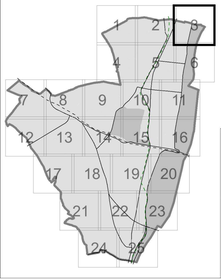
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

barlang védelmi zónák

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

településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásai a településkép védelméről szóló 36/2017. (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 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 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 gerincvezető vezeték és biztonsági övezete
- ivóvíz főgerincvezeték és védőtávolsága
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védőtávolsága

egyes közlekedési létesítmények

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

FRSZ

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

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag 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 laktelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

- kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jelleghelyes ábrázolással)
- Budai Promenád
- meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen
- vízrendezés feltárásának vizsgálatára kijelölt terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű laktelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag nem bemért tó
- patak és védőtávolsága

sajátos jogintézmény, egyéb előírás

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

közlekedési elemek

- meglévő villamos vonal
- kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
- meglévő híd / közlekedési elem különszintű keresztezése
- 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 történt fel a közművezeték és védőterületeket.

URBANISTA STÚDIÓ KFT. 1011 Budapest, Iskola u. 3/a. Tel.: +36 1 212 2992, +36 1 200 2992

SZ.: M1 | M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyott dokumentáció — 2024. 09. 26.

Lisóczky Krisztina	Tolpon Rudolf	TK 01-5053	PERSOL 2000 BT.
Vasárhelyi Kinga	Szegő János	01-3418	Közlekedés Kft.
Szrzuka Levente	Nemzár Zsófia	TV, TE, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fintha Mónika	Bíró Attila	TV, TE, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Sipos Zsuzsa	Tolma Takács Judit		KÉSZ Kft.
Kisbecz András			

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

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
- Hk-tkr: 12,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hp: Cs x 1,3 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs x…)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre vonatkozó előírások figyelembevételével)

- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető rész
- Ép: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)
- térfalak szabályozása
- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhelyezéssel szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja
- TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek
- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

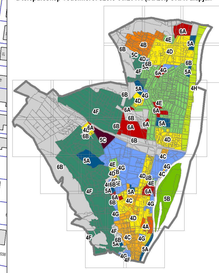
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

- "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 36/2017. (IX. 29.) ÖK. r. alapján



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 főúthonalak 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
- HV2 helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

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

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag 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

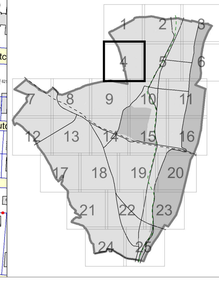
alaptérképi elemek

- kerülethatár
- belterülethatár
- jelenlegi telekhatár
- jelenlegi épület
- földhivatali térképen szereplő épület
- egyéb jelentősebb 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) érinthet
- E1 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület számjele
- 4 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület tömbszáma

* A szabályozási terv nem teljeskörűen tüntet fel a közművezeték és vízlétesítéket.



URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT.
1037 Budapest, Montevideo u. 38/A. Tel.: +36 1 250 1945 e-mail: urbanisztika@urbanisztika.hu

M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Irányított dokumentáció

2024. 09. 26.

Lisztay Krisztina		Solyom Rudolf	TK 01-5053
Vasarhelyi Kinga		Szegi Janos	01-3418
Szuzuka Levente		Szeczár Zsoltné	TV, TE, TH 01-2416
Fintha Mátyás		Kiss Attila	TV, TE, TH 01-2456
Tari Sipos Zsuzsa		Csima Takacs Judit	
Kristecz András			

	Ö.Sz.-M/1
	M=1:2.000
	03
	2024. 09. 26.

	KÉSZ kft.
	KÉSZ kft.
	KÉSZ kft.
	KÉSZ kft.
	KÉSZ kft.

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rogzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 10,5 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs + 1,5 magasság csatlakozás méretezés (Hm: Cs a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az épites helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely (egyéb beépítésre 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
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott ellátéssel szabályozott)
- utca felöli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb epitésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezethe sorolt 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

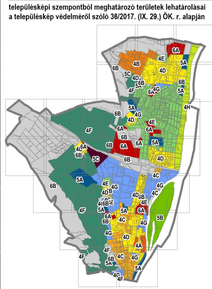
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

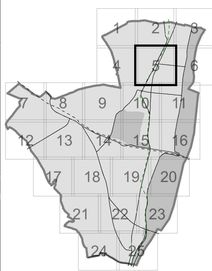
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





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 gerincvezető vezeték és biztonsági övezete
- ivóvíz főgerincvezeték és védőtávolsága
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védőtávolsága

egyes közlekedési létesítmények

- meglévő vasút/HÉV vonal és védőtávolsága
- gyorsforgalmi utak és főúthonalak 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 – geodéziailag 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
- HV2 helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

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

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (összítelek) egyutt)

szabadterek

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

sajátos jogintezmény, egyéb előírás

- § a KÉSZ adott területi egységre vonatkozó kiegészítő előírása
- KIHI kiemelt beruházással érintett ingatlan
- ELŐV 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 tüntett fel a közművezeket és védőtávolságukat.

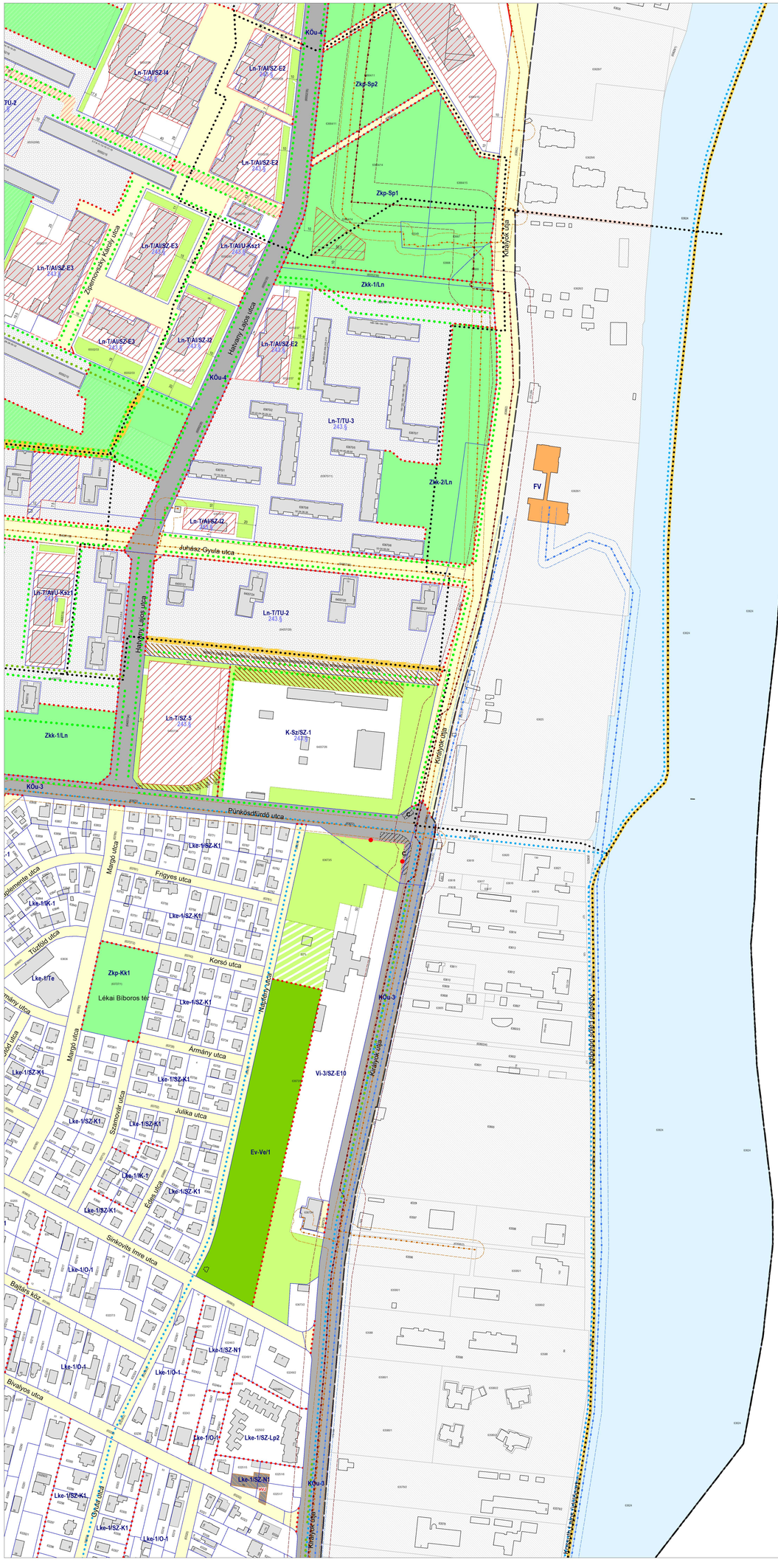
URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT.
1037 Budapest, Bécsi út 120/B. Tel.: +36 (1) 250 - 2911 Fax: +36 (1) 250 - 2912

SZ.: 01 M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyott dokumentáció — 2024. 09. 26.

Liszkay Krisztina	Sólyom Rudolf	TK 01-2053	PERSOL 2000 BT.
Vasalhelyi Kinga	Szegő János	01-1415	Közlekedés Kft.
Szuzsa Levente	Vancsár Zsolna	TV, TE, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fidha Mátyás	Ifsz Attila	TV, TE, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Sipos Zsuzsa	Csima-Takacs Judit		KÉSZ Kft.
Kvásnyi András			


Ln-T/AI/SZ-I4
243.§
Ln-T/AI/SZ-E2
243.§
Ln-T/AI/SZ-E2
243.§
Ln-T/AI/SZ-E3
243.§
Ln-T/AI/U-Ksz1
243.§
Ln-T/AI/SZ-E3
243.§
Ln-T/AI/SZ-E3
243.§
Ln-T/AI/SZ-I2
243.§
Ln-T/AI/SZ-E2
243.§
Ln-T/TU-3
243.§
Ln-T/AI/SZ-I2
243.§
Ln-T/AI/U-Ksz1
243.§
Ln-T/TU-2
243.§
Ln-T/SZ-5
243.§
K-Sz/SZ-1
243.§
Zkp-Sp2
Zkp-Sp1
Zkk-1/Ln
Zkk-1/Ln
Zkk-2/Ln
FV
KÖu-4
KÖu-4
KÖu-3
KÖu-3
KÖu-3
Zöldmezős Károly utca
Hatvany Lajos utca
Hatvany Lajos utca
Hatvany Lajos utca
Juhász Gyula utca
Pünkösdfürdő utca
Királyok útja
Királyok útja
Királyok útja
Királyok útja
Lke-1/K-1
Lke-1/SZ-K1
Lke-1/SZ-K1
Lke-1/SZ-K

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 10,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hkr: Cs x 1,0 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

- építési határvonal, vagy építési hely (egyéb beépítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)
- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Ép: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhelyezéssel szabályozott)
- utca felöli homlokzat elhelyezésének sávja
- TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek
- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

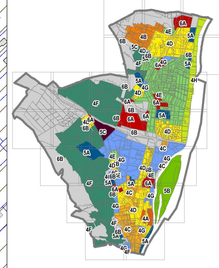
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

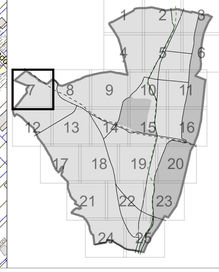
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

barlang védelmi zónák

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

településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásai a településkép védelméről szóló 36/2017. (IX. 29.) ÖK. r. alapján





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 – geodéziailag 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
- HV helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

- gyalogos közterület, közterület kiemelt gyalogos felülete
- kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca
- meghatározó lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag 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 történt fel a közművezeték és védőterületeket.

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT. 1033 Budapest, Kiscelli u. 31. Tel.: +36 (1) 250-1 Fax: +36 (1) 250-2222

SZ.MŰ 1 M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyott dokumentáció 2024. 09. 26.

Lőcsey Krisztina		Tolpon Rudolf	TK 01-5053	PERSOL 2000 Kft.
Vasárhelyi Kinga		Szegi János	01-3418	Közlekedés Kft.
Nyirjuka Levente	TÁJÉPÍTÉSZ TERVEZŐI JOGOSULTSÁG	Nemzsik Zsolna	TV, TE, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Zsóka Mónika		Rino Attila	TV, TE, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Sipos Zsuzsa		Csima Takács Judit		KÉSZ Kft.
Kisbocz András				

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 ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 10,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Prnu - párkánymagasság utcai vonala
  - Élp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Oa + 1,0 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Oa a…)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

- építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre vonatkozó előírások figyelembevételével)
- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Ép: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhelyezést szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

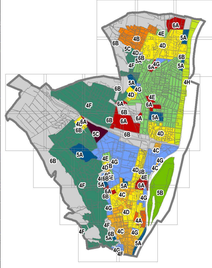
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

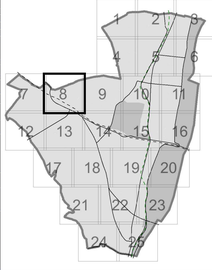
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag 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 lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolattan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakóterlepi övezetek (a közterület és az építési telek (ingatlanok) 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
- geodéziailag nem bemért tó
- patak és védőtávolsága

sajátos jogintézmény, egyéb előírás

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

közlekedési elemek

- meglévő villamos vonal
- kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
- meglévő híd / közlekedési elem különszintű keresztezése
- 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 tombszáma

* A szabályozási terv nem feltétlenül tüntet fel a közművezeket és védőtávolságukat.

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT.
1013 BUDAPEST, KRISZTINA krt. 39. I/5. TEL.: +36 1 212 2951 / +36 1 200 2207

SZ-M1 | M=1:2 000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Munkaközi dokumentáció | Készítés ideje: 2025. 04. 23.

Jogosultság: A dokumentáció szerzői jogvédelem alatt áll. Felhasználása csak a szerző engedélyével lehetséges.				
Szikszay Krisztina		Tóbiás Rudolf	TK-01-0053	PERSOL 2000 BT.
Vasárhelyi Kinga		Szegő János	01-3418	Közlekedés Kft.
Buzsáky Levente		Hanczár Zsolna	TV, TE, TK-01-2418	KÉSZ Kft.
Fintha Mátyás		Bíró Attila	TV, TE, TK-01-2456	KÉSZ Kft.
Tari Sipos Zsuzsa		Csima-Takács Judit		KÉSZ Kft.
Kristesz András				

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 10,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hp: Oa + 1,5 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Oa a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely (egyéb beépítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)

- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető rész
- Épp: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhéréssel szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

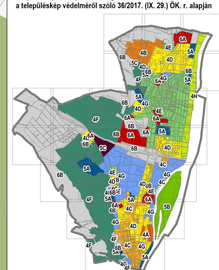
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

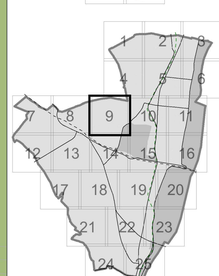
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





egyes meghatározó közművek (kapott adatszolgáltatás alapján)*

- szennyvíztelemelő 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 – geodéziailag 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 lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) együtt)

szabadterek

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

sajátos jogintézmény, egyéb előírás

- ...§ a KÉSZ adott területi egységre vonatkozó kiegészítő előírása
- KIHE kiemelt beruházással érintett ingatlan
- ELVÁS 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 történt fel a közműveket és védőterületeket.

URBANISTA STÚDIÓ KFT. 1027 Budapest, Bem József u. 7. Tel.: +36 1 212 1870, +36 1 202 2003		SZ.: M1	M=1:2.000
1. SZ. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV			
Jóváhagyott dokumentáció			2024. 09. 26.
Lőrincz Krisztina	Tolyom Rudolf	TK 01-5053	PERSOL 2000 BT.
Vasárhelyi Kinga	Szegi János	01-3418	Közlekedés Kft.
Szrzuka Levente	Herczár Zsoltné	TV, TE, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fiatka Mátyás	Sós Attila	TV, TE, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Sipos Zsuzsa	Csima Takács Judit		KÉSZ Kft.
Krebesz András			

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rogzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 10,5 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épl - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs x 1,5 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs x…)
- § szöveges szabályozási elem

az épites helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely (egyéb beépítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)

- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- Ész: 49,8 építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Ép: 49,8 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

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

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb epítésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

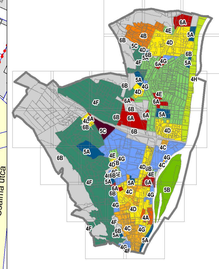
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

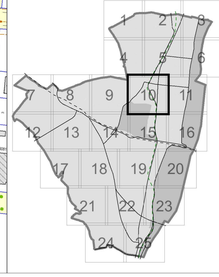
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

barlang védelmi zónák

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

településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásai a településkép védelméről szóló 36/2017. (IX. 29.) ÖK. r. alapján





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 történt fel a közművezeti és védőterületeket.

egyes meghatározó közművek (kapott adatszolgáltattás alapján)*

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

egyes közlekedési létesítmények

- meglévő vasút/HÉV vonal és védőtávolsága
- gyorsforgalmi utak és főúthoz/az 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 – geodéziailag 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
- HV2 helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

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

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakóterepi övezetek (a közterület és az építési telek (összetelek) 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
- geodéziailag 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

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT.
1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV
SZ-01 M=1:2.000
Jóváhagyott dokumentáció
2024. 09. 26

Lukácsy Krisztina	Tolpon Rudolf	TK 01-5053	PERSOL 2000 BT.
Vasarhelyi Kinga	Szegi János	01-3418	Közlekedés Kft.
Szczuka Levente	Hanczár Zsófia	TV, TÉ, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fekte Mónika	Ress Attila	TV, TÉ, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari Gyula Zsuzsa	Csima-Takács Judit		KÉSZ Kft.
Krisbacz András			

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
- Hk-tsz: 10,5 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Prmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs x 1,5 (Hm: Cs x ...) magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs x ...)
- § 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: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- előkert és hátsókert sáv

zöldfelület létesítése és helye

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

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhelyezést szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEM

védelmek

- videlemmel 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

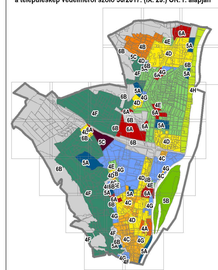
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

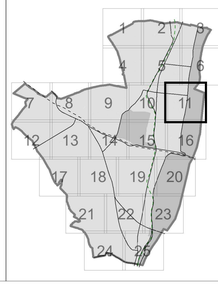
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

barlang védelmi zónák

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

településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásai a településkép védelméről szóló 36/2017. (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 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 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 főúthonalak külterületi szakaszainak védőtávolsága

FRSZ

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

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag 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
- HV2 helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

- gyalogos közterület, közterület kiemelt gyalogos felülete
- kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca
- meghatározó lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) együtt)

szabadterek

- védelmi erdő
- közjóléti erdő
- közkert, közpark, városi park
- folyóvízek medre és partja
- fővárosi jelentőségű közlekedési terület
- kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kl-kk)
- kötöttpályás közlekedési terület
- különleges beépítésre szánt közlekedési terület
- geodéziailag 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 keresztezése
- meglévő/tervezett vasútállomás és vasút 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 védőterületüket.

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT.
1021 BUDAPEST, FÉNYES U. 56/2. TEL: +361 212 2900 · +361 200 2912

SZ.: M1 | M = 1:2 000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Készült az alapító okiratban feltüntetettekkel

Jóváhagyandó dokumentáció — 2024. 09. 26.

Lisztay Krisztina	Sólyom Rudolf	TK 01-2053	PESOCL 2000 BT.
Visalhalmi Kinga	Szegi János	TT-3418	Közlekedés Kft.
Szuzuka Levente	Hanczár Zsolna	TK, TE, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fintha Mátyás	Ilovi Attila	TK, TE, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Sipos Zsuzsa	Csima-Takacs Judit		KÉSZ Kft.
Krébesz András			

Mk-2
Mk-K
Ek-Tv/1
Ek-Tv/3
Mercsovics utca
Vidróczki köz
Vidróczki utca
Mercsovics utca
Vergilius köz
Vergilius utca
Mercsovics utca
Patakvölgyi lejtő
Vergilius utca
Patakvölgyi lejtő
Patakvölgyi lejtő
Mercsovics utca
Vízgazdálkodás útja
Ek-Tv/3
Ek-Tv/1
Ek-Tv/1
Mercsovics utca
Orosz utca
Orosz utca
Orosz

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max 10,5 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hk-Ov + 1,5 magasság csatlakozás méretezés (Hm: Cs a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

- építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre 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
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhéréssel szabályozott)
- utca felöli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

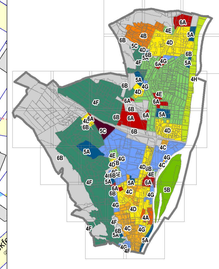
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

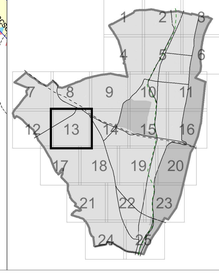
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





- 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 főúthonalak 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 – geodéziailag 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 lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolattan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (együttes) 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
- geodéziailag 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

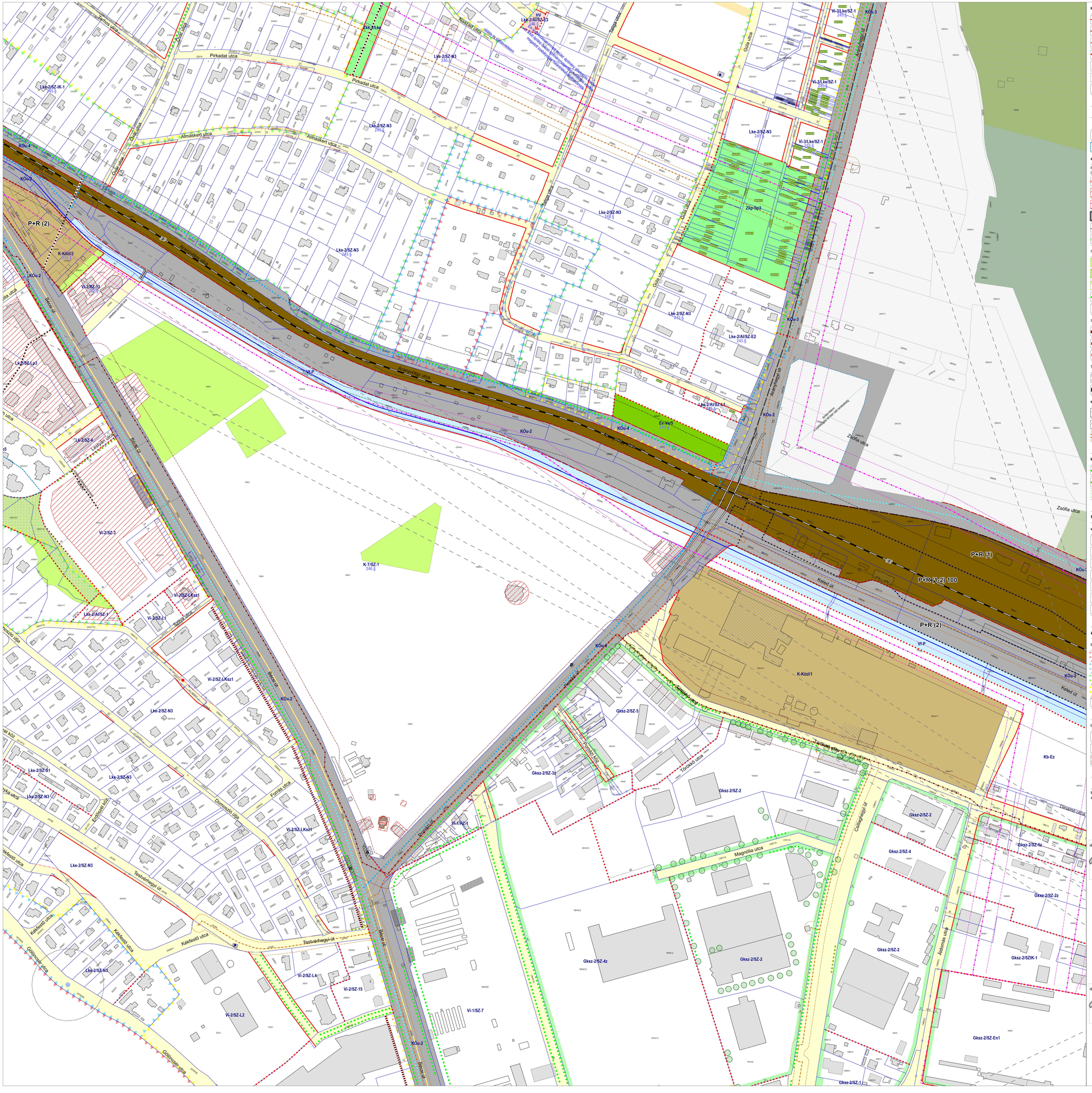
* A szabályozási terv nem teljeskörűen történt fel a közművezeték és védőtávolságukat.

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT. SZ-01 M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyott dokumentáció — 2024. 09. 26.

Lichey Krisztina	Tolpon Rudolf	TK 01-5053	PERBOL 2000 BT.
Vasarhelyi Kinga	Kiegl János	01-3418	Közlekedés Kft.
Szczuka Levente	Hanczár Zsófia	TV, TE, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Heiba Mónika	Bus Attila	TV, TE, TH 01-2406	KÉSZ Kft.
Tari Gyula Zsuzsa	Csima Takács Judit		KÉSZ Kft.
Krobecz András			



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
- Hk-max: 12,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs x 1,5 magasság csatlakozás méretezés (Hm: Cs x ...)
- § 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
- Épv: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

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

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

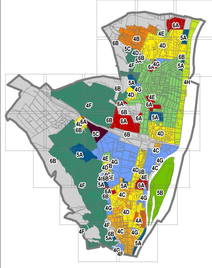
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

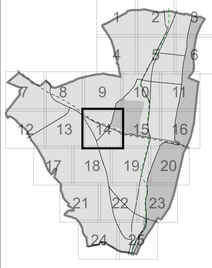
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 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 gerincvezető 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 – geodéziailag 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 lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolattan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

- kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jellegheleys ábrázolással)
- Budai Promenád
- meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen
- vízrendezés feluvizsgálatára kijelölt terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag 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) érinthet
- E1 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület számjele
- 4 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület tömbszáma

* A szabályozási terv nem teljeskörűen történt fel a közművezeti és védőterületeket.

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 12,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs x 1,5 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs x…)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

- építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre vonatkozó előírások figyelembevételével)
- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Épz: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhelyezést szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja
- TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek
- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

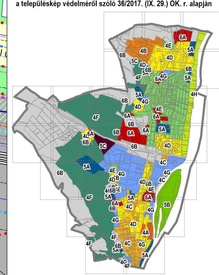
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

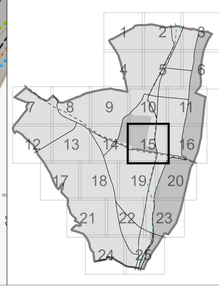
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





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 főhálózatok külterületi szakaszainak védőtávolsága

FRSZ

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

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag 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-, építményész
- megtartásra javasolt épület-, építményész

közterületek kialakítási módja

- gyalogos közterület, közterület kiemelt gyalogos felülete
- kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca
- meghatározó lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) együtt)

szabadterek

- védelmi erdő
- közjóléti erdő
- közkert, közpark, városi park
- folyóvizek medre és partja
- fővárosi jelentőségű közlekedési terület
- kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
- kitöltött pályás közlekedési terület
- különleges beépítésre szánt közlekedési terület
- geodéziailag 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 keresztezése
- 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

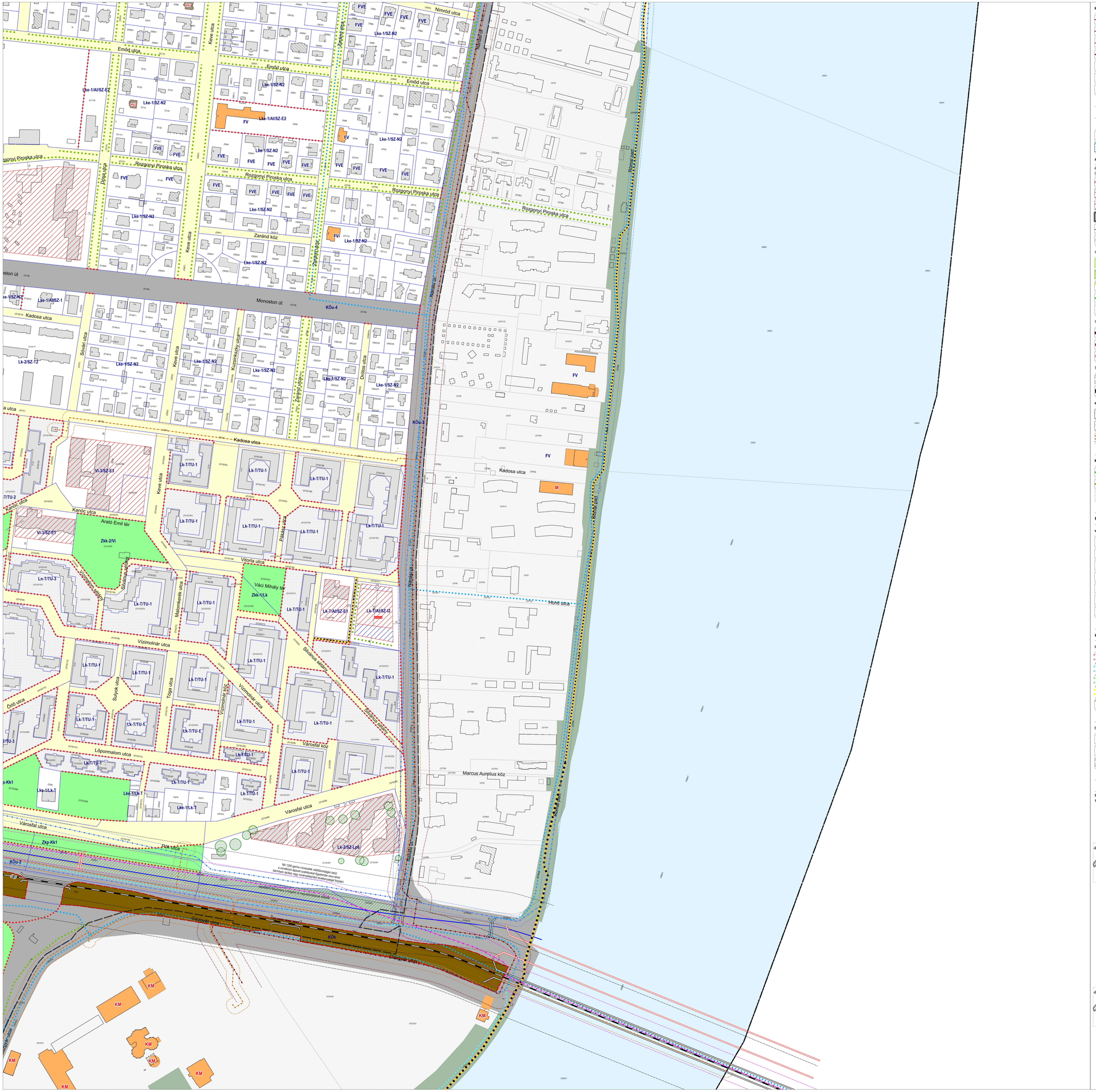
* A szabályozási terv nem teljeskörűen tünteti fel a közműveket és védőterületeket.

URBANISTA STÚDIÓ KFT. SZ-M1 M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

jóváhagyott dokumentáció 2024. 09. 26.

Lichay Krisztina	Tolyon Rudolf	TK 01-5053	PERBOL 2000 BT.
Vasarhelyi Kinga	Szegi Janos	01-3418	Közlekedés Kft.
Szuzuka Levente	Nanczár Zsolna	TV, TÉ, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fridha Mátyás	Ilon Attila	TV, TÉ, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Ten Hjorn Zrinka	Tolma Takacs Judit		KÉSZ Kft.
Kolárecz András			



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
- Hk-max: 10,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Élp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs x 1,5 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs x…)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

- építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre vonatkozó előírások figyelembevételével)
- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Ép: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

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

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezethe sorolt 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

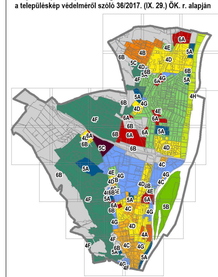
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

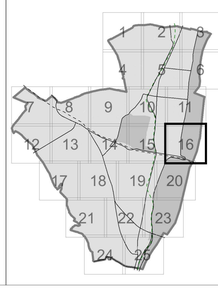
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

barlang védelmi zónák

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

településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásai a településkép védelméről szóló 36/2017. (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 gerincvezeték és biztonsági övezete
- ivóvíz főgerincvezeték és védőtávolsága
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védőtávolsága

egyéb közlekedési létesítmények

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

FRSZ

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

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
- HV2 helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

- gyalogos közterület, közterület kiemelt gyalogos felülete
- kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca
- meghatározó lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag 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 keresztezése
- 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 (védőzert) érintheti
- E1 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület számjele
- 4 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület tömbszáma

* A szabályozási terv nem teljeskörűen tünteti fel a közműveket és védőterületeket.

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT. | SZ-M1 | M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV

2025. 04. 23

Lisztay Nikoletta		Tolpon Rudolf	TK 01-5053	PERBOL 2000 BT.
Vasarhelyi Kinga		Szegi János	01-3418	Közlekedés Kft.
Szuzuka Levente		Hanczár Zsófia	TV, TÉ, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fridha Mátyás		Sós Attila	TV, TÉ, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Stjerna Zsuzsa		Tolma-Takacs Judit		KÉSZ Kft.
Krátkesi András				

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 12,5 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hkr: Ck-x 1,3 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely
(egyéb településre vonatkozó előírások figyelembevételével)

- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Épp: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhéréssel szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

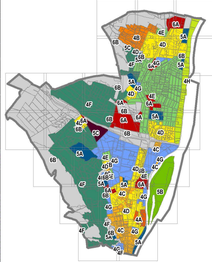
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

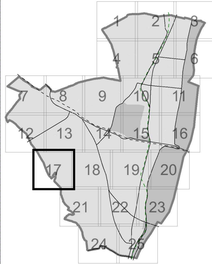
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

barlang védelmi zónák

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

településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásai a településkép védelméről szóló 36/2017. (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 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 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 főúthonalak 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 – geodéziailag 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 laktelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag 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 tüntett fel a közműveket és védőterületeket.

URBANISZTÚDIÓ KFT. 1027 Budapest, Margit u. 15/A. Tel.: +36 (1) 275 - 27 / +36 (20) 825 - 5555

Szerződés száma:	SZ-M1
Méret:	M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyott dokumentáció — 2024. 09. 26.

Jogosultsági, szakmérnöki adatok		Tervezői adatok, a tervet készítő jogosult aláírása és bélyegzője		
Lőcsey Krisztina		Tolpon Rudolf	TK 01-5053	PERSOL 2000 Bt.
Vasarhelyi Kinga		Szegi János	01-3418	Közlekedés Kft.
Szczuka Levente		Nemzár Zsolna	TV, TE, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fintha Bátya		Bus Attila	TV, TE, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Sipos Zsuzsa		Tolma Takács Judit		KÉSZ Kft.
Krebesz András				

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Vk-tsz: 12,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Ptmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs x 1,5 (Hm: Cs x ...) magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs x ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre vonatkozó előírások figyelembevételével)

- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Épz: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhelyezésel szabályozott)
- utca felöli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

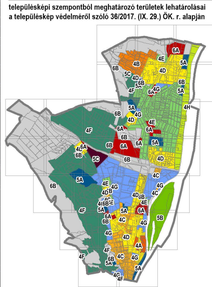
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

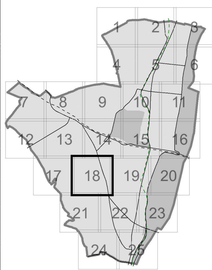
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





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 főúthoz/kerületi közterületi szakaszainak védőtávolsága

FRSZ

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

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag 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
- HV2 helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

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

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) együtt)

szabadterek

- védelmi erdő
- közjóléti erdő
- közkert, közpark, városi park
- folyóvizek medre és partja
- fővárosi jelentőségű közlekedési terület
- kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
- kotlottpálya közlekedési terület
- különleges beépítésre szánt közlekedési terület
- geodéziailag 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 keresztezése
- 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 (védőkert) érintheti
- E1 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület számjele
- 4 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület törzsszáma

* A szabályozási terv nem teljeskörűen tünteti fel a közművezeket és védőterületeket.

URBANISTA STÚDIÓ KFT. | SZ-M1 | M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV

2024. 09. 26

Lőrincz Krisztina		Tolpon Rudolf	TK 01-1053	PERBOL 2000 BT.
Vasanhelyi Kinga		Szegi János	01-2418	Közlekedés Kft.
Szuzuka Levente		Nánczár Zsolna	TV, TE, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fridha Mátyás		Sós Attila	TV, TE, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Styen Zsuzsa		Tolma Takács Judit		KÉSZ Kft.
Kolárecz András				

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 27/2025. (XII.19.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ OBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 10,5 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs x 1,5 magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs x…)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely (egyéb beépítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)

- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Épp: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhelyezést szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

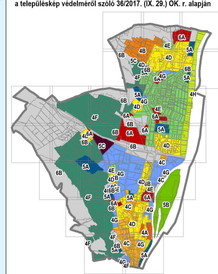
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

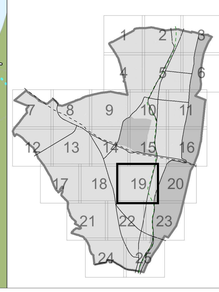
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





egyes meghatározó közművek (kapott adatszolgáltatás alapján)*

- szennyvízátemelő és védőtávolsága
- vízgépház
- 132 kV-os távvezeték és biztonsági övezete
- nagynyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
- nagynyomású földgáz gerincelosztó vezeték és biztonsági övezete
- meglévő/tervezett nívóvi ügerincvezeték és védőtávolsága
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védőtávolsága

egyes közlekedési létesítmények

- meglévő vasút/HÉV vonal és védőtávolsága
- gyorsforgalmi utak és főúthonalak 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 – geodéziailag 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
- HV2 helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

- gyalogos közterület, közterület kiemelt gyalogos felülete
- kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca
- meghatározó lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag 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 tünteti fel a közművezeték és védőterületeket.

URBANISTA STÚDIÓ KFT. 1037 BUDAPEST, BOKRÉTA U. 56/A. TEL.: 700 / 700-2727		SZ.-M.:	M=1:2.000
1. SZ. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV			
Jóváhagyott dokumentáció		2025. 12. 19.	
Tervezők:			
Lackay Krisztina	Tolpon Rudolf	TK 01-5953	PERBOL 2000 BT.
Vasanhelyi Kinga	Szegi János	01-3418	Közlekedés Kft.
Szuzuka Levente	Hanczár Zsófia	TV, TÉ, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fridha Mátyás	Sós Attila	TV, TÉ, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Styrin Zsófia	Tolma-Takacs Judit		KÉSZ Kft.
Kolácsi András			

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 — építési övezet/övezeti jelű
- 12 — szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 10,5 — magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Prnu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hkr Cs + 1,5 (Hm: Cs a…) — magassági csatlakozás méretezés (Hm: Cs a…)
- § — szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

- építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre vonatkozó előírások figyelembevételével)
- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Épz: 45,8 — építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott eltéréssel szabályozott)
- utca felöli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezethe sorolt 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

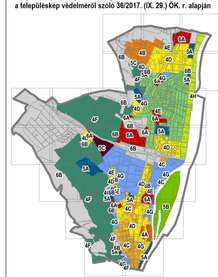
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

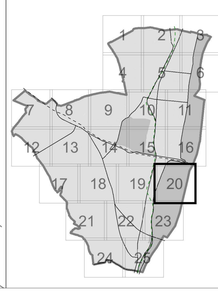
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

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

ÓVH alapján értékes, nem védett épületek

- tanúház
- HV2 — helyi védelemre javasolt épület-, építményész
- megtartásra javasolt épület-, építményész

közterületek kialakítási módja

- gyalogos közterület, közterület kiemelt gyalogos felülete
- kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca
- meghatározó lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag nem bemért tó
- patak és védőtávolsága

sajátos jogintézmény, egyéb előírás

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

közlekedési elemek

- meglévő villamos vonal
- kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonalla
- meglévő híd / közlekedési elem különszintű keresztezése
- 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 tünteti fel a közműveket és védőterületeket.

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT. | SZ-M1 | M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Munkaközi változat: | 2024. 09. 26.

ÚTMUTATÓ - VÁLTOZÁSOK

Jogosult:	Lackby Krisztina	Tervező:	Tolyon Rudolf	TK 01-5053	PERBOL 2000 BT.
Jogosult:	Vasarhelyi Kinga	Tervező:	Szegi Janos	01-3418	Közlekedés Kft.
Jogosult:	Szuzuka Levente	Tervező:	Hanczár Zsófia	TV, TÉ, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Jogosult:	Fridha Mátyás	Tervező:	Ifjm Attila	TV, TÉ, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Jogosult:	Tari Gyula Zsuzsa	Tervező:	Tolma Takacs Judit		KÉSZ Kft.
Jogosult:	Kollasz Andras				

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 12,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hkr Ov + 1,0 magasság csatlakozás méretezés (Hm: Ov a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre vonatkozó előírások figyelembevételével)

- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Ép: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhéréssel szabályozott)
- utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

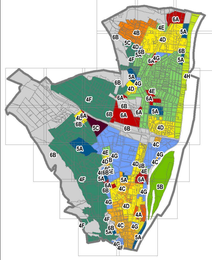
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

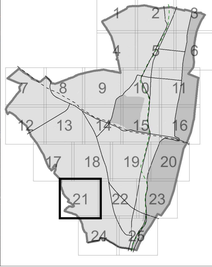
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





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 főúthonalak 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 – geodéziailag 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
- HV2 helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

- gyalogos közterület, közterület kiemelt gyalogos felülete
- kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca
- meghatározó lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) 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
- geodéziailag 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 történt fel a közművezeték és védőterületeket.

URBANISTA STÚDIÓ KFT. 1033 Budapest, Kiskorona u. 9/c/3. Tel.: +36 1/212 0781, +36 1/212 0782

SZ - M1 | M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyott dokumentáció — 2024. 09. 26.

Lisóczky Krisztina		Tolpon Rudolf	TK 01-5053	PERSOL 2000 BT.
Vasárhelyi Kinga		Szegi János	01-3418	Közlekedés Kft.
Szczuka Levente	TÁJÉPÍTÉSZ TERVEZŐ	Nemzsik Zsolna	TV, TE, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fónika Bátyai		Bors Attila	TV, TE, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Sipos Zsuzsa		Vutna-Takács Judit		KÉSZ Kft.
Krebesz András				

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Ve-max: 10 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hép / Ca = 1,5 magasság csatlakozás méretezés (Hm: Cs a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre 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
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- előkert és hátsókert sáv

zöldfelület létesítése és helye

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

térfalak szabályozása

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

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakóterep övezetbe sorolt 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

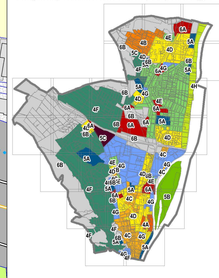
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

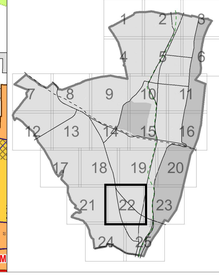
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

egyes meghatározó közművek (kapott adatszolgáltatás alapján)*

- szennyvízátemelő és védőtávolsága
- vízgéphház
- 132 kV-os távvezeték és biztonsági övezete
- nagynyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
- nagyközépnyomású földgáz gerincvezető vezeték és biztonsági övezete
- ívóvíz főgerincvezeték és védőtávolsága
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védőtávolsága

egyes közlekedési létesítmények

- meglévő vasút/HÉV vonal és védőtávolsága
- gyorsforgalmi utak és főúthoz/kerületi közterületi szakaszainak védőtávolsága

FRSZ

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

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag 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
- HV helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

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

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakóterepi övezetek (a közterület és az építési telek (úszótelek) egyutt)

szabadterek

- védelmi erdő
- közjóléti erdő
- közkert, közpark, városi park
- folyóvizek medre és partja
- fővárosi jelentőségű közlekedési terület
- kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
- kolotpályás közlekedési terület
- különleges beépítésre szánt közlekedési terület
- geodéziailag 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 keresztezése
- 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 tombszáma

* A szabályozási terv nem teljeskörűen tünteti fel a közművezeték és védőtávolságukat.

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT. | SZ.-MI | M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Készült az épített környezet értékeiről szóló törvény alapján

Jóváhagyott dokumentáció — 2024. 09. 26.

Jogosultsági szám	Tervező neve	Aláírás	Kamarai azonosító	Tervezői jogosultság
Lőcsey Krisztina	Tolcsiné Rudolf Ildikó		TK-01-0053	PESKOL 2000 BT.
Vasárhelyi Kinga	Szegő János		01-3418	Közlekedés KR.
Reczeka Levente	Hanczár Zsolna		TV, TE, TH-01-2418	KÉSZ KR.
Fintha Mátyás	Ilova Attila		TV, TE, TH-01-2456	KÉSZ KR.
Tari Gipsz Zsuzsa	Csima-Takacs Judit			KÉSZ KR.
Kristesz Andras				

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 27/2025. (XII.19.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 10,5 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Élp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs + 1,5 magassági 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
- Élp: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

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

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

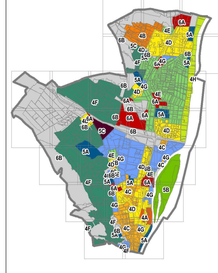
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

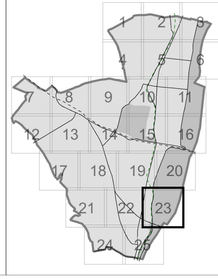
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

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





- 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 gerincvezető vezeték és biztonsági övezete
- meglévő/tervezett nívós főgerincvezeték és védőtávolsága
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védőtávolsága

egyes közlekedési létesítmények

- meglévő vasút/HÉV vonal és védőtávolsága
- gyorsforgalmi utak és főúthonalak külterületi szakaszainak védőtávolsága
- FRSZ
- tervezett villamosvonal
- P+R 100 P+R parkoló és minimális befogadó képessége
- javasolt híd / közlekedési elem különszintű keresztezése

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

telekalakítással kapcsolatos elemek

- irányadó szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag 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
- HV2 helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
- megtartásra javasolt épület-, építményrész

közterületek kialakítási módja

- gyalogos közterület, közterület kiemelt gyalogos felülete
- kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca
- meghatározó lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolatlan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (ingatlan) 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
- geodéziailag 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 keresztezése
- 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 tünteti fel a közműveket és védőterületeket.

URBANISZTIKA STÚDIÓ KFT.		SZ.: M1	M=1:2.000
1. SZ. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV			
jóváhagyott dokumentáció			2025. 12. 19.
Lipkay Krisztina		Tolnai Rudolf	TK 01-5053	PERSOL 2000 BT.
Vasárhelyi Kinga		Hangyál János	01-3410	Közlekedés Kft.
Szczuka Levente		Hanczár Zsófia	TV, TÉ, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fintha Mátyás		Sivo Attila	TV, TÉ, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari-Sipos Zsuzsa		Salma-Takacs Judit		KÉSZ Kft.
Kolácsi András				

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

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

UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA A 16/2024. (IX. 26.) ÖK. RENDELETTEL

1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV

AZ ÓBÉSZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- Hk-max: 12,0 magassági méretezés
  - Hm - homlokzatmagasság
  - Ém - épületmagasság
  - Pm - párkánymagasság
  - Pmu - párkánymagasság utcai vonala
  - Épp - épület legmagasabb pontja
- Hk: Cs x 1,5 magasság csatlakozás méretezés (Hm: Cs a ...)
- § szöveges szabályozási elem

az építés helye és módja a telken

- építési határvonal, vagy építési hely (egyéb településre vonatkozó előírások figyelembevételével)
- építési határvonal
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Épv: 45,0 építési hely magasépület céljára kijelölt része
- építési hely utcai sáv határa keretes beépítés esetén
- első- 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 (geodéziailag nem bemért)

térfalak szabályozása

- építési vonal
- irányadó építési vonal (meghatározott elhelyezésű szabályozott)
- utca felöli homlokzat elhelyezésének sávja

TKR területi követelmény alapján meghatározott elemek

- karaktersáv
- kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

egyéb építésre kijelölt / fenntartott hely

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

közterületi növényzet

- telepítendő fasor
- megtartandó / kiegészítendő fasor (geodéziailag nem bemért)
- közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt 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

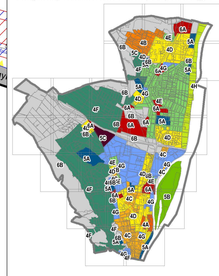
felszínmozgásos terület geotechnikai kategóriái

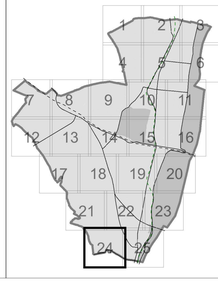
- "A" kategória
- "B" kategória
- "C" kategória
- "D" kategória
- geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásveszélyes terület

barlang védelmi zónák

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

településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásai a településkép védelméről szóló 36/2017. (IX. 29.) ÖK. r. alapján





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 főúthonalak 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 – geodéziailag 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 lakótelepi úthálózat
- vegyes használatú és forgalmú utca
- dűlőút - burkolattan gyalogút

közhasználat, közforgalom

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

közlekedés, közmű

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakóterület övezetbe sorolt területek (a közterület és az építési telek (ösztelek) 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
- geodéziailag 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 történt fel a közművezeték és védőterületeket.

URBANISZTÚDIÓ KFT. 1031 BUDAPEST, KISZELY U. 16-18. TEL: +36 1/212 0991 · WWW.URBANISZTUDIO.HU

SZ - 01 | M=1:2.000

1. SZ. MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyott dokumentáció | 2024. 09. 26.

Lőcsey Krisztina		Tolpon Rudolf	TK 01-5053	PERBOL 2000 BT.
Vasarhelyi Kinga		Szegi János	01-3418	Közlekedés Kft.
Szczuka Levente		Hanczár Zsófia	TV, TÉ, TH 01-2418	KÉSZ Kft.
Fodor Mátyás		Sos Attila	TV, TÉ, TH 01-2456	KÉSZ Kft.
Tari Gyula Zsuzsa		Csima Takács Judit		KÉSZ Kft.
Krisbacz András				

Ln-2/AlSZ-I1
Ln-2/AlSZ-I2
Ln-2/AlSZ-I2
Ln-2/AlSZ-I1
Ln-2/ZK-3
Ln-2/ZK-2
Ln-2/ZK-4
Ln-2/ZK-1
Ln-2/ZK-KV1
Ln-2/ZK-KV2
Ln-2/ZK-KV3
Ln-2/SZ-5
Ln-2/Z-5
Ln-2/Z-2
Ln-2/ZK-KV4
Ln-2/Z-KV2
Ln-2/ZK-KV5
Ln-2/ZK-KV6
Ln-2/ZK-KV7
Ln-2/ZK-KV8
Ln-2/ZK-KV9
Ln-2/ZK-KV10
Ln-2/ZK-KV11
Ln-2/ZK-KV12
Ln-2/ZK-KV13
Ln-2/ZK-KV14
Ln-2/ZK-KV15
Ln-2/ZK-KV16
Ln-2/ZK-KV17
Ln-2/ZK-KV18
Ln-2/ZK-KV19
Ln-2/ZK-KV20
Ln-2/ZK-KV21
Ln-2/ZK-KV22
Ln-2/ZK-KV23
Ln-2/ZK-KV24
Ln-2/ZK-KV25
Ln-2/ZK-KV26
Ln-2/ZK-KV27
Ln-2/ZK-KV28
Ln-2/ZK-KV29
Ln-2/ZK-KV30
Ln-2/ZK-KV31
Ln-2/ZK-KV32
Ln-2/ZK-KV33
Ln-2/ZK-KV34
Ln-2/ZK-KV35
Ln-2/ZK-KV36
Ln-2/ZK-KV37
Ln-2/ZK-KV38
Ln-2/ZK-KV39
Ln-2/ZK-KV40
Ln-2/ZK-KV41
Ln-2/ZK-KV42
Ln-2/ZK-KV43
Ln-2/ZK-KV44