



II. KÖTET ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYÉR I. SZAKASZ
DUNA-PARTI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

2024. július

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Balla Mariann

okl. építészmérnök
TT 01- 4620



Hugauf Marcell

okl. településmérnök



INFRASTRUKTÚRA:

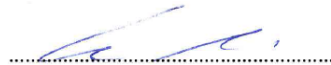
Becsák Péter

okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Tkó 01-10856



Szabó Krisztián

okl. építőmérnök
TV 01-16166



Orosz István

okl. villamosmérnök,
mérnök-közgazdász
TE, TH 05-1585



**TERMÉSZETI
KÖRNYEZET:**

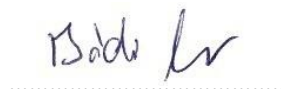
Tatai Zsombor

okl. tájépítészmérnök
TK 13-1430



Bódi-Nagy Anasztázia


okl. tájépítészmérnök
TK 13-1818



TÉRINFORMATIKA:

Pizág Csaba

építőmérnök, térinformatikai szakmérnök



ÜGYVEZETŐ:

Albrecht Ute



A DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE:

I. kötet – Megalapozó vizsgálat

II. kötet – Alátámasztó javaslat

— Óbuda-Békásmegyer I. szakasz –Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzat
(jóváhagyandó munkarész)

Tartalomjegyzék – II. kötet

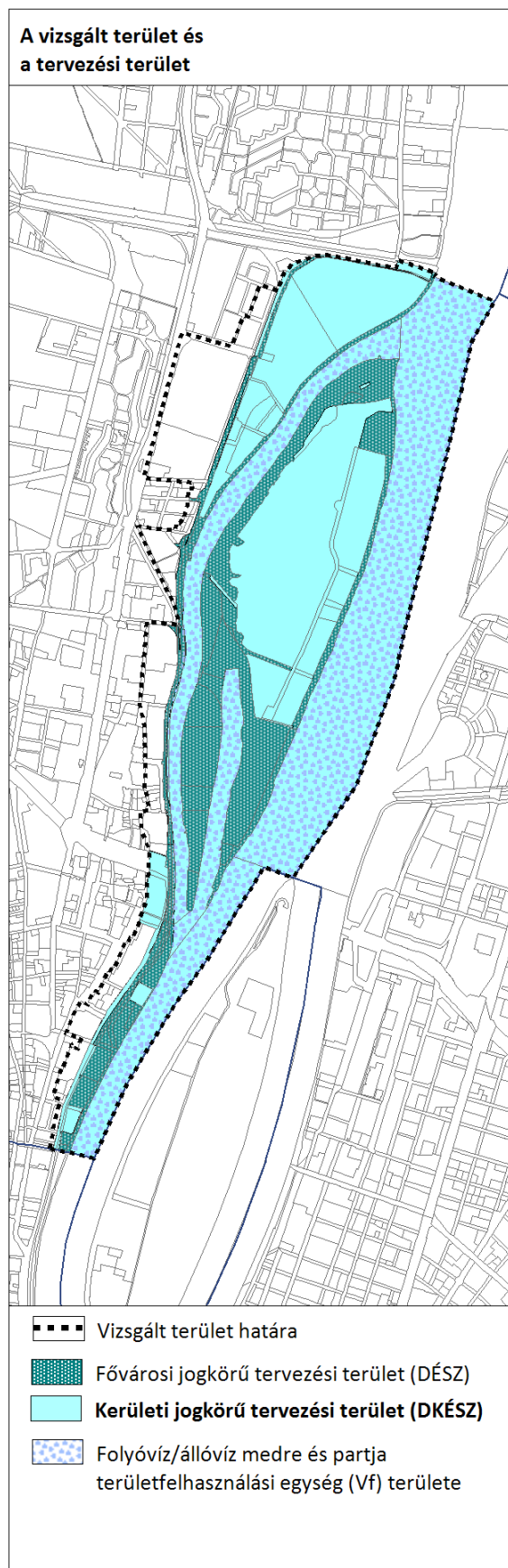
<i>BEVEZETŐ</i>	3
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	5
1. MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLY VÁLTOZÁSÁNAK ÁTVEZETÉSE	6
1.1. TSZT 2021. évi módosulása miatt szükséges DKÉSZ módosítások	6
2. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA	16
3. EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK	17
3.1. DÉSZ-el való összhang biztosítása	17
3.2. A Vt-M építési övezetre vonatkozó rendelkezések felülvizsgálata	18
3.3. A Vi-2/3 és Vi-2/4 építési övezetek előírásainak felülvizsgálata	20
3.4. Kisvárosias lakóterületen létesíthető lakások	26
3.5. Hatályos rendelkezések egyértelműsítése	27
3.6. A Zvp övezetet érintő egyéb szabályozási elemek felülvizsgálata	28
3.7. Közlekedés	29
4. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	32
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	35
DKÉSZ módosító rendeletervezet	
MELLÉKLET	37
Rendeletervezet	39
Főépítési feljegyzés	70
Környezeti értékelés előzetes egyeztetése	71

BEVEZETŐ

Az Étv. 62. § (7) bekezdésében foglaltak alapján a fővárosi önkormányzat felhatalmazást kapott, hogy rendeletben állapítsa meg a Duna-parti építési szabályzatot. Azokra a vizsgált területekre, melyekre nem terjed ki a jogszabály által előírt lehatárolás, továbbra is az illetékes kerületek feladata a településrendezési eszközök jóváhagyása.

A Duna telkével határos telkek tartoznak a Duna-parti építési szabályzat területi hatálya alá. Ez a terület **a telkek méretétől függően** néhol egészen keskeny sáv, máskor szélesebb zóna, valamint **a telkek formájától függően** hol egybefüggő sáv, hol szigetszerűen a területi hatály alá nem tartozó ingatlanokat zár közre. **A telkek jogi helyzete alapján** bizonyos szakaszokon csak beépítésre nem szánt közterületek, máshol beépítésre szánt területek is a Duna-parti építési szabályzat hatálya alá tartoznak. Ugyancsak nem tartozik a területi hatály alá a megfogalmazás alapján a Duna folyam területe sem.

A fentiekben ismertetett változó geometriai és jogi adottságú terület nem alkot értelmes településszerkezeti egységet, amire koherens szabályzat alkotható. Ezért a csatlakozó, a kerületi önkormányzati kompetenciába tartozó területekkel együtt, a területekre vonatkozóan egységes szemlélettel célszerű tervezni a kerületi önkormányzatokkal való megállapodás alapján. A megállapodások alapján rögzített, egybefüggő, funkcionálisan és szerkezetileg összetartozó terület egységekre egymással összehangolt szabályzatok készülnek, amelyek közül a **Duna-parti építési szabályzatot (DÉSZ)** a fővárosi önkormányzat, a csatlakozó területekre készülő **Duna menti kerületi építési szabályzatot (DKÉSZ)** a kerületi önkormányzat fogadta el.



Jelen alátámasztó dokumentumban bemutatott javasolt módosítások:

- Magasabbrendű jogszabály változása miatt szükséges módosítások.
- A DKÉSZ 2019-es jóváhagyása óta eltelt idő, valamint a rendelet alkalmazásában szerzett tapasztalatok és hatósági, tervezői, lakossági visszajelzések rámutattak a rendelet felülvizsgálatára, a normaszöveg pontosítására, javítására, valamint a rajzi mellékleteinek a szöveges korrekció szerint szükséges módosítására.
- A 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálata.

A DKÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárás keretében valósul meg, mivel

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúrafőhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLY VÁLTOZÁSÁNAK ÁTVEZETÉSE

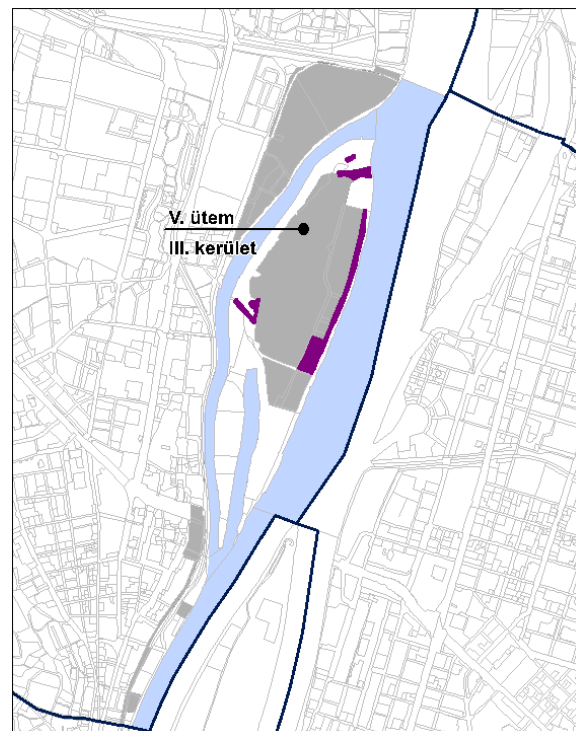
1.1. TSZT 2021. évi módosulása miatt szükséges DKÉSZ módosítások

A Trk. 20. § (1) bekezdés alapján a **kerületi építési szabályzatnak (DKÉSZ) összhangban kell lennie a településszerkezeti tervvel (TSZT)** és a fővárosi rendezési szabályzattal (FRSZ). Az összhangnak ki kell terjednie a TSZT-ben meghatározott elemeknek, mindenekelőtt a területfelhasználás rendszerének való megfelelésre, az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségi értékeknek megfelelő építési övezeti előírásokra, valamint az FRSZ rendelkezéseinek való megfelelésre.

1.1.1. A TSZT területfelhasználásához igazodó övezeti rendszer - általános változások az építési övezetek, valamint az övezetek kijelölésénél

A DKÉSZ-ben az építési övezeteket és az övezeteket a hatályos TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységeknek megfelelően kell kijelölni.

Az OTÉK 7. § (1) és (2) bekezdése szerint a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.

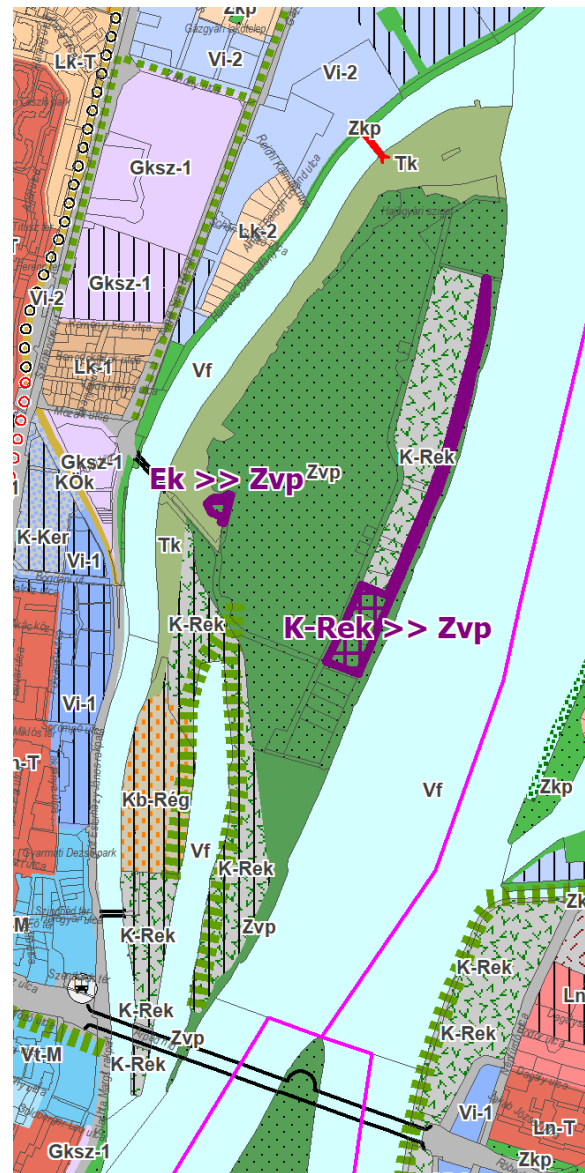


Hatályos DKÉSZ jóváhagyása óta történt
területfelhasználás változások területe

ZÖLDTERÜLETEK

Városi park területe (Zvp)

Ssz	Ker.	TSZT 2017	Hatályos TSZT	Terület
1.	III.	Ek	Zvp	2 346 m ²
2.	III.	K-Rek	Zvp	33 105 m ²



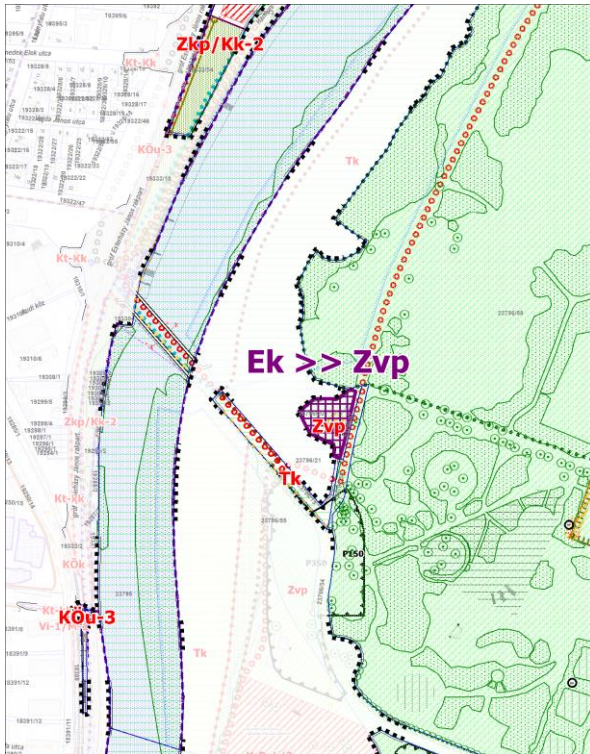
új Zvp területfelhasználás a DKÉSZ területén

Új zöldterületek

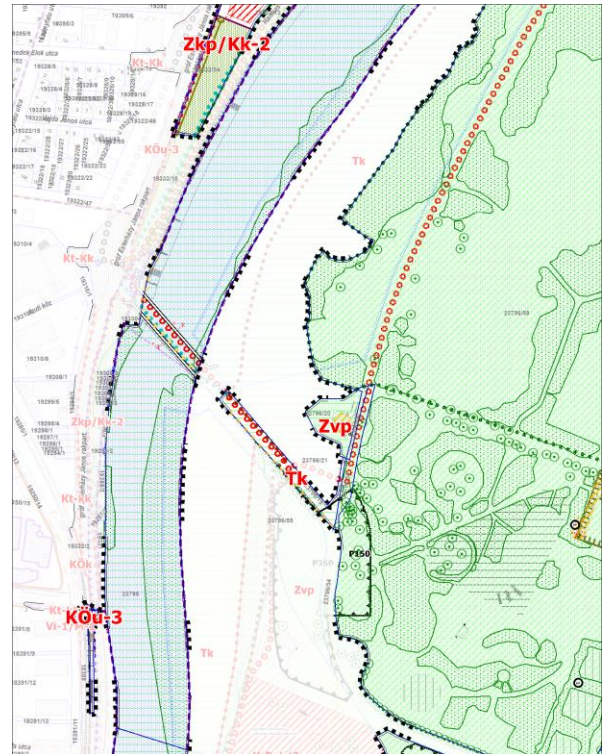
Hajógyári-sziget parkterülete

Terület: 3,5 ha

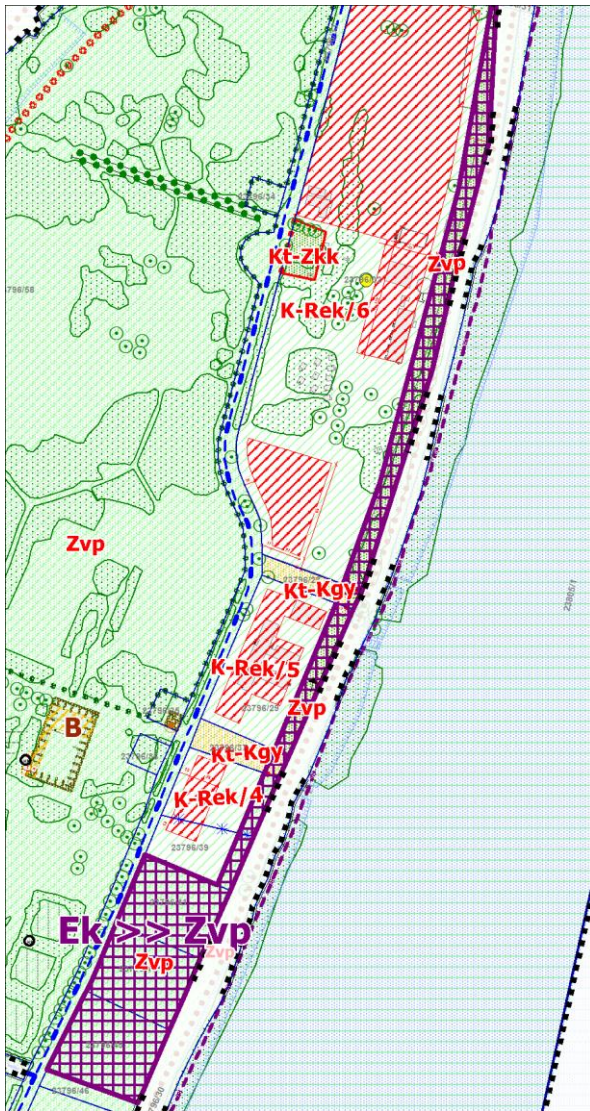
Nevezett TSZT módosítás alapján a DKÉSZ-ben új Városi park terület (Zvp) kerül kijelölésre.



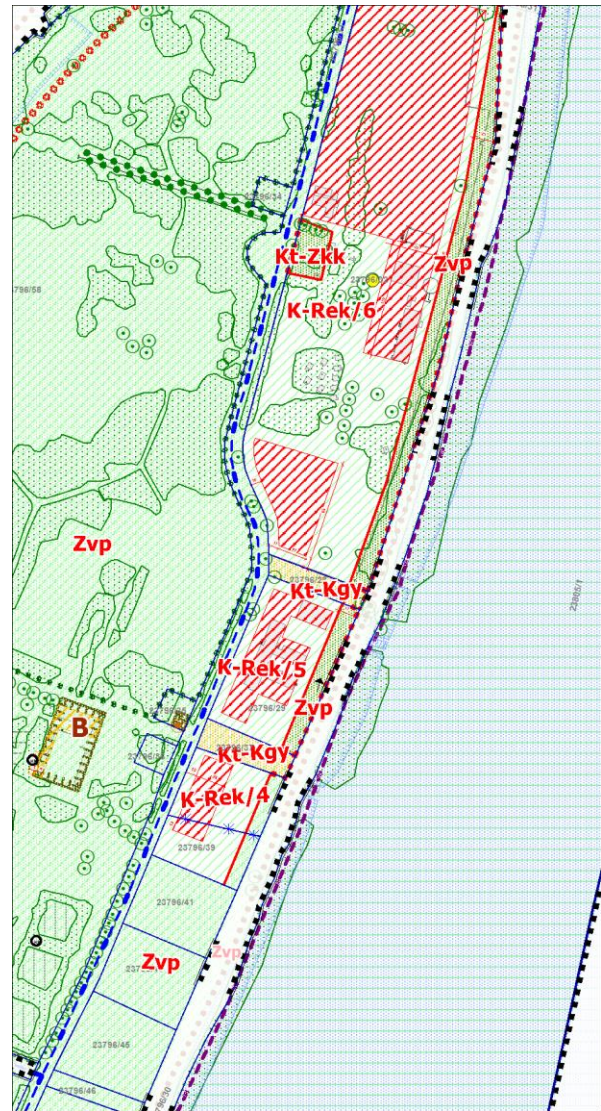
DKÉSZ módosítási javaslat
javaslat V. ütem Óbuda - Békásmegyer I. szakasz



Javasolt V. ütem Óbuda - Békásmegyer I. szakasz
DKÉSZ kivonat



*DKÉSZ módosítási javaslat
az Óbudai-sziget keleti oldalán*

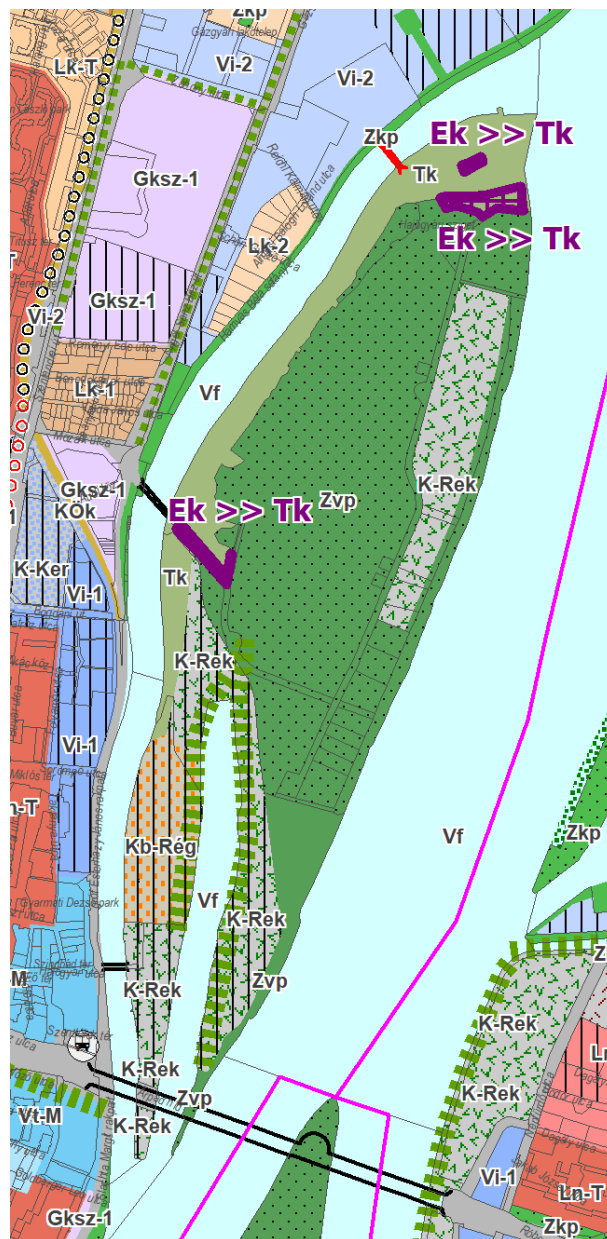


Javasolt DKÉSZ kivonat

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli terület (Tk)

Ssz	TSZT 2015	Hatályos TSZT	Terület
1.	Ek	Tk	921 m ²
2.	Ek	Tk	7 823 m ²
3.	Ek	Tk	3 251 m ²
		Σ	11 995 m²



új TK területfelhasználás a DKÉSZ területén

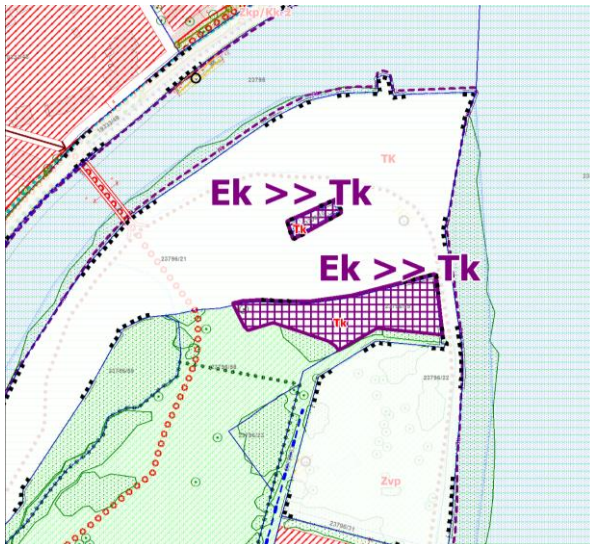
Új természetközeli
területek

Hajógyári-sziget ártéri ligeterdeje

Terület: ~1,2 ha (~17 ha terület a DÉSZ területére esik)

A sziget ligeterdeje az országos ökológiai hálózat része, helyi jelentőségű védett természeti terület.

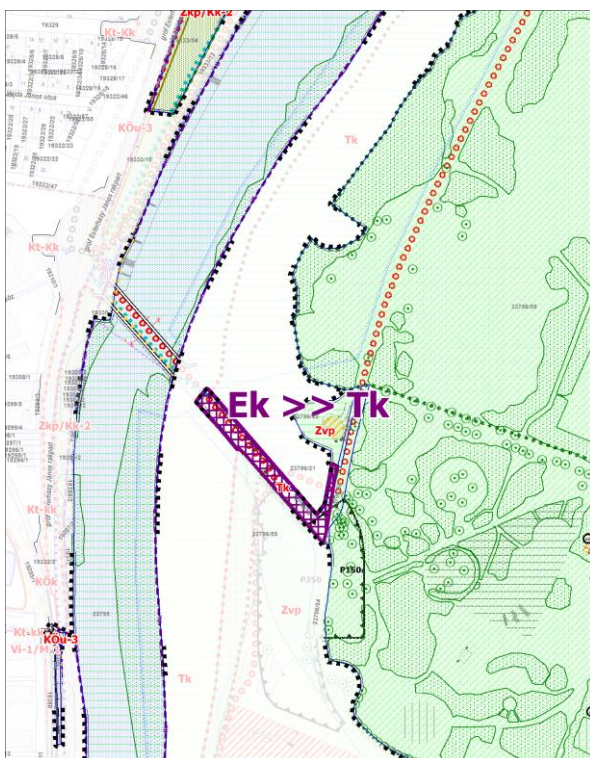
A területen található természeti értékek védelme szempontjából Természetközeli terület (Tk) területfelhasználási egységbe került átsorolásra a terület. Nevezett TSZT módosítás alapján a DKÉSZ - ben új Természetközeli terület (Tk) övezet kerül kijelölésre.



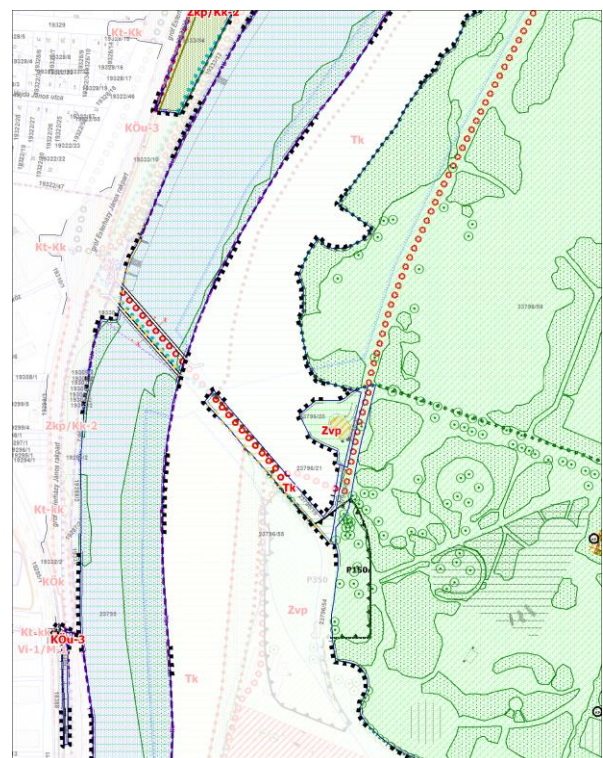
DKÉSZ módosítási javaslat



Javasolt DKÉSZ kivonat



DKÉSZ módosítási javaslat



Javasolt DKÉSZ kivonat

DKÉSZ-ben javasolt:

- Új rendelkezés a XIV. fejezet Erdőterületek helyett, az alábbiak szerint:

*„XIV. fejezet
Természetközeli területek*

26. Természetközeli terület (Tk)

35. § (1) Az övezetbe az Óbudai-sziget értékes élővilággal rendelkező, védett ártéri ligeterdők tartoznak.

(2) Az övezetben

b) szabadidő-eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,

c) ismeretterjesztés építményei, és

d) a terület fenntartásához szükséges építmények

helyezhetők el.

(3) Az övezetben épület nem helyezhető el.

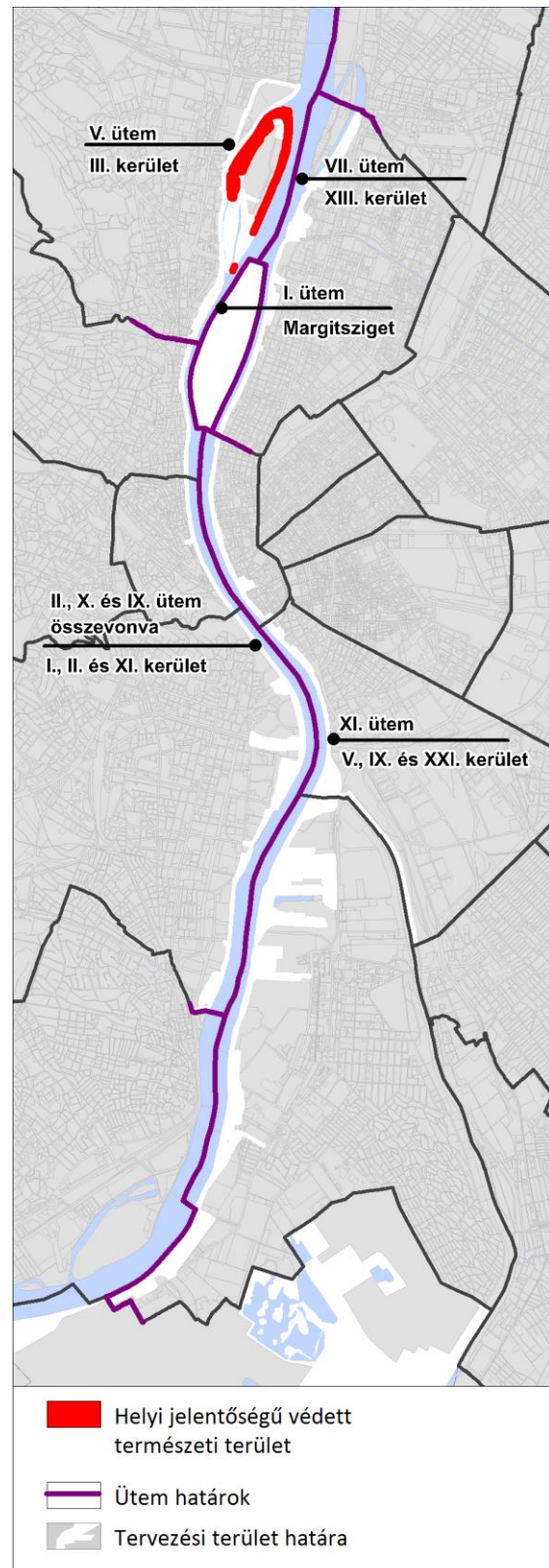
(4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.”

1.1.2. Zöldfelület, táj- és természetvédelem
elemeinek változása

A 2015-ben hatályos TSZT-hez képest a 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendeletben megállapított helyi jelentőségű védett természeti területek határa változott.

Ker.	TSZT 2015	Hatályos TSZT	Terület
III.	védelemre érdemes természeti terület	helyi jelentőségű védett természeti területek	25,13 ha

2022. január 1-től helyi védelmet élvez az Óbudai-szigeti ártéri erdő.



Helyi jelentőségű védett természeti területek

1.1.3. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek változása

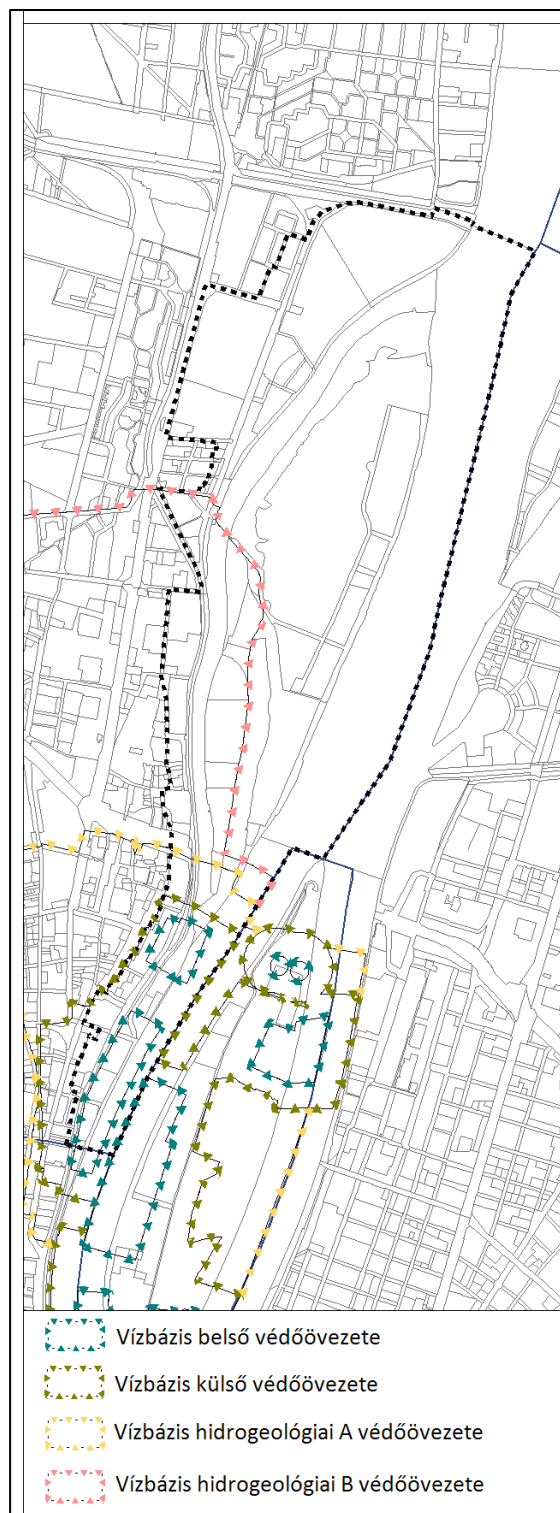
A hatályos TSZT Szerkezeti terv „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek” című, M = 1 : 10 000 méretarányú tervlapjának módosításai jelen tervezési terület vonatkozásában:

- Vízbázis-védelmi terület övezete lehatárolása a KDVVIZIG adatszolgáltatása alapján aktualizálásra került.
- Csúszásveszélyes terület: az Országos Felszínmozgás Kataszter alapján aktualizálásra került.
- Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák/ Küszöbérték alatti veszélyes üzem: az Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatai alapján aktualizálásra kerültek.
- Potenciális talajszennyezett területek: Budapest Főváros Kormányhivatala által szolgáltatott adatok és saját vizsgálat alapján került pontosításra.

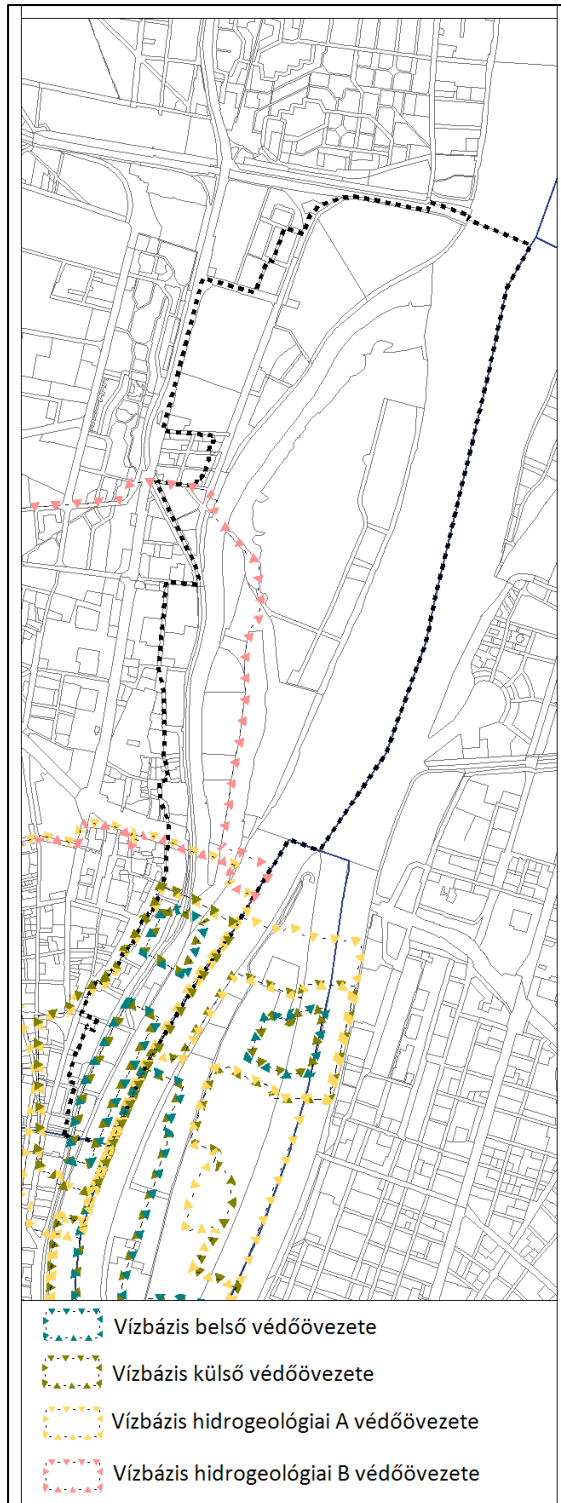
1.1.4. Védelmi, korlátozási területek változása

A hatályos TSZT Szerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című, M = 1 : 10 000 méretarányú tervlapjának módosításai jelen tervezési terület vonatkozásában:

- A Vízbázis belső/külső védőövezet határa és a Vízbázis hidrogeológiai A/B védőövezet határa a KDVVIZIG adatszolgáltatása alapján aktualizálásra került.



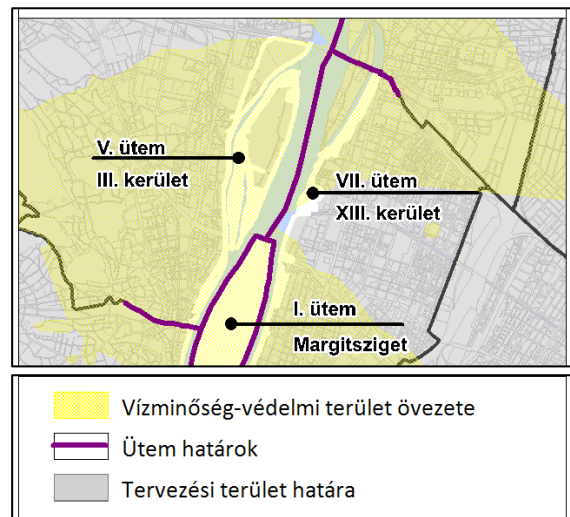
Hatályos Óbuda-Békásmegyer I. szakasz
Duna-parti területére vonatkozó Kerületi
Építési Szabályzatban szereplő Vízbázis
védőövezetek



*Javasolt Óbuda-Békásmegyer I. szakasz
Duna-parti területére vonatkozó Kerületi
Építési Szabályzatban szereplő Vízbázis
védőövezetek*

1.1.5. vízminőség-védelmi terület övezetének kijelölése

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete lehatárolja a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rendelet 5. § (2) bekezdése alapján: „A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket.”



A szabályozási terven feltüntetésre került a Vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolásával.

2. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (továbbiakban: ÉTV.) 60. § (15) bekezdés rendelkezései szerint „... (15) E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.”.

Az Óbuda-Békásmegyer V. ütem I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területeken a szabályozási vonalak felülvizsgálata megtörtént.

- Tervezett szabályozási vonal nem került törlésre, mivel nem történt olyan telekhatár rendezés, ahol a telekrendezést a szabályozásnak megfelelően már végrehajtották.
- A még végre nem hajtott szabályozási vonalak továbbra is hatályban tartandók, módosításuk – a 3.2.1. pontban ismertetettek kivételével – nem indokolt.

3. EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK

3.1. DÉSZ-el való összhang biztosítása

Jelmagyarázat módosítása

A Duna-parti Építési Szabályzat jelmagyarázatának egységesítése, valamint a pontos megfogalmazás miatt szükséges a jelmagyarázat módosítása:

- „Vízbázisvédelmi terület (belső/külső)” helyett „Vízbázis belső/külső védőövezet határa”,
- „Vízbázisvédelmi terület (hidrogeológiai A/B)” helyett „Vízbázis hidrogeológiai A/B védőövezet határa”,
- „Fővédvonal” helyett „Árvízvédelmi fővédvonal”,
- „Szennyvízátemelő” helyett „Átemelő”,
- „Javasolt védvonal” helyett „Javasolt fővédvonal”.

IV. Egyéb korlátozó tényezők



Vízbázisvédelmi terület (belső/külső)

Vízbázisvédelmi terület (hidrogeológiai A/B)

IV. Egyéb korlátozó tényezők



Vízbázis belső/külső védőövezet határa

Vízbázis hidrogeológiai A/B védőövezet határa

III. Közművek korlátozásai



Nagynyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete

Nagyközepnyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete

120 kV-os légvezetékes villamosenergia felosztó hálózat biztonsági övezete

Szennyvízátemelő

III. Közművek korlátozásai



Nagynyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete

Nagyközepnyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete

120 kV-os légvezetékes villamosenergia felosztó hálózat biztonsági övezete

Átemelő

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK



Tervezési területen kívüli, KÉSZ-ben meghatározni javasolt szabályozási vonal



Kerületi településképi rendeletben helyi védett építmény



Javasolt telekhatár



Javasolt megszüntetés



Építési telek el nem keríthető része



Telekhatár mentén kerítés nem helyezhető el



A közlekedési hatóság által a kikötő engedélyezésben használt raszter rendszer



Folyamkilométer szelvények



Víztermelő kút / termálkút



Fővédvonal



Javasolt fővédvonal

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK



Tervezési területen kívüli, KÉSZ-ben meghatározni javasolt szabályozási vonal



Kerületi településképi rendeletben helyi védett építmény



Javasolt telekhatár



Javasolt megszüntetés



Építési telek el nem keríthető része



Telekhatár mentén kerítés nem helyezhető el



A közlekedési hatóság által a kikötő engedélyezésben használt raszter rendszer



Folyamkilométer szelvények



Víztermelő kút / termálkút



Árvízvédelmi fővédvonal



Javasolt fővédvonal

Hatályos DKÉSZ jelmagyarázat (részlet)

Javasolt DKÉSZ jelmagyarázat (részlet)

3.2. A Vt-M építési övezetre vonatkozó rendelkezések felülvizsgálata

A DKÉSZ módosítás célja:

- A Vt-M építési övezetben található egykori zsinagóga területének rendezése

Hatályos rendelkezések:

„29. § (1) Az építési övezet területén:

- a) hitéleti,
- b) oktatási,
- c) szociális,
- d) igazgatási,
- e) iroda,
- f) szállás,
- g) nem zavaró hatású szolgáltató,
- h) vendéglátó,
- i) közösségi szórakoztató,
- j) sport,
- k) nem üzemi technológiájú kutatás – fejlesztés,
- l) parkolóház, mélygarázs és
- m) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezet telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.”

2. Mellékközpont területe (Vt-M)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-M	800	szabadonálló	80	12,0	19,0	10	100	3,5	1,0

DKÉSZ módosítási javaslatok:

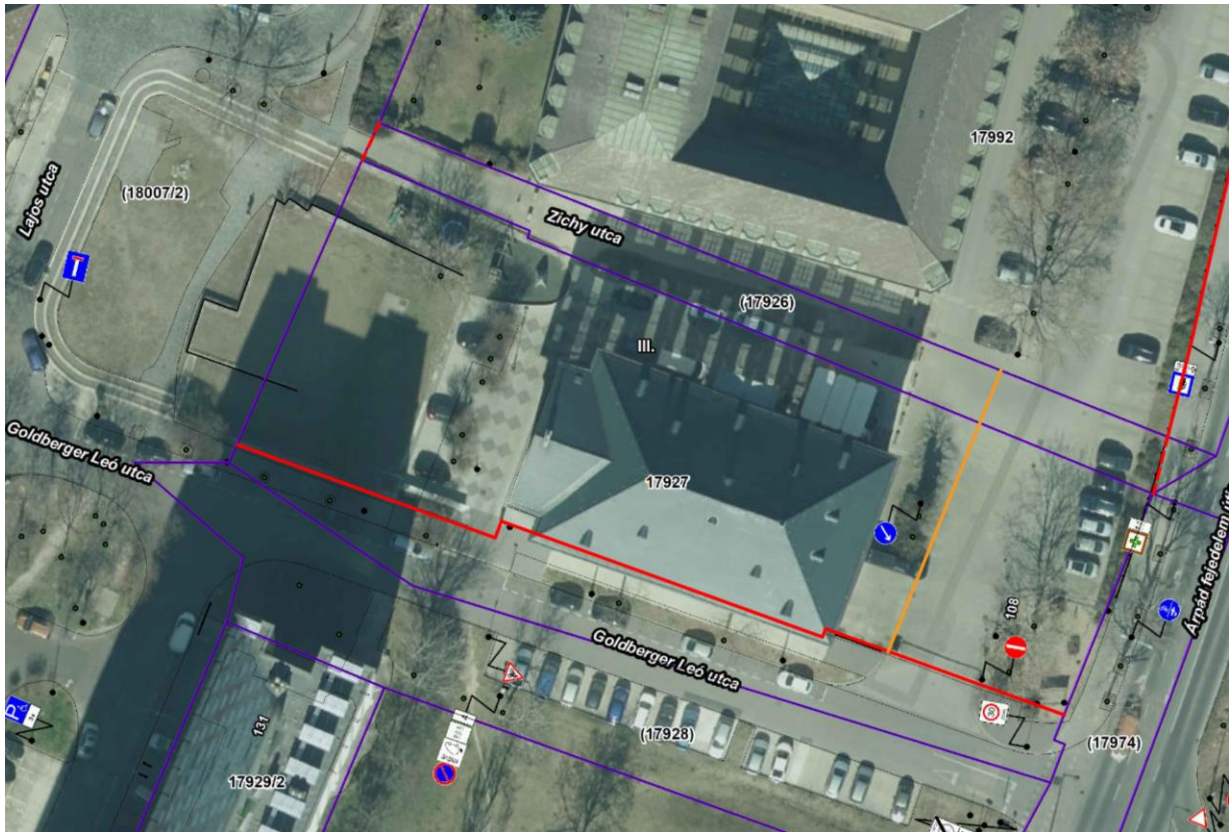
3.2.1. Szabályozási vonal pontosítása és a 17926 hrsz.-ú közterület megszüntetése

A DKÉSZ módosítás feladata:

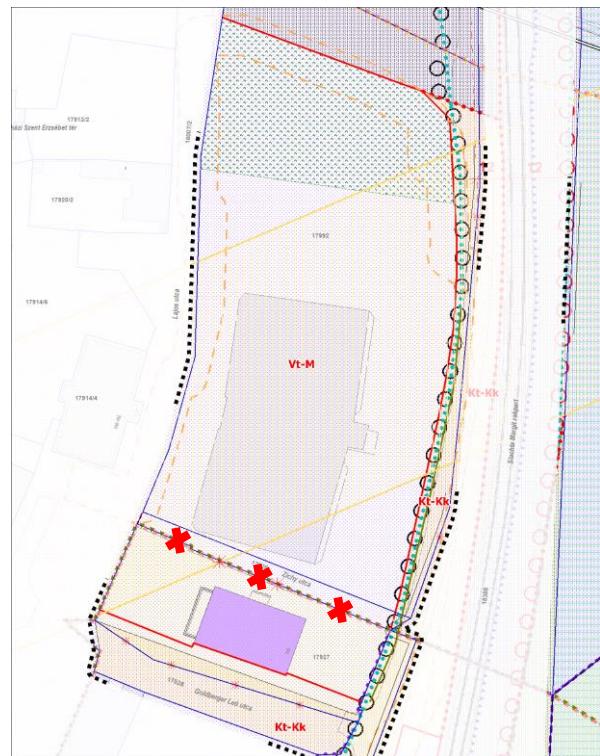
- A meglévő támfal vonalára igazítani a tervezett közterület határát, a szabályozási vonalat.
- A 17927 hrsz.-ú ingatlan déli oldalán történő közterület szabályozás miatt elveszített terület csere területeként a 17926 hrsz.-ú közterület megszüntetése.

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER I. SZAKASZ DUNA-PARTI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Javasolt szabályozási vonal helye:



Hatályos DKÉSZ



DKÉSZ módosítási javaslat

3.2.2. Oldalkert szabályozása

A DKÉSZ módosítás célja:

- A 17926 hrsz.-ú közterület megszüntetése által a Vt-M építési övezetben lévő 2 ingatlan eddigi előkertje oldalkertté válik. Eddig az építési övezetben lévő ingatlanok szabadonálló beépítéseit az előkertek mérete határozta meg, oldalkertjük nem volt, ezért szükséges új rendelkezés bevezetése.

Hatályos rendelkezések:

A hatályos DKÉSZ nem rendelkezik az oldalkertek méretéről, így jelenleg az OTÉK előírásai az irányadóak a területen:

„35. § (3) Az oldalkert legkisebb szélessége

a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,

b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában **szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele**, az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.”

DKÉSZ módosítási javaslat:

Új rendelkezés bevezetése a 35. § (1a) bekezdéseként az alábbiak szerint:

„(1a) Az oldalkert mérete a Vt-M építési övezetben a meglévő beépítés mellett kialakult állapot, új beépítés esetén 10 méter.”

3.3. A Vi-2/3 és Vi-2/4 építési övezetek előírásainak felülvizsgálata

3.3.1. Lakó rendeltetés vonatkozásában

A DKÉSZ módosítás célja:

- A Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetben a földszinten és az első emeleten lakó rendeltetés nem létesíthető.

Hatályos rendelkezés:

„(5) A Vi-2/3 és a Vi-2/4 jelű építési övezetek területén lakórendeltetés is elhelyezhető.”

DKÉSZ módosítási javaslat:

„(5) A Vi-2/3 és a Vi-2/4 jelű építési övezetek területén lakórendeltetés is elhelyezhető **az első emelet fölötti szinteken.**”

3.3.2. A Vi-2/3 és Vi-2/4 építési övezetek területére beépítési javaslat



Jelmagyarázat:

 meglévő épület	 meglévő gyalogos felület	 meglévő magánkert
 tervezett épület	 térszin alatti beépítés	 meglévő intézménykert
 közút	 meglévő, tervezett zajgátó fal	 tervezett intézménykert
 belső út	 vízfelület	 egyéb zöldfelület
 vasútvonal megállóval	 tömbhatár, övezethatár	 mellvédfal
 vasúti védőtávolság határa	 értékes fa	 kerékpárút
 díszburkolat	 tervezett fa	 burkolt, rézsűs partfal
 gyalogos járda	 közhasználatra szánt zöldfelület	

3.3.3. Épületmagasság, homlokzatmagasság

A DKÉSZ módosítás célja:

- A Vi-2/3 építési övezet hatályos épületmagasságának korlátozása a szomszédos műemléki védettséggel rendelkező lakóterületre tekintettel.

Hatályos rendelkezés:

„3. Intézményi területek (Vi-2)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb				Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/1	6000	szabadonálló	35	4,5	11,0	-	35	50	1,0	0,5
Vi-2/2	10000	szabadonálló	30	6,0	14,0	18,0	50	45	1,3	0,5
Vi-2/3	3000	szabadonálló	35	11,0	21,0	21,0	50	45	2,0	0,5
Vi-2/4	4000	szabadonálló	35	6,0	11,0	13,0	50	90	1,2	0,5
Vi-2/5	10000	szabadonálló	25	4,5	11,0	13,0	50	45	0,8	0,5
Vi-2/6	10000	szabadonálló	35*	11,0	18,0**	-	40***	45	2,0	0,5

* 40% kizárólag sport rendeltetés esetén

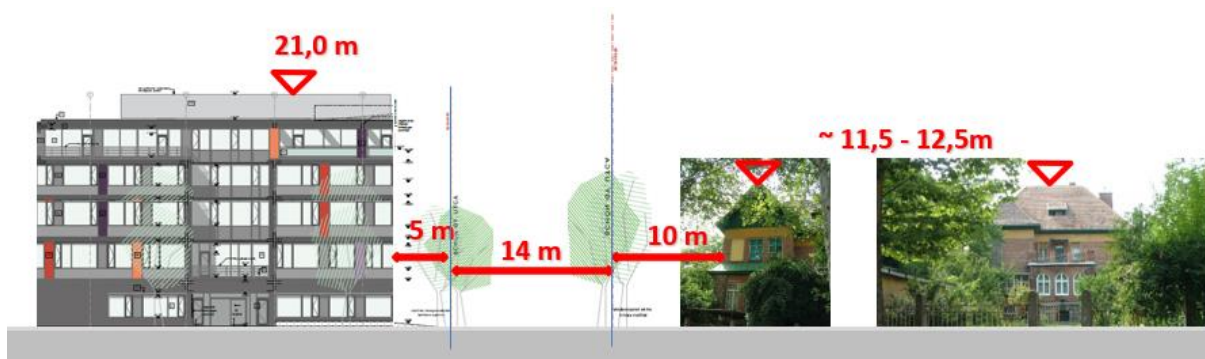
** 21,0 m kizárólag sport rendeltetés esetén

*** 35% kizárólag sport rendeltetés esetén”

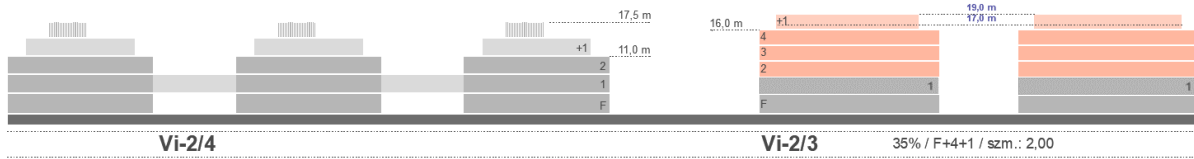
A hatályos paraméterek mellett a Vi-2/3 építési övezet területe, a hatályos építési paraméterek adta lehetőségeket kihasználva alapvetően 2 féle módon épülhet be.

- 35%-os beépítettség mellett a 2,0 m²/m² szintterületi mutató miatt csak **Fsz+4+1** részlegesen visszahúzott szint építhető (0,35*5+0,25*1=2 m²/m²) vagy
- 30%-os beépítettség mellett a 2,0 m²/m² szintterületi mutatóval **Fsz+5+1** részlegesen visszahúzott szint építhető (0,30*6+0,2*1=2 m²/m²).

A hatályos előírásokat alapul véve, a maximálisan építhető szintterület kihasználása mellett 3 – 3,5 méter „magasság eltéréssel” lehet számolni, az épületrészek azonos magasságának feltételezésével.



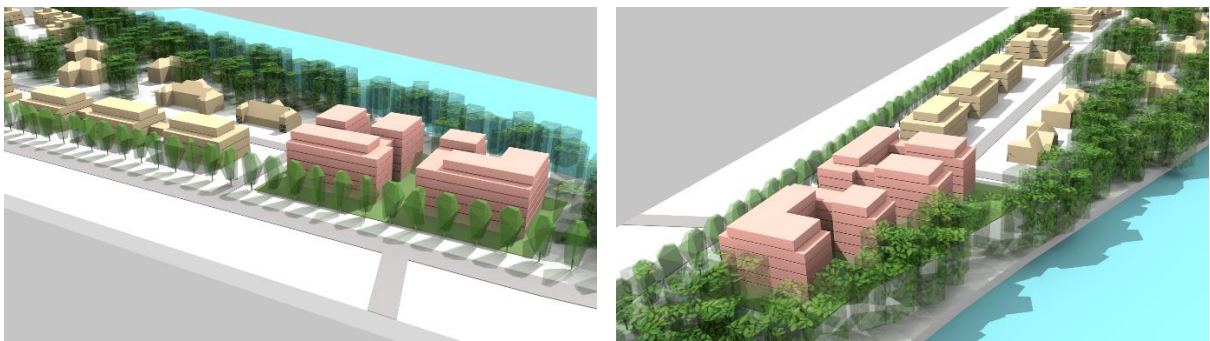
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER I. SZAKASZ DUNA-PARTI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



Épületmagasság: 17,0 m
 Legnagyobb homlokzatmagasság: 19,0 m
 Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke: 2,0

Iroda funkció
 Lakó funkció

35% beépíthetőség mellett az építhető szintterületet F+4+1 szintes épülettömbben lehet kialakítani.



A 19333/14 és a 19333/15 telekre tervezett lakóépületek tömegvázlatai F+4+1 szint esetén

DKÉSZ módosítási javaslat:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb				Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/3	3000	szabadonálló	35	11,0	17,0	19,0	50	45	2,0	0,5

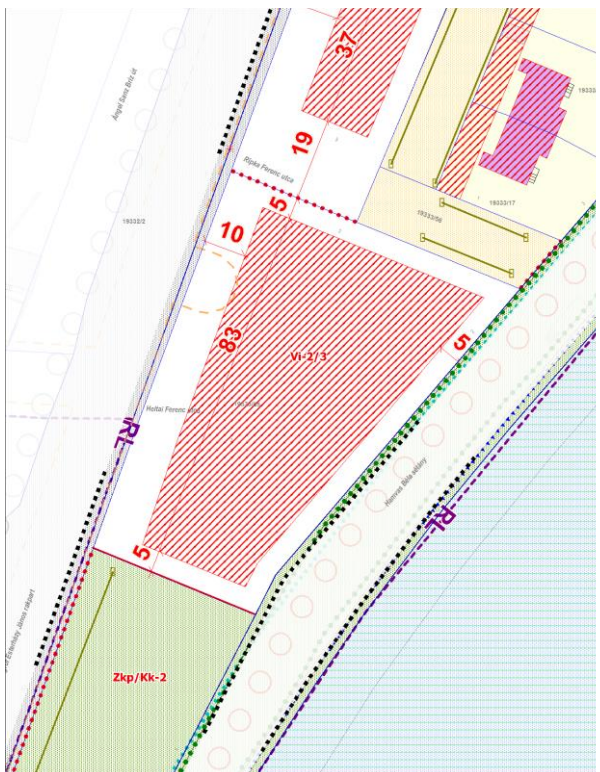
3.3.4. Műemlék lakóépületek fokozott védelme

A Vi-2/3 és Vi-2/4 építési övezetek szomszédságában a Duna folyam partján található a műemléki védettség alatt álló egykori gázgyár tisztviselő lakótelepe.

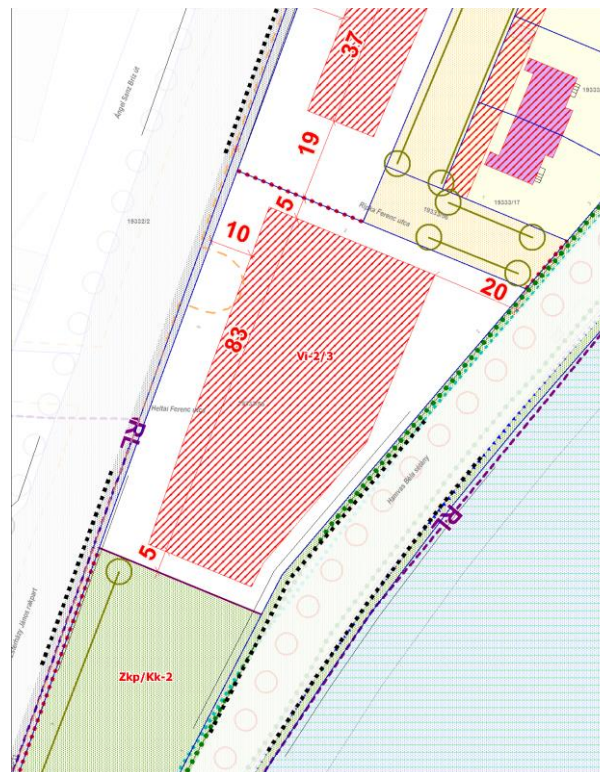
A védett épületegyüttest jellemzően alagsor+ földszint+ egy emeletes, magastetős lakóházak alkotják.



A Duna-parti sétány felől a védett épületegyüttes „látványvédelme” érdekében a Vi-2/3 építési övezet építési helyének módosítása javasolt, oly módon, hogy az építési vonal a meglévő beépítések homlokzati síkja mögött legyen, az alábbiak szerint:



Hatályos DKÉSZ kivonat



Javasolt DKÉSZ kivonat

3.4. Kisvárosias lakóterületen létesíthető lakások

A DKÉSZ módosítás célja:

- Az Lk-2 építési övezetben létesíthető lakás legkisebb méretének, valamint az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlagértékének meghatározása.

Hatályos rendelkezés:

„20. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

28. § (1) Az építési övezet területén lakó rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épületként gépjárműtároló létesíthető, telkenként legfeljebb egy garázsépítmény, legfeljebb két gépkocsi számára.

(3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.”

DKÉSZ módosítási javaslat:

Új rendelkezés bevezetése a 28. § (1a) pontjaként:

„(1a) Az újonnan létesülő lakások esetén – a meglévő épületen belül az átalakítással, tetőtéri beépítéssel létrejövő lakásokat nem ideértve –

a) nettó 38 m² alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető a c) pont figyelembevételével;

b) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb 60 négyzetméternél, és egy épületen belül a lakások legfeljebb 20%-a lehet 45 m² nettó lapterületnél kisebb;

c) az a)-b) pontok szerinti méretekbe a (2) bekezdés szerinti tároló területe nem számítható be.”

3.5. Hatályos rendelkezések egyértelműsítése

A DKÉSZ módosítás célja:

- A hatályos DKÉSZ komfortpontra és kioszkra vonatkozó rendelkezései nem egyértelműek, ezért azok egyértelműsítése szükséges.

Hatályos rendelkezés:

„8. Kioszk: A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló törvény szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzlektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény.”

„11. Komfort pont: Korszerű – a higiéniai és az egyenlő esélyű hozzáférés szempontjából az elvárásoknak megfelelő – illemhely, zuhanyzó és gyermekpelenkázó együttese.”

„4. § (1) Kioszk vendéglátás rendeltetés céljára kizárólag az 1. mellékleten, közterületen jelölt „V” jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” létesíthető, mely elhelyezése esetén legalább egy közhasználatú nyilvános illemhely is létesítendő.

(2) Kioszk közhasználatú komfort pont rendeltetés céljára

- a) az 1. mellékleten, közterületen jelölt „KP” jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” és
- b) az övezeti előírások kiegészítő rendelkezései szerint létesíthető, amennyiben az övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek.”

DKÉSZ módosítási javaslat:

„4. § (1) ~~Kioszk~~Vendéglátás rendeltetés céljára kizárólag az 1. mellékleten, közterületen jelölt „V” jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” létesíthető, mely elhelyezése esetén legalább egy közhasználatú nyilvános illemhely is létesítendő.

(2) ~~Kioszk~~Közhasználatú komfort pont rendeltetés céljára

- a) az 1. mellékleten, közterületen jelölt „KP” jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” és
- b) az övezeti előírások kiegészítő rendelkezései szerint létesíthető, amennyiben az övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek.”

3.6. A Zvp övezetet érintő egyéb szabályozási elemek felülvizsgálata

Az Óbudai-sziget stratégiai tervével összhangban felülvizsgálatra kerültek a parkrendelvényeket meghatározó egyéb szabályozási elemek, valamint a komfort pontok.

Törlésre került a sziget északi részén található Játszótér rendeltetésű parkterület, a keleti részén található nagy kiterjedésű Sportterület rendeltetésű parkterület, valamint a zöldterület központi részén található Szabadtéri színpad rendeltetésű parkterület.

Jelölésre került egy Sportterület rendeltetésű parkterület, amely a zöldterület központi részén jelenleg is fitnessparkként funkcionál.

Jelölésre került továbbá Komfort pont a röplabdapálya közelében található nyilvános illemhely területén.



✘ Törölt elemek

⊕ Újra feltüntetésre került elemek

Az egyéb szabályozási elemek módosítása az Óbudai-sziget stratégiai tervvel összhangban

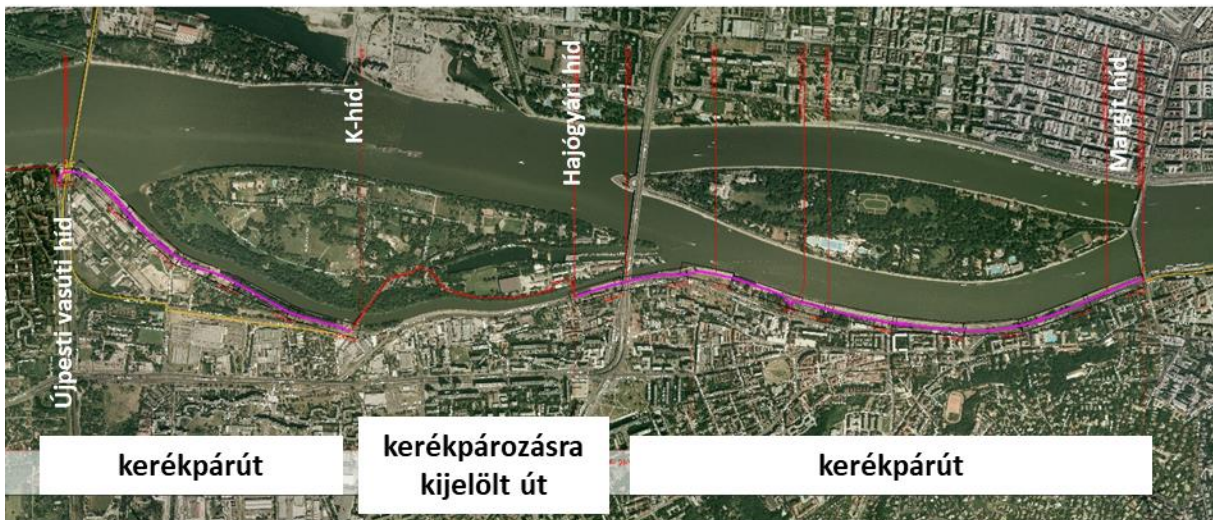
3.7. Közlekedés

3.7.1. Közúti közlekedés vonatkozásában

A tervezési területet érintően a közúti közlekedés meglévő és távlati elemeinek területbiztosítását a szabályozási terv tartalmazza. Fontos kiemelni azonban, hogy a Gróf Esterházy János rakpart útpályája a Hajógyári híd és a K-híd közötti szakaszon részben a kis-Duna medrének területén halad. Az útpálya számára szükséges terület korrekcióját a hatályos szabályozási terv tartalmazza.

3.7.2. Kerékpáros közlekedés tekintetében

A Duna nyugati partján lévő kerékpáros infrastruktúra része az EuroVelo 6 nemzetközi kerékpárútnak, ugyanakkor az országos kerékpáros törzshálózat eleme is.



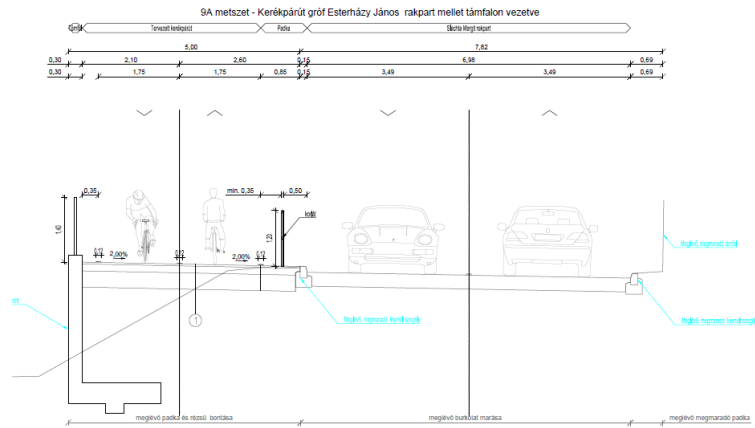
A DKÉSZ hatálya alá eső terület vonatkozásában az Újpesti vasúti híd és a K-híd, valamint a Hajógyári hídtól délre eső szakaszra az önálló kerékpáros infrastruktúra engedélyezési tervei elkészültek. Az északi szakaszon a kerékpárút a Hamvas Béla sétány nyomvonalát követi, míg a déli területen jellemzően az alsó rakpart nyomvonalát követi a kerékpárút. A K-híd és a Hajógyári híd között a nyomvonal az Óbudai sziget meglévő burkolatait felhasználva, forgalomtechnikai jelölésekkel kerül kialakításra.

EuroVelo 6 kerékpáros útvonal Fővárosi átvezetésének tanulmányterve és megvalósíthatósági tanulmánya (KÖZÖP 5.5.0-09-112012-0004) alapján a kerékpáros infrastruktúrát lehetőség szerint a Duna közelében, 3,5 m pályaszélességgel javasolt kialakítani.

Az északi, Újpesti vasúti híd és a K-híd között a kerékpáros infrastruktúra számára szükséges területigény biztosított, azonban az Óbudai-sziget területén jellemzően állami, de nem közterületi besorolású területen vezet a nyomvonal. A Hajógyári hídtól délre egy rövid szakaszon a kerékpáros létesítmény megfelelő közterületi szélesség hiányában támfal alkalmazásával részben a Duna telkén kerül kialakításra. A kerékpárút megvalósíthatóságához kapcsolódóan a meder területéből nem kerül közterület kiszabályozásra, ellenben kis-Duna ág telkét is magába foglaló Vf jelű, folyóvizek medre és partja övezetben a közlekedési létesítmények elhelyezését a terv biztosítja.

eső szakasz

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER I. SZAKASZ DUNA-PARTI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

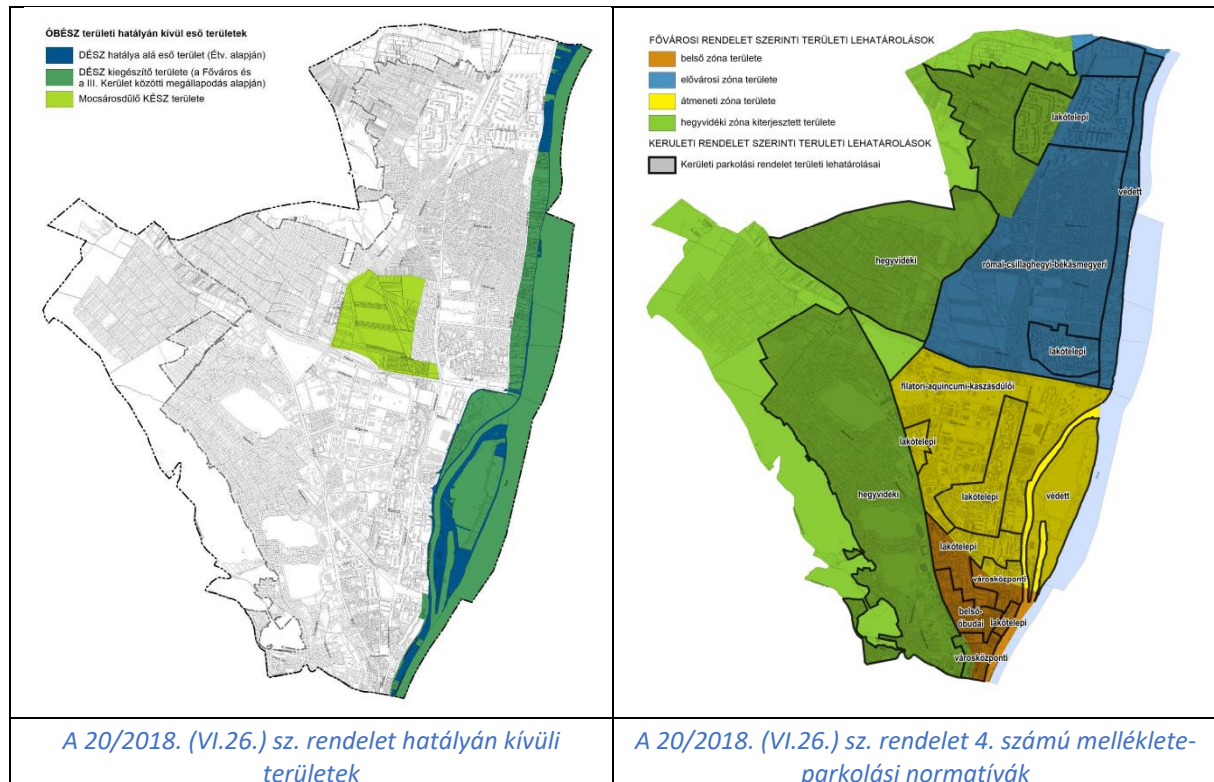


Tervezett mintakeresztmetszély a támfalas kialakítású szakaszon (forrás: BKK)

A főváros településszerkezeti terve gyalogos-kerékpáros híd kialakításának lehetőségét jelöli az Óbudai sziget északi szigetcsúcsának térségében, a Záhony utca vonalában. A híd ugyan természetvédelmi területet érint, azonban az Óbudai sziget elérhetősége tekintetében mind a gyalogosok, mind a kerékpárosok szempontjából kiváló hálózati adottságokkal rendelkezik.

3.7.3. Gépjármű elhelyezés, parkolás tekintetében

A III. kerület közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz-várakozóhelyek telken belüli elhelyezését a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint – a DÉSZ/DKÉSZ hatálya alá tartozó terület kivételével – Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018 (VI. 26.) kerületi önkormányzati rendelet szabályozza.



Az ÓBÉSZ 4. számú mellékletében ábrázoltakkal ellentétben a DKÉSZ hatálya alá eső területekre vonatkozóan nem az ÓBÉSZ, hanem jelen rendeletben foglalt parkolási normatívákat kell alkalmazni. Az Óbudai sziget jelen rendelet hatálya alá tartozó területére vonatkozóan – összhangban az Óbudai sziget stratégiai tervével – jellemzően a kereskedelmi, a kulturális, sport és zöldfelületek használatához kapcsolódó rendeltetések esetén – különös tekintettel arra, hogy az Óbudai sziget kijelölt területe Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010 (VI.4.) Főv. Kgy. rendelet alapján az ún. védett övezetbe tartozik - az önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához nem ír elő gépjármű-elhelyezési kötelezettséget. A rendelet ezirányú előírásai az Óbudai sziget területén a gépjármű-forgalom csökkenését, valamint a jelenlegi parkolószám növelésének megakadályozását segítik elő.

3.7.4. A víziközeledés tekintetében

A jelenleg hatályos rendelet a fővárosi Duna-partokra egységesen alkalmazott, a DÉSZEK által használt eszközkészlettől eltérően a víz oldaláról szabályozza a kikötők létesítésének lehetőségeit.

A víziközeledésről szóló 2000. évi XLII. tv. 87. § 20. pontja a kikötő fogalmát az alábbiak szerint definiálja: „*kikötő: az úszólétesítmények kikötésére kijelölt vagy azok részére fenntartott parterület, amely alkalmas a víziközeledéssel, személyek be- és kiszállításával, árukezeléssel, áruátrakással és elosztással, valamint az úszólétesítmények hajózásra alkalmasságának megőrzésével kapcsolatos tevékenység végzésére, és a hajózási hatóság üzemeltetési engedélyével rendelkezik*” A főváros területén vízi közlekedés tekintetében a parthasználat rendjét a Duna-mederrel határos első teleksorra vonatkozó építési szabályzatok (DÉSZEK) határozzák meg. Jelen rendelet hatálya alá tartozó területeken – a DÉSZEK rendeletileg definiált lehatárolásából adódóan - nem található olyan partszakasz, ami a fenti kitételnek megfelelne, ezáltal a DKÉSZ a parthasználat szabályozásáról nem rendelkezhet. Ebből adódóan a hatályos rendelet vízi közlekedéssel kapcsolatos rendelkezéseinek törlése javasolható.

3.8. Közművek

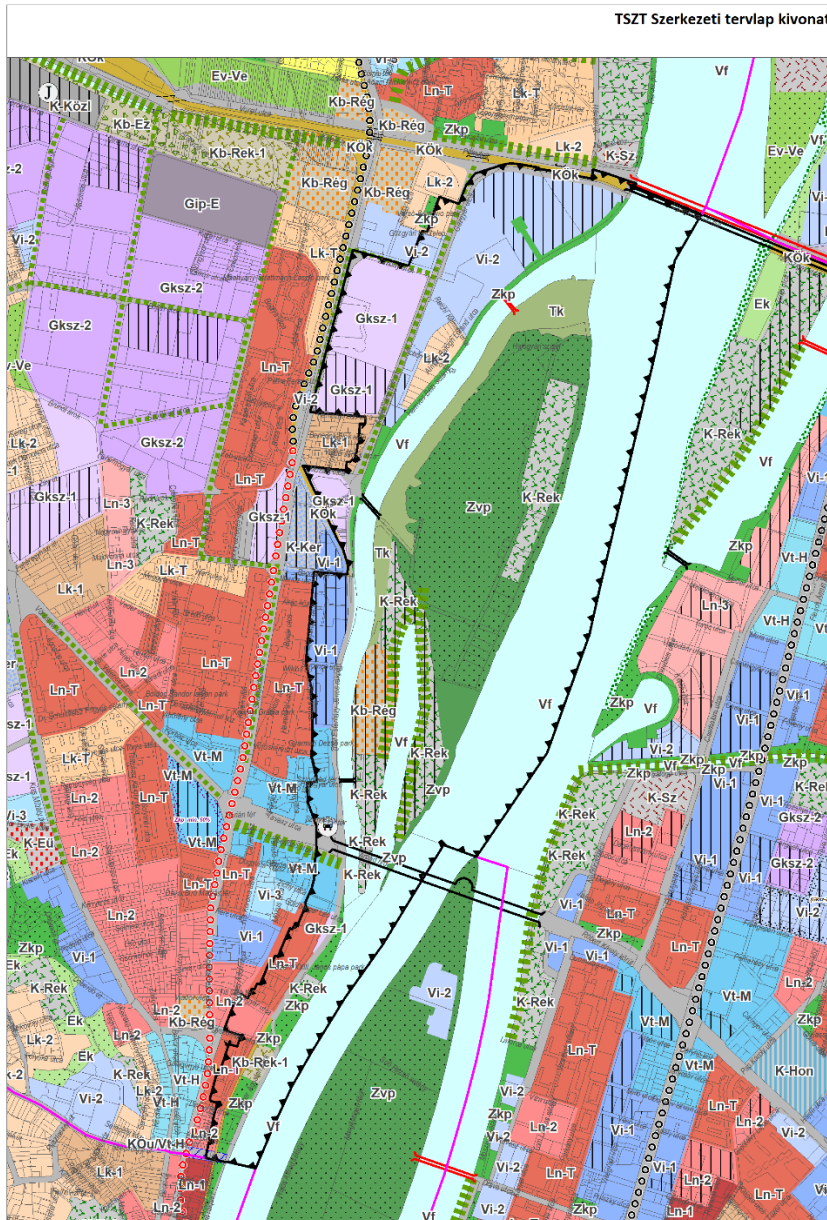
A javasolt módosítások hatására a hatályos tervhez képest többlet közműigények nem keletkeznek.

Az Óbudai-sziget stratégiai tervével összhangban a tervezett komfort pontok esetében az ivóvíz ellátását és a keletkező szennyvizek elvezetését biztosítani szükséges, illetve a villamosenergia-igényt ki kell elégíteni a meglévő hálózatok fejlesztésével.

4. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVELL ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

4.1. TSZT Területfelhasználási rendszerének való megfelelés igazolása

A TSZT Területfelhasználási rendszerének a módosítási javaslat megfelel, a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységek a tervezett övezeti rendszerrel mindenhol összhangban vannak.



DÉSZ-HEZ TARTOZÓ TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

— Vizsgált terület határa

Hatályos TSZT 1. Területfelhasználási tervlap kivonat

A hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlapja meghatározza Óbuda-Békásmegyer területén is a területfelhasználási egységeket, így a tervezési területre is.

A területfelhasználási egységek alapján került pontosításra az építési övezetek, övezetek határa.

A javasolt DKÉSZ módosítás a TSZT-vel összhangban készült.

A 1.1. fejezet tartalmazza a TSZT változása miatt szükséges DKÉSZ módosításokat.

4.2. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ELLENŐRZÉSE

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

- **Az építési övezetek beépítési mértékének, sem szintterületi mutatójának módosítását nem javasolja a terv. A beépítésre szánt területek nagysága csökkent a hatályos tervhez képest, így a terület BEÉPÍTÉSI sűrűsége továbbra is megfelel a követelménynek.**

ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK ELLENŐRZÉSE

A TSZT zöldfelületi átlagértékre vonatkozó előírásai

A területfelhasználási egységek területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni

- *3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek és*
- *kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetében.*

- **Az építési övezetek zöldfelületi paramétereinek módosítását nem javasolja a terv.**

A tervezési területen belül a Vi-2, az Lk-2 és a Vt-M területfelhasználási egységekre vonatkozóan határoz meg a TSZT legkisebb zöldfelületi átlagértéket. Ezen területfelhasználási egységeken belül a zöldfelület legkisebb mértékének, vagy az építési övezetek kiterjedésének módosítását nem javasolja a terv, így a legkisebb zöldfelületi átlagérték továbbra is megfelel a követelményeknek.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2024. (...) önkormányzati rendelete**

**Óbuda-Békásmegyér I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési
szabályzatról szóló 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésében 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek, valamint az érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyér I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 28. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az újonnan létesülő lakások esetén – a meglévő épületen belül az átalakítással, tetőtéri beépítéssel létrejövő lakásokat nem ideértve –

a) nettó 38 m² alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető a c) pont figyelembevételével;

b) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb 60 négyzetméternél, és egy épületen belül a lakások legfeljebb 20%-a lehet 45 m² nettó lapterületnél kisebb;

c) az a)-b) pontok szerinti méretekbe a (2) bekezdés szerinti tároló területe nem számítható be.”

2. §

A 29. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az oldalkert mérete a Vt-M építési övezetben a meglévő beépítés mellett kialakult állapot, új beépítés esetén 10 méter.”

3. §

A 31. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Vi-2/3 jelű építési övezetek területén lakórendeltetés is elhelyezhető az első emelet fölötti szinteken.”

4. §

A XIV. fejezet helyébe a következő rendelkezés lép:

„XIV. Fejezet

Természetközeli területek

26. Természetközeli terület (Tk)

35. § (1) *Az övezetbe az Óbudai-sziget értékes élővilággal rendelkező, védett ártéri ligeterdők tartoznak.*

(2) *Az övezetben*

a) szabadidő-eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,

b) ismeretterjesztés építményei, és

c) a terület fenntartásához szükséges építmények

helyezhetők el.

(3) *Az övezetben épület nem helyezhető el.*

(4) *Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.”*

5. §

(1) A R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A R. 2. melléklet 3. pontja helyébe a 2. melléklet 1. pontja lép.

(3) A R. 2. melléklet 6. pontja helyébe a 2. melléklet 2. pontja lép.

(4) A R. 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

6. §

A Rendelet

a) 4. § (1) bekezdésében a „Kioszk vendéglátás” szövegrész helyébe a „Vendéglátás” szöveg,

b) 4. § (2) bekezdésében a „Kioszk közhasználatú” szövegrész helyébe a „Közhasználatú” szöveg lép.

7. §

Hatályát veszti a R.

a) a 2.§ 1., 4., 7., 9., 10., 12., 14., 15., 16., 17.,19., 20., 21., 23., 24., 25., 26. és 27. pontja,

b) a 12. § (7) bekezdése,

c) a 20. §-a.

Záró rendelkezés

8. §

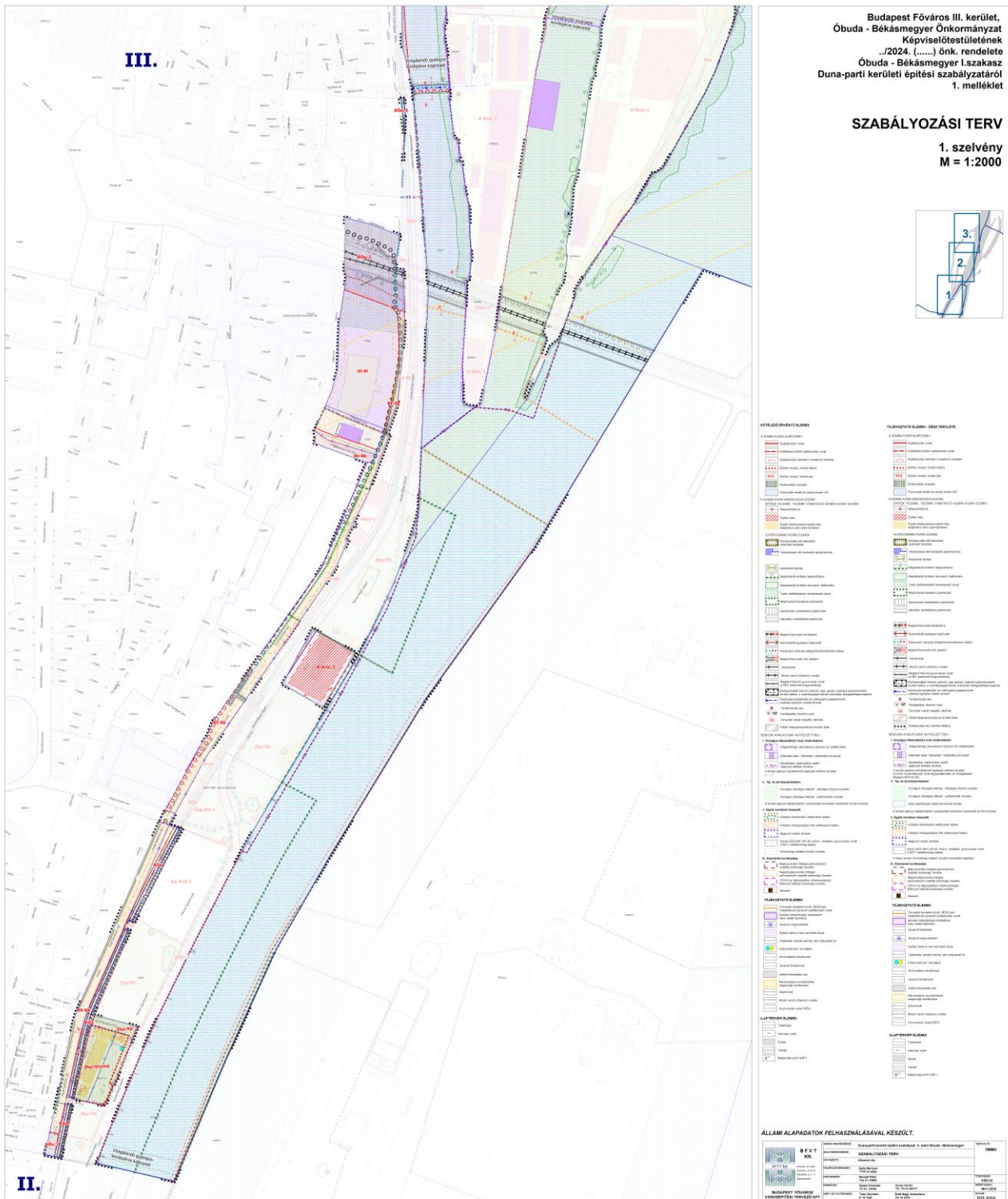
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

jegyző

polgármester

1. melléklet az .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelethez



2. melléklet az .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

1. Az R1. 2. melléklet 3.pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

”

3. Intézményi területek

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb				Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/1	6000	szabadonálló	35	4,5	11,0	-	35	50	1,0	0,5
Vi-2/2	10000	szabadonálló	30	6,0	14,0	18,0	50	45	1,3	0,5
Vi-2/3	3000	szabadonálló	35	11,0	17,0	19,0	50	45	2,0	0,5
Vi-2/4	4000	szabadonálló	35	6,0	11,0	13,0	50	90	1,2	0,5
Vi-2/5	10000	szabadonálló	25	4,5	11,0	13,0	50	45	0,8	0,5
Vi-2/6	10000	szabadonálló	35*	11,0	18,0**	-	40***	45	2,0	0,5

* 40 % kizárólag sport rendeltetés esetén

** 21,0 m kizárólag sport rendeltetés esetén

*** 35% kizárólag sport rendeltetés esetén

”

2. Az R1. 2. melléklet 6.pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

”

6. Természetközeli területek

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb				Általános	Parkolásra fordítható
Tk	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-

”

3. melléklet az .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

A Rendelet 4. melléklet helyébe a következő rendelkezés lép:

4. melléklet a 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelethez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

s.sz.	Funkció Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani az A-C oszlop szerinti mennyiség után:	Norma		
		A	B	C
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után	1	1	1
2.a.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² nettó szintterületig minden megkezdett ... m ² -e után	20	20	X ²
2.b. ¹⁾	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² nettó szintterület közötti területének minden megkezdett ... m ² -e után	40	40	X ²
2.c. ¹⁾	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² nettó szintterület feletti területének minden megkezdett ... m ² -e után	40	40	X ²
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothron) ... vendégszobája után	2	2	2
4.a.	fő- és gyűjtő út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett ... m ² fogyasztóttere után	10	10	X ²
4.b.	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett ... m ² fogyasztóttere után	10	10	X ²
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² nettó alapterülete és/vagy tanterme után	40	40	20
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	40	25	20
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden férőhelye után	10	6,5	X ²
8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	100	65	X ²
9.a.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	10	10	X ²
9.b.	lelátóval rendelkező sportolás strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	30	30	X ²
10.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	20	20	20
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden betegágya után	8	4	4
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett m ² -e után	200	400	200
13.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² -e után	1500	1500	1500

14.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	X ²	X ²	X ²
15.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett ... m ² nettó alapterülete után	40	40	X ²
16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett ... m ² -e után	1000	1000	X ²
17.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden ... férőhelye után	20	20	20
18.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett ... m ² nettó alapterülete után	40	40	40

¹⁾ A 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével

²⁾ A funkcióhoz kapcsolódóan személygépjármű-elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

- A. Szépvölgyi út – Árpád híd közötti terület
- B. Árpád híd – Aranyhegyi-patak közötti terület
- C. Óbudai sziget területe

MELLÉKLET

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
Képviselőtestületének 6/2019(II.8.) önkormányzati rendelete

Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési
szabályzatról

Hatályos: 2019. 03. 10

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
Képviselőtestületének 6/2019(II.8.) önkormányzati rendelete

Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési
szabályzatról

Hatályos: 2019. 03. 10

6/2019. (II. 8.)^[1] önkormányzati rendelete

Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános előírások

I. Fejezet

A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest III. kerület Óbuda – Békásmegyer az *1. mellékleten* lehatárolt területére terjed ki (a továbbiakban: a Terület).

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTEK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. ~~Csónak: Kedvtelési és sportcélú, emberi erővel hajtott, felépítménnyel nem rendelkező vízi jármű, amelynek testhossza nem haladja meg a kishajóra megállapított mértéket.~~

2. *Fa élettere:* a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.

3. *Feltételhez kötött szabályozási vonal:* Olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.

4. ~~Felügyeleti hajó: a hajózási hatóság, a vízi és a határrendészeti rendőri szerv, a katasztrófavédelem, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint a súlyos víziközlekedési balesetek és rendkívüli hajózási események szakmai vizsgálatát végző szervezet hajója.~~

5. *Gyermekintézmény:* 14 éves korig tartó nevelési, oktatási intézmény (különösen: bölcsőde, óvoda, általános iskola)

6. *Háromszintes növényállományú zöldfelület:* Háromszintes növényállománynak minősül a jelölt terület minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyepp vagy talajtakaró együttes telepítése esetén.

7. ~~Kábeles vízisí- és wakeboard-pálya: Vízi sportokat szolgáló, pilonokra függesztett kábelrendszerrel működtetett vízilétesítmény.~~

8. *Kioszk:* A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló törvény szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény.

9. ~~Kísérő kishajó: kizárólag oktatás, edzés, verseny és vízi rendezvény ideje alatt a vitorlás és evezős csónak vagy vízi sporteszközök, vitorlás kishajó, illetve vízben lévő személyek kísérését, szükség esetén mentést szolgáló, saját gépi berendezéssel hajtott kishajó, motoros kishajó.~~

10. ~~Kishajó: az a belvízi hajó, amelynek a hajótesten mért hossza a 20 métert nem éri el, valamint az a tengeri hajó, amelynek a hajótesten mért hossza a 24 métert nem éri el.~~

11. *Komfort pont:* Korszerű – a higiéniai és az egyenlő esélyű hozzáférés szempontjából az elvárásoknak megfelelő – illemhely, zuhanyzó és gyermekpelenkázó együttese.

~~12. Közforgalmú személyhajó: Közszolgáltatási szerződés nélkül helyi vagy helyközi személyszállító szolgáltatást ellátó, idegenforgalmi – különösen városnéző, charter – és rendezvényhajózási céllal közlekedő személyszállító motoros nagyhajó.~~

13. *Közhasználat céljára átadott terület:* Telek – Budapest III. kerület Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.

~~14. Közszolgáltatási személyhajó: Közszolgáltatási szerződés alapján helyi, helyközi vagy révhajózási hivatásforgalmú személyszállító szolgáltatást ellátó, jellemzően menetrend szerint közlekedő motoros nagyhajó.~~

~~15. Motoros kishajó: Kedvtelési és sportcélú, szélereővel vagy gépi berendezéssel hajtott kishajó.~~

~~16. Múzeumhajó: (közlekedési emlék, tematikus kiállítóhely): Történelmi vagy kultúrtörténeti jelentőségű, közönségforgalmi célú kiállító és bemutatóhelyként működő, jellemzően a kikötőben horgonyzó úszólétesítmény és kapcsolódó létesítményei, (így különösen vízimalom).~~

~~17. Nagyhajó: az a belvízi hajó, amelynek a hajótesten mért hossza 20 méter vagy annál nagyobb, valamint az a tengeri hajó, amelynek hajótesten mért hossza 24 méter vagy annál nagyobb.~~

~~18. Nagyrendezvény: közterület használattal járó olyan kulturális, szabadidős, sport, vagy egyéb társadalmi rendezvény, amelyen a résztvevők száma várhatóan meghaladja az 5000 főt, és amely a zöldfelületek jelentős igénybevitelével jár.~~

~~19. Rendezvényhajó: személyszállítási szolgáltatást nyújtó természetes személyszállító kishajó, vagy nagyhajó.~~

~~20. Sportlétesítmény: Szabadidős és sporttevékenységet szolgáló, közönségforgalmi célú úszólétesítmény (így különösen lebegő úszoda).~~

~~21. Személyhajó: a hajózási hatóság által 12 főnél több utas rendeltetésszerű szállítására alkalmasnak nyilvánított hajó.~~

22. *Szintterületi mutató:* Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze.

~~23. Tároló és karbantartó létesítmény: Motoros kis- és nagyhajók tárolására, karbantartására, üzemanyag feltöltésére és javítására szolgáló üzemi úszómű.~~

~~24. Úszólétesítmény: vízi közlekedésre, vízen való munkavégzésre és azokkal összefüggő tevékenység folytatására alkalmas úszóképes eszköz, szerkezet, berendezés.~~

~~25. Úszómű: helyváltoztatásra nem szolgáló, önálló meghajtással nem rendelkező, vízen munkát nem végző úszólétesítmény.~~

~~26. *Vízi jármű*: vízen való közlekedésre, szállításra, illetve más úszólétesítmény továbbítására szolgáló úszómunkagépnek, úszóműnek és egyéb úszólétesítménynek nem minősülő úszólétesítmény.~~

~~27. *Vízitaxi*: Vízi taxiszolgáltatás keretében működő, személyszállító szolgáltatást ellátó motoros kishajó.~~

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

1. A Duna-parti sétányra vonatkozó rendelkezések

3. § (1) Az *1. mellékleten* jelölt „Duna-parti városias jellegű sétány” kialakítása során a gyalogos és kerékpáros utakat egymástól fizikailag el kell választani. A kerékpáros forgalom számára legalább 3,5 méter, a gyalogos forgalom számára legalább 2,5 méter széles burkolt felületet kell biztosítani, illetve a sétány mentén a katasztrófavédelmi szempontok figyelembevételével fasort kell telepíteni és fenntartani, kivéve a híd építményeken vezetett sétányokon. A sétány szélessége kizárólag a közmű és közlekedési építmények helyigénye miatt csökkenthető legfeljebb 1,5 méterre.

(2) Az *1. mellékleten* jelölt „Duna-parti természetközeli sétány” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében

a) a sétány nyomvonalát, szélességét az igénybevételtől függően úgy kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen, és

b) a burkolatokat vízáteresztő módon kell kialakítani.

2. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

4. § (1) ~~Kioszk~~ Vendéglátás rendeltetés céljára kizárólag az *1. mellékleten*, közterületen jelölt „V” jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” létesíthető, mely elhelyezése esetén legalább egy közhasználatú nyilvános illemhely is létesítendő.

(2) ~~Kioszk~~ Közhasználatú komfort pont rendeltetés céljára

a) az *1. mellékleten*, közterületen jelölt „KP” jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” és

b) az övezeti előírások kiegészítő rendelkezései szerint

létesíthető, amennyiben az övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek.

(3) Kioszk legfeljebb 40 m² bruttó alapterülettel létesíthető, több kioszk egymáshoz csatlakozóan nem helyezhető el és nem építhető össze.

(4) Az Óbudai-sziget közterületein kizárólag a sziget közhasználatát elősegítő építmények helyezhetők el, kivéve nagyrendezvények idején elhelyezhető időszakos építmények.

(5) Burkolt vendéglátóterasz kizárólag az *1. mellékleten* jelölt „V” jelű építési helyeken létesített vendéglátóhelyek környezetében, legfeljebb 500 m² alapterülettel létesíthető, amennyiben nem akadályozza a terület kerékpáros és gyalogos közlekedését a (6) bekezdés figyelembevételével, és nem akadályozza árvízvédelmi mű fenntartását.

(6) Vendéglátó teraszok csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha a terasz által elfoglalt terület miatt visszamaradó gyalogos járófelület szélessége nem lesz kisebb az eredeti szélesség felénél, és

a) a forgalmi és gyűjtő utak menti járdákon legalább 2 méter, az egyéb közterületi járdákon legalább 1,5 méter akadálymentes gyalogos járófelület biztosított,

b) az épülethomlokzattal párhuzamos mérete nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének mértékét,

c) a kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése biztosított, és

d) a kialakítandó vendéglátó terasz felől az épület földszintjén lakás nem található, kivéve, ha a lakás a vendéglátó egység tulajdonosának tulajdonában van.

(7) Vendéglátó terasz szomszédos vagy más épület elé csak akkor telepíthető,

a) ha a szomszédos épület földszinti rendeltetési egységeinek akadálytalan megközelítése biztosított,

b) a szomszédos ingatlan tulajdonosa ehhez hozzájárulását adta, és

c) az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

(8) Vendéglátó terasz és kioszk 1 méternél magasabb kerítéssel nem keríthető el.

5. § Közterületen sátor, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű lakókocsi, utánfutó kizárólag rendezvény időtartamára helyezhető el.

3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6. § (1) Legalább 14 méter szélességű új közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítendő, a fák életterének biztosításával.

(2) Az *1. mellékleten* jelölt „Közterületi fásítás”-ként jelölt szakaszokon, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák életterének biztosítása mellett, a meglévő fasort meg kell tartani, illetve a hiányzó szakaszokon új fasort kell telepíteni.

(3) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

(4) Az *1. mellékleten* jelölt különböző rendeltetésű parkterületeken az azok elsődleges rendeltetését zavaró, illetve korlátozó rendeltetések nem telepíthetők.

III. Fejezet

A természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) Az *1. mellékleten* jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” és „Megtartandó értékes faegyed” a külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével

a) csak élet-, egészség- és vagyónvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;

b) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.

(2) Az *1. mellékleten* jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” területén új műtárgy, illetve burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 20%-át foglalja el.

(3) Új közművezeték létesítéskor vagy meglévő felújításakor az *1. mellékleten* jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány/ faegyed / fasor” 2. § 1. pontja szerinti életterének védelmét biztosítani kell.

(4) Az **Lk-2, Vt-M, Vi-2, K-Rek** jelű építési övezetek telkein a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson.

(5) Az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

(6) Az *1. mellékleten* jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része”

a) nem elkeríthető,

b) azon épület nem helyezhető el, és

c) a burkolt felületek aránya

ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;

bb) egyéb esetben legfeljebb 20% lehet.

(7) Az *1. mellékleten* jelölt „Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezeten” belül kizárólag őshonos fajok telepíthetők.

(8) A védelemre érdemes természeti területen a természetes terepfelületet megváltoztatni, a talajvíz adottságait és a növényzetet károsan befolyásolni nem szabad.

(9) Az *1. mellékleten* jelölt „Feltárt talajszennyezéssel érintett telek” területen új rendeltetés akkor létesíthető és a meglévő rendeltetés csak abban az esetben változtatható meg, ha az ingatlanra vonatkozó — külön jogszabályban rögzített — kármentesítési határérték az új rendeltetésnek megfelel.

IV. Fejezet

Telekalakítással kapcsolatos előírások

8. § (1) Olyan telekalakítás nem megengedett, amely szerint egy telek egynél több övezetbe tartozzon.

(2) A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő beépítési mértékű, terepszint alatti beépítési mértékű és zöldfelülettel rendelkező, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

(4) Az építési övezetek, övezetek megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

(5) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

V. Fejezet

Közművek előírásai

4. Általános előírások

9. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 11. § figyelembevételével.

(2) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

5. Elektronikus hírközlés

10. § Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.

6. Víziközművek

11. § (1) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

(2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(3) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(4) A **Vi-2/2**, **Vi-2/3**, **Vi-2/4** és **Vi-2/6** jelű építési övezetek területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

VI. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

7. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

12. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a *4. melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (7) bekezdések szerinti előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.

(3) A **Vf** és **Zkp/Közmű** jelű övezet területén rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(4) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget az Óbudai-sziget területének kivételével teljes mértékben telken belül kell teljesíteni.

(5) A rendeltetésszerű használatból az Óbudai-sziget területén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség 50%-át telken belül kell megvalósítani, 50%-át koncentráltan, a sziget területén kijelölt „Közhasználatú felszíni parkoló vagy garázs számára igénybe vehető területeken” kell biztosítani a területen megengedett határértékig. A jelölt határértéket meghaladó, biztosítani szükséges parkoló számot a (6) bekezdés szerinti parkolási vizsgálat által kijelölt helyen kell biztosítani.

(6) A **K-Rek/6** jelű építési övezet területén új épület csak működőképes üzemeltetésének igazolása esetén építhető, melynek alapja az Óbudai-sziget területére és az Árpád híd – Szentendrei út – Záhony utca és vonala – Duna által határolt területre készített parkolási vizsgálat.

~~(7) A nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló hajóosztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához a 4. melléklet szerinti mennyiségben a hajó funkciójának megfelelő számú személygépjármű várakozóhelyet kell biztosítani a partkapcsolati ponttól számított 200 méter gyaloglási távolságon belül közterületen vagy egyéb telken.~~

(8) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)

a) kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,

b) alkalmazása esetén kizárólag önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető, és

c) felszínen nem telepíthető.

(9) Felszíni gépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

8. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

13. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelyük után 1 autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,

c) 200 férőhelyet meghaladó sport vagy rekreáció célját szolgáló rendeltetési egység esetén,

d) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken, és

e) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, csak az állandó férőhelyszámot figyelembe véve és több pálya esetén csak a mértékadó nagyságú pályát méretezve.

(2) A rendeltetésszerű használatból az Óbudai-sziget területén keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettséget koncentráltan az 1. mellékleten jelölt „Közhasználatú felszíni parkoló vagy garázs számára igénybe vehető területein” kell biztosítani.

(3) Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

9. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

14. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Tehergépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

10. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

15. § Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az 5. melléklet szerint kell biztosítani.

11. Magánutakra vonatkozó előírások

16. § (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom el nem zárt magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom elöl el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom elöl el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsávra vonatkozóan az előkertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) A Vi-2 építési övezetek és az Óbudai-sziget területén magánút esetén biztosítani kell

a) kétoldali fasor létesítését legalább 2,0-2,0 méter helyigénnyel, és

b) gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon.

(6) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

12. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

17. § (1) Építési telek közötti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 500 férőhelyes parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő, és

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közötti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(3) A Hamvas Béla sétányról (19333/13 hrsz.-ú közterületről) ingatlanok rendszeres gépjármű forgalommal történő kiszolgálása nem biztosítható, a meglévőket – amennyiben az ingatlan más közterületről is megközelíthető – meg kell szüntetni.

13. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

18. § (1) Az országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembe vételével lehet.

(2) HÉV vonal felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12-12 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.

14. A légi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

19. § A Területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, üzemeltethető egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés kivételével.

15. ~~Vízi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások~~

~~**20. § (1)** Az Újpesti vasúti híd és a Záhony utca vonala között a Vf övezet telkein úszómű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag~~

- ~~a) esónak,~~
 - ~~b) kísérő kishajó,~~
 - ~~c) felügyeleti hajó, továbbá~~
 - ~~d) legfeljebb egy helyen motoros kishajó,~~
- ~~kikötése számára megengedett.~~

~~(2) A Záhony utca és az Óbudai sziget déli csúcsának vonala között a Vf övezet telkein úszómű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag~~

- ~~a) esónak,~~
 - ~~b) kísérő kishajó, és~~
 - ~~c) felügyeleti hajó~~
- ~~kikötése számára megengedett.~~

~~(3) Az Óbudai sziget Nagy-Duna-ág Vf övezet telkein úszómű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag~~

- ~~a) közszolgáltatási személyhajó,~~
 - ~~b) vízitaxi,~~
 - ~~c) közforgalmú személyhajó,~~
 - ~~d) motoros kishajó,~~
 - ~~e) rendezvényhajó,~~
 - ~~f) esónak,~~
 - ~~g) kísérő kishajó,~~
 - ~~h) felügyeleti hajó, és~~
 - ~~i) sportlétesítmény~~
- ~~kikötése számára megengedett.~~

~~(4) Az Óbudai sziget Hajógyári-öblében a Vf övezet telkein úszómű elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag~~

- ~~a) vízitaxi,~~

- ~~b) motoros kishajó~~
 - ~~e) esónak,~~
 - ~~d) tároló- és karbantartó létesítmény,~~
 - ~~e) múzeumhajó,~~
 - ~~f) kísérő kisgéphajó,~~
 - ~~g) felügyeleti hajó,~~
 - ~~h) sportlétesítmény~~
- ~~kikötése számára, továbbá~~

~~i) kábeles vízisi- és wakeboardpálya kialakítására
megengedett.~~

~~(5) Az Óbudai sziget déli esújának vonala és a Tímár utca között a Vf övezet telkein úszómű
elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag~~

- ~~a) vízitaxi,~~
 - ~~b) motoros kishajó,~~
 - ~~e) esónak,~~
 - ~~d) kísérő kisgéphajó,~~
 - ~~e) felügyeleti hajó, és~~
 - ~~d) sportlétesítmény~~
- ~~kikötése számára megengedett.~~

~~(6) A Tímár utca és a II. kerületi közigazgatási határ között a Vf övezet telkein úszómű
elhelyezése az 1. melléklet figyelembevételével kizárólag~~

- ~~a) közszolgáltatási személyhajó,~~
 - ~~b) vízitaxi,~~
 - ~~e) közforgalmú személyhajó,~~
 - ~~d) esónak,~~
 - ~~e) kísérő kisgéphajó,~~
 - ~~f) felügyeleti hajó,~~
 - ~~g) rendezvényhajó,~~
 - ~~h) múzeumhajó, és~~
 - ~~i) sportlétesítmény~~
- ~~kikötése számára megengedett.”~~

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

16. Közhasználat céljára átadott területek kialakítása

21. § Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.

17. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

22. § (1) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, a megengedett fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület elhelyezhető, kivéve, ha régészeti lelőhely miatt nem lehetséges. Kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25%-át.

(2) Bármely építési övezetben tulajdonos és személyzet számára legfeljebb egy lakás elhelyezhető.

(3) Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad gépjárműtárolás céljára önálló gépjárműtárolót elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és az önálló gépjárműtároló a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a meglévő épület járműtárolója lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg.

(4) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

(5) A kiegészítő rendeltetésű épület legnagyobb épületmagassága

a) gépjárműtároló, barkácműhely, háztartással kapcsolatos tárolóépület esetén legfeljebb 3,0 méter,

b) műterem esetén 4,5 méter

lehet.

23. § A területen melléképítmények közül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló

c) kerti építmény és

d) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
helyezhető el.

24. § Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.

25. § Azoknak az ingatlanoknak a területén, ahol az *1. mellékleten* „Épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen” jelölés szerepel, ott kizárólag a jelölt területen helyezhető el új épület.

18. Terepszint alatti beépítésre vonatkozó rendelkezések

26. § (1) Síknak tekinthető, legfeljebb 5 %-os lejtésű terepen az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pinceszinten kialakított, épületkontúron túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 métert.

(2) Az előkert, oldalkert, hátsókert 3 méteres területi sávjában a terepszint alatti építmény talajtakarással együtt sem emelkedhet a szomszédos eredeti terepcsatlakozás fölé 0,5 méterrel nagyobb mértékben.

VIII. Fejezet

Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

19. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

27. § A területen közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó, továbbá mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ

Beépítésre szánt területek építési övezetei

IX. Fejezet

Lakóterület

20. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

28. § (1) Az építési övezet területén lakó rendeltetés helyezhető el.

(1a) Az újonnan létesülő lakások esetén – a meglévő épületen belül az átalakítással, tetőtéri beépítéssel létrejövő lakásokat nem ideértve –

- a) nettó 38 m² alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető a c) pont figyelembevételével;
- b) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb 60 négyzetméternél, és egy épületen belül a lakások legfeljebb 20%-a lehet 45 m² nettó lapterületnél kisebb;
- c) az a)-b) pontok szerinti méretekbe a (2) bekezdés szerinti tároló területe nem számítható be.

(2) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épületként gépjárműtároló létesíthető, telkenként legfeljebb egy garázsépítmény, legfeljebb két gépkocsi számára.

(3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

X. Fejezet

Településközpont terület

21. Mellékközpont terület (Vt-M)

29. § (1) Az építési övezet területén:

- a) hitéleti,
- b) oktatási,
- c) szociális,
- d) igazgatási,
- e) iroda,
- f) szállás,
- g) nem zavaró hatású szolgáltató,
- h) vendéglátó,
- i) közösségi szórakoztató,
- j) sport,
- k) nem üzemi technológiájú kutatás – fejlesztés,
- l) parkolóház, mélygarázs és
- m) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezet telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület nem helyezhető el.

(2a) Az oldalkert mérete a Vt-M építési övezetben a meglévő beépítés mellett kialakult állapot, új beépítés esetén 10 méter.

(3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. *melléklet 2. pontja* tartalmazza.

XI. Fejezet

Intézmény területek

22. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/1)

30. § (1) Az építési övezet területén

- a) hitéleti,
- b) nevelési, oktatási,
- c) szociális,
- d) igazgatási,
- e) iroda,
- f) szállás,
- g) szolgáltató,
- h) vendéglátó,
- i) közösségi szórakoztató,
- j) sport,
- k) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- l) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és
- m) parkolóház, mélygarázs

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén - a terepszint alatt létesíthető önálló gépjárműtárolók kivételével - az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épületként nem létesíthető.

(3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. *melléklet 3. pontja* tartalmazza.

23. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
(Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6)

31. § (1) Az építési övezetek területén

- a) hitéleti,
- b) nevelési, oktatási,
- c) szociális,
- d) igazgatási,
- e) iroda,
- f) szállás,
- g) nem zavaró hatású szolgáltató,
- v) vendéglátó,
- i) közösségi szórakoztató,
- j) sport,
- k) nem üzemi technológiájú kutatás - fejlesztés,
- l) parkolóház, mélygarázs és
- m) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi
rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetek területén a (1) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt rendeltetéseken kívül önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású kézműipari rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetek területén önálló gyermekintézmény nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetekben legfeljebb 100 m² szintterületű helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építmény helyezhető el.

(5) A **Vi-2/3** és a Vi-2/4 jelű építési övezetek területén lakórendeltetés is elhelyezhető **az első emelet fölötti szinteken**.

32. § (1) A szabályozási tervlap javaslatától eltérő telekalakítás, vagy a jelölt telkek összevonásának elmaradása esetén, a kialakított telkeken a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül:

- a) az oldalkert legkisebb mélysége az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság fele,
- b) a hátsókert legkisebb mélysége az épület hátsókertre néző tényleges épületmagassága, de minimum 6 méter

kell, hogy legyen.

(2) Az építési övezetek területén az 1,5 m²/m² szintterületi mutatón (az általános és parkolásra fordítható szintterületi mutató összegén) felül a közhasználat céljára átadott minden 150

m² terület után megállapodás esetén 0,01 m²/m² szintterületi mutató többlet létesíthető, de legfeljebb 0,2 m²/m² többlet szintterületi kedvezmény adható a 2. melléklet 3. pontjában meghatározott legnagyobb általános szintterületi mutatóhoz képest.

(3) Sport és kulturális rendeltetés kivételével a rendeltetészerű használatához tartozó normatív parkolóhelyek felszínén elhelyezett aránya nem haladhatja meg az 50%-ot.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos **Vi-2/3** és a **Vi-2/4** építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

(2) A **Vi-2/2** építési övezet területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, amelybe a hajó közlekedés szabad utasszállító kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) a Gázgyár utca-Pók utca között forgalmi kapcsolat a Nánási utca vonalától nyugatra, és

c) az övezettel határos gyűjtő utak megléte.

(3) A Gázgyár utcával határos **Vi-2/3** építési övezet teljes területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, melybe a vasúti közlekedés szabad utasszállító kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) a Gázgyár utca autóbusz és gyalogos forgalom viselésére alkalmas keresztmetszetű átépítése, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

(4) A **Vi-2/6** építési övezet teljes területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

- a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, melybe a vasúti és hajó közlekedés szabad utasszállító kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
- b) kerékpárút és gyalogos sétány építése a Hamvas Béla sétány vonalában – a 19333/50 és a 19333/53 hrsz.-ú közterületen – a meglévő szakasz vége és a Gázgyár utca között, és
- c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

XII. Fejezet

Különleges területek

24. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek az Óbudai-sziget területén (K-Rek/4, K-Rek/5, K-Rek/6)

34. § (1) A **K-Rek/4** jelű építési övezet területén kizárólag sziget közhasználatát támogató tájékoztatás, kiszolgálás és vendéglátás rendeltetések helyezhető el.

(2) A **K-Rek/4** jelű építési övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek nem keríthetők el.

(3) A **K-Rek/5** jelű építési övezet területén

- a) oktatási
 - b) kulturális, közösségi-szórakoztató
 - c) szállás,
 - d) szolgáltatás,
 - e) vendéglátás és
 - f) sport
- rendeltetés helyezhető el.

(4) A **K-Rek/6** jelű építési övezet idegenforgalom, szabadidő-eltöltés, sportolás és rekreáció rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál, melynek területén:

- a) szállás,
 - b) sport,
 - c) vendéglátó és
 - d) kulturális, közösségi-szórakoztató
- rendeltetés helyezhető el.

35. § (1) Az Óbudai-sziget területén társasüdülő nem létesíthető.

(2) Az Óbudai-sziget természetes terepfelületét az építési helyen kívül, tereprendezéssel megváltoztatni nem szabad.

(3) Közcsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület rendeltetésköre nem bővíthető, illetőleg a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.

(4) A **K-Rek/6** jelű építési övezet területén:

a) Új épület építésénél vagy meglévő épület bővítésénél az épület Dunával párhuzamos homlokzati hossza nem haladhatja meg a 25 métert. 40 méternél nagyobb telekszélesség esetén megengedett a Dunával párhuzamos épülettömegek nyaktagos összekötése oly módon, hogy azok tömegükben jellemzően önálló épüleategységek hatását keltsék, amennyiben közöttük legalább 6,0 méteres távolság biztosított.

b) A Dunára merőleges épülethossz nem lehet nagyobb 50 méternél.

c) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg az 1000 m²-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át, kivétel sportépítmény, rekreációt szolgáló közösségi építmény esetén.

d) A telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb szállás rendeltetés létesítése esetén kötelező módon létesíteni kell:

da) 24 órás portaszolgálat számára önálló helyiségcsoportot,

db) közösségi helyiséget legalább 100 m² nettó alapterülettel az üdülőegységek számához igazított illemhelyekkel,

dc) legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas területrészt.

e) A területen új épület terepszint felett, kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani.

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 4. pontja* tartalmazza.

25. Nagyterjedésű és rekreációs terület az Újlaki-rakpart területén (K-Rek/7)

36. § (1) Az építési övezet a sport és az ahhoz kapcsolódó szabadidő-eltöltés rendeltetések elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az építési övezet területén elsősorban sportépítmények helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő rendeltetésű egyéb épületekkel. Az övezet területén legfeljebb 50 férőhelyes szállásépület építhető, kizárólag a sportesemények és sportoktatás igényeinek kielégítése céljára.

- (3) A telken belüli parkolás felszíni vagy terepszint alatti parkolóban is biztosítható.
- (4) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek övezetei

XIII. Fejezet

Zöldterületek

26. Városi park területe (Zvp)

37. § (1) A városi park övezete jellemzően növényzettel fedett közterület, amely elsősorban a rekreációs igények kielégítését, és a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét szolgálja.

(2) Az 1. mellékleten jelölt „Megőrzendő karakterű parkterület”-en csak pihenőkeretet, díszkeretet lehet létesíteni.

(3) A futókör környezetében annak használatát zavaró létesítmény nem telepíthető.

(4) Az 1. mellékleten jelölt „A” jelű közhasználat elől állandóan elzárható területen

a) kizárólag a park fenntartásával kapcsolatos rendeltetések és kerti tárolók létesíthetők, és

b) legalább 15 %-án zöldfelületet kell biztosítani.

(5) Két rendezvény között annyi időt kell biztosítani, hogy a zöldfelület helyreállítása és regenerálódása biztosítható legyen.

(6) Az 1. mellékleten jelölt „KP” jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” kívül az övezet területén legfeljebb további három komfort pont helyezhető el.

(7) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

27. Közparkok területe (Zkp/Kp, Kt-Zkp)

38. § (1) Az övezetekbe az 1 hektárnál nagyobb rekreációs, illetve kultúrtörténeti jelentőségű zöldfelületek tartoznak.

(2) Az övezetek pihenő, játszó és sport rendeltetést tartalmazó közpark létesítésére szolgálnak.

(3) Az övezetek területén

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - d) terület fenntartásához szükséges építmények,
 - e) nyilvános illemhelyek, és
 - f) parkolás építményei
- helyezhetők el.

(4) A **Zkp/Közmű** jelű övezetben kizárólag ivóvíz szolgáltatási tevékenységgel és energiaellátással összefüggő rendeltetések helyezhetők el.

(5) Az övezet területén az *1. mellékleten* jelölt „KP” jelű ”Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” kívül is elhelyezhető komfort pont.

(6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 5. pontja* határozza meg.

28. Közkertek területe (Zkp/Kk-1, Zkp/Kk-2, Kt-Zkk)

39. § (1) Az övezetekbe az 1 ha-nál kisebb alapterületű vagy 80 méternél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetek pihenő, játszó és sport rendeltetést tartalmazó közkertek létesítésére szolgálnak.

(3) Az övezetek területén

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - d) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - e) nyilvános illemhelyek, és
 - f) parkolás építményei
- helyezhetők el.

(4) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

XIV. Fejezet

Természetközeli Erdőterületek

29. ~~Közjóléti erdőterület (Ek)~~ Természetközeli terület (Tk)

~~40. § (1) Az övezetbe az Óbudai-sziget értékes élővilággal rendelkező, jellemzően védelemre érdemes erdőterületei tartoznak.~~

~~(2) Az övezet területén~~

~~a) szabadidő-eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,~~

~~b) ismeretterjesztés építményei,~~

~~c) a terület fenntartásához szükséges építmények~~

~~helyezhetők el.~~

~~(3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.~~

Az övezetbe az Óbudai-sziget értékes élővilággal rendelkező, védett ártéri ligeterdők tartoznak.

(2) Az övezetben

a) szabadidő-eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,

b) ismeretterjesztés építményei, és

c) a terület fenntartásához szükséges építmények

helyezhetők el.

(3) Az övezetben épület nem helyezhető el.

(4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.

XV. Fejezet

Közlekedési területek

30. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

41. § (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos

infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén

a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően valósítható meg,

b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,

c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan kerékpárútként létesíthető, és

d) eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

31. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

42. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, továbbá parkolók, közúti-vasúti (villamos) pályák, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, kikötői létesítmények parti elemeinek, mindezek csapadékvíz elvezető rendszereinek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén

a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően valósítható meg,

b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,

c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként létesíthető, és

d) eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(4) A Szépvölgyi út és a Slachta Margit rakpart között a HÉV vágányok szintbeni keresztezésével gépjármű forgalomra szolgáló csomóponti kapcsolat nem alakítható ki.

32. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

43. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utakat a *3. melléklet* tartalmazza.

(3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

33. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

44. § (1) Az övezet területe árvízvédelmi létesítmények, önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak az árvízvédelmi funkcióval kapcsolatosan megengedett.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

34. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

45. § (1) Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózat vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

(3) A övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 7. pontja* tartalmazza.

XVI. Fejezet

Vízgazdálkodási területek

35. Folyóvíz medre és partja (Vf)

46. § (1) Az övezet területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

(2) Az övezet területén kiosk kizárólag az *1. mellékleten*, jelölt „V” jelű „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” létesíthető, kizárólag vendéglátás rendeltetés céljára, legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel, mely elhelyezése esetén legalább egy közhasználatú nyilvános illemhely is létesítendő.

(3) Burkolt vendéglátóterasz kizárólag az *1. mellékleten* jelölt „V” jelű építési helyeken létesített vendéglátóhelyek környezetében, legfeljebb 500 m² alapterülettel létesíthető, amennyiben nem akadályozza a terület kerékpáros és gyalogos közlekedését a (6) bekezdés figyelembevételével, továbbá az árvízvédelmi mű fenntartását.

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

47. § Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon lép hatályba. Kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Mellékletek

- [1. szelvény](#)
- [2. szelvény](#)
- [3. melléklet](#)
- [3. szelvény](#)
- [4. melléklet](#)
- [5. melléklet](#)

- [2. melléklet](#)

2. melléklet a 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelethez

1. Kisvárosias lakóterület (Lk-2)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-2	5000	szabadonálló	25	3,5	7,5	50	40	0,6	0,4

2. Mellékközpont területe (Vt-M)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-M	800	szabadonálló	80	12,0	19,0	10	100	3,5	1,0

3. Intézményi területek

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb				Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/1	6000	szabadonálló	35	4,5	11,0	-	35	50	1,0	0,5
Vi-2/2	10000	szabadonálló	30	6,0	14,0	18,0	50	45	1,3	0,5
Vi-2/3	3000	szabadonálló	35	11,0	21 17,0	21 19,0	50	45	2,0	0,5
Vi-2/4	4000	szabadonálló	35	6,0	11,0	13,0	50	90	1,2	0,5
Vi-2/5	10000	szabadonálló	25	4,5	11,0	13,0	50	45	0,8	0,5
Vi-2/6	10000	szabadonálló	35*	11,0	18,0**	-	40***	45	2,0	0,5

* 40 % kizárólag sport rendeltetés esetén

** 21,0 m kizárólag sport rendeltetés esetén

*** 35% kizárólag sport rendeltetés esetén

4. Különleges területek (K-Rek)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/4	4000	szabadonálló	20	4,5	5,0	60	20	0,2	0,35
K-Rek/5	2000	szabadonálló	30	4,5	8,0	50	35	0,5	0,35
K-Rek/6	20000	szabadonálló	20	4,5	9,5	60	20	0,4	0,15
K-Rek/7	7000	szabadonálló	20	3,5	7,5	40	20	0,5	0,2

5. Zöldterületek területek

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Zvp	150000	szabadonálló	3	-	9	70	0	0,06	0,0
Zkp/Kp	10000	szabadonálló	3	-	4,5	70	0	0,03	0,0
Kt-Zkp	10000	szabadonálló	3	-	4,5	70	0	0,03	0,0
Zkp/Közmű	2000	szabadonálló	50*	-	6	30*	50	0,5	0,0
Zkp/Kk-1	1500	szabadonálló	3	-	4,5	60	0	0,03	0,0
Zkp/Kk-2	1500	szabadonálló	3	-	4,5	50*	0	0,03	0,0
Kt-Zkk	1500	szabadonálló	3	-	4,5	60	0	0,03	0,0

* A ... számú OTÉK eltérési engedély alapján.

6. ~~Erdőterület-területek~~ Természetközeli területek

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb				Általános	Parkolásra fordítható
Tk	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. melléklet a 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelethez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

s.sz.	Funkció	Norma		
		A	B	C
	Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani az A-C oszlop szerinti mennyiség után:			
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után	1	1	1
2.a.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett ... m ² -e után	20	20	X ²
2.b. ¹⁾	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett ... m ² -e után	40	40	X ²
2.c. ¹⁾	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett ... m ² -e után	40	40	X ²
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) ... vendégszobája után	2	2	2
4.a.	fő- és gyűjtő út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett ... m ² fogyasztótere után	10	10	X ²
4.b.	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett ... m ² fogyasztótere után	10	10	X ²
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² nettó alapterülete és/vagy tanterme után	40	40	20
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	40	25	20
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden férőhelye után	10	6,5	X ²

8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	100	65	X ²
9.a.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	10	10	X ²
9.b.	lelátóval rendelkező sportolás strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	30	30	X ²
10.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	20	20	20
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden betegágya után	8	4	4
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett m ² -e után	200	400	200
13.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² -e után	1500	1500	1500
14.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	X ²	X ²	X ²
15.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett ... m ² nettó alapterülete után	40	40	X ²
16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett ... m ² -e után	1000	1000	X ²
17.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden ... férőhelye után	20	20	20
18.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helységeinek minden megkezdett ... m ² nettó alapterülete után	40	40	40

¹⁾ A 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével

²⁾ A funkcióhoz kapcsolódóan személygépjármű-elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

- A. Szépvölgyi út – Árpád híd közötti terület
- B. Árpád híd – Aranyhegyi-patak közötti terület
- C. Óbudai sziget területe

ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK (FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS SZERINT)

A tervi tartalom – tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint készül. A településrendezési feladatok alapján

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

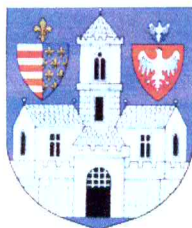
- a. normaszöveg tervezet,
- b. normaszöveg korrektúrák változatban
- c. a módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi mellékletek, amennyiben módosulnak;

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT aktualizálása a teljes DKÉSZ területre **csak a beavatkozással érintett területekre vonatkozóan**, a szükséges mélységben készül.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – kidolgozási mélysége

- a. csak a módosítással érintett területekre készül, a módosítási igény szerinti szükséges részletezettséggel, a feladat jellegének megfelelően, ami tartalmazza
 - a változások bemutatását, rövid indokolásával,
 - szakági munkarészek releváns esetben;
- b. amennyiben a jelentősebb módosítások esetében a módosítási szándék azt indokolja, a dokumentum tartalmazza
 - a Telepítési tanulmányterv rövid ismertetését, és
 - mellékletként az elfogadott Telepítési tanulmánytervet;
- c. a szabályozási terv és egyéb térképmellékletek változása minden módosítás esetében bemutatásra kerül, megjelenítve a hatályos és a tervezet szabályozási vagy más térképmelléklet részletét, rövid magyarázattal,
- d. ahol a javaslat szintterületi paramétert növel, vagy zöldfelületi paramétert csökkent, ott annak igazolását is be kell mutatni a fővárosi településrendezési eszközökkel való összhang tekintetében.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELŐZETES EGYEZTETÉSE



Főépítési és Várostervezési Iroda

1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó építési szabályzatának (DKÉSZ) módosítása – **környezeti értékelés előzetes egyeztetése**

Ügyintéző: Láng Andrea

Ügyiratszám: I/168-2/2024

Tisztelt Cím!

Az alábbiakban megküldöm a 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatának (a továbbiakban: DKÉSZ) módosítását összefoglaló dokumentumot, **környezeti értékelés előzetes egyeztetése** okán.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) 32/2024. (II. 29.) határozatával döntött a DKÉSZ módosításának megindításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról.

A módosítás célja

Az eltelt időszak tapasztalatai alapján indokolt pontosítások átvezetése, a befogadható lakossági és partneri kérések, kérelmek szakmai értékelése és annak alapján azok indokolt beépítése a rendeletbe.

A módosítások

- nem járnak TSZT vagy FRSZ módosítási igénnyel,
- az FRSZ beépítési sűrűség igazolására nincsen szükség, mivel a szintterületi mutató nem nő,
- zöldfelületi mutató változás nincs, így TSZT igazolásra sincs szükség.

A TSZT területfelhasználási egységeinek a DKÉSZ hatályos övezeti besorolásai nem felelnek meg, ebből adódó változtatás, megfeleltetés szükséges.

A benyújtott kérelmek és a Főépítési és Várostervezési Iroda további észrevételei alapján több pontosítás került átvezetésre. A partnerek által benyújtott kérések egy része a szakmai értékelés után részben befogadásra került, de akadt olyan, ami nem igényelte a rendelet módosítását, vagy az értékelés során nem volt indokolt a kérelem teljesítése.

A DKÉSZ **megalapozó vizsgálatok** a településrendezési feladatok vonatkozásában aktualizálásra kerülnek, a beavatkozással érintett területekre vonatkozóan. A módosítási igények elsődlegesen kisebb közterületi szabályozások pontosítását jelentik, valamint a normaszövegben, övezetben történnek pontosítás jellegű változások, kevés helyen tartalmi változás.

Alátámasztó javaslat a teljes DKÉSZ területre nem készül. Ennek megfelelően **a hatályos és a tervezett módosítás, azaz a változás bemutatásán és indokolásán keresztül történik.**

A módosítási igények alapján sem települési, sem a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról (továbbiakban: SKVr.) tartalmú **környezeti értékelés készítése nem szükséges.**

A DKÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) alapján **általános eljárás** keretében történik.

A DKÉSZ MÓDOSÍTÁS JELLEMZŐI

➤ **TSZT 2021. évi módosulása miatt szükséges DKÉSZ módosítások**

➤ **A Főépítési Iroda saját észrevételei, javaslatai képezik a módosítás egyik nagy pillérét. Ezek**

- általában értelmezési, pontosítási igények, amelyek többsége beépült a módosításba, vagy új előírások beiktatásával járnak (normaszöveg, paraméterek stb), vagy
- a Főépítési és Várostervezési Irodán a lakosság által jelzett észrevételek érvényesítése.

Az előzőekben felsoroltak alapvetően a normaszöveggel kapcsolatos módosításokat jelentenek, de több szabályozási tervvel kapcsolatos kérelem, észrevétel is értékelésre került, melyek hasonló elvek szerint részben átvezetésre kerültek, de vannak olyanok is, melyeket a szabályozási terv nem tudott befogadni.

Összességében megállapítható, hogy

- a módosítási igények **nem járnak környezeti hatás változással**, alapvetően pontosításokat, kisebb arányú módosításokat jelentenek,
- nincs új **beépítésre szánt terület kijelölés, nem történik zöldfelületi csökkentés** az övezetekben, **nincs olyan módosítási igény**, mely a területek fejlesztési irányait megváltoztatná és e célból a **TSZT vagy az FRSZ módosítását igényelné**.

Fentiek alapján környezeti értékelés és környezeti vizsgálat készítése nem indokolt.

Fentiekre való tekintettel ezúton kérem, a környezeti értékelés szükségességének megállapítása során fentieket vegyék figyelembe, és véleményüket április 12-ig megküldeni szíveskedjenek.

Óbuda-Békásmegyér, 2024. március 27.

Dr. Kiss László polgármester nevében eljáró:





**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG**

K I V O N A T

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2024. május 15-én (szerda) 16.00 órai kezdettel megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.
(1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21.)

**2. napirendi pont: DKÉSZ módosítása – döntés a környezeti értékelés
szükségességéről**

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

46/2024. (V. 15.) határozata

A Bizottság úgy határoz, hogy az DKÉSZ módosítással kapcsolatban a környezet
védelméért felelős szervek véleményeit megismerte és elfogadja. A környezet védelméért
felelős szervek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés készítését, ezért **nem
készül környezeti értékelés.**

Felelős: Polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

(Szavazott 9 fő bizottsági tag: 9 igen, egyhangú)

K.m.f

Szkaliczki Tünde s.k.
elnök

Budapest, 2024. május 21.

A kiadmány hitelül:

Dr. Tass Bálint

aljegyző – szervezési főosztályvezető





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Szécsi Zsolt főépítész úr
részére

Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti és Városrendezési Iroda

KRID azonosító: 506 036 967

Iktatószám: 15092/1/2024
Ügyintéző: Cseri Zoltán földügyi osztályvezető
Telefonszám: 354-2963
E-mail: cseri.zoltan@bfkh.gov.hu
Tárgy: Vélemény környezeti vizsgálat
szükségességéről

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

I/168-2/2024. számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (Kormányhivatal), hogy megkezdték az *Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelet* módosítását.

A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban kérte a Kormányhivatal nyilatkozatát a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Megkeresésére a Kormányhivatal a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.)* és az *egyeb tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet* figyelembe vételével az alábbi nyilatkozatot adja.

A *Tfvt.* termőföld mennyiségi védelmét biztosító rendelkezései között nem szerepel olyan jogszabályi követelmény, mely előírná a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését. **Ezen túl a településrendezési eszköz módosítása nem eredményezi új beépítésre szánt terület kijelölését, nem történik zöldfelületi csökkentés. Mindezek alapján a településrendezési eszköz módosításakor földvédelmi szempontból nem indokolt környezeti vizsgálat készítése.**

A földvédelmi nyilatkozat a *Tfvt.* földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a *Tfvt.* 6/B. §-a, illetékességét a *földművelésügyi hatósági és*

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja alapozza meg.

A földvédelmi vélemény kiadmányozására *Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 6/2023. (III.01.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről* szóló 221.1. pontja alapján került sor.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Cseri Zoltán
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

dr. Kiss László polgármester úr
részére
Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
1033 Budapest, Fő tér 3.

Iktatószám: BP/1701/00285-2/2024
Ügyintéző: Daróczi Mátyás
Telefonszám: 06-1/896-61-69
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer
I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Kerületi
Építési Szabályzatának módosítása, általános
eljárás
Nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről
Hiv.szám: I/168-2/2024

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközök készítéséhez kapcsolódó - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti (a továbbiakban: rendelet) - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy a rendelet alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

Tekintettel arra, hogy az Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelet területi hatálya alatt több műemlék is előfordul (pl.: 19333/17, 19333/18 hrsz), illetve fővárosi védett épület (pl.: 14615/11 hrsz), ezért abban az esetben, amennyiben azokat, vagy azok környezetét érintő telket is érint a tervezett módosítás, javasolom az érintett ingatlanokra vonatkozó környezeti vizsgálat elkészítését.

Amennyiben a jelen eljárásban a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, kérem, hogy fentebbi javaslatomra tekintettel, a véleményezési dokumentáció (a változás bemutatása és indokolása) térjen ki a módosítások védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel: dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:
1.) Címzett
2.) Irattár



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/16924-2/2024
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: I/168-2/2024
Ügyintézőjük: Láng Andrea
Melléklet: -

Szécsi Zsolt
főépítész részére

Budapest Főváros III. kerület Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Főépítész Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

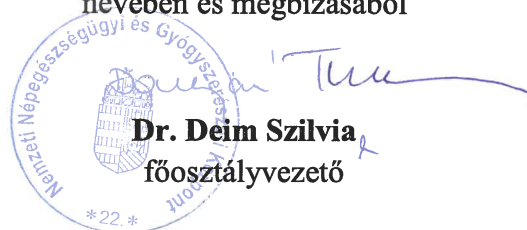
Óbuda-Békásmegyer 1. szakasz Duna-parti területre vonatkozó Építési Szabályzatának módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (NNGYK) észrevétele nincs, a módosítási céloknak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. április „ 5 ”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából



Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00619-2/2024

Ügyintéző: dr. Kónya Katalin

Tel.: 06 1 236 3954

Tárgy: Szakvélemény

Hiv. szám: .I/168-2/2024

Melléklet: -

Szécsi Zsolt részére

főépítész

Budapest Főúváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozott számú megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárás keretében a várható környezeti (közvetlen és közvetett) hatásokkal kapcsolatban a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.
- **A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.**

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 4. § (3) bekezdés d) pontja, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. Rendelet alapján tettem meg.

Kérem a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, 2024. április 5.

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila

osztályvezető

Kapják:

— Címzett (hivatali kapu)

— **Irattár**



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/2484-1/2024.

Ü.int.: Pétsch Nóra

Tárgy: Budapest III. kerület I. szakasz DKÉSZ
módosítás – környezeti vizsgálat szükségessége

Hiv.sz.: I-168-2/2024.

Szécsi Zsolt
főépítész

Budapest Főváros III. kerület Polgármesteri Hivatala
Főépítési és Várostervezési Iroda

B u d a p e s t

Tisztelt Főépítész Úr!

A Budapest, III. kerület Óbuda - Békásmegyér I. szakasz Duna-parti területekre vonatkozó építési szabályzat módosításával kapcsolatosan, a környezeti vizsgálat szükségességéről táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A módosítás célja a pontosítások átvezetése, a befogadható lakossági és partneri kérések szakmai értékelése és annak alapján azok indokolt beépítése a rendszerbe.

A tájékoztatási anyag szerint a módosítások nem járnak TSZT vagy FRSZ módosítási igénnyel, valamint zöldfelületi mutató változással. Ezek alapján vélhetően jelentős mértékű módosítással nem kell számolni. Ugyanakkor a módosítások nem kerülnek részletesen bemutatásra, így ismeretük nélkül nehezen dönthető el környezeti hatásuk.

Tekintettel a módosítások várható kis mértékére, valószínűsíthető, hogy jelentős táj- és természetvédelmi hatással nem kell számolni, de a természetvédelmi kijelölések esetében kis mértékű változtatás is jelentős hatást okozhat. Amennyiben a tervezett módosítások táj-, vagy természetvédelmi kijelölés alatt álló terület, vagy azzal közvetlenül határos területet érintenek, ezekre a tervezett módosításokra vonatkozóan szükségesnek tartjuk környezeti vizsgálat készítését. A környezeti vizsgálatban ki kell térni a módosítás indokára, a módosítás miatt bekövetkező változás területi kiterjedésére, az érintett terület természetvédelmi státuszára, állapotára.


Amennyiben a tervezett módosítások táj- vagy természetvédelmi kijelölés alatt álló területeket, illetve azokkal közvetlenül határos területeket nem érintenek, Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.


Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. április 12.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából


Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (BP03PH, KRID: 506036967)
2. Irattár

