

# ÖSSZEFOGLALÓ DOKUMENTUM

## A RÓMAI-PARTI GÁTRÓL



2016. április

A történeti Római-part, és a Kossuth Lajos üdülőpart csillaghegyi szakasza mind a III. kerületben, mind az egész fővárosban egyedülállónak tekinthető, a természetes állapotban megmaradt dunai partszakaszoknak köszönhetően. Évtizedek óta elmaradt szükséges fejlesztéseknek (part menti sétány kialakítása, kerékpárút kiépítése, a területen jelenleg működő vendéglátó egységek teraszainak és építményeknek városképi rendezése...stb) kulcs kérdése a közel 70 ha-os terület árvízi védekezés kérdésének rendezése. A korábbi fejlesztési elképzelések szerint az elsőrendű árvízvédelmi vonalat a Nánási út vonalától áthelyezné a partra, ezzel teremtve meg a feltételeket az üdülőterület piaci felértékelődéséhez és fejlődéséhez.

Önkormányzatunk kifejezett szándéka, hogy a területen az üdülőövezet fenntartása mellett a rekreációs, a szabadidős, idegenforgalmi, sportolási funkciók meglétét megőrizze és fejlesztését biztosítsa, akár az árvíztől bevédett területté válik a Római-part a jövőben, akár nem.

Erre tekintettel önkormányzatunk nem támogatja a Római-parton a lakófunkció megjelenését, illetve a terület bármilyen jellegű átminősítését, ennek okán önkormányzatunk nem kíván változtatni az üdülőingatlanok esetében az ezzel összefüggésben kialakított helyi adóztatási gyakorlaton sem.

## **I. Római-part árvízvédelmi mű létesítése**

Az első rendű árvízvédelmi fővédvonal Budapest Főváros Önkormányzatának 2011. október 13-án kelt tájékoztatása szerint a 1+517 – 4+880 t. szelvények közötti földtöltés, azaz a Nánási út- Királyok útjánál húzódó földmű marad. **(1. sz. melléklet)**

Mivel a part vonala és a jelenlegi árvízvédelmi vonal elválik egymástól, a Római-part ezen szakaszának területe a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1.§ értelmében ma **hullámtér**.

Sok nyilatkozatban sajnos keveredik a **hullámtér** és az **ártér** fogalma.

### **A ma hatályos jogszabályok értelmében:**

**Nyílt ártérnek** nevezzük azt a területet, amelyet a folyók és patakok medréből kilépő víz - az árvíz - szabadon elönthet.

**Mentesített ártér** az olyan terület, amelyet épített védőművek védenek a folyók és patakok árvizeinek elöntésétől. (232/1996. (XII. 26.) Korm. rendelet 1.§ 5. és 6. pontja)

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1.§ fogalom meghatározások 5. pontja értelmében **hullámtérnek** hívják a folyók, vízfolyások partvonala és az árvédelmi fővédvonal közötti területet.

Partvonal pedig „a meder és a part találkozási vonala” (fogalom meghatározások 12. pont)

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 5.§ (6) bekezdése rögzíti azt is, hogy a nagyvízi meder területe újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, továbbá a nagyvízi mederben lévő üdülőterület lakó-, vegyes vagy gazdasági területfelhasználási egységbe nem sorolható át.

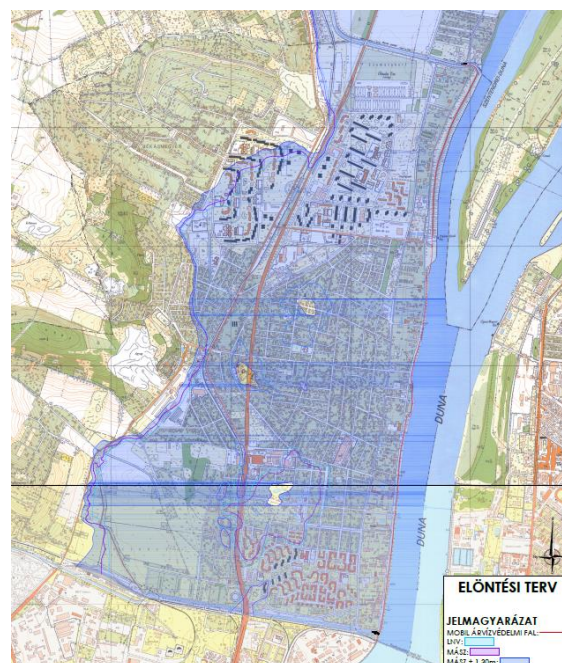
A fentiek alapján ártér tehát az a terület, melyet a folyó árvizei az árvízvédelmi művek megléte nélkül elöntenének. Az árvédelmi töltések az ártér egy részét mentesítik (védik) az

árvizektől, ezért az ártérnek azt a részét, melyet az ármentesítő művek védenek, mentesített ártérnek nevezzük. Hullámtérnek pedig a mentesítés előtti ártér azon részét nevezzük, mely a töltésvonalon kívül a folyó felé esik.

Fontos kihangsúlyozni, hogy a Nánási út- Királyok útja vonalában húzódó, a Főváros által **elsőrendű védvonalnak tekintett „nyúlgát” jelen állapotában nem felel meg a jogszabályi követelményeknek**, ugyanis:

- Magassága nem kielégítő, szelvénye kisebb az előírtaknál, problémát jelentenek a kapubehajtók, átvágások, valamint az ártéri rézsűben húzódó fasor, mivel árvíz idején az átszivárgás a fák gyökereinél indul meg.
- A védmű nyomvonala keresztezi a Nánási utat, az árvízvédelem a buszmegállóknál is megtörik.
- A Nánási út forgalomtechnikailag veszélyes, a parkolást nem teszi lehetővé.
- A gát alatt húzódó víz-főnyomóvezeték jelenléte, amely a legnagyobb problémát jelenti, előírásokkal ütköző, túrt állapot.

**Mindezek alapján a mai elsőrendűnek tekintett nyúlgát védmű jellege erősen megkérdőjelezhető. Ha a mai elsőrendű védmű nem felel a fenti követelményeknek, akkor kimondhatjuk, hogy nincs is elsőrendű védművünk, ebből kifolyólag mentesített ártér sem létezik, melyből az következik, hogy a Római-part mellett a teljes Csillaghegyi-öblözet (Római lakótelep, Rómaifürdő, Csillaghegy, Békásmegyer térsége) nyílt ártéren fekszik! Mindezek alapján egyértelmű, hogy a tervezett mobilgát megépítése nem az üdülőknek álcázott többszintes „lakóépületek” megvédése miatt indokolt, hiszen megfelelő elsőrendű védvonal hiányában nem csak a Római-parti üdülőterület, hanem az egész Csillaghegyi-öblözet 356 hektáros területe még a 11-es számú főúton túl is víz alá kerülhet, veszélyeztetve az ott élő mintegy 55000 ember élet-és vagyonbiztonságát.**



**Önkormányzatunk meggyőződése, hogy az emberi életek védelmének semmi sem lehet fontosabb, továbbá hogy a meglévő, egyetlen jogszabályi előírásnak sem megfelelő védmű kellő műszaki szintre emelése természetvédelmi szempontból legalább akkora mértékű beavatkozással járna, mint a part menti mobilgát megépítése.**

**A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet melléklete tartalmazza a vízi-, többek között az árvízi létesítmények megközelítésével kapcsolatos részletes szabályokat. A Korm. rendelet értelmében árvízvédelmi töltést a töltéslábtól számítva, a töltésfejlesztés mértékét is figyelembe véve, 10 m-en belül megközelíteni semmilyen műtárggyal nem szabad. Felmerül tehát a kérdés, hogy az árvízvédelmi mű jogszabályban előírt 10 m-es védősávján belül maradhatnak-e fák. Ezzel kapcsolatban az illetékes jogszabályalkotótól jogértelmezést kérünk. Amennyiben a tiltás a növényzetre, fákra is vonatkozik, úgy a Nánási út- Királyok útján lévő összes fa, közöttük a fővárosi védett fasor egésze is áldozatul esne a nyúlgát megerősítésével és a kapcsolódó közműkiváltással járó munkálatoknak. Mindez persze az emberi életek mellett csakis másodlagos szempont lehet. A fővárosnak az egész városi lakosságnak, mint közösségnek kell, hogy az érdekét képviselje, így egy esetleges part menti mobilgát megépítésével, a part kulturálttá tételével az egész város érdekét is szolgálná.**

Sok éve napirenden van a Római-part Pünkösdfürdő utca - Pók utca közötti szakasza árvíz elleni védelmének biztonságos megoldása.

2002-ben a Duna fővárosi szakaszán két jelentős árhullám vonult le. A tavaszi 767 cm-rel tetőző vízállás a harmadik legmagasabb volt az 1965-ös árvíz óta, az augusztusi 848 cm-es vízszintet pedig a megelőző 100 év legnagyobb áradása okozta. A 2002-es árvíz, majd az annál is magasabban tetőző 2006-os árvíz, valamint a havária-közeli állapotot okozó 2013. évi dunai árhullám levonulása mindenki számára sürgetővé tette a Római-part árvízvédelmének kérdését.

2002-ben Demszky Gábor főpolgármester ígéretet tett a Római-part árvízvédelmének megerősítésére. A III. kerületi önkormányzat 2002 óta folyamatosan tárgyalta a Főváros illetékeseivel és sürgette a Római-part árvízvédelmének megerősítését.

**Röviden visszatekintve az elmúlt időszakra, a Római-parti gát illetve a Római-part kérdéskörének a következő főbb állomásai voltak:**

## **2002.**

2002. szeptember 11-én Tarlós István polgármester levélben tájékoztatja Demszky Gábor főpolgármestert a gátépítéssel kapcsolatos álláspontjáról. Eszerint figyelemre méltó szempontnak véli az árterületen az évek során megjelent értékek védelmét és elképzelhetőnek tartja a közvetlen parti védmű elkészítését. A fővárosnak ekkor olyan védművet kell készítenie, amely egyidejűleg és párhuzamosan a Római part hagyományos, értéket adó lehetőségeit is megtartja. **(2. sz. melléklet)**

A Vajda Pál főpolgármester-helyettes által 2002. novemberében a Fővárosi Közgyűlés elé terjesztett budapesti árvízvédelmi létesítmények fejlesztési koncepciója a következőket állapítja meg:

„A hidrometeorológiai állapotban bekövetkezett kedvezőtlen változások nyomatékosan felhívják a figyelmünket arra, hogy az elkövetkező években nagy valószínűséggel kell számítunk a 8 méteres vízszintet elérő és azt jelentősen meghaladó árhullámok érkezésére.

...Védműveink a jelenlegi kiépítettségi szinten sok helyütt elérték védképességük határát,... a védműveinken szükségessé vált beavatkozások nélkül Budapest árvízvédelmének biztonsága nem garantálható.

A III. Püskösdűfűdű útca – Pók utca közötti szakaszon az 1965-ös árvíz során a Nánási út – Királyok útja vonalában ideiglenes nyári gát épült. ...A Római-parti gát Csillaghegy fő védelmi vonala, ezért annak szakadása esetén az öblözet 356 hektáros területe a 11-es útig víz alá kerül, veszélyeztetve az ott élő 20 000 ember életét. **Megnyugtató védképességet biztosítana a békásmegyeri védmű meghosszabbítása az Aranyhegyi patak torkolatáig, amellyel megoldódna a Római-part – jelenleg hullámtérben lévő – 70 hektáros, nagy értékű ingatlanokkal beépített területének árvizek elleni védelme is.**”

### **2003.**

A Főváros – a III. kerülettel együttműködve - sikertelenül pályázik a Római-parti gát projektjével az Európa Pályázat Előkészítő Alaphoz. Kidolgozott, részletes terv még nem állt rendelkezésre, a benyújtott vázlat háromlépcsős védelmi rendszer megvalósítását modellezi 1 km-es partszakaszon.

### **2004.**

Levélváltás Tarlós István polgármester és Vajda Pál főpolgármester-helyettes között. **(3. sz. melléklet)**

Tarlós István emlékezteti a Fővárost a part menti gát megépítésére tett 2002-es ígéretére, egyúttal megjegyzi, nemhogy a gát építése, de még tervezetése sem kezdődött el. Tarlós István kéri, hogy a Főváros soron kívül lásson hozzá a gát megtervezéséhez. (2004. január – április)

Április 9-én Atkári János főpolgármester-helyetessel, május 10-én Vajda Pál főpolgármester-helyetessel folyt egyeztető tárgyalás (résztevők a III. kerület részéről: Tarlós István polgármester, dr. Pető György alpolgármester, Szabó Magdolna alpolgármester). Vajda Pál megállapította, hogy a Római-parti új védművet mindenképpen meg kell építeni. A Királyok útja – Nánási út vonalában nem alakítható ki a mindenben megfelelő műszaki megoldás, ezért az új védművet a parton kell megépíteni. A III. kerület vállalta egy döntés előkészítő tanulmányterv költsége 50 %-ának biztosítását 4 M Ft értékben.

A 434/ÖK/2004.(VI.23.) sz. határozat értelmében együttműködési megállapodás jön létre a Főváros és a III. kerület között a döntés előkészítő tanulmány elkészíttetésére és közös finanszírozására. **(4. sz. melléklet)**

A Képviselőtestület 620/ÖK/2004.(IX.29.) számon dönt a Római parti árvízvédelmi mű II. ütemére, a Pünkösdfürdő u.- Pók u. közötti árvízvédelmi mű legkedvezőbb megépítésére javasolt változat kiválasztására létrehozandó szakmai zsűribe a kerület részéről delegált tagok személyéről. **(5. sz. melléklet)**

A Főpolgármesteri Hivatal decemberében pályázatot ír ki a „Budapest, III. Római-parti gát döntés előkészítő tanulmánytervének elkészítésére”, amelyet a THESIS Kft. nyer el.

## **2005.**

Elkészül az első rendű fővédvonalnak tekintett védmű terhermentesítése és a Római-part 70 ha-os területének megvédése céljából a fővárossal közösen finanszírozott döntés-előkészítő tanulmányterv. A tanulmányterv két alternatív nyomvonalat tartalmaz közel azonos műszaki tartalommal, de jelentősen eltérő területfejlesztő hatással. Az egyik alternatíva a part menti védekezést és annak hatásait vizsgálja, míg a másik a meglévő, Nánási út Királyok útja menti nyomvonal megerősítését.

A part menti védekezés megvalósulása esetén ki lehet alakítani egy kulturált közterületi sávot, melyen elválasztva, egymás zavarása nélkül elhelyezhető egy kerékpár út és egy gyalogos közlekedési sáv teresedésekkel, kiülőkkel, teraszokkal, egységes burkolattal, utcabútorokkal, egységes hangulatú, egységes koncepció szerint kialakított, igényes építészeti kialakítású vendéglátó pavilonokkal. Így létrejöhet egy egész évben használható, természetes, vízközeli plázs, mely nem csak az óbudaiakat, hanem az egész város érdekeit is tudja szolgálni.

Így megtartható a part természetes, eredeti terepviszonya, homokos, kavicsos fövénye. A bevédett területeken pedig megindulhat egy rekreációra, vendéglátásra, idegenforgalomra, sportolásra alapuló fejlesztés. Ebben a szituációban komoly partnerség alakítható ki az érintett tulajdonosokkal, akik közhasználat céljára történő területátadással, az előttük elhelyezkedő közterületi szakasz kiépítésében, fenntartásában vállalhatnak aktív szerepet.

## **2006.**

2006. március 2-án és június 16-án civil fórumok megtartására kerül sor a Római gát, a védvonal fejlesztési lehetőségei, a műszaki megoldások, változatok vonatkozásában. Ahogyan arról a Római Parti Hírek is beszámolt, a területen működő civil szervezetek a part menti védekezést támogatják. **(6. sz. melléklet)**

## **2007.**

2007. januárjában Tarlós István a Fidesz frakcióvezetője interpellációt nyújt be Demszky Gábor főpolgármesterhez a Római-parti gátépítés tárgyában. Ebben hangsúlyozza, hogy a lakossági vélemények a B-változat megvalósítását támogatják, amely a partél Duna felőli oldalán épülne meg. Felszólítja a főpolgármestert, hogy haladéktalanul biztosítsa az óbudai gátépítés megkezdését és tegyen eleget törvényből következő feladatának. **(7. sz. melléklet)**

Budapest Főváros Közgyűlése május 31-i ülésén 714/2007.(V.31.) sz. Határozatával dönt többek között arról, hogy jóváhagyja a Római parti árvízvédelmi mű (régii nyomvonal közelében épülő védmű) KEOP pályázatát.

Önkormányzatunk a közösen elkészített árvízvédelmi tanulmány alapján, valamint Tarlós István polgármester korábbi nyilatkozatait is figyelembe véve a part menti védekezés mellett dönt egyhangúan a 425/ÖK/2007.(VIII.29.) számú Határozatával. **(8. sz. melléklet)**

A főváros részéről tényleges döntés a gát nyomvonalára vonatkozóan még ekkor sem születik.

2007. szeptember 5-én a kerület vezetése hivatalos levelet intéz a fővárosi közgyűléshez valamint Tarlós István frakcióvezetőhöz, melyben tájékoztatják az érintetteket a képviselőtestület augusztus 29-i ülésén meghozott döntéséről. Egyben kérik, hogy vegyék figyelembe az ősszel várható fővárosi döntéshozatalnál a kerület Római-parti gáttal kapcsolatos határozatát. **(9. sz. melléklet)**

## **2009.**

2009. március 17-én önkormányzatunk ismételten megkeresi a Fővárosi Önkormányzatot, hogy a kérdéskörben kezdődjenek újra aktívabb egyeztetések. **(10. sz. melléklet)**

Hagyó Miklós főpolgármester-helyettes válaszlevelében kifejti, hogy a III. kerület támogatásának hiányában maradt el a pályázat benyújtása. A főpolgármester-helyettes egy új javaslattal áll elő, mely az évek óta tartó patt helyzetből előremutatást sejtetett.

Az árvízvédelmi tanulmány part menti „A” és a meglévő, Királyok útja-Nánási úton vezetett első rendű fővédvonal megerősítését, átépítését javasló „B” verziókhöz képest egy köztes, un. „C” változat megépítését javasolt. A „C” változat lényege volt, hogy az árvízvédelem kétlépcsős rendszerrel kerülne kialakításra a Rómain: épülne egy un. nyárigát - csökkentett magasságú mobilgátként - a part mentén, míg az elsőrendű fővédvonal továbbra is megmaradna a Nánási út- Királyok útja vonalában.

Ezen kialakításhoz pályázatból– (KEOP-2081-2.1.1.) valamint az érintett felek, tulajdonosok közös vállalásával kívánták a szükséges forrást előteremteni. **(11. sz. melléklet)**

A javaslat még sok és fontos részletkérdésben kidolgozatlan volt, de egy hatékonyabb együttműködés kezdetét jelentette, ezért a Képviselőtestület az alábbi döntést hozza:

### **232/ÖK/2009.(IV.29.) sz. Határozat**

*„Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat a Római part árvízvédelmének megoldására támogatni tudja a parti nyomvonalvezetéssel kialakításra kerülő, un. „nyári”gát megvalósítását és ennek érdekében közös pályázaton való indulás gondolatát. A javaslat tovább finomítása érdekében közös terveztetést javaslunk, melybe a területen érintett civil szervezeteket és meghatározó tulajdonosokat be kell vonni. Az önkormányzat minden döntési fázisba részt kíván venni.*

*Önkormányzatunk támogatja az árvízvédelmi társulás kialakítását és ebben, valamint a projekt megvalósítás támogatásában a részletesebb tervek és pontosabb költségek ismeretében kíván dönteni.*

*Az árvízvédelmi terveztetéssel egyidejűleg szükséges a part menti közterületek tulajdonjogi rendezése, hogy az ne akadályozza a terület egységes kezelését, melyre javasolt önálló gazdasági társaság felállítása.*

*Szükségesnek tartjuk a meglévő I. rendű fővédvonalként használt földgát legalább a Római - part intenzíven használt Pók utca- Kalászi út közötti szakaszának újragondolását, hogy az így felszabaduló terület a megnövekedő közterületi parkolási igényt biztosítani tudja.” (12. sz. melléklet)*

A Fővárosi Közgyűlés 2009. május 14-i ülésén tárgyalja „a Római-parti árvízvédelmi mű 2. ütem építése” KEOP pályázat keretében tárgyú előterjesztést, ahol dönt az alábbiakról:

*„A meglévő Római-parti árvízvédelmi mű fejlesztésének helyszíneként a part menti nyomvonalat határozza meg, ezért a védmű továbbtervezését a „C” változat szerinti műszaki tartalomnak megfelelően javasolja.*

*Római-parti árvízvédelmi mű 2. ütem építése” projekt néven pályázatot nyújt be a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség „KEOP-2009-2.1.2 Önkormányzati árvízvédelmi fejlesztések” címen meghirdetett felhívásának első fordulójára a projekt előkészítéséhez igénybe vehető pénzügyi támogatás elnyerése érdekében. Felhatalmazza a főpolgármestert, hogy a pályázati dokumentációt a jelen előterjesztésben írt műszaki tartalomnak megfelelően készíttesse el, írja alá és nyújtsa be.*

*A „KEOP-2009-2.1.2 Önkormányzati árvízvédelmi fejlesztések” c. pályázati kiírásban benyújtásra kerülő pályázat előkészítéséhez szükséges önrészt, maximum 15 mFt-ot a folyamatban lévő, 5666 sz. engedélykivarral rendelkező a „Római-parti gát II. ütem építése” feladaton belül biztosítja.*



*Felhatalmazza a főpolgármestert, hogy a beruházás megvalósításához szükséges együttműködés lehetséges formáiról folytassa le a tárgyalásokat az érintett kerületi önkormányzattal és közműcégekkel."*

A KEOP-2009-2.1.2. „Önkormányzati árvízvédelmi fejlesztések” című felhívásra benyújtott pályázat a minimális támogathatósági ponthatár el nem érése, valamint a kizáró feltételeknek való nem megfelelés miatt **elutasításra kerül.**

## **2011.**

A védekezésben, a part rendezésében konkrét előrelépés csak 2011-ben történik, amikor is Budapest Főváros Közgyűlése **2385/2011.(08.31.)** számú határozatával dönt az új védmű (mobilgát) nyomvonalának kijelöléséről a korábbi döntések figyelembevételével. **(13. sz. melléklet)**

A nyomvonal meghatározásánál legfontosabb szempontnak tekintették, hogy továbbra is sértetlenül maradjon az az ember és víz közötti természetes kapcsolat, amely mára már szinte egyedülállóan csak a Római-parton maradt meg. E természetközeli állapot további megtartása érdekében a Pók utca- Mátyás király út közötti szakaszon a nyomvonal úgy került meghatározásra, hogy az a jelenlegi partéltől a lehető legtávolabbra, a meglévő kerítések vonalának közelébe kerüljön, akár annak árán is, hogy ezáltal telekszabályozások, kisajátítások válhatnak szükségessé. Ezekkel a paraméterekkel elérhető, hogy a Római arculatát meghatározó plázs jellegű természetes parti fövény, valamint a partot szegélyező ősfák érintetlenül maradjanak és elérhető az is, hogy a partot használók nyugalma az építkezés a legkevésbé zavarja. A Mátyás király út- Pünkösdfürdő utca közötti szakaszon mód és lehetőség nyílik a part kiszélesítésére, feltöltésére, ezáltal új közterületek kialakítására. Az előkészítés során a parti sávban lévő valamennyi fáról az építkezéssel érintett teljes partszakaszon felmérés és favédelmi terv készül. A védmű nyomvonalát úgy kell továbbtervezni, hogy a favédelmi tervben védelemre javasolt fákat ne érintse.

Sajnos paramétereiből adódóan a part menti mobilgát nem teljes értékű megoldás, mert elsőrendű fővédvonalként nem alkalmazható. Ez okból a Közgyűlés döntése értelmében tehát továbbra is a Királyok útja vonalában húzódó földmű marad a fővédvonal és ez kerül megerősítésre a partra tervezett „mobilgáttal” oly módon, hogy a földművet csak a mobil védmű károsodása (pld. jégzajlás), vagy egyéb természeti esemény esetén érhesse vízterhelés. Mindezek bekövetkezésének valószínűsége csekély, de teljes mértékben sajnos nem zárható ki. A Királyok útjai földművet továbbra is olyan műszaki állapotban kell tartani, hogy a partmenti gát sérülése esetén védelmet lehessen biztosítani a Csillaghegyi öblözet területén élő lakosoknak.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata kiemelten fontosnak tartja a főváros által kezdeményezett Római-parti, a főváros egészének érdekét szolgáló területfejlesztési célok mellett, hogy a **fő árvízvédelmi vonal megtartásával, a meglévő Nánási út- Királyok útja**

**menti fővédmű feleljen meg a jogszabályban előírt műszaki követelményeknek, biztosítsa a területen élők élet és vagyon biztonságát.** A fővédvonal kiegészítéseként megépíteni tervezett nyári, időszakos mobilgát kettős szereppel bírna a terület árvízvédelmének biztosításában. Egyrészt jelentené a Nánási út- Királyok útja vonalában húzódó fővédvonal megerősítését, s így a csillaghegyi lakosság és a Pók utcai lakótelep fokozott árvízvédelmét. Másrészt a Római-parton a sport, turisztikai és rekreációs célú jövőbeni fejlesztések megfelelő értékvédelmét.

A tervezett új védmű megépítése csak olyan technológiával valósulhat meg, amely nem változtatja meg a terület hidrológia rendszerét, annak egyensúlyát.

Mindezek biztosítására az önkormányzat megbízásából elkészülő Római-parti KSZT nyújthat majd megfelelő lehetőséget.

## **2012.**

Önkormányzatunk 2012. július 05. napján **tervezési szerződést köt** a Bp. III. ker. Római-part (Pók u.- Nánási út- Királyok útja- Pünkösdfürdő u.- Duna folyam) által határolt terület **Kerületi Szabályozási Terve elkészítésére vonatkozóan.**

A Római-parti árvízvédelmi létesítménnyel kapcsolatban a Képviselőtestület 2012. szeptember 13-i ülésén az alábbi állásfoglalás születik (**14. sz. melléklet**):

### **510/ÖK/2012.(IX.13.) Határozat**

*„Óbuda–Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete fontosnak tartja a Nánási út Királyok útja menti fő árvízvédelmi vonal megtartását és a nyomvonalon kiépített fővédmű megerősítését, annak érdekében, hogy a hatályos jogszabályokban előírt műszaki követelményeknek megfelelően a területen élők élet- és vagyonbiztonságát szolgálja.”*

### **511/ÖK/2012.(IX.13.) Határozat**

*„Óbuda–Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete támogatja a Fővárosi Közgyűlés Római-partot érintő turisztikai-, sport-, rekreációs területek fejlesztésére és védelmére vonatkozó kiemelt, összefővárosi érdekeket szolgáló célkitűzéseit és fejlesztési döntéseit.”*

### **512/ÖK/2012.(IX.13.) Határozat**

*„Óbuda–Békásmegyer Önkormányzatának Képviselőtestülete a Római-part természetközeli állapotának, a turisztikai, sport és rekreációs jellegének megőrzését tartja fontosnak és összhangban a 21/2006.(I.31.) Korm. rendeletben foglaltakkal, nem támogatja a parton a lakófunkció megjelenését, illetve a terület bármilyen jellegű átminősítését és nem szándékozik változtatni az ezzel összefüggésben kialakított helyi adóztatási gyakorlaton sem.”*

## **513/ÖK/2012.(IX.13.) Határozat**

*„Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselőtestülete szorgalmazza a Fővárosi Önkormányzat felé, hogy a mobilgát megépítése esetén a parti gát által védett ingatlanok értékének növekményét érvényesítse a Főváros az ingatlantulajdonosoknál.”*

**2012. szeptember 27-i ülésén a Képviselőtestület úgy dönt, hogy változtatási tilalom kerül elrendelésre a Római-part tervezéssel érintett területére a KSZT készítéséig.** 615/ÖK/2012.(IX.27.) Határozatával döntött továbbá arról, hogy a Római-part területére készülő Kerületi Szabályozási Terv előkészítése során meg kell vizsgálni a településrendezési célok megvalósításának biztosítására az elővásárlási jog építési törvény szerinti igénybevitelének lehetőségét a közérdekű hasznosításhoz kifejezetten szükséges ingatlanok vonatkozásában.

2012. december 5. napján a Fővárosi Önkormányzat és a Belügyminisztérium között Támogatási Szerződés jön létre a Római-parti védmű projektre vonatkozóan. A Római-parti árvízvédelmi mű tervezése megkezdődik, a környezeti hatásvizsgálati eljárás eredményesen lezárul.

## **2013.**

A 2013. február 28. napján megtartott ülésén a Képviselő-testület állásfoglalást fogadott el a Római-part árvízvédelmének szükségességével és annak módjával kapcsolatban az alábbiak szerint **(15. sz. melléklet)**

## **143/ÖK/2013. (II.28.) Határozat**

*„A Képviselő-testület*

*úgy határoz, hogy:*

- 1. támogatja a Római-part árvízvédelmének szükségességével és annak módjával kapcsolatban megfogalmazott állásfoglalást.*
- 2, felkéri a Fővárosi Önkormányzatot, a Római-parti gáttal kapcsolatos – eddiginél részletesebb és pontosabb – tájékoztatás megadására.*
- 3. felkéri a Fővárosi Önkormányzatot továbbá arra is, hogy vizsgálja meg az értéknövekedési hozzájárulás(adó) bevezetésének lehetőségét az adott területen. „*

2013. februárjában a Duna vízgyűjtő területein felhalmozódott vízmennyiség és a külföldről érkező nyugtalanító hírek hatására Bús Balázs polgármester levélben fordult Dr. Pesti Imréhez a Fővárosi Védelmi Bizottság elnökéhez valamint a Fővárosi Csatornázási Művek vezérigazgatójához, kérve tájékoztatásukat arról, hogy a jogszabályi változások figyelembe

vételével milyen intézkedéseket terveznek megvalósítani az árvízi védekezés érdekében. **(16. sz. és a 17. sz. melléklet)**

2013. május hónapban a polgármesteri hivatal építési hatósági osztály munkatársai ellenőrizték a parton létesített apartman-házakban kötelezően előírt csónaktárolók használatát. Az ellenőrzésről készült jelentést a **18. sz. melléklet** tartalmazza.

2013. június első napjaiban a Dunán rekordmagasságban levonuló árhullám komoly feladat elé állította Óbuda árvízvédelmi rendszerét. Jelentős védekezési feladatok zajlottak kerületünk, és egyben Budapest árvízvédelmi szempontból legkritikusabb szakaszán, a **Római-parton** és a Kossuth Lajos üdülőparton, a Hamvas Béla sétányon és az Aranyhegyi pataknál is. Az árvízi védekezés, az árvíz utáni takarítás és a kárenyhítés **48.431.430 Ft** költséget jelentett az Önkormányzat számára.

A Képviselő-testület 2013. június 27. napján megtartott ülésén kapott tájékoztatást az árvízi védekezésről és az önkormányzat kárenyhítést elősegítő intézkedéseiről, és elfogadta a következő határozatot: **(19. sz. melléklet)**

#### **516/2013.(VI.27.) Határozata**

##### **A Képviselőtestület**

*„2013. évi árvízi védekezésről szóló beszámolót elfogadja.*

*úgy határoz, hogy az árvíz okozta károk enyhítése céljából a Weltone 1991 Kft., valamint a Római parton lévő önkormányzati tulajdonú közterületek bérlői 2013. június havi bérleti díját elengedi.*

*Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata köszönetét fejezi ki azon önkéntesek, hivatásos- és civil szervezetek és gazdasági társaságok számára, akik felajánlásaikkal, valamint embert próbáló munkájukkal támogatták a védekezést, akik idejüket áldozták kerületünk és országunk megvédése érdekében. Felemelő érzés volt megtapasztalni azt az összefogást, amely a közösséget alkotó emberek jellemzője, és amelynek segítségével a jövőben hasonló sikereket érhetünk el közösen, Óbuda-Békásmegyer fejlődése érdekében. „*

2013. májusában a Római-partot is érintő törvényjavaslat került az Országgyűlés elé.

A Javaslat 1. §-a az egyes ingatlanok fővárosi önkormányzat részére történő átadásáról, valamint az önkormányzatokat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CXC. törvény 1. §-át módosítja annak érdekében, hogy a főváros használati jog helyett vagyonkezelői jogot szerezhessen az érintett ingatlanokon.

A Javaslat indokolása szerint *„a hosszú távú vagyonkezelés biztosíthatja a Kormány és a főváros közös célját, a főváros Duna-menti területeinek egységes elvek mentén történő fejlesztését és hasznosítását.”*

A törvényjavaslatot az Országgyűlés 2013. május 27. napján megszavazta. A jogszabály (az egyes ingatlanok fővárosi önkormányzat részére történő átadásáról, valamint önkormányzatokat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CXC. törvény) 1. §

(1) bekezdése értelmében Budapest közigazgatási területén a fővárosi kerületi önkormányzatok és az állam tulajdonában álló, a Duna partvonalával közvetlenül határos budai és alsó rakparton lévő ingatlanok, valamint a nagyhajók fogadására alkalmas kikötőhelyek és kikötői infrastruktúra, illetve további, a törvény 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanok 2013. július 1. napjával az egységes városkép kialakítása és a közlekedés fejlesztése érdekében 99 évre - vagyonezerelési szerződés megkötése nélkül - a fővárosi önkormányzat vagyonezerelésébe kerültek.

A jogszabály alapján nem volt egyértelmű az Önkormányzat számára, hogy hogyan kell eljárni a jövőben az érintett területekkel kapcsolatos közterület-használat kérdésében, ezért a polgármester állásfoglalást kért a törvényt „jegyző” belügyminisztertől. **(20. sz. melléklet).**

Tállai András önkormányzati államtitkár a megkeresésre adott válaszában kifejtette, hogy *„2013. július 1-jét követően a törvény által keletkeztetett vagyonezerelési jog alapján a fővárosi önkormányzatot illeti meg a Törvény egyes számú mellékletében meghatározott ingatlanok tekintetében a közterületek hasznosítása.....A fővárosi önkormányzat számára biztosított vagyonezerelési jog rendeltetéséből az is következik, hogy a Törvény hatályba lépését megelőzően létrehozott használati jog további sorsáról a fővárosi önkormányzatot illeti meg a döntés joga.”* **(21. sz. melléklet)**

A jogszabály az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) módosításával bevezeti a Duna-parti építési szabályzat fogalmát azzal, hogy a szabályzat hatálybalépéséig az Étv. 14/B. §-ban meghatározott területekre vonatkozóan a fővárosi kerületi önkormányzat által elfogadott településrendezési eszközöket kell alkalmazni. A rendelkezés kapcsán a polgármester levélben fordult a Belügyminisztérium Területrendezési, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárságához jogi álláspontjukat kérve. **(22. sz. melléklet)**

Dr. Szaló Péter államtitkár a megkeresésre adott válaszában kifejtette, hogy *„....a Fővárosi Rendezési Szabályzat hatályba lépéséig (legkésőbb 2014. június 30-ig) a kerület illetékes a közigazgatási területén belül a kerületi városrendezési és építési szabályzat, valamint a kerületi szabályozási terv egyeztetésére és jóváhagyására.”* **(23. sz. melléklet)**

2013. július 04. napján kelt levelében Bagdy Gábor főpolgármester-helyettes kereste meg Önkormányzatunkat a fővárosi önkormányzat vagyonezerelésébe kerülő ingatlanokról adatszolgáltatást kérve. **(24. sz. melléklet)**

Az adatkérésre adott választ a **25. számú melléklet** tartalmazza.

2013. szeptember 03-án kelt levelében Dr. Galavitsné Ábrahám Krisztina a Budapest, Nánási út 27-29. szám alatti Zöld and Zöld Kft jogi képviselője fordult Önkormányzatunkhoz kérve annak műszaki valamint pénzügyi lehetőségeinek megvizsgálását, hogy a megépítésre kerülő mobil gát nyomvonala meghosszabbítható lehetne –e a Nánási út elejéig. A levél az önerő biztosításának illetve a külön aláírás gyűjtés lehetőségét is felveti. **(26. sz. melléklet)**

2013. szeptember 16. napján újabb megkereséssel fordultunk Bagdy Gábor főpolgármester-helyetteshez a fővárosi önkormányzat vagyonezerelésébe került ingatlanok közterület-használata kérdésének rendezését sürgetve. **(27. sz. melléklet)**

## 2015.

A Képviselő-testület 2015. január 15-i ülésén dönt arról, hogy a Római-part területére elrendelt **változtatási tilalom megszüntetésre kerül**. A megszüntetés indoka volt, hogy a változtatási tilalom alatt álló területen az ingatlanok épület állományának leromlása volt tapasztalható, mivel a tilalom alatt álló területen még építési engedélyhez nem kötött értéknövelő beruházást sem engedélyezett az Építési törvény. A jogszabály ez alól felmentést csak az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre ad, így a tulajdonosok csak a közvetlen állékonyságot veszélyeztető állapot esetén tettek, tehettek intézkedéseket, nagyobb átalakításba, helyreállításba nem tudtak fogni. Ezen körülményeket mérlegelve indokolttá vált a Római-part területére elrendelt változtatási tilalom feloldása.

A változtatási tilalom hatálya alatt sem új építési engedély kiadására, sem meglévő engedély hatályosságának hosszabbítására nem került sor.

A változtatási tilalom feloldása óta egy ingatlanra (Királyok útja 225.) nyújtottak be 22 egységes alacsony intenzitású apartmanházakra építési engedély kérelmet, ennek eljárása még folyamatban van.

A 2013-as dunai rekord árvíz után az akkor folyamatban lévő gáttervezés kapcsán kialakult vízügyi szakmai vélemények, jelzések eredményeképpen a beruházó Fővárosi Önkormányzat az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) Tudományos Tanácsához fordult objektív szakmai vélemény kikérése végett, a római-parti gát terveinek véleményezését kérve, mely szerv külön e célra kialakított római-parti gát munkabizottságot hozott létre.

A 2013. évi dunai árhullám levonulása során havária-közeli állapot alakult ki az Aranyhegyi-patak töltésén és a Barát-patak torkolatánál is. A patakok töltése sem szerkezetileg, sem magasságilag nem felelnek meg a jogszabályi előírásoknak.

A Csillaghegyi-öblözet területén egy esetleges árvízi elöntés 55.000 ember életét és vagyonbiztonságát veszélyezteti, ezért indokolttá vált a tervek és a védmű építés szükséges hosszának teljes körű felülvizsgálata.

Fentiek mellett a Tudományos Tanács véleményében hangsúlyozta, hogy fokozott figyelemmel kell eljárni a tervezés során a teljes Csillaghegyi-öblözet árvízvédelmével kapcsolatban, hiszen az addig elkészített gát tervek csupán az öblözet egy részének - a tervezés megkezdésekor veszélyben lévő részének - védelméről gondoskodtak.

Az Országos Vízügyi Főigazgatóság vezetésével zajlott a mértékadó árvízszint számítások alkalmazásával történő hidrológiai felülvizsgálata, amelynek eredményeképpen a 74/2014. (XII.23.) BM rendelettel módosításra került a folyók mértékadó árvízszintjének meghatározása. A jogszabály módosításának értelmében az eredetileg tervezettekhez képest átlagosan 110 cm-es magasítás lenne szükséges a Római-parti védmű megvalósítását célzó

beruházás során. A magasítás következtében a műszaki paraméterek változnak, ezért az újratervezés vált szükségessé.

Mindezek eredményeképpen **indokoltá vált az új jogszabálynak megfelelő, a teljes öblözet védelmére, és az öblözetet körülvevő patakok vizsgálatára kiterjedő, új terveken alapuló engedélyezési eljárás indítása, a folyamatban lévő engedélyezési eljárás egyidejű megszüntetése mellett. Erről a Főv. Kgy. 59/2015.(01.28.) határozatában döntött.**

Az új tervek elkészítettésekor a Főváros figyelembe veszi azokat a korábbi fővárosi és kerületi testületi döntéseket, amelyek a Római parti védmű nyomvonalát a Duna partján határozták meg. E döntésekkel a Tudományos Tanács is egyetértett. A továbbtervezésnél a korábbi tervek felhasználásra kerülnek. A védmű tervezésével egyidejűleg a mobilgát környezete, a part arculata is megtervezésre kerül.

A Római-parti KSZT készítése a tervezési szerződés megkötése óta eltelt mintegy 3 alatt az előzőekben már részletesen ismertetett körülmények, jogszabályi módosulások, valamint a megindult fővárosi tervezési folyamatok és az ezekkel kapcsolatos bizonytalanságok miatt változó intenzitással folyt. A Római-parti KSZT kidolgozásának ideje alatt hatályba lépő új 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 46.§ (2) bek. ba) pontja értelmében a Római-parti KSZT elfogadásáról a Képviselőtestületnek 2015. december 31-ig kell gondoskodnia. A Korm. rendelet kimondja továbbá, hogy amennyiben az elfogadás e határidőig nem történik meg, úgy a terv elkészítésére más jogszabályok előírásait kell már alkalmazni. Önkormányzatunk és a tervező közös álláspontja volt, hogy 2015. december 31-ig a tervezési munka már nem teljesíthető, ezt követően az új szabályok miatt teljesen új feladatra kellene szerződnie, amely azonban nem volt része a közbeszerzési kiírásnak, ezért a **KSZT tervezési szerződése megszüntetésre került 2015. szeptemberében.**

## **2016.**

A Fővárosi Önkormányzat által kiírt vízjogi létesítési tervdokumentáció és tendertervek elkészítésével kapcsolatos közbeszerzés lezárult, a Keviterv Akva-Utiber Konzorcium készítheti el az érintett szakasz árvízvédelmi létesítményeinek tervdokumentációját. A főpolgármester január 22-én úgy nyilatkozott: a fővárosi önkormányzat várhatóan februárban meg tudja kötni az állammal az árvízvédelmi beruházás támogatási szerződését. A munkálatok legkorábban 2016 novemberében kezdődhetnek. A kivitelezés 18-24 hónap, vagyis a teljes árvízvédelem bőven a jelenlegi önkormányzati cikluson belül, 2019 előtt megvalósulhat. A főpolgármester áprilisi sajtónyilatkozatában pedig kifejtette, hogy a Római-parti védmű nyomvonalát az MTA és a Vízügyi Hatóság szakemberei fogják kiválasztani.

A Főváros megbízásából eljáró Enviroduna Kft. megkezdte a területen működő vendéglátó egységek és egyéb kitelepülések felmérést, ezzel kapcsolatban további egyeztetéseket és bejárásokat fognak tartani.

Az Étv. felhatalmazása alapján a Fővárosi Önkormányzat mindeközben megkezdi a Dunaparti építési szabályzat (DÉSZ) előkészítését. A DÉSZ tervezésének előkészítése során a tervezési terület konkrét térképi megjelenítése és a már elvégzett vizsgálatok alapján is egyértelművé vált, hogy szükséges a DÉSZ településrendezés szerkezeti összefüggések alapján meghatározott ésszerű tervezési területének eltérő lehatárolása. Miután a lehatárolt tervezési területek érintik a III. kerületi Önkormányzat hatáskörébe tartozó kerületi építési szabályzat megalkotását, ezért a Fővárosi Önkormányzat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 20.§ (2) bekezdésében szereplő felhatalmazás alapján kezdeményezi Önkormányzatunknál az együttműködés alapján lefolytatott tervezést. A tervezést a Fővárosi Önkormányzat finanszírozza, a tervezéssel keret megállapodás keretében megbízott cég a Budapest Főváros Városerőssítési Tervező Kft. (BFVT Kft.).

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a közös tervezéshez kapcsolódó megállapodás tervezetét 2016. február 19-én megtartott ülésén megtárgyalta és az abban foglaltakat 103/2016. (II.19.) Határozatával elfogadta.

## II. Római-part beépíthetősége

A Római-part már megtörtént és jövőbeni átalakulása sok port kavart az utóbbi időben. Az egykor pezsgő vízisport-életet kiszolgáló, mára megfogyatkozott számú csónakházak eladása ellen több tiltakozó megmozdulás volt, de a helyiek nem nézik jó szemmel az újonnan épülő „üdülőparkokat” sem. Mindezek azt bizonyítják, hogy a terület meglévő, igen markáns karakteréhez erős a helyi lakosság érzelmi kötődése.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Kerületfejlesztési Konceptiója az Északi Vasúti összekötő hídtól a kerülethatárig tartó Duna parti területet egy fejlesztési egységként kezeli, ahol is igazodva a fővárosi fejlesztési koncepcióhoz, településrendezési előírásokhoz, az üdülőövezet fenntartása mellett a rekreáció, a szabadidő eltöltés, idegenforgalom, sportolás, a színvonalas vendéglátás funkciókat kívánja megerősíteni. Cél a vízisportok megtartása és egy kulturált, természet közeli partszakasz fenntartása. A terület fejlesztésének egyik kulcskérdése az árvízvédelem megoldása, melynek eldöntése a **fővárosi önkormányzat kompetenciája**. Végleges döntés után, illetve annak ismeretében lehet a parti sáv részletes közterület rendezését megtervezetni.

A terület fejlődésében a rendszerváltás után az első nagy változást a terület privatizációja következtében végbement tulajdonosváltás indította el. A volt állami illetve vállalati tulajdonban lévő üdülők, csónakházak új tulajdonosai közül, akiknek a területe árvízvédelmi szempontból kedvezőbb, magasabban helyezkedik el, fejlesztéseket kezdtek. A terület nagy része azonban ki van téve az egyre gyakoribb árvíznek, így az árvízvédelem megoldásának rendezéséig ezeken a területeken jelentős fejlesztések nem történtek.



**A Római-part a korábbi és a jelenleg hatályos, Budapestre vonatkozó településrendezési tervekben:**

Az 5/1986. (XI.30.) Főv. Tanács rendelete szerint a Római-part területe 21-es jelű, üdülőterület építési övezetbe tartozott korábban is. Majd a Demszky Gábor, akkori főpolgármester által vezetett Közgyűlés 46/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendeletével elfogadta Fővárosi Szabályozási Kerettervet (FSZKT), mely a Római-part területét beépítésre szánt üdülő terület keretövezetbe sorolta. A fentiek alapján a főváros az FSZKT-val tette lehetővé, de ugyanakkor kötelezővé kerületünk számára, hogy a 2001. december 1—jén hatályba lépett kerületi építési szabályzatunkban (ÓBVSZ) a Római-part területe üdülő építési övezeti besorolásba kerüljön és az alapján építési engedélyek kiadásra kerüljenek.

Az FSZKT-t követő jelenleg hatályos Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) – (50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva ) K-Rek jelű, *nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület* elnevezésű területfelhasználási egységbe sorolja a Római-partot, mely alapján **továbbra sem lesz lehetőség a területen a lakófunkció elhelyezésére, engedélyezésére.**

A Római-parton az üdülőterületekre az FSZKT felhatalmazásával az ÓBVSZ alapján (Ü-III-A, Ü-III-K, Ü-III-N/1, Ü-III-N/2) az alábbi előírások vonatkoznak:

Az ÓBVSZ 116. § (3) bekezdése alapján a tárgyi övezetek területén **az alábbi funkciók helyezhetők el:**

- a) **üdülőépület,**
- b) kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület,
- c) üdülőtábor, kemping,
- d) sportépítmény,
- e) vízisport építménye, csónaktároló, csónakház,
- f) vízisportot kiszolgáló karbantartó műhely,
- g) legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi létesítmény,
- h) önálló vendéglátó épület,
- i) rekreációt szolgáló egyéb közösségi építmény,
- j) művelődési és kulturális épület,
- k) közösségi szórakoztató épület,
- l) mélygarázs

**helyezhető el.**

(4) bekezdés alapján, az övezetek területén

- a) **lakóépületet** vagy – a szolgálati lakás kivételével - **lakófunkciót tartalmazó épületet,**
- b) önálló, nem a rekreációs vagy közösségi létesítményt kiszolgáló irodaházat,
- c) nem az idegenforgalmat vagy a rekreációt szolgáló közintézményt,

d) üzemanyag-töltő állomást önállóan vagy egyéb rendeltetésű épületben, illetőleg kocsimosót,

e) ipari, kisipari épületet,

f) önálló, nem a fő rendeltetési egységet szolgáló raktárépületet,

g) nagykereskedelmi épületet, illetőleg rendeltetési egységet

**elhelyezni, ilyen célra meglévő épület funkcióját megváltoztatni nem lehet.**

A főváros területén megmaradt beépítetlen Duna-parti területekre, így a Római-parti területekre is egyre nagyobb nyomás nehezedik az intenzívebb, lakófunkciójú fejlesztések igénye miatt. Az önkormányzat az elmúlt években a Római parti vízisport életben tartása érdekében különböző korlátozásokkal próbálta megakadályozni a további csónakházak lebontását ill. funkciójuk megszüntetését. Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzata (ÓBVSZ) nem engedélyezi a jelenlegi nagy, 1-2 hektáros telkek további megosztását, funkcionális védelmet ír elő a meglévő csónakházakra, melyek lebontása esetén vissza kell építeni tárolókapacitásuk min. 75%-át. Az előírások lehetőséget adnak arra, hogy a jelenlegi parti sétány területe szélesedjen, az így közterület céljára átadott telekrész után a tulajdonost építési kedvezmény illeti meg.

Az ÓBVSZ 116. §-a az üdülő funkciót erősítendő további feltételeket is előírt a Római-part korábbi rendeltetése megtartásának érdekében: Az Ü-III-N/1 és Ü-III-N/2 jelű övezetek területén, a telken a tízegységes, vagy annál nagyobb társasüdülő létesítése esetén – függetlenül annak telepszerű vagy többszintes elrendezésétől- kötelező módon létesíteni kell:

a) az üdülőházakra vonatkozó jogszabályok szerinti 24 órás portaszolgálat számára önálló helyiségcsoportot,

b) közösségi helyiséget legalább 100 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel az üdülőegységek számához igazított illemhelyekkel,

c) legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas területrészt,

d) a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább az üdülőegységek számának felére számított csónaktárolót.

**A Római-part teljes, üdülő övezetbe tartozó területén lévő üdülőépületek építési, használatbavételi, valamint fennmaradási engedélyei - melyekhez a jogszabályokban előírt érintett szakhatóságok hozzájárulásukat adták - a Fővárosi Önkormányzat által elfogadott Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) alapján készült ÓBVSZ üdülő övezetre vonatkozó előírásainak figyelembe vételével kerültek kiadásra, így csak ezen engedélyekben foglaltak szerint történhetett az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is a megépült épületeknek.**

Fentiek alapján építési engedélyt és használatbavételi engedélyt is csak az ÓBVSZ 116. § (3) bekezdésében megjelölt funkciójú új épületekre adott ki az Építési Hatósági Osztályunk.

Az ÓBVSZ 116. § (4) bekezdése nem engedi az új lakóépületre, lakófunkciót tartalmazó épületre az építési engedély kiadását, így amennyiben mégis erre vonatkozóan kerül(t) építési engedély kérelem benyújtásra az elutasításra kerül(t).

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet előírja, hogy mely okiratok szolgálhatnak az adatváltozások, így a művelési ág változás átvezetése alapjául. A 65. § (3) bek. értelmében az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatósági eljárással érintett épületváltozást csak jogerős használatbavételi engedély, jogerős fennmaradási engedély, jogerős bontási engedély, használatbavételi tudomásulvételtől szóló tájékoztató végzés vagy bontási tevékenységről elvégzéséről szóló végzés birtokában, a járási hivatal által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz alapján lehet a tulajdoni lapon átvezetni.

Hatósági bizonyítvány kiadására vonatkozó kérelem esetén is az építésügyi hatóság minden esetben vizsgálja az építmény jogszerűségét, ennek megfelelően –mivel a területre vonatkozó övezeti és egyéb építési előírások a lakófunkciót tartalmazó épület elhelyezését az üdülő övezetben tiltják – az üdülő lakásként való használatának igazolására vonatkozó kérelmet elutasítja, így ezzel sem tudja az ingatlantulajdonos az ingatlan-nyilvántartásban az üdülő rendeltetést lakásra átjegyeztetni.

2007-ben történt egy teljes körű felülvizsgálata a római-parti ingatlanoknak és ennek során azon ingatlanok esetében, ahol az építésügyi hatóság által üdülő épületekre kiadott használatbavételi engedéllyel szemben lakások kerültek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, az építésügyi hatóság jelzéssel élt az ingatlan-nyilvántartási hatóság felé és ennek következtében a bejegyzések javításra kerültek.

**Az üdülőként engedélyezett és az ingatlan-nyilvántartásban is üdülőként szereplő épületek, üdülőegységek lakásként való használatával kapcsolatban az alábbiakat fontos megjegyezni:**

Azzal, hogy a földről szóló 1987. évi I. tv. - mely korábban kimondta, hogy magánszemély lakás, üdülő, lakótelek, üdülőtelek tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában egy lakás vagy lakótelek és egy üdülő vagy üdülőtelek legyen – úgy módosult 1989. 07.01-től, hogy magánszemély is korlátlan mértékben szerezhethet ingatlant, valamint az üdülők építési korlátozására vonatkozó jogszabály is a 73/1989. (VII.07.) Mt rendelettel hatályát veszítette, az építésügyi hatóság elvesztette ezzel a lehetőséget az üdülő és lakás műszaki létesítésének megkülönböztetésére.

A korábban hatályban volt Országos Építésügyi Szabályzat – 2/1986. (II.27.) ÉVM rendelet – OÉSZ -4. számú melléklet úgy szabályozott:

60. *Lakószoba*: a **lakás, szállás, üdülés céljára** szolgáló minden olyan helyiség, amelynek - függetlenül az elnevezésétől - hasznos alapterülete, belmagassága, közvetlen természetes megvilágítása, szellőzése, valamint fűtési lehetősége megfelel a Szabályzat előírásainak.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rend. (OTÉK)- mely hatályon kívül helyezte a 2/1986.(II.27.) ÉVM rendeletet - szintén nem tesz különbséget a lakások és üdülők között az épületek és helyiségek műszaki paramétereire és egyéb építési előírásaira vonatkozóan.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI tv. 5. § (2) bek. értelmében:

1992. november 30-tól 2004. április 31-ig

*A polgár lakóhelye:* annak a lakásnak a címe, amelyben a polgár él. A lakcímbeljelentés szempontjából lakásnak tekintendő az az egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, amelyet a polgár otthonául használ, továbbá az a helyiség, ahol valaki szükségből lakik, vagy -amennyiben más lakása nincs - megszáll.

2004. május 1-től 2005. október 31-ig

A polgár lakóhelye: annak a lakásnak a címe, amelyben a polgár él. A lakcímbeljelentés szempontjából lakásnak tekintendő az az egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, amelyet a polgár otthonául használ, továbbá - a külföldön élő magyar és nem magyar állampolgárok kivételével - az a helyiség, ahol valaki szükségből lakik, vagy - amennyiben más lakása nincs - megszáll.

2005. november 1-től

A polgár lakóhelye: annak a lakásnak a címe, amelyben a polgár él. A lakcímbeljelentés szempontjából lakásnak tekintendő az az egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, amelyet a polgár *életvitelszerűen* otthonául használ, továbbá - a külföldön élő magyar és nem magyar állampolgárok kivételével - az a helyiség, ahol valaki szükségből lakik, vagy - amennyiben más lakása nincs - megszáll.

**Fenti szabályozás alapján tehát nem tiltja jogszabály, hogy valaki az üdülőépületnek épült épületbe állandó lakcímmel bejelentkezzen.**

**A 2003 és 2011. között kiadott használatba vételi engedélyek felsorolását a 28. sz. melléklet tartalmazza.**

A mellékletben foglaltakat az alábbi adatokkal egészítjük ki:

2012. évben kiadott használatbavételi engedélyek Római parton:

- 1./ Királyok útja 253 sz. 63.611 hrsz meglévő épület bővítése tetőtérben
- 2./ Nánási út 25 23760 hrsz új üdülő 1 egység

2013. évben kiadott használatbavételi engedélyek Római parton:

- 1./ Barátpatak u. 6. 63.656 hrsz új üdülő 1 egység

2014. évben kiadott használatbavételi engedélyek Római parton:

- 1./ Barátpatak u. 63.657 hrsz meglévő épület bővítése
- 2./ Losonc u 4. 60.094 hrsz. meglévő épület bővítése tetőtérben
- 3./ Nánási út 3. 23.779/5 hrsz új üdülő 12 egység

2015. évben kiadott használatbavételi engedélyek Római parton:

nem adtunk ki használatbavételi engedélyt.

**Összefoglalva,** az Építési Hatósági Osztály kizárólag a Demszky Gábor, akkori főpolgármester által vezetett Közgyűlés által 46/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott FSZKT felhatalmazásával megalkotott ÓBVSZ 116. § (3) bekezdésében foglalt funkciójú új épületek (üdülőépület) építésére adott ki építési és használatbavételi engedélyt, lakóépületre nem. Függetlenül attól, hogy a Római-part árvíztől bevédett területté válik, vagy sem, önkormányzatunk kifejezett szándéka továbbra is az, hogy a területen az üdülőövezet fenntartása mellett a rekreációs, a szabadidős, idegenforgalmi, sportolási funkciók meglétét megőrizze és megerősítse. Mindez összhangban van a Főv. Kgy. által 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Településszerkezeti Tervével.

Itt szükséges megemlíteni, hogy több beadvány is érkezett önkormányzatunkhoz egyes Római-parti üdülőkertek tulajdonosai, lakói részéről, melyben kérvényezték, hogy az üdülő ingatlanokat lakásként használó, életvitelszerűen ott lakók esetében önkormányzatunk biztosítson építményadó mentességet.

Összhangban Óbuda-Békásmegyér Kerületfejlesztési Konceptiójával, valamint a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltakkal, **az árvízvédelem megoldásától függetlenül önkormányzatunk továbbra sem támogatja a Római-parton a lakófunkció megjelenését, illetve a terület bármilyen jellegű átminősítését, erre tekintettel önkormányzatunk nem kíván változtatni az üdülőingatlanok esetében az ezzel összefüggésben kialakított helyi adóztatási gyakorlaton sem.**

**A Képviselő-testület adópolitikai döntésének köszönhetően ugyanis, ha az ingatlan-nyilvántartásban egy ingatlan üdülőként, apartmanként szerepel (jellemzően ilyenek a Római-parton található ingatlanok), akkor az adott ingatlan után építményadó fizetési kötelezettség áll fenn.**

A Képviselő-testület a 2012. november 29-i ülésén úgy döntött, hogy az építményadónál a helyi sajátosságokra tekintettel differenciált adómértékeket határoz meg, figyelembe véve az egyes adózók teherviselő képességét, valamint azt, hogy az önkormányzatra feladatellátás szempontjából az egyes nem lakás céljára szolgáló ingatlanok más-más terheket rónak. Így többek között a Római-parton lévő épületek, épületrészek adótétele is a törvényi maximumon került meghatározásra, ez 2016-ban 1848 Ft/m<sup>2</sup>/év adómértéket jelent. Az Aranyhegyi-patak – Nánási út – Királyok útja – Barát-patak – Duna folyam által határolt üdülő övezeti területen a törvényi maximumon adóztatott ingatlanok (üdülők, apartmanok, szállodák, vendéglátó-ipari egységek stb...) száma 1151 db. Ezen ingatlanokra a folyó évi építményadó nagyságrendileg 235 millió forint, mely összeg a 2016-os évre tervezett építményadó bevétel 8,6 %-a.

Fontos megismételni, hogy a tervezett mobilgát megépítése nem az üdülőknek álcázott többszintes „lakóépületek” megvédése miatt indokolt. A „lakóparkok” fejlesztői az épületek alatti földterületet jelentősen megemelték, így ezek a létesítmények a jelenlegi körülmények között is teljes árvízvédelmet élveznek, ezért ezen ingatlanok tulajdonosai sohasem szorgalmazták a mobilgát megvalósítását.

A Római-part árvízvédelmének erősítése feltétlenül szükséges azért is, mert az üdülőterületen még a múlt század első felében megszerzett lakhatási engedélyek birtokában jogszerűen élő polgárok, élet és vagyonbiztonságának szavatolása az árvizek esetén mindig komoly feladatot és pénzügyi kiadást jelentett önkormányzatunk számára.

A 2002. augusztusi árvíz kapcsán készült egy kimutatás arról, hogy a Római-parton hány olyan lakáscélú ingatlan van, amelyeket az akkori jogszabályok szerint védeni kellett. Ez a lekért tulajdoni lapok tanúsága szerint **összesen 39 ingatlan**. Ezek a dokumentumok eredetben rendelkezésünkre állnak. A 39 lakáscélú ingatlanba bejelentett személyek száma összesen **106 fő**.

**A 39 lakóépület esetében az árvíz okozta kár értéke elérte az 50 300 000 Ft-ot.**

**A Római-parton lévő ingatlanokat ért kár becsült összértéke pedig elérte a 417 000 000 Ft-ot.**

A következő 2006-os és 2010-es árvíznél már nem kellett újra adatokat kérni, mert ezen a területen csak üdülő célra adtak ki építési engedélyt.

A kimutatást és az ehhez kapcsolódó kárbecslést a **29.sz. melléklet** tartalmazza.

# MELLÉKLETEK