

## Gyakran ismételt kérdések a Római-parttal kapcsolatban

---



**Gyakran ismételt kérdések**  
a Római-parttal kapcsolatban

---





## TISZTELT OLVASÓ!

Mindenki, aki már legalább egyszer járt a Római-parton, rendelkezik valamiféle képpel, őriz magában valamilyen hozzá kapcsolódó élményt. Mint ahogy ezek a benyomások nem egyformák, úgy a partszakasz jövőjével kapcsolatban is más és más elképzelések láttak napvilágot. Városrészünk Dunával határos szakasza egyszerre jelent páratlan környezeti kincset és komoly veszélyforrást. Budapestnek a csillaghegyi öblözet az egyetlen olyan pontja, ahol az árvízvédelem nem megoldott, így érthető, hogy a megfelelő megoldás keresése kapcsán számos félinformáció, megvalósíthatatlan javaslat is napvilágra kerül.

Az önkormányzatunkhoz beérkező jelzések és kérdések alapján úgy látjuk, hogy a védmű megépítésének előkészületeihez nem kapcsolódik kielégítő kommunikáció. Mivel

mindannyiunk közös érdeke, hogy a beruházással kapcsolatos vita a szakmaiság és az ész érvek által kijelölt mederben folyhasson, az önkormányzat birtokában lévő szakismereteinket kérdés-felelet formájában közreadjuk. Mint az ismeretes, az árvízi védekezés és a hozzá kapcsolódó tájékoztatás nem a III. kerületi önkormányzat feladata, így lehetnek olyan kérdések, amelyekre nem tudunk teljes körű választ adni, de lehetőség szerint törekszünk rá.

Reméljük, hogy a ma még információ hiányból és félreértésekből adódó viták mielőbb nyugvópontra jutnak, és hamarosan együtt vehetjük birtokba a biztonságos, szerethető és az önök igényeihez igazodó, megújult Római-partot.



## 1. MEKKORA TERÜLETET ÉS HÁNY OTT ÉLŐT ÉRINT A RÓMAI-PART ÁR-VÍZVÉDELMÉNEK MEGOLDATLANSÁGA?

Az árvízvédelem hiánya nem csak a Római-partot, hanem a teljes Csillaghegyi-öblözetet érinti, és az ott élő mintegy 55 000 ember élet- és vagyonbiztonságát veszélyezteti. A kiépítésre váró árvízvédelmi szakasz hossza az Aranyhegyi- és Barát-patak közötti területen kb. 5 km.

## 2. MIÉRT KELL GÁTAT ÉPÍTENI A RÓMAI-PARTRA?

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. Az évtizedek óta elmaradt szükséges fejlesztések (part menti sétány kialakítása, kerékpárút kiépítése, a területen jelenleg működő vendéglátó egységek teraszainak és építményeknek városképi rendezése..., stb.) kulcs kérdése a közel 70 hektáros terület árvízvédelmének biztosítása. Legalább 25 éve napirenden van a Római-part árvíz elleni védelmének biztonságos megoldása, azonban kézzel fogható eredmény eddig nem született.

Elsősorban azért kell a Római-parton gátat építeni, mert 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 55 000 ember élet-és vagyonbiztonságát.

A part menti gát megépülésével megvalósítható lenne egy-, a környezethez és a mai kor viszonyaihoz illő sétány kialakítása is. Ezzel a Római-parton és térségében egy környezetvédelmileg is korszerű, árvízmentes terület jöhetne létre a térségben élő lakosok, valamint az idelátogatók számára komfortosabb viszonyokat teremtve. A beruházó Fővárosi Önkormányzat az egész város lakosságának érdekét képviseli, a tervezett part menti mobilgát megépítésével, a part rendezésével az egész város érdekét kívánja szolgálni.

## 3. KINEK A FELADATA ÉS HATÁSKÖRE AZ ÁR-VÍZDELEM MEGOLDÁSA?

A Római-parti gátépítés ügyét a Kormány 389/2012. (XII. 19.) Korm. rendeletével nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította. Az árvíz elleni védekezés a hatályos jogszabályok értelmében a Fővárosi Önkormányzat feladata.



#### 4. ÁRVÍZ ESETÉN MI A III. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT FELADATA?

A 2011. évi CXXVIII. törvény alapján katasztrófa helyzet esetén önkormányzatunk polgári védelmi kötelezettséggel kapcsolatos feladatokat lát el: tájékoztatás, figyelmeztetés, riasztás, egyéni védőeszközökkel történő ellátás, védelmi célú építmények fenntartása, lakosság kimenekítése, kitelepítése és befogadása, gondoskodás a létfenntartáshoz szükséges anyagi javak (különösen víz-, élelmiszer-, takarmány- és gyógyszerkészletek, állatállomány) és a kritikus infrastruktúrák védelméről, stb. Éppen ezért fontos, hogy olyan árvízvédelmi megoldás szülessen, amely a kerületre háruló feladatok ellátását megkönnyíti.

#### 5. VAN-E ÉS MILYEN KAPCSOLATBAN A KERÜLET A FŐVÁROSSAL A RÓMAI-PART TEKINTETÉBEN, ILLETVE VAN-E VALAMILYEN FELADAT- ILLETVE HATÁSKÖRMEGOSZTÁS A KERÜLET ÉS A FŐVÁROS KÖZÖTT A RÓMAI-PART TEKINTETÉBEN?

A Duna partvonalával közvetlen határos, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló közterületek a 2012. évi CXCV. törvényben foglaltak alapján 99 évre a Fővárosi Önkormányzat vagyonkezelésébe kerültek, ezért a terület karbantartásáról és takarításáról a Főváros köteles gondoskodni. Ugyanezek a területeken a közterület-használati hatósági feladatok ellátása is a Főváros illetékességébe tartozik. A Római-part árvízvédelmének biztosítása, így a gát megépítése, a hatályos jogszabályok értelmében szintén a Fővárosi Önkormányzat feladata.

A Római-parti közterület-használatok tekintetében a Fővárosi Önkormányzat évente egyszer tájékoztatást ad a kerület számára a kiadott engedélyekről.

Az Étv. vonatkozó előírásai alapján a Duna főmedrével közvetlenül határos, azaz a fővárosi vagyonkezelésben lévő telkek esetében kizárólag a Fővárosi Önkormány-

zatnak van helyi építési szabályzat alkotási jogköre, melyet a törvény Duna-parti építési szabályzatként (DÉSZ) definiál. Miután a Főváros által javasolt tervezés alá vont terület érinti a III. kerületi önkormányzat hatáskörébe tartozó kerületi építési szabályzat megalkotását, ezért a Fővárosi Önkormányzattal együttműködés alapján lefolytatásra kerülő tervezetetés indult el 2016 nyarán. A Duna főmedrével közvetlenül határos ingatlanok vonatkozásában a Fővárosi Közgyűlés, míg az ezen kívül eső ingatlanokra Óbuda-Békásmegyer Képviselőtestülete hagyja jóvá a Duna-parti építési szabályzatot.

#### 6. MIT NEVEZÜNK NYÍLT ÁRTÉRNEK?

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

#### 7. MIT NEVEZÜNK MENTESÍTETT ÁRTÉRNEK?

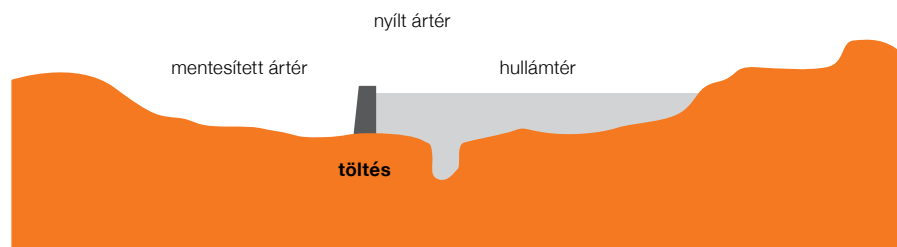
Mentesített ártér az olyan terület, amelyet épített védőművek védenek a folyók és patakok árvizeinek elöntésétől. (232/1996. (XII. 26.) Korm. rendelet 1.§ 5. és 6. pontja)

#### 8. MIT NEVEZÜNK HULLÁMTÉRNEK?

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1.§ fogalom meghatározások 5. pontja értelmében hullámtérnek hívják a folyók, vízfolyások partvonalára 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 elöntetnének. 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.



## 9. MEGFELEL-E A JELENLEGI NÁNÁSI ÚTON-KIRÁLYOK ÚTJÁN HÚZÓDÓ ELSŐRENDŰNEK TEKINTETT VÉDMŰ A JOGSZABÁLYI ÉS MŰSZAKI KÖVETELMÉNYEKNEK?

Nem felel meg, mert a védmű létesítését semmilyen műszaki tervezés nem előzte meg annak idején, így magassága nem kielégítő és szelvénye is kisebb az előírtaknál.

A legnagyobb problémát az jelenti, hogy az elsőrendű védművekkel szemben támasztott műszaki- és jogszabályi követelményekkel ellentétesen a (nyúl)gát alatt egy víz-főnyomóvezeték húzódik.

Problémát jelentenek továbbá a kapubehajtók, átvágások is, valamint az ártéri részsűben 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.



## 10. MILYEN ELŐÍRÁSOK VONATKOZNAK EGY GÁTRA?

Az árvízvédelmi művekkel szemben támasztott általános követelményeket a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet, továbbá a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet rögzíti.

## 11. VAN-E MÁR ELFOGADOTT NYOMVONALA A RÓMAI-PARTI VÉDMŰNEK?

Van. Budapest Főváros Közgyűlése a korábbi fővárosi vezetés által meghatározott irányok figyelembevételével 2385/2011.(08.31.) számú határozatával döntött az új védmű (mobilgát) nyomvonalának parti kijelöléséről. 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 védmű terveinek előkészítésében a Tudományos Tanács mellett a Magyar Tudományos Akadémia, valamint a Budapesti Műszaki Egyetem szakmai grémiuma is részt vett.

## 12. VAN-E MÁS ALTERNATÍVA A NYOMVONALAT ILLETŐEN?

A sajtóhírekben felmerült két alternatív lehetőség:

a meglévő, egyetlen jogszabályi előírásnak sem megfelelő Nánási út-Királyok útja vonalában lévő védmű kellő műszaki szintre emelése, valamint az ingatlanok kerítésénél vezetendő mobilgát és töltés.

A rendelkezésre álló információk szerint a Fővárosi Önkormányzat mindkét megoldás megvalósításának lehetőségét vizsgálja. Fontos kihangsúlyozni ugyanakkor azt, hogy mindkét alternatív esetben a az évtizedek óta rendezetlen telekhatárok miatt kisajátítási eljárások megindítására is szükség lenne, amelyek olyan mértékben megemelhetik a beruházás költségeit, hogy az végső soron a projekt megvalósulását veszélyeztetné. Mindazonáltal az is kijelenthető, hogy mindkét alternatíva esetleges megvalósítása természetvédelmi szempontból is legalább akkora mértékű beavatkozással járna, mint a tervezett part menti mobilgát megépítése.



### 13. LESZ-E GÁT A NÁNÁSI ÚTON, OTT, AHOL MOST VAN, HA A PARTON KÉSZÜL GÁT?

Tekintettel arra, hogy az árvízvédelmi műnek a végleges nyomvonala, pontos terve jelenleg nem ismert, ezért erre a kérdésre megalapozott választ nem lehet adni. Fontosnak tartjuk kihangsúlyozni, hogy árvíz elleni védekezés a hatályos jogszabályok értelmében a Fővárosi Önkormányzat feladata. A konkrét terveket, valamint a megvalósítás mikéntjével és ütemezésével kapcsolatos lakossági kommunikációt is a Fővárosi Önkormányzatnak kell biztosítania.

### 14. A NYÚLGÁT ÉPÍTÉSE (1965) ÓTA HÁNYSZOR ÖNTÖTTE EL A DUNA A CSILLAGHEGYI-ÖBLÖZETET?

A Csillaghegyi- öblözetet teljes egészében 1965 óta sosem öntötte el a Duna, mert a vizet a védekezések során az emberfeletti erőfeszítéseknek és a gondviselésnek is köszönhetően sikerült mindig a Nánási út – Királyok útja – Duna közötti hullámtérben tartani. Mindazonáltal, a Duna árvízi vízszintjétől függően, az itt élő lakosságot, részben vagy egészben, de ki kellett telepíteni.

A 2013-as eddigi legnagyobb árvíz során a nyúlgátat már több százezer köbméter agyag felhasználásával kellett megtámasztani, és egyes helyeken magasításra is szükség volt. A Barát-patakot földgáttal kellett elzárni, hogy északi irányból a Duna ne tudjon befolyjni Békásmegyerre. Egyúttal meg kellett erősíteni az Arany-patak töltését is az Aquincumi lakótelep védelme érdekében, ezen kívül számos helyen buzgár miatt ellennyomó medencék építésére is szükség volt.

### 15. SZAKADT-E ÁT VALAHA A NÁNÁSI ÚTI, KIRÁLYOK ÚTJAI FÖLDGÁT?

A 14. kérdésre adott választ megerősítve, az árvízi védekezésben részt vevő emberek megfeszített munkájának és sokszor csak a szerencsének köszönhetően a Nánási-Királyok útja mentén húzódó földgát még nem szakadt át.

### 16. MEKKORA EGY GÁT VÉDŐTÁVOLSÁGA?

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a vízi-, többek között az árvízi létesítmények megközelíté-

sével 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.

A Római-part esetében alkalmazásra kerülő vasbeton résfal esetében azonban egyedileg szükséges az alkalmazandó védőtávolságot meghatározni. Ez egyrészt függ a növényzet típusától és méretétől, melyre a tervező által alkalmazott tájépítész tervezők, illetve erdészeti területen jártas szakember tehet javaslatot. Másrészt függ az akadálymentes és biztonságos üzemeltetéshez szükséges feltételektől, melynek meghatározása a végleges műszaki megoldás ismeretében a tervező feladata.

### 17. KELL-E FÁKAT KIVÁGNI A PARTI NYOMVONAL ESETÉN?

Fontos leszögezni, hogy bármilyen nyomvonalon is valósul meg az árvízvédelmi mű, az érvényes jogszabályi előírások értelmében a gát nyomvonalában és annak védőtávolságán belül semmilyen műtárgy, vagy a gát épségét esetlegesen veszélyeztető méretű növényzet nem maradhat.



## 18. KELL-E FÁKAT KIVÁGNI AMENNYIBEN A VÉDMŰ A NÁNÁSI ÚT-KIRÁLYOK ÚTJA VONALÁBAN ÉPÜLNE?

A 11. pontban is már megemlített, a sajtóhírekben felmerült két alternatív lehetőség (a meglévő, egyetlen jogszabályi előírásnak sem megfelelő Nánási út- Királyok útja vonalában lévő védmű kellő műszaki szintre emelése, valamint az ingatlanok kerítésénél vezetendő mobilgát és töltés) megvalósítása természetvédelmi szempontból legalább akkora mértékű beavatkozással járna, mint a tervezett part menti mobilgát megépítése.

## 19. KÁROSÍJTJÁK-E A RENDSZERES ÁRADÁSOK A RÓMAI-PART TERÜLETÉT?

Az évente jelentkező kisebb-nagyobb fokú árhullámok eredményeként folyamatosan pusztul (erodálódik) a part, beleértve az ott elhelyezkedő ingatlanokat és ugyanígy magát a parti sétányt is.

## 20. MIKOR FOGJA A FŐVÁROS ÉS A KERÜLET A LAKOSSÁGGAL EGYEZTETNI AZ ÁRVÍZVÉDELEMMEK KAPCSOLATOS ELKÉPZELÉSEIT?

Ismételten fontos kihangsúlyozni, hogy az árvíz elleni védekezés a hatályos jogszabályok értelmében a Fővárosi Önkormányzat feladata. A konkrét terveket, valamint a megvalósítás mikéntjével és ütemezésével kapcsolatos lakossági kommunikációt is a Fővárosi Önkormányzatnak kell biztosítania.

## 21. MEGISMERHETŐK-E A „CSILLAGHEGYI-ÖBLÖZET ÁRVÍZVÉDELME” NÉVEN FUTÓ PROJEKTNÉK FELTETT KÜLSŐ ÉS BELSŐ KÉRDÉSEK (HATÓSÁGOK, TÁRSSZERVEK, LOBBISTÁK, EU, LEVELEZŐK STB.) ÉS AZ AZOKRA ADOTT VÁLASZOK?

Habár az árvíz elleni védekezés, így a védmű megépítése is a hatályos jogszabályok értelmében a Fővárosi Önkormányzat feladata, önkormányzatunk a hozzánk beérkező kérdésekkel, felvetésekkel kapcsolatos álláspontját, illetve a vonatkozó dokumentációkat a közvélemény számára megismerhetővé tette és teszi az önkormányzat hivatalos honlapján: <http://obuda.hu/epites-lakhatas-2/romai-parttalkapcsolatos-dokumentumok/>

## 22. MI JELENLEG A RÓMAI-PARTON TALÁLHATÓ INGATLANOK ÖVEZETI BESOROLÁSA?

A Római-part jelentős területe az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzata (ÓBVSZ) alapján üdülőterületek (Ü-III-A, Ü-III-K, Ü-III-N/1, Ü-III-N/2) építési övezeti besorolásba tartozik.

## 23. MIÓTA ÜDÜLŐÖVEZET A RÓMAI-PART TERÜLETE?

Hosszú évtizedek óta a Római-part területe 21-es jelű, üdülőterület építési övezetbe van sorolva. 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 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.

## 24. MILYEN ÉPÜLET ÉPÍTHETŐ A RÓMAI-PARTON?

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

A (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) üzemanyagotöltő 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.

## 25. LEHETNE-E SZIGORÚBB ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOKAT MEGHATÁROZNI A RÓMAI-PART TERÜLETÉRE ÉS EZ JÁR-E KÁRTALANÍTÁSI KÖTELEZETTSÉGGEL?

Az Étv. 30. § (1) bekezdése általános szabályként rögzíti, hogy ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

Korlátozási kártalanítás megállapíthatóságához tehát szükséges egyrészt az, hogy a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv megváltoztassa vagy korlátozza az ingatlan rendeltetését, használati módját, és ez a változás kárt okozzon.

A korlátozási kártalanítás kizárólag abban az esetben merülhet fel, ha a helyi építési szabályzat hátrányosan változtatja meg az ingatlanra vonatkozó építési jogaikat.

Az Étv. szerinti korlátozási kártalanítás iránti igény érvényesíthetőségének a fentiek alapján egyik feltétele, hogy az építési jogok korlátozásakor az igény előterjesztője már tulajdonos legyen. Így korlátozási kártalanítást is csak olyan korlátozás esetén kérhet az ingatlan tulajdonosa, ami akkor került bevezetésre, amikor már tulajdonos volt.



Az irányadó bírói gyakorlat értelmében az építési szabályoknak az ingatlan tulajdonosára kedvezőtlen, hátrányos megváltozásával összefüggésben korlátozási kártalanítás csak a forgalmi érték csökkenése esetén ítéltető meg.

Az Étv. 30. § (3) bekezdése pedig tovább pontosítja az 30. § (1) bekezdése szerinti főszabályt és előírja, hogy a tulajdonos kérelmére a korlátozási kártalanítás akkor jár „... Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére...”

## 26. LEHET-E A RÓMAI-PARTOT OLYAN ÖVEZETBE SOROLNI, HOGY NE LEHESSEN ÜDÜLŐNEK ÁLCÁZOTT LAKÓINGATLANOKAT ÉPÍTENI?

A terület olyan más övezetbe sorolása, ahol a jelenleg megengedettnél kevesebb funkciójú épület építhető, kimeríti az Étv. 30. § (1) bekezdését, tehát a tulajdonosokat ez esetben kártalanítás illetheti meg. Ennek mértéke a terület egészére vetítve milliárdos nagyságrendűre tehető, amely meghaladná a III. kerületi önkormányzat teherbíró képességét.

## 27. MEGTAGADHATÓ-E BÁRMILYEN ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY A RÓMAI-PARTON?

A benyújtott építési engedély iránti kérelmeket a benyújtáskor hatályos jogszabályok figyelembevételével kell az építésügyi hatóságnak elbírálnia. Amennyiben az eljárási jogszabályokban előírtaknak, valamint a hatályos építési előírásoknak megfelel a kérelem és annak mellékletei, ha valamennyi érintett szakhatóság hozzájárulását adta, úgy az építési engedély iránti kérelmet a hatóság nem tudja megtagadni.

Az építési előírások többek között meghatározzák azt is, hogy milyen funkciójú épületek helyezhetők el. Egyértelmű a szabályozás, hogy az üdülő övezetbe tartozó ingatlanokon lakófunkciót nem lehet engedélyezni, így lakóépületre, illetve lakásokra építési engedély nem adható és nem is került ilyen engedély kiadásra.

## 28. TÖRTÉNT-E ENGEDÉLY NÉLKÜLI ÉPÍTKEZÉS A RÓMAI-PARTON?

Az elmúlt évek során új épület engedély nélküli építésével kapcsolatban nem indultak építésrendészeti ügyek. Néhány esetben előfordult, hogy engedélyezett épület építettek engedélytől eltérően, illetve közterületen történtek engedély nélküli terasz, pavilon kialakítások, illetve meglévő épületeknek építési engedélyhez kötött engedély

nélküli átalakításáról is van tudomásunk. Ezek között volt pl. olyan ingatlan is melyen a 90-es években a meglévő főépületet (mely lakóépületként volt a tulajdoni lapon bejegyezve) engedély nélkül alakították át, engedélyhez kötött építési munkákat végezve, engedély nélkül. A fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció készítője, a Római-fürdő Telepegyesület képviselőjében, a Római-parti favédő mozgalom egyik különösen aktív tagja volt, aki az építési előírásokat jól ismerve, nyilván tudta, hogy ezen a területen milyen funkciójú épületek helyezhetők el.



## 29. TERVEZTEK-E ÜDÜLŐNEK ÁLCÁZOTT LAKÓÉPÜLETEKET A RÓMAI-PARTRA?

Építési engedély iránti kérelmet csak üdülőre vonatkozóan adtak be az építetők az építésügyi hatósághoz. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rend. (OTÉK) 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. nem tiltja, hogy valaki az üdülőépületnek épült épületbe állandó lakcímmel bejelentkezzen és jogszabály nem tiltja, hogy valaki üdülőben életvitelszerűen lakjon. A jelenleg lehangosabban tiltakozók között is van olyan építész tervező, mint a Rómaifürdő Telepegyesület képviselőjében számos alkalommal megnyilatkozó civil személy, aki tervezett üdülőt a Római-part azon szakaszára, melyet a tervezett mobilgát védene meg egy nagyobb árvíz esetén. Az általa tervezett 14 üdülőegység is olyan helyiségekből áll, mely alaprajzi elrendezésében akár lakásnak is megfelelne.

## 30. LEHET-E ÜDÜLŐÉPÜLETBEN ÉLETVITELSZERŰEN LAKNI?

Igen, tekintettel arra, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rend. (OTÉK) nem tesz különbséget a lakások és üdülők között az épületek és helyiségek műszaki paramétereire és egyéb építési előírásaira vonatkozóan, továbbá a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI tv. sem tiltja, hogy valaki az üdülőépületnek épült épületbe állandó lakcímmel bejelentkezzen.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 5. § (2) értelmében: a polgár lakóhelye: annak a lakásnak a címe, amelyben a polgár él. A lakcímbjelentés 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. Ha az üdülő a fenti feltételeknek megfelel, akkor ott lakóhelyet létesíthet, de attól az ingatlan-nyilvántartásban az üdülőként engedélyezett és használatba vett rendeltetési egység nem válik lakássá.



### 31. MIKOR ÉPÜLTEK A RÓMAI-PARTI LAKÓÉPÜLETEK?

A pontos építési idejükről nincs adatunk, de annyi ismert, hogy zömében a múlt század első felében épültek. Fontos megjegyezni, hogy a Római-part máregy 1914-es szabályzat és övezeti terv szerint is építési övezetbe tartozott. A Fővárosi Tanács 1959-ben elfogadott Városrendezési Szabályzata üdülőterületek – táj- és természetvédelmi követelményeket kielégítő lakó- és üdülőépületek számára kijelölt – övezetbe sorolta a területet. Egyértelműen csak az 1976-ban hatályba lépett újabb Városrendezési Szabályzat tiltotta meg a lakóépület építési lehetőséget a Római parton.



### 32. A HULLÁMTÉREN JELENLEG HÁNY ÁLLANDÓ LAKOS VAN, ILLETVE VANNAK-E LAKÓÉPÜLETEK A TERÜLETEN?

A hullámtéren jelenleg összesen 828 fő rendelkezik bejelentett lakcímmel. 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. A 39 lakáscélú ingatlanba bejelentett személyek száma összesen 106 fő volt 2002-ben. Mindezek szerint az üdülőterületen élnek jogszerűen olyan polgárok, akik élet- és vagyonbiztonságuk szavatolásáról gondoskodni kell.

### 33. TALÁLHATÓK-E ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLANOK A RÓMAI-PARTON?

Igen, a III. kerület tulajdonát képezik a Dunapartvonalával közvetlenül határos közterületek, melyek a 2012. évi CXCV. törvény alapján 99 évre a Fővárosi Önkormányzat vagyonkezelésébe kerültek, így a továbbiakban a Fővárosi Önkormányzat feladata a terület karbantartása és állagmegóvásának biztosítása. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában áll továbbá a Rozgonyi Piroska utca 36. sz. alatti vendégház, valamint a Rozgonyi Piroska utca 28. sz. alatti üdülőépület, mely jelenleg a Horváth „Indián” Pál által vezetett Óbudai Sportegyesület ingyenes használatában van.

### 34. KIÉ MOST A RÓMAI-PART?

Az előző pontban kifejtettek szerint a Duna partvonalával közvetlenül határos közterületek ugyan Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában, de a Fővárosi Önkormányzat vagyonkezelésében állnak.

### 35. TÁMOGAT-E AZ ÖNKORMÁNYZAT RÓMAI-PARTI SZERVEZETEKET?

Igen, jelenleg 9 római-parti sportegyesületet támogat az önkormányzat, évente mintegy 31 millió Ft értékben. A Ganz Villamossági Evezős Klub 10 400 000 Ft, a Hattyú Vízisport Egyesület 200 000 Ft, a Kajak-Kenu Alapítvány 4 000 000 Ft, a Küller Evezős Klub, Óbuda 2 200 000 Ft, a „Legyen a betű jó barát” Alapítvány Védőszárny Sportkör 120 000 Ft, a MULTI Szabadidő, Diák és Vízisport Egyesület 2 000 000 Ft, az Óbudai Sportegyesület 3 000 000 Ft, a Római SE 6 000 000 Ft, míg a Rómaifürdő Telep Környezetvédő, Szabadidő és Diák Vízisport Egyesület 3 000 000 Ft támogatásban részesült 2016-ban.



### 36. MILYEN ADÓKAT KELL FIZETNI A RÓMAI-PARTON?

A Római-parton lévő ingatlanok (üdülők) után építmény- és telekadó fizetési kötelezettsége van a tulajdonosoknak. 2017-ben az építményadó mértéke az üdülők és tárolók, valamint a nem magánszemélyek gépkocsitárolója után (a törvényi maximumon meghatározva) 1846 Ft/m<sup>2</sup>/év, a kizárólag csónakházként funkcionáló felépítmények és a magánszemélyek gépkocsitárolója után 400 Ft/m<sup>2</sup>/év. A telekadó mértéke magánszemélyek esetében 100 Ft/m<sup>2</sup>/év, nem magánszemélyek esetében 170 Ft/m<sup>2</sup>/év. A 2016. október 15-én elrendelt változtatási tilalom miatt 2017-ben 50 %-os adómentesség illeti meg az adóalanyokat telekadóban a Római-part – Nánási út – Királyok útja – Pünkösdfürdő út – Duna folyam által határolt területen. A szálláshelyadók idegenforgalmi adó beszedésére kötelezettek, melynek mértéke a szállásdíj 4 %-a. A Római-parton működő szállásadók által befizetett IFA bevétel nagyságrendileg évi: 8 millió Ft.

A forgalmi engedély szerint a Római-parton bejegyzett székhellyel, telephellyel, illetve állandó lakcímmel rendelkező adózókat a gépjárművek után adófizetési kötelezettség terheli.

2017. január 1-jén kerül bevezetésre a motoros vízi járműveket terhelő települési adó, melynek mértéke a motor teljesítményének és korának függvénye.

### 37. KI KAPJA MEG A RÓMAI-PARTRÓL SZÁRMAZÓ ADÓ- ÉS EGYÉB BEVÉTELEKET?

Az adóalanyok által fizetett építmény- és telekadó, valamint a gépjárműadó 40%-a, illetve a szállásadók által beszedett idegenforgalmi adó a III. kerületi önkormányzat bevétele. A római-parti cégek, egyéni vállalkozók által befizetett iparüzési adó a Fővárosi Önkormányzatot illeti meg. A Fővárosi Önkormányzat által beszedett iparüzési adó 47%-a azonban visszaosztásra kerül a kerületek számára.

A Közterület-használatokból befolyó összeg szintén a vagyongazdálkodó Fővárosi Önkormányzat bevétele.

### 38. KI A FELELŐS A TERÜLET KARBANTARTÁSÁÉRT, TAKARÍTÁSÁÉRT?

A már többször hivatkozott 2012. évi CXC törvény értelmében a terület vagyongazdálkodója a Fővárosi Önkormányzat, így annak karbantartása, takarítása a Fővárosi Önkormányzat feladata.

### 39. KI AD KI KÖZTERÜLET-HASZNÁLATI ENGEDÉLYT?

Az előző pontban foglaltaknak megfelelően a Fővárosi Önkormányzat adja ki.

### 40. MENNYIBE KERÜLT A MEGLÉVŐ GÁTAK EGYSZERI MEGERŐSÍTÉSE, MAGASÍTÁSA, MAJD AZ IDEIGLENES VÉDMŰVEK VISSZABONTÁSA A 2013 ÉVI ÁRVÍZ IDEJÉN?

Budapesten az árvízi védekezési, helyreállítási és védmű karbantartási feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek végzi. Az árvíz után készült összesített védekezési és helyreállítási munkák költségnyilvántartásában külön nincs nevesítve a Római-part. Összességében a Budapestet sújtó árvízi védekezés és helyreállítás közvetlen költsége 4,9 milliárd Ft volt.

A védekezéshez önkormányzatunk logisztikai feladatok ellátásával, védekezési anyagok biztosításával, a kitelepített lakosok ellátásával járult hozzá, saját forrás biztosításával, melynek közvetlen költsége 113 millió Ft-ot tett ki. Mindezek alapján a Római-part 2013-as árvízi védekezésének költsége milliárdos nagyságrendűre tehető.





#### **41. MENNYIBE KERÜL A RÓMAI-PARTI ÁRVÍZVÉDELMI RENDSZER FENNTARTÁSA ÉVES SZINTEN?**

Budapest árvízvédelmi rendszere egy egységet képez, melynek része a Római-parti védmű is. A fenntartási költségeket a Fővárosi Önkormányzat biztosítja a rendszer üzemeltetésével megbízott Fővárosi Csatornázási Művek részére.

A kerületi önkormányzat a Fővárosi Csatornázási Művektől függetlenül 5 millió Ft értékű felszerelést tart készenlétben a védekezési feladatokra (pl. 80.000 db homokzsák, csizma, lapát, szivattyú, áramfejlesztő stb.)

#### **42. EDDIG MENNYI PÉNZT KÖLTÖTTEK EL ÉS MIRE ÓBUDA ÁRVÍZVÉDEL-MÉVEL KAPCSOLATBAN AZ UTÓBBI 10 ÉVBEN?**

Budapesten az árvízvédelmi feladatok ellátása a Fővárosi Önkormányzat kötelezettsége. A főváros árvízvédelmi rendszere egy egységet képez, melynek része a Római-parti védmű is. A fenntartási költségeket a Fővárosi Önkormányzat biztosítja a rendszer üzemeltetésével megbízott Fővárosi Csatornázási Művek részére. Az árvizek után készült összesített védekezési és helyreállítási munkák költségnyilvántartásában külön nincs nevesítve a Római-part, de összességében megállapítható, hogy az árvízi védekezés költsége a Római-parton, minden egyes alkalommal többszáz millió, illetve milliárdos nagyságrendűre tehető.

Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata a védekezéshez logisztikai feladatok ellátásával, védekezési anyagok biztosításával, a kitelepített lakosok ellátásával járult hozzá, saját forrás biztosításával, melynek közvetlen költsége 2006-ban 26 millió Ft-ot, 2009-ben 7 millió Ft-ot, 2010-ben 7,7 millió Ft-ot, 2013-ban 113 millió Ft-ot tett ki.

#### **43. AZ ELMÚLT 5 ÉVBEN MENNYIT KÖLTÖTTEK A RÓMAI PART KARBANTARTÁSÁRA?**

A 2012. évi CXCV. törvény alapján, 2013. július 1-je óta a Fővárosi Önkormányzat vagyongazdálkodásában vannak a Dunával határos közterületek, így a Főváros feladata a Római-part karbantartása, takarítása és állagmegóvásának biztosítása. A Főváros nem rendelkezik kimutatással a szóban forgó területre 2013-tól fordított költségekről.

A III. kerületi önkormányzatnak a – fővárosi vagyongazdálkodásba kerülést megelőző – 2011-2013. közötti időszakban 34,5 millió Ft városüzemeltetési költsége keletkezett a Római-part vonatkozásában. A fentiekben túlmenően a későbbiekben kiépült a Kadosa utca új, korábban nem járható szakasza a Nánási út és a Római-part között 232 fm

hosszan. Az utca Nánási út felőli 120 m hosszú szakaszán épült gyeprácskő burkolatú parkolóban 79 db normál és 3 db mozgáskorlátozottak részére várakozóhely került kialakításra. A beruházás összköltsége elérte a bruttó 140 millió Ft-ot.

#### **44. MILYEN EGYÉB KIADÁSAI VANNAK AZ ÖNKORMÁNYZATNAK A TERÜLETTEL KAPCSOLATBAN? (PL. VÍZI KÖZTERÜLET-FELÜGYELET)**

Tekintettel arra, hogy a 2012. évi CXC. törvény értelmében a terület a Fővárosi Önkormányzat vagyonkezelésébe került, a III. kerületi önkormányzatnak városüzemeltetési feladatai és ezzel összefüggő kiadásai, de bevételei sincsenek.

Ugyanakkor a terület közbiztonságának megőrzése érdekében végzett közterület-felügyeleti tevékenységekkel (közterület-felügyeleti járőr, vízi közterület-felügyelet) kapcsolatos kiadások eléri az évi 4 millió Ft-ot.

#### **45. HAVARIA HELYZETBEN MEG TUDJÁK-E, MEG LEHET-E SZERVEZNI, ÉS HOGYAN AZ 55.000-ES LAKOSSÁG EVAKUÁLÁSÁT?**

Természetesen meg lehet és szükség esetén meg is kell tudni oldani a veszélyeztetett lakosság evakuálását. Azonban 55.000 fő tervszerű kitelepítése a feladat összetettsége folytán már Budapest Fővárosi Védelmi Bizottságának (BFVB) a feladata. Ilyen nagyságú szállítási, elhelyezési, ellátási kapacitással a kerületi önkormányzat nem rendelkezik, ezért ezeket a feladatokat az BFVB koordinálja és szükség szerint bevonja az egész főváros területén rendelkezésre álló erőforrásokat. A feladat megoldásában az önkormányzat szervein és a helyi védelmi bizottságon kívül a katasztrófavédelem, rendőrség, mentők, önkéntes mentőszervezetek, önkéntesen segítő polgárok, közösségi közlekedést üzemeltető cégek, teherfuvarozási kapacitással rendelkező cégek és még sokan mások vesznek részt.

#### **46. KELLETT-E A 2013-AS ÁRVÍZI VÉDEKEZÉS SORÁN LAKÓKAT KITELEPÍTENI? HA IGEN, HÁNY FŐT ÉS KI HELYEZTE EL ŐKET?**

2013-ban még az árvíz megérkezése előtt a III. kerületi önkormányzat tervszerűen kitelepítette az érintett lakosságot, ennek köszönhetően nem volt szükség vészhelyzeti kimenekítésre. A kitelepítés 50 főt érintett, akik közül 21 főt kellett önkormányzati ingatlanokban átmenetileg elhelyezni. A többiek vagy csak az ingóságuk elszállításában kértek segítséget, vagy megoldották az elhelyezésüket saját maguk. Fontos kihang-

súlyozni, hogy a kitelepített lakosok mindnyájan lakóházakban és nem üdülőnek nyilvántartott ingatlanban laktak. Természetesen a kitelepítés szempontjából nem tettünk és nem teszünk különbséget bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező (régvi nevén állandó vagy ideiglenes) lakó között. Veszélyhelyzetben – különösen kimenekítés idején – mindenkiről gondoskodni kell.

#### **47. RÉSZT VETTEK-E A RÓMAI-PARTI FÁKAT VÉDŐ CIVIL SZERVEZETEK AZ ÁRVÍZI VÉDEKEZÉSÉBEN?**

Sajnos a Római-parti fák megvédése érdekében az oly aktív tevékenységet kifejtő civil szervezetek, illetve e szervezeteket képviselő személyek a 2013-as árvízi védekezés során egyáltalán nem vették ki a részüket a lakosság élet- és vagyonvédelmét szolgáló munkák teljesítéséből.

Ellenben sok más egyesület, civil szervezet, valamint lakóközösség fáradságot és időt nem sajnálva aktívan segédkezett az árvízi mentésben, többek között az Óbudai Sport Egyesület, a Római Sport Egyesület, az Aquincum-Mocsáros Egyesület, a Római-Partért Egyesület, valamint a Római Teniszakadémia, illetve a pártok és pártszerű szervezetek közül a Fidesz, az MSZP, a Jobbik és a Fidelitas.





#### **48. KÉRTÉK-E AZ ÁRVÍZVÉDELMI MŰ MEGÉPÍTÉSÉT AZ ÚJ ÜDÜLŐ ÉPÜLTEKBE ÉLŐK?**

Nem kérték, hiszen az üdülőparkok fejlesztői az épületek alatti földterületet jelentősen megemelték, így a használati szintek a mértékadó árvízszint fölé kerültek, tehát ezek a létesítmények a jelenlegi körülmények között is teljes árvízvédelmet élveznek, ezért ezen ingatlanok tulajdonosai sohasem szorgalmazták a mobilgát megvalósítását.

#### **49. HOGY LEHET ÖSSZEKAPCSOLNI A PART ELHANYAGOLTSÁGÁT, GAZDÁTLANSÁGÁT A PARTI GÁTTAL?**

A Római-part jelenlegi legnagyobb problémája a terület árvízvédelmének megoldatlansága. A III. kerületi önkormányzat egyértelmű célja, hogy a Római-part üdülőövezeti jellege megmaradjon. A rekreációs, a szabadidős, idegenforgalmi, sportolási funkcióját meg kívánja őrizni, és minden ilyen jellegű fejlesztést támogat a területen. Mindennek feltétele azonban a partszakasz védelmének biztosítása, enélkül bármilyen további fejlesztés elképzelhetetlen.

#### **50. HA ELKÉSZÜL A PART RENDEZÉSE, KI FOGJA RENDBEN TARTANI A PARTOT, SÉTÁNYT?**

A Fővárosi Önkormányzat, amely a 2012. évi CXCV. törvény értelmében a terület vagyongazdálkodója.

#### **51. MIT JELENT A VÁLTOZTATÁSI TILALOM?**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 20.§ (1) bek. értelmében az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig.

#### **52. MIKOR RENDELHETŐ EL VÁLTOZTATÁSI TILALOM EGY TERÜLETRE?**

A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.



### 53. MILYEN TERÜLETET ÉRINT A TILALOM?

Két ütemben került a változtatás tilalom a Római-parton elrendelésre, tekintettel arra, hogy a Duna főmedrével közvetlenül határos, azaz a fővárosi vagyonkezelésben lévő telkek esetében kizárólag a Fővárosi Önkormányzatnak van helyi építési szabályzat alkotási, így változtatási tilalom elrendelésére vonatkozó jogköre. Mindezek értelmében önkormányzatunk 37/2016.(X.15.) önkormányzati rendeletével rendelt el a Bp. III. ker. Római part (23789) hrsz-ú közterület-Nánási út-Királyok útja – Pünkösdfürdő u – Duna folyam által határolt területre változtatási tilalmat, mely alól kivételt képeznek az Étv. 14/B. §-ában foglalt, azaz a Duna főmedrével közvetlenül határos ingatlanok. Ezen ingatlanok vonatkozásában Budapest Főváros Közgyűlése 34/2016. (XI. 3.) Főv. Kgy. rendelettel rendelt el változtatási tilalmat.

### 54. MIÉRT RENDELT EL A KÉT ÖNKORMÁNYZAT VÁLTOZTATÁSI TILALMAT A RÓMAI-PART TERÜLETÉRE?

Mert több ízben is minden valóságapot nélkülöző módon ingatlanspekulációval összefüggő támadás érte mind a Fővárosi Önkormányzatot, mind önkormányzatunkat. Az elrendelést indokolta még az is, hogy az árvízvédelmi mű konkrét építésének ideje és műtárgyainak végleges nyomvonala még továbbra sem ismert, így ezen üdülővezeti ingatlanokon folyó építési munkák akadályozhatják ennek a nemzetgazdaságilag kiemelt fontosságú beruházásnak a kivitelezési munkáit.

### 55. MIKORTÓL HATÁLYOS A RÓMAI-PARTRA ELRENDELT VÁLTOZTATÁSI TILALOM?

A 37/2016.(X.15.) önkormányzati rendelettel a Római partra elrendelt változtatási tilalom 2016. október 15-én 11.00 órakor, míg a 34/2016. (XI. 3.) Főv. Kgy. rendelettel elrendelt tilalom 2016. november 4-én lépett hatályba.

### 56. MEDDIG LEHET HATÁLYBAN A TILALOM?

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 21.§ (1) bek. értelmében a változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

### 57. HÁNYSZOR RENDELHETŐ EL UGYANARRA A TERÜLETRE VÁLTOZTATÁSI TILALOM?

Jogszabály nem korlátozza a változtatási tilalom elrendelésének számát.

### 58. JÁR-E KÁRTALANÍTÁS A VÁLTOZTATÁSI TILALOM IDEJÉRE AZ ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONOSAINAK?

Az Étv. 30. § (5) bek. értelmében: Nem jár kártalanítás a 21. § szerinti változtatási tilalom esetében.

### 59. MILYEN ÉPÍTÉSI MUNKÁK VÉGEZHEK A VÁLTOZTATÁSI TILALOM HATÁLYA ALATT?

Az Étv. 22.§ (1) bek. értelmében: A változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Az Étv. 20.§ (7): a tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,
- e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre,
- f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

### 60. LEHET-E ÉPÍTKEZNI JOGERŐS ÉS VÉGREHAJTHATÓ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY BIRTOKÁBAN A TILALOM IDEJE ALATT?

Az Étv. 20.§(7) bek. a) pontja értelmében: a tilalom hatálybalépésekor hatályos épí-



tésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre a változtatási tilalom hatálya nem terjed ki, tehát a fenti engedély birtokában folytatható az építési munka.

### **61. LEHET-E MÓDOSÍTANI A JELENLEG HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT A TILALOM IDEJÉN?**

Az Étv. 20.§(7) bek. d) pontja értelmében: az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra nem terjed ki a változtatási tilalom hatálya, tehát a jogerős és végrehajtható építési engedély módosítására van lehetőség, amennyiben a módosítás az engedélyezett beépítési paramétereket nem érinti, csak pl. tartószerkezeti változásra, stb. vonatkozik.

Az Étv. 20.§(7) bek. a) pontja: lásd 60. pont

### **62. LEHET-E MÉG JELENLEG HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY HATÁLYÁT MEGHOSSZABBÍTANI?**

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rend. 52.§-a értelmében: (6) Az építésügyi hatóság az engedély hatályát annak lejártá és az építési tevékenység megkezdése előtt akkor hosszabbítja meg, ha az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok nem változtak meg. Ebből következik, hogy amennyiben a változtatási tilalom hatálya alatt jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában nem kezdik meg az engedélyezett építési tevékenységet, úgy az építési engedély hatályát a tilalom idején nem lehet meghosszabbítani.

Megkezdett építési tevékenység esetén az építésügyi hatóság akkor is meghosszabbítja, ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, feltéve, ha

ba) az engedélyezett építési tevékenység – a bontás kivételével – legalább tartószerkezet kész, vagy azt meghaladó állapotban van, és

bb) az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és

bc) az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb tíz éven belül készült, vagy

be) az engedélyezett bontási tevékenység végzésének készültségi foka meghaladja az 50%-ot.

Az építésügyi hatóság az építési engedély hatályát meghosszabbítja akkor is, ha az építési tevékenységet az engedély hatályán belül megkezdtek, az építményre, építményrészre, építési tevékenységre a használatbavételi engedély még nem adható meg vagy a használatbavétel még nem vehető tudomásul, de a fennmaradó építési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – függetlenül attól, hogy az engedély megadásakor hatályos építésügyi jogszabályok vagy kötelező hatósági előírások megváltoztak-e.

### **63. MELY ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY KÉRELMEKET ÉRINT A TILALOM?**

A kérelemre induló eljárás a kérelemnek az ÉTDR-be való érkezését követő első munkanapon indul az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI. 8. ) Korm.



rend. 10.§ (2) bek. értelmében. A kérelmeket az eljárási és anyagi jogszabályok rendelkezése alapján az eljárás megindításakor hatályos jogszabályok szerint kell elbírálni. Ennek értelmében, a változtatási tilalom hatályba lépését követően indult építésügyi hatósági eljárásoknál már figyelembe kell vennünk az elrendelt tilalmat és ennek megfelelően kell a benyújtott kérelmeket elbírálnunk.

#### **64. KI JOGOSULT A VÁLTOZTATÁSI TILALOM HATÁLYOSSÁGA ALATT BENYÚJTOTT ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY KÉRELMEKET ELBÍRÁLNI?**

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006-(XII.23.) Korm. rendelet szabályozza, hogy mely építésügyi hatósági ügyekben mely építésügyi hatóság jár el. A változtatási tilalom elrendelése nem befolyásolja az eljáró építésügyi hatóság hatáskörét és illetékességét, melyet minden eljárás során a hatóság köteles vizsgálni.

#### **65. LEHET-E ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYHEZ NEM KÖTÖTT ÁTALAKÍTÁSI, FELÚJÍTÁSI, KORSZERŰSÍTÉSI MUNKÁKAT VÉGEZNI AZ ÉRINTETT INGATLANOKON MEGLÉVŐ ÉPÜLETEKEN?**

Az Étv. 22.§ (1) bek. értelmében: A változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével többek között építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad, de ugyanakkor ez az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármelegelőzési, kárelhárítási tevékenységre nem vonatkozik.

#### **66. MI SZÁMÍT ÁLLAGMEGÓVÓ ÉPÍTÉSI MUNKÁNAK, ÉS MI AZ, AMI MÁR ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSNAK TEKINTHETŐ?**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rend. (OTÉK) 1. sz. mellékletében lévő fogalom meghatározás 4. sz. pontja szerint: Állagmegóvás: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség kármelegelőzése, kárelhárítása, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassága érdekében végzett, az eredeti állagának visszaállítását szolgáló építési tevékenység. Értéknövelő beruházás: az a ráfordítás, amely az ingó dolog, az ingatlan értékét (állagát) megóvó ráfordításokon felül annak forgalmi értékét növeli. Fentiek alapján az állagmegóvás érdekében végzett pl. a homlokzati vakolat javítása állag-

megóvásnak tekinthető, de egy homlokzat utólagos hőszigetelése, bár szintén nem engedélyhez kötött építési munka, már értéknövelő beruházásnak számít. Ha egy homlokzati nyílászáró cseréje során főbb műszaki jellemzőiben azonos nyílászáró kerül beépítésre – ha ez a csere tartószerkezetet nem érint – építési engedély nélkül végezhető és tekinthető állagmegóvásnak, de ha az új nyílászáró főbb műszaki jellemzőiben egy lényegesen korszerűbb szerkezetű a réginél, akkor az már értéknövelő beruházásnak számíthat.

#### **67. LEHET-E LEGFELJEBB 180 NAPIG FENNÁLLÓ TÖMEGTARTÓZKODÁS CÉLJÁRA NEM SZOLGÁLÓ, A 312/2012.(XI.8.) KORM. REND. 1. SZ. MELLÉKLET 14. PONTJÁBAN FELSOROLT ÉPÍTMÉNYEKET ELHELYEZNI AZ INGATLANOKON?**

Nem lehet, ugyanis az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységekre is vonatkozik a változtatási tilalom, mivel ezek is értéknövelő beruházásnak számítanak.

#### **68. LEHET-E TEREPRENDEZÉSI MUNKÁKAT, ILLETVE KÖZMŰBERUHÁZÁSOKAT VÉGEZNI A TILALOM HATÁLYA ALATT?**

Nem lehet, mivel a tereprendezés és közműberuházás szintén növeli az adott ingatlan értékét, valamint építési tevékenység nélkül nem indokolt ezeket a munkákat elvégezni. Az 1,0 m-nél nagyobb tereprendezés szintén építési engedélyhez kötött tevékenység és az ÓBVSZ értelmében építési helyen kívül feltölteni telket nem lehet. A közműberuházások végzése a már folyamatban lévő, és építési engedély alapján épülő beruházások esetén ellenben alapvető műszaki feltétel, hogy kiépítésre kerüljenek. A 66. és 67. pontban az értéknövelő beruház fogalma bővebben kifejtésre került.

#### **69. A KORÁBBI RÓMAI-PARTI VÁLTOZTATÁSI TILALOM 2015-ÖS FELOLDÁSA ÓTA ADTAK-E KI LAKÓÉPÜLETRE ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEKET?**

A 2015. év elején feloldott változtatási tilalom, valamint a 2016. októberében elrendelt változtatási tilalom közötti időszakban az építésügyi hatóság egyetlen lakóparkra, sőt egyetlen lakásra sem adott ki építési engedélyt, a kiadott valamennyi építési engedély (5 db) üdülőre vonatkozott. A benyújtott építési engedély kérelmeket a benyújtáskor hatályos jogszabályok figyelembevételével kell az építésügyi hatóságnak elbírálnia. Amennyiben az eljárási jogszabályokban előírtaknak, valamint a hatályos építési előírásoknak megfelel a kérelem és annak mellékletei, ha valamennyi érintett szakhatóság



hozzájárulását adta, úgy az építési engedély kérelmet a hatóság nem tudja megtagadni. Ha az üdülő a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 5. § (2) értelmében: a polgár lakóhelye feltételeinek megfelel, akkor ott lakóhelyet létesíthet, de attól az ingatlan-nyilvántartásban az üdülőként engedélyezett és használatba vett rendeltetési egység nem válik lakássá. (Ezzel nyilvánvalóan a tiltakozó kérdezők is tisztában vannak, hiszen a résztvevők között az építési előírásokat jól ismerő tervező is található). Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 22.§ (1) bek. értelmében: a változtatási tilalom alá eső területen többek között építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani sem szabad. Értéknövelő beruházás: az a ráfordítás, amely az ingó dolog, az ingatlan értékét (állagát) megóvó ráfordításokon felül annak forgalmi értékét növeli. Tehát az ingatlan tulajdonosok a meglévő épületeikre vonatkozó jókarbantartási kötelezettségük végrehajtása során – a változtatási tilalom időszakában – ha a fenti előírások szerint végzik a felújítási, karbantartási munkákat, akkor nem építhetnek be egy jobb műszaki paraméterekkel rendelkező nyílászárót, jobb hőszigetelő képességgel bíró homlokzatvakolatot sem.

#### **70. IGAZ, HOGY A FŐPOLGÁRMESTER, POLGÁRMESTER ADJA KI AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEKET?**

Nem igaz, az elsőfokú építésügyi ügyekben a kerületi jegyző jár el. A főpolgármester és a kerületi polgármester hatósági ügyekben nem vehet részt. Ennek értelmében sem a múltban, sem jelenleg nem tudtak, illetve tudnak építési engedélyeket megadni, vagy elutasítani.

#### **71. EGY-EGY RÓMAI-PARTI ÁLLAMI TELEKELADÁSRÓL, ITTENI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYRŐL, KI DÖNT, MILYEN KÖTELMEK ALAPJÁN?**

Az elsőfokú építésügyi ügyekben a kerületi jegyző jár el. Az engedélyezés során a vonatkozó összes építésügyi jogszabályt figyelembe kell venni. Amennyiben ingatlan-tulajdonosként az önkormányzat az építésügyi hatósági eljárásban ügyfélnek minősül, akkor ezekben az ügyekben az eljáró hatóság – a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések értelmében – Bp. Főv. Kormányhivatal I. kerületi Hivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya. Ha bármely beruházást nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítanak, úgy az eljáró hatóságot a Kormány jelöli ki rendeletében.

Az állami telekeladásokról való döntés nem kerületi és nem fővárosi önkormányzati

kompetencia. Az értékesítéshez kormányzati döntés szükséges, melyet az adott ingatlan vagyongazdálkodó készít elő.

#### **72. LAKIK-E A TERÜLETEN ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ?**

Nem, a médiában megjelent híreszteléssel szemben a valóság az, hogy egy kerületi önkormányzati képviselő sem lakik a szóban forgó területen.

#### **73. MILYEN FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEI VANNAK ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATÁNAK A RÓMAI-PARTOT ILLETŐEN?**

Önkormányzatunk kifejezett szándéka, hogy a területen az üdülőövezet fenntartása mellett a rekreációs, szabadidős, turisztikai, sportolási funkciók meglétét megőrizze és fejlesztésüket elősegítse.

Erre tekintettel önkormányzatunk nem támogatja a Római-parton a lakófunkció megjelenését, illetve a terület bármilyen jellegű átminősítését.

#### **74. JÁRNA, ÉS HA IGEN MILYEN KÖRNYEZETVÁLTOZÁSSAL AZ ÉBERT ÁGOSTON, A RÓMAIFÜRDŐ TELEPEGYESÜLET ELNÖKE ÁLTAL SZORGALMAZOTT BETON VÉDMŰ MEGVALÓSÍTÁSA A NÁNÁSI ÚT – KIRÁLYOK ÚTJÁN?**

Ébert Ágoston a Rómaifürdő Telepegyesület képviselőjében, a Slachta Margit rakpart Szentlélek téri szakaszán kiépített magasított beton védmű kialakításához hasonló építmény megvalósítását javasolja a Nánási út-Királyok útján. Ezáltal mintegy 3,5 km hosszúságban egy, a berlini falhoz hasonló, gettófalszerű magas gátszerkezet jönne létre a jelenlegi nyúlógát helyén. Fontos kihangsúlyozni, hogy a Nánási út-Királyok útja vonalában lévő jelenlegi védmű, ilyen mértékű átépítése és megemlése természetvédelmi szempontból legalább akkora, ha nem nagyobb beavatkozással járna, mint a tervezett part menti mobilgát megépítése. Hiszen a gát alapozásánál a felszín alatti vizek mozgásának kontrollálása, Csillaghegy talajvíz elöntéstől való megvédése érdekében ebben az esetben is szükséges résfalak beépítése, valamint a betongát védőtávolságán belül ugyanúgy nem maradhatna annak épségét veszélyeztető növényzet, ami gyakorlatilag a Nánási út-Királyok útján húzódó értékes fasor teljes megszüntetését, kivágását tenné szükségessé.

Komoly környezeti beavatkozást és költségnövekményt jelentene az is, hogy a jelenlegi nyúlógát nyomvonalát alatt húzódó vízvezeték biztosan át kellene helyezni a Szentendrei útra, ugyanakkor kérdéses például az, hogy a Nánási út-Királyok útja alatt húzódó többi közműve-



A Nánási-Királyok útja a jelenlegi állapotban



A Nánási-Királyok útja megerősített gáttal (illusztráció)



zeték maradhatna-e a mostani helyén az útszakasz ilyen mértékű átépítése során. További problémaként lehet említeni azt is, hogy a Nánási út-Királyok útvonala sem elég széles ahhoz, hogy elegendő közterület álljon rendelkezésre a beton védmű végig viteléhez. Így fennáll annak a lehetősége, hogy a betongátat csak ingatlan kisajátítások és épületbontások révén sikerülne elhelyezni, ami vagy lehetetlenné tenné a projekt kivitelezését, vagy elfogadhatatlan mértékűre növelné az árvízvédelmi beruházás megvalósításának költségeit. Mindazonáltal fontos azt a józan szempontot is szem előtt tartani a kérdés megítélésakor, hogy a világon mindenhol arra törekednek, hogy egy árvízi védművet elsősorban a folyóparton igyekezzenek megvalósítani, s nem pedig egy, a folyótól beljebb lévő, azzal párhuzamos utcában.

#### **75. MIÉRT NEM VIZSGÁLTA FELÜL ÓBUDA A GÁT NYOMVONALÁVAL KAPCSOLATOS KORÁBBI DÖNTÉSEIT, AMIKOR A VÉDMŰ TERVEIT MŰSZAKI OKOK MIATT KÉTSZER IS ÚJRA KELLETT GONDOLNI?**

A kerület egyetlen alkalommal sem a műszaki megoldásra szavazott, hanem koncepcionális döntést hozott arról, hogy a part menti nyomvonalvezetést támogatja annak érdekében, hogy a Római-parti közterületek állagának megóvása biztosított, fejlesztése pedig megvalósítható legyen.

**OBUDA**  
közösséget építünk

Összeállította Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata