

V. KÖTET
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYÉR
II. SZAKASZ - RÓMAI-PART
DUNA-PARTI TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2024. június

Óbuda – Békásmegyer Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) ö.k. számú rendelete
Óbuda-Békásmegyer II. szakasz–Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi
építési szabályzatról

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer 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) bekezdés 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 az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.5.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdése alapján, a 11. mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2022. (V.30.) önkormányzati rendeletben meghatározott személyek véleményének kikérésével 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: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Csónak:** olyan kedvtelési és sportcélú, emberi erővel hajtott, felépítménnyel nem rendelkező vízi jármű, amelynek testhossza nem haladja meg a kishajóra megállapított mértéket.
2. **Csónakház:** olyan létesítmény, amely evezőssport céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására, a sporttevékenységhez kapcsolódó háttértevékenységek céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik.
3. **Csónaktároló:** olyan létesítmény, amely evezőssport céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására szolgáló helyiséggel rendelkezik.
4. **Fa statikai védőzónája:** meglévő fa esetében a törzsátmérő négyszeresének megfelelő sugarú kör a fa törzsétől mérve, tervezett fa esetében kis lombkoronát növelő fáknál 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fáknál 2,5 m sugarú kör a fa tövének közepétől mérve.
5. **Fa élettere:** a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.
6. **Feltételhez kötött szabályozási vonal:** Olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.

- 6b. *Kikötő*: Az úszólétesítmények kikötésére kijelölt vagy azok részére fenntartott partterület, amely alkalmas a víziközlekedéssel, személyek be- és kiszállítással, árukezeléssel, áruátrakással és elosztással, valamint az úszólétesítmények hajózásra alkalmasságának megőrzésével kapcsolatos tevékenység végzésére, és a hajózási hatóság üzemeltetési engedélyével rendelkezik.
7. Kikötői létesítmények osztályai (a továbbiakban: kikötői osztályok):
- a) *Csónak kikötői osztály*: Gépi berendezés nélkül hajtott kedvtelési célú és egyéb sportcélú csónakok, vízi sporteszközök, valamint kísérő kiscgéphajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodásra) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítmény.
- d) *Közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály*: Költségvetési szerv által fenntartott, vagy vele együttműködésben üzemeltetett, sport és szabadidős célú tevékenységet szolgáló közönségforgalmi úszólétesítmény vagy egyéb partkapcsolattal rendelkező vízilétesítmény (így különösen víziszínpad, lebegő uszoda, vagy sétány stb.), mely további úszólétesítmény kikötésére nem szolgál.
- e) *Közösségi közlekedési személyhajó kikötői osztály*: Közfeladatot ellátó szervezet által helyi, helyközi vagy révhajózási hivatásforgalmú, a közösségi közlekedés részeként személyszállító szolgáltatást ellátó, jellemzően menetrend szerint közlekedő motoros nagyhajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodásra) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei.
8. *Közhasználat céljára átadott terület*: Telek – Budapest III. kerület Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.
9. *Nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló kikötői osztály*: közhasználatú rekreációs célú létesítmény.
10. *Raszter*: a parthasználat és a kikötők engedélyezése során egységesen használt területi egység.
11. *Szintterületi mutató*: Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékéből és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékéből adódik össze.
12. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
13. *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 gyeper vagy talajtakaró együttes telepítése esetén.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

1. A Duna-parti sétányra vonatkozó rendelkezések

3. § 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 kizárólag az 1. mellékleten, közterületen jelölt „Ideiglenes építmény elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” létesíthető, mely

- a) „V” jel esetén vendéglátás,

b) „KP” jel esetén közhasználatú komfort pont rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az *1. mellékleten* jelölt „V” jelű építési hely területén kiosk elhelyezése esetén legalább egy közhasználatú nyilvános illemhely is létesítendő.

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

(4) Vendéglátó terasz nem létesíthető a közterületi járdákon.

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

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

b) a szomszédos ingatlan tulajdonosa ehhez hozzájárulását adta, továbbá

c) az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

(6) Vendéglátó terasz és kiosk 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 közúthálózati elemek mentén kétoldali, árvízvédelmi védművel érintett útszakaszon egyoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zóldsávba ültetett fasor telepítendő, a fák statikai védőzónájának biztosításával.

(2) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendők.

(3) 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 „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány”, „Kiemelt jelentőségű fasor” és „Kiemelt jelentőségű faegyed” 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 „Kiemelt jelentőségű 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 „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány/ fasor/ faegyed” 2. § 1. pontja szerinti életterének védelmét biztosítani kell.

(4) A fa statikai védőzónájában új közművezeték létesíteni nem lehet, munkavégzés csak kézi eszközzel történhet.

(5) Az *1. mellékleten* „Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén” elemmel jelölt terület:

a) közhasználat elől nem zárható el, és

b) a katasztrófavédelmi szempontok és a terület rekreációs használatának figyelembevételével, zöldfelületként alakítandó ki.

(6) A K-Sz és K-Rek 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.

(7) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.

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

(9) Inváziós fás szárú fajok nem telepíthetők. A fák telepítésénél előnyben kell részesíteni az őshonos, Duna mentén jellemző fajokat.

(10) Az 1. mellékleten jelölt „Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezeten” belül kizárólag őshonos fafajok telepíthetők.

(11) A fák statikai védőzónáján belül az eredeti terepszint csak a fa életfeltételeinek változatlan biztosítása, vagy javítása mellett változtatható meg.

IV. Fejezet

Telekalakítással kapcsolatos előírások

8. § (1) A telket érintő kötelező közterületi szabályozás végrehajtása során a visszamaradó telek

a) területi-, szélességi- és mélységi mérete a Szabályozási terven rögzített kötelező szabályozási vonal által meghatározott méretű kell, hogy legyen, ami kisebb lehet az építési övezetben meghatározott újonnan kialakítható méretnél, továbbá

b) akkor is kialakítható, ha annak eredményeként a telken már meglévő beépítés alapján a paraméterei (a beépítettsége, a szintterületi mutatói, zöldfelülete) eltérnek az övezeti határértékektől.

(2) A sajátos építményfajták számára az övezetek előírásaitól eltérő, 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 10. § 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. Víziközművek

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

- (2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés, kislétesítmény és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (3) Tisztítatlan és tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (4) 10, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Az így összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

VI. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

6. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

11. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (5) bekezdések szerint 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 nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló kikötői osztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához a 3. melléklet szerinti mennyiségben az úszólétesítmény rendeltetésének megfelelő számú személygépjármű várakozóhelyet kell biztosítani a partkapcsolati ponttól számított 200 méter gyaloglási távolságon belül, az engedélyezett legnagyobb várakozóhely igénytel rendelkező kikötői osztályra számítottan.

(4) 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 telepíthető, és
- c) épületen kívül nem telepíthető.

(5) Személygépjármű-várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

7. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

12. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelyük után egy 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) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve, és
- d) 200 férőhelyet meghaladó sport vagy rekreáció célját szolgáló rendeltetési egység esetén.

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

8. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

13. § (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.

9. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

14. § Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget a *4. melléklet* szerint kell biztosítani.

10. Magánutakra vonatkozó előírások

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

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

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, 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 területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

11. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

16. § (1) Építési telek közúti 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 csak egy közös ki- és bejárat létesíthető;
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani, a (3) figyelembevételével.

(3) A K-Rek építési övezetek területén az ingatlanok kiszolgálását az K-Rek építési övezetekre vonatkozó szabályok betartásával kell biztosítani.

(4) A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart közterületeiről az ingatlanok rendszeres gépjárműforgalommal történő kiszolgálása nem biztosítható.

12. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

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

13. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

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

14. Vízi közlekedésre szolgáló előírások

19. § (1) A parthasználat a (2) bekezdés figyelembevételével mellett a 5. mellékleten szereplő kikötői osztályok számára biztosított az ott jelölt raszterhez tartozó partszakaszokon.

(2) Közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály számára a parthasználat csak abban az esetben megengedett, ha

a) a villamosenergia-igény a villamos elosztóhálózatról biztosítható, a funkció ellátásához szükséges teljes csatlakozási teljesítmény az adott raszterrel határos közterületen vagy több szomszédos raszter igénybevétele esetén a raszterrel határos közterület legalább egyikén rendelkezésre áll,

b) az ivóvízigény az ivóvízhálózatról biztosítható, a funkció ellátásához szükséges teljes vízigény az adott raszterrel határos közterületen vagy több szomszédos raszter igénybevétele esetén a raszterrel határos közterület legalább egyikén rendelkezésre áll.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

15. Közhasználat céljára átadott területek kialakítása

20. § Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat számára időkorlátozás nélkül átadott, nem lekeríthető területen a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók és azok megközelítő útja, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.

16. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

21. § (1) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, a megengedett fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület elhelyezhető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25%-át.

(2) Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé. 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.

(3) A kiegészítő rendeltetésű épület legnagyobb épületmagassága

- a) gépjárműtároló, barkácsműhely, háztartással kapcsolatos tárolóépület esetén legfeljebb 3,0 méter,
- b) műterem esetén 4,5 méter

lehet.

(4) A területen melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékártály-tároló
- c) kerti építmény és
- d) építménynek minősülő zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) A területen a kerítés magassága legfeljebb 1,8 méter lehet.

(6) Építményeket helyettesítő konténer

a) építési övezetben csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára,

b) övezetben az 1. mellékleten, közterületen jelölt „*Ideiglenes építmény elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen*” vendéglátó, ismeretterjesztés rendeltetés építményeként, a terület fenntartásához szükséges építményekként és nyilvános illemhelyként

helyezhető el.

17. Terepszint alatti beépítésre vonatkozó rendelkezések

22. § (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

18. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

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

MÁSODIK RÉSZ

Beépítésre szánt területek építési övezetei

IX. Fejezet

Különleges területek

19. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Római-parton és a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

24. § (1) Az építési övezetek területén

a) csoportházias beépítési mód nem megengedett,

b) új épület a nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magában foglaló magasságú padlószinttel, lábakon álló építményként létesíthető.

(2) A **K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3 és K-Rek/4** jelű építési övezet területén:

a) üdülő,

b) szállás,

c) sport,

d) sporteszköz-tárolási

e) vízijármű-javítási,

- f) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi,
- g) vendéglátás,
- h) kulturális, közösségi-szórakoztató és
- i) egészségügyi, szociális

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

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

- a) sportlétesítmény,
- b) sportépítményt kiszolgáló létesítmény,
- c) maximum 100 férőhelyes szállashely-szolgáltató épület,
- d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építménye,
- e) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmény

helyezhető el.

(4) A **K-Rek/INT-1, K-Rek/INT-2** jelű építési övezet területén

- a) szállás,
- b) sport,
- c) sporteszköz-tárolási
- d) vendéglátás,
- e) kulturális, közösségi-szórakoztató,
- f) nevelési, oktatási és
- g) egészségügyi, szociális

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(4) A **K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3, K-Rek/4** jelű építési övezetekben legfeljebb 500 m² szintterületű helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építmény helyezhető el.

(5) Szennyvízelvezetés hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma és a szállashely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.

(6) Az építési övezetek területén építési telek új beépítés esetén **Kt-Zkp, Kt-Zkk, Kt-St** és a **Zkp/Kk** övezetbe sorolt közterületről nem szolgálható ki.

(7) magánútról megközelíthetően új telek kialakítása nem megengedett.

(8) Az építési övezet területén az épület legmagasabb pontja

- a) **K-Rek/3** építési övezetben 9,5 méter,
- b) **K-Rek/4** építési övezetben 11,0 méter.

(9) A telekmélység szerint a Dunára merőleges, 14 méternél kisebb szélességű telkeken az épületek az oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhetők az oldalhatártól számított 1,0 méteres építési határvonalon, ez esetben

- a) a déli oldalkert legkisebb mérete 4,5 méter, és
- b) az épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter

lehet.

(10) Az építési övezet területén a 14 méternél nagyobb szélességű telkeken

- a) az épületeket szabadonálló beépítési mód szerint kell elhelyezni,
- b) az északi oldalkert mérete az övezetben előírt épületmagasság fele, mely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható,
- b) a déli oldalkert legkisebb mérete:
 - ba) a **K-Rek/1** és a **K-Rek/2** jelű építési övezet területén a déli oldalkert legkisebb mérete 6,5 méter, 20 méternél nagyobb telekszélesség esetén 8 méter.
 - bb) a **K-Rek/3, K-Rek/4, K-Rek/INT-1 és K-Rek/INT-2** jelű építési övezetek területén
 - ca) 20 méternél keskenyebb telekszélesség esetén 4,5 méter,
 - cb) 25 méteres telekszélességig 6,0 méter,

cd) 25 méter felett az övezetben meghatározott épületmagasságnak megfelelő méretű,
ce) 30 méter felett 12 méter.

c) az előkert mérete a **Kt-Zkk, Kt-St, Zkp/Kk** jelű övezet mentén 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.

(10) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:

- a) a **K-Rek/1** és **K-Rek/2** jelű építési övezetek területén sem az 500 m²-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át,
- b) a **K-Rek/3** és **K-Rek/4** jelű építési övezet területén sem a bruttó 1000 m²-t sem a telek beépíthető területének 75%-át.

(11) A **K-Rek/3** és **K-Rek/4** jelű építési övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb számú társasüdülő létesítése esetén létesíteni kell:

- a) az üdülőházakra vonatkozó jogszabályok szerinti 24 órás portaszolgálat számára önálló helyiségcsoportot,
- b) közösségi helyiséget legalább 100 m² nettó alapterülettel,
- c) legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas legalább 50 m² nettó alapterületű helyiséget vagy területrészt, és
- d) a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább minden két üdülőegységként egy darab csónak tárolására szolgáló csónaktárolót.

(12) Az építési övezetben a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma, az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztásából adódó hányados.

(13) A 2000 m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m²-feletti többletterületének csak 50 %-a vehető figyelembe. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.

(14) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 1. pontja* tartalmazza.

20. Különleges szennyvízkezelési terület (K-SZ)

25. § (1) Az építési övezet területén kizárólag települési folyékony hulladék kezelését, hasznosítását és a szennyvizek kezelőtelepre juttatását biztosító rendeltetés és azt kiszolgáló

- a) szolgálati lakás,
- b) iroda,
- c) raktár és
- d) gépjárműtároló

helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén csak a terület működtetéséhez szükséges melléképítmények helyezhetők el.

(3) Az előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani. A telekhatár mentén háromszintes növényállomány telepítéséről kell gondoskodni legalább 10 m-es sávban.

(4) Új szálláshely rendeltetés nem létesíthető.

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

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek övezetei

X. Fejezet

Közlekedési területek

21. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

26. § (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 autóbussz-megállóhely csak autóbusszöbölben létesíthető,
- c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan kerékpárútként létesíthető, és
- d) eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

22. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

27. § (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 autóbussz-megállóhely csak autóbusszöbölben létesíthető,
- c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként létesíthető, és
- d) eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

23. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

28. § (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 kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

24. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

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

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

25. Természetközeli sétány területe (Kt-St)

30. § (1) Az övezet területén

- a) vendéglátás rendeltetésű kiosk,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,

- d) a terület fenntartásához szükséges építmények
- e) nyilvános illemhelyek

helyezhetők el.

(12) Az övezet területét közhasználat elől elzárni nem lehet.

(13) A víz partját természetközeli állapotban kell kialakítani és fenntartani.

(14) A zöldfelületeket a tájra jellemző növényekből kell kialakítani, vízpartra jellemző fákat kell ültetni.

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

XI. Fejezet

Zöldterületek

26. Közpark (Kt-Zkp)

31. § (1) Az övezetbe a Duna telkén lévő közhasznú, rekreációs zöldfelületek tartoznak.

(2) Az övezet területét a közhasználat elől elzárni, lekeríteni csak az *1. mellékleten* jelölt helyen lehet.

(3) Az övezet pihenő, játszó és sport funkciókat tartalmazó közpark létesítésére szolgál.

(4) Az övezet területén

- a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- c) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- d) nyilvános illemhelyek, és
- e) vendéglátó épületek

helyezhetők el.

(5) Az övezet területén 1 darab vendéglátás rendeltetésű kiosk létesíthető.

(6) Vendéglátás rendeltetésű kiosk elhelyezése esetén közhasználatú nyilvános illemhely rendeltetés is létesítendő.

(7) Az övezet területén új sólyapálya nem létesíthető.

(8) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 2. pontja* határozza meg.

27. Közkertek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk)

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

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

(3) Az övezetek területén

- a) vendéglátás rendeltetésű kiosk,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- e) nyilvános illemhelyek

helyezhetők el.

(2) Az övezet területét a közhasználat elől elzárni nem lehet.

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

XII. Fejezet

Vízgazdálkodási területek

28. Folyóvíz medre és partja (Vf)

- 33. §** (1) Az övezet területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
(2) Az övezet területén úszómű csak kikötői létesítmény kiszolgálása céljából, felépítmény nélkül,
- a) kizárólag az 5. mellékleten szereplő parthasználat biztosításához létesíthető,
 - b) a szomszédos úszóművek szélétől legalább 15 méter távolságban helyezhető el,
 - c) legnagyobb, folyásirányra merőlegesen mért szélessége nem haladhatja meg a 3,00 métert és a hossza nem haladhatja meg a 15,00 métert.”

XIII. Fejezet

Egyéb rendelkezés

34. § Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda – Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelete 24. § (8) bekezdésében a „3” szövegrész helyébe a „2” szöveg lép.

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

35. § Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon lép hatályba.

36. § Hatályát veszti a terület vonatkozásában

- a) a Budapest főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer önkormányzat képviselő-testületének 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendelete ÓbudaBékásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról, és
- b) a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 3/1999. (I. 29.) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről.

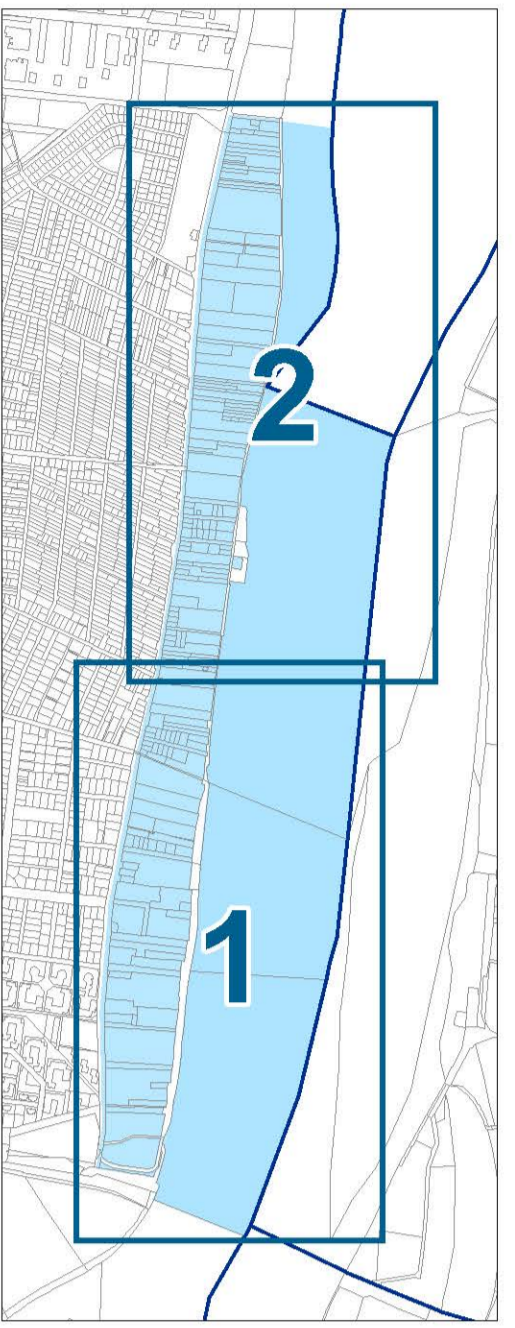
dr. Bots Dénes
jegyző

dr. Kiss László
polgármester

1. melléklet a .../2024. (...) Főv. Kgy. rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV

1. szelvény
M = 1:2000



DKÉSZ

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYES ELEMELK
A SZABÁLYOZÁS ALKALMAZANDÓ ELEMELK - DÉSZ TERÜLETE

- Szabályozási vonal
- Felüléhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jelle
- Kötészetek övezete
- Folyókák medre és partja övezet (Vt)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMELK
ÉPÍTÉSI TELEKEKRE, TELEKEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Megszerezési jel
- Építési hely
- Ideiglenes építmény elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Közfürdővel ellátó általános közfürdő terület
- Kötészetellen átló bontandó épületkerítés
- Közterületi felület
- Kiemelt jelentőségű fasor/fasor
- Kiemelt jelentőségű fasorport, fakilománya
- Meghatározott zöldfelületi kapcsolatok a Duna felől
- Sportterület rendeltetési parterre
- Játszóter rendeltetési parterre
- Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
- Duna-parti városias jellegű/tervezési előírás
- Vándorjelző-ikonforum pont
- Szabályozási terv tereteli hatálya

VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG
I. Országos (Nemzetközi) művelődésvédelem

- Világörökségi várományos helyszín és védőterület
- Műemlék telke / Műemlék
- Rendeltetési határral védett régészeti lelőhely területe

II. Táj- és természetvédelem

- Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyósó övezete
- Tájépitési szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- A terület egészén tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

III. Környezeti védelem

- Vízminőség védelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) MM rendelet alapján)
- Nagyvíz meder területe (KÖZVÍZIG alapján 2019)
- Vízút (2013/1967 (XII. 20.) Kom. rendelet), gyorsváltó vonal (TSCZ) védőterületi övezete
- Vízminőség védelmi terület övezete (2019. (VI. 14.) MM rendelet alapján)
- Nagyvíz meder területe (KÖZVÍZIG alapján 2019)
- Vízút (2013/1967 (XII. 20.) Kom. rendelet), gyorsváltó vonal (TSCZ) védőterületi övezete

III. Közlekedési védelem

- Nagykapacitású forgalmú vasúti közlekedési vonal védőterületi övezete
- Nagykapacitású forgalmú vasúti közlekedési vonal védőterületi övezete
- 120 kV-os vagy annál magasabb feszültségű villamosenergia hálózati védőterületi övezete
- Állomás

TÁJÉKOZTÁTO ELEMELK

- Tervezési területen kívüli, DKÉSZ-ben megjelölt terület szabályozási vonal
- Járszéli megjelölés
- Közfürdővel ellátó általános közfürdő terület
- Tájékoztató kerítés nem helyszínen
- Tervezett díszfal
- Árvízvédelmi fűzfavonal
- Járszéli fűzfavonal
- Védőfali kerítés sáv
- Fővárosi védett épület (2021. (XII. 29.) önkormányzati rendelet)

ALAPTÉRKEPI ELEMELK

- Tájékoztató
- Helyrajzi szám
- Épület
- Támfal
- Magassági pont (mél.)

DÉSZ

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYES ELEMELK
A SZABÁLYOZÁS ALAP ELEMELK

- Szabályozási vonal
- Felüléhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jelle
- Kötészetellen övezete

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMELK
ÉPÍTÉSI TELEKEKRE, TELEKEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Megszerezési jel
- Ideiglenes építmény elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Közfürdővel ellátó általános közfürdő terület
- Kötészetellen átló bontandó épületkerítés
- Kiemelt jelentőségű fasor/fasor
- Kiemelt jelentőségű fasorport, fakilománya
- Sportterület rendeltetési parterre
- Játszóter rendeltetési parterre
- Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
- Duna-parti városias jellegű/tervezési előírás
- Vándorjelző-ikonforum pont

VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG
I. Országos (Nemzetközi) művelődésvédelem

- Világörökségi várományos helyszín védőterület
- Rendeltetési határral védett régészeti lelőhely területe

II. Táj- és természetvédelem

- Tájépitési szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- A terület egészén tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

III. Környezeti védelem

- Vízminőség védelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) MM rendelet alapján)
- Nagyvíz meder területe (KÖZVÍZIG alapján 2019)
- Vízút (2013/1967 (XII. 20.) Kom. rendelet), gyorsváltó vonal (TSCZ) védőterületi övezete
- Vízminőség védelmi terület övezete (2019. (VI. 14.) MM rendelet alapján)
- Nagyvíz meder területe (KÖZVÍZIG alapján 2019)
- Vízút (2013/1967 (XII. 20.) Kom. rendelet), gyorsváltó vonal (TSCZ) védőterületi övezete

III. Közlekedési védelem

- Nagykapacitású forgalmú vasúti közlekedési vonal védőterületi övezete
- Nagykapacitású forgalmú vasúti közlekedési vonal védőterületi övezete
- 120 kV-os vagy annál magasabb feszültségű villamosenergia hálózati védőterületi övezete
- Állomás

TÁJÉKOZTÁTO ELEMELK

- Tájékoztató
- Helyrajzi szám
- Épület
- Támfal
- Magassági pont (mél.)

ALAPTÉRKEPI ELEMELK

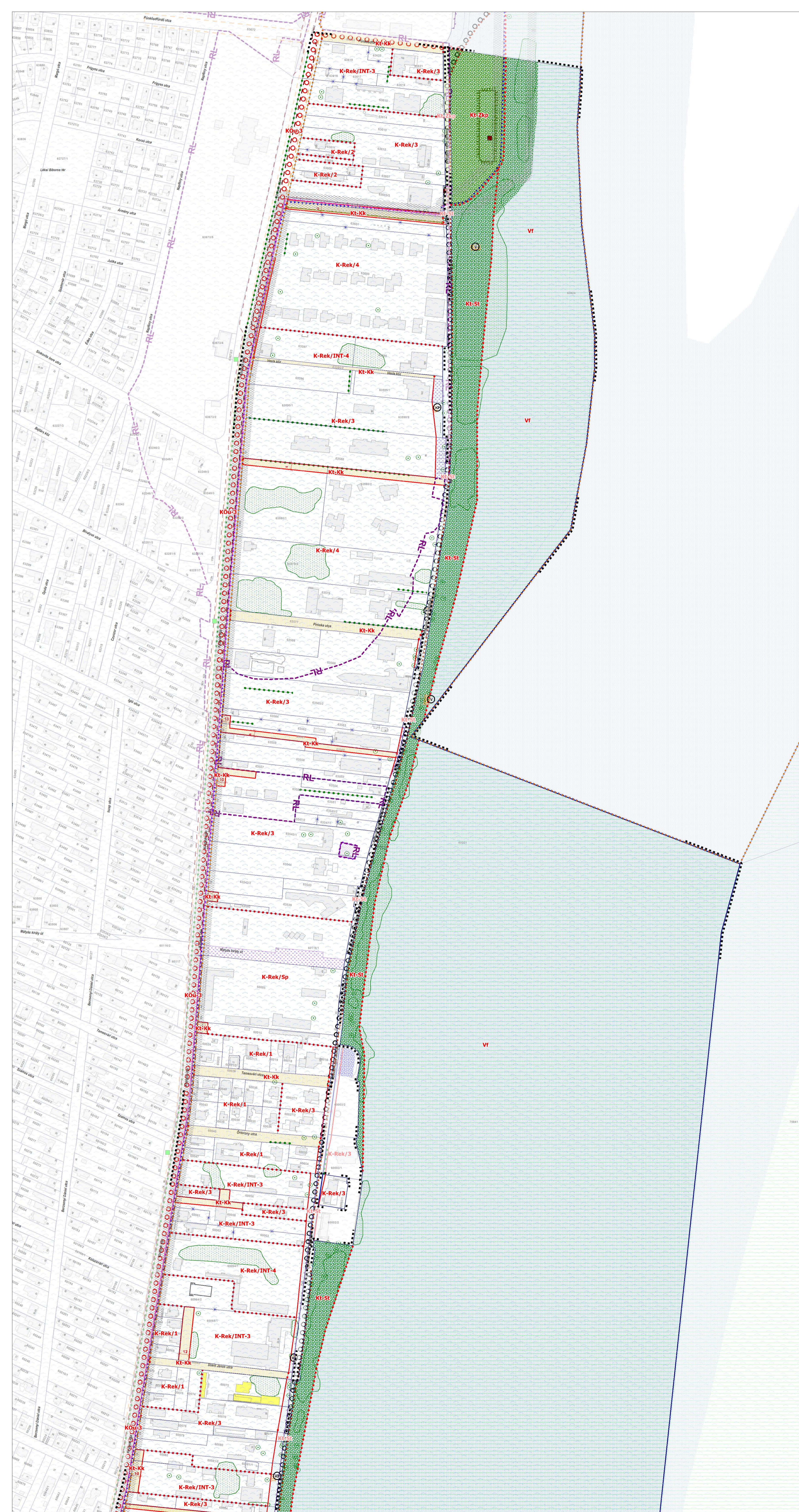
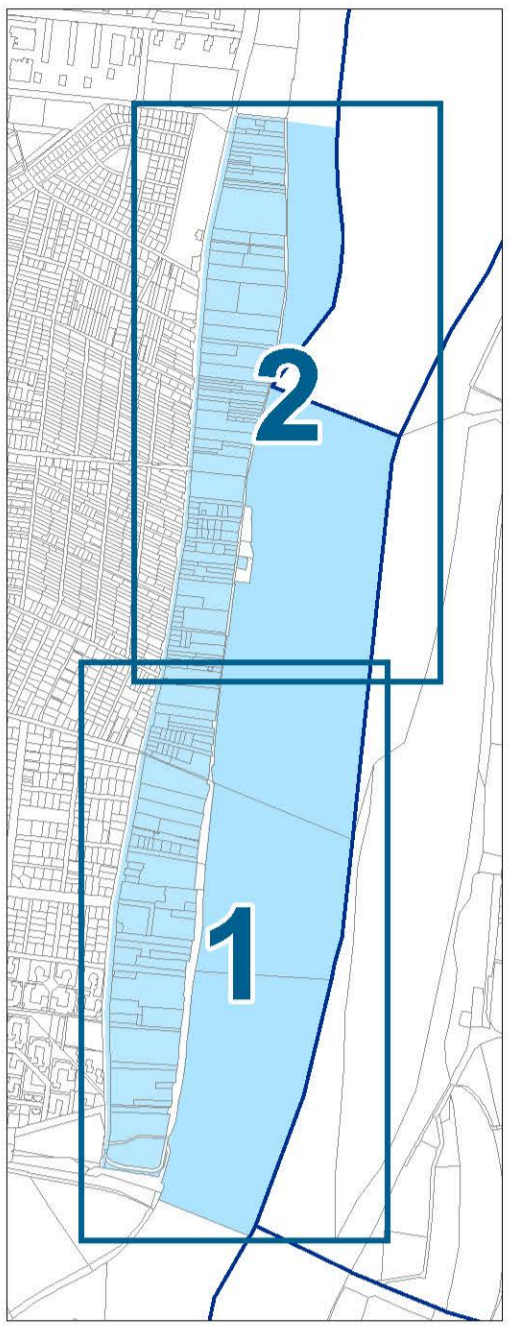
- Tájékoztató
- Helyrajzi szám
- Épület
- Támfal
- Magassági pont (mél.)

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

<p>BFTV Kft. TÉLEPÍTŐ ÉS TERVEZŐ Iroda 1134 Budapest, Pálffy utca 17-19. Tel.: 06 1 483 1234 www.bftv.hu</p>	<p>MONIKA MEGNEVEZÉSE: Óbuda - Békásmegyer Duna-parti kerületi építési szabályzata</p>	<p>TERVEZŐI TA.: DKÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERV</p>
	<p>RAJZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV</p>	<p>TELEPÍTŐ TERVEZÉS: Balta Mariann TT 01-4820</p>
<p>GYVÉTEZŐ: Albrecht Ute</p>	<p>KÖZLEKŐDÉS: Bencsik Péter TK 01-10886</p>	<p>MÉRTERAJZ: M 1:4000</p>
<p>KÖZMŰVEK: Szabó Krisztián TK 01-10886</p>	<p>HÉRT-ÉS TÁJTERVEZÉS: Tóth Zsombor TK 15-1430</p>	<p>DÁTUM: 2024. június</p>

SZABÁLYOZÁSI TERV

2. szelvény
M = 1:2000



DKÉSZ

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYSZÁMÚ ELEMELK
A SZABÁLYOZÁS ALKALMAZHATÓ ELEMELK - DÉSZ TERÜLETE

- Szabályozási vonal
- Felüléhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási elemek vonalközi méreteik
- Építési övezet, övezet határa
- Vi-2 Építési övezet, övezet jel
- Kösterlekek övezete
- Folyókák medre és partja övezet (Vf)

A SZABÁLYOZÁS MÄSODLAGOS ELEMELK
ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Megszerezett jel
- Építési hely
- Ideiglenes építmény elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Köztisztasági álló állandó szennyvíz-tisztító
- Köztisztasági álló bontandó épület/kerítés
- Köztisztasági felület
- Kemelt jelentőségi faszigorod
- Kemelt jelentőségi faszigorod, faközmény
- Meghatározott zöldségtermesztési kapcsolat a Duna felől
- Sportterület rendeltetésű parkterület
- Játszóterület rendeltetésű parkterület
- Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
- Duna-parti városias jellegű/természetközeli sétány
- Vendéglátás/kömfort pont
- Szabályozási terv területi hatálya

VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

I. Országos (Nemzetközi) művi értékvédelem

- Világörökségi várományos helyszín és védőterülete
- Nemzeti emléktábla / Emlék
- Rendkívüli határozattal védett régészeti lelőhely területe

II. Táj- és természetvédelem

- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete
- Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- A terület egésze tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

III. Közlekvéi korlátozások

- Víznyomó védelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) K/M rendelet alapján)
- Nagyvíz meder területe (KDV/VIZIG alapján 2019)
- Vasúti (253/1967 (XII. 20.) Kom. rendelet), gyorsvasúti vonal (TSCZ) védősávja határa

IV. Közlekvéi korlátozások

- Nagyiparú/üzemi terület gázvezeték védelmi övezete
- Nagyiparú/üzemi terület gázvezeték védelmi övezete
- 120 kV-os magasvoltagei villamosenergia hálózati terület védelmi övezete
- Ártézi

TÄJÉKOZTÁTO ELEMELK

- Tervezési területen kívüli, DKÉSZ-ben megjelölt terület szabályozási vonal
- Javasolt megközelítés
- Köztisztasági csatorna védőkörzete melüli terület, nem lekerthető terület
- Teljhatar mentén kerítés nem helyezhető el
- Tervezett díszfal
- Árvízvédelmi fűvonal
- Javasolt fűvonal
- Vidéri fenntartási sáv
- Fűvonal védett épület (2021/17. (IX. 29.) önkormányzati rendelet)

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

- Teljhatar
- Helyszín szám
- Épület
- Támfal
- Magassági pont (mél.)

DÉSZ

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYSZÁMÚ ELEMELK
A SZABÁLYOZÁS ALKALMAZHATÓ ELEMELK

- Szabályozási vonal
- Felüléhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási elemek vonalközi méreteik
- Építési övezet, övezet határa
- Vi-2 Építési övezet, övezet jel
- Kösterlekek övezete

A SZABÁLYOZÁS MÄSODLAGOS ELEMELK
ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Megszerezett jel
- Ideiglenes építmény elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Köztisztasági álló állandó szennyvíz-tisztító
- Köztisztasági álló bontandó épület/kerítés
- Kemelt jelentőségi faszigorod
- Kemelt jelentőségi faszigorod, faközmény
- Sportterület rendeltetésű parkterület
- Játszóterület rendeltetésű parkterület
- Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
- Duna-parti városias jellegű/természetközeli sétány
- Meglévő/tervezett hid, átjáró
- Vendéglátás/kömfort pont

VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

I. Országos (Nemzetközi) művi értékvédelem

- Világörökségi várományos helyszín védőterülete
- Rendkívüli határozattal védett régészeti lelőhely területe

II. Táj- és természetvédelem

- Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- A terület egésze tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

III. Közlekvéi korlátozások

- Víznyomó védelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) K/M rendelet alapján)
- Nagyvíz meder területe (KDV/VIZIG alapján 2019)
- Vasúti (253/1967 (XII. 20.) Kom. rendelet), gyorsvasúti vonal (TSCZ) védősávja határa

IV. Közlekvéi korlátozások

- Nagyiparú/üzemi terület gázvezeték védelmi övezete
- Nagyiparú/üzemi terület gázvezeték védelmi övezete
- 120 kV-os magasvoltagei villamosenergia hálózati terület védelmi övezete
- Ártézi

TÄJÉKOZTÁTO ELEMELK

- Teljhatar
- Helyszín szám
- Épület
- Támfal
- Magassági pont (mél.)

ÄLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

<p>BFTV Kft. TELEFON: 06 1 206 1000 TELEFAX: 06 1 206 1001 MAGASAGY: 11-11 HÖZÖRÖK: 11-11</p>	<p>MUNKÁ MÖRÖZÉSE: Óbuda - Békásmegyer Duna-parti kerületi építési szabályzata</p>	<p>TERVEZŐTÄ: ÖKÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERV</p>	
	<p>RAJZ MÖRÖZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV</p>	<p>ÖRÖZÖZÖ: Albrecht Ute</p>	<p>ÖRÖZÖZÖ: KÖZÖZÖZÖ</p>
	<p>TELEPÖZÖZÖZÖZÖ: Balta Mariann TT 01-4620</p>	<p>KÖZÖZÖZÖZÖ: Balta Mariann TK 01-10886</p>	<p>ÖRÖZÖZÖZÖ: KÖZÖZÖZÖZÖ</p>
	<p>KÖZÖZÖZÖZÖ: Szabó Krisztián TK 01-16166</p>	<p>HÖZÖZÖZÖZÖZÖ: Tati Zsombor TK 15-1430</p>	<p>ÖRÖZÖZÖZÖ: KÖZÖZÖZÖZÖ</p>

1. Különleges területek

1. számú táblázat

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/1	1000	-	15	4,5	5,5	60	20	0,35	0,2
K-Rek/2	2000	-	15	4,5	6,5	60	20	0,4	0,2
K-Rek/3	9000	-	15	4,5	7,5	65	20	0,4	0,2
K-Rek/4	10000	szabadonálló	15	4,5	10,5	65	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-1	6000	szabadonálló	15	4,5	7,5	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-2	10000	szabadonálló	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2
K-Rek/SP	10000	szabadonálló	15	4,5	9,0	40	20	0,8	0,2
K-SZ	5000	szabadonálló	30	3,0	12,0	50	40	1,0	0,0

2. Zöldterületek

2. számú táblázat

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
Zkp/Kk	1500	szabadonálló	3	-	4,5	40*	0	0,03	0,0
Kt-St	1500	szabadonálló	3	-	4,5	50	0	0,03	0,0
Kt-Zkp	5000	szabadonálló	1	-	4,5	70	0	0,01	0,0
Kt-Zkk	-	szabadonálló	3	-	4,5	40	0	0,03	0,0

* A ... számú OTÉK eltérési engedély alapján.

3. melléklet a .../2024. (...) Főv. Kgy. rendelethez

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

	Funkció	Norma
s.sz.	Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a Norma oszlop szerinti mennyiség után:	
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után	1
2.a.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett m ² -e után	12,5
2.b. ¹⁾	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett m ² -e után	25
2.c. ¹⁾	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett m ² -e után	20
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) vendégszobája után	1,25
4.a.	fő- és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² fogyasztótere után	10
4.b.	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² fogyasztótere után	10
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² nettó alapterülete és/vagy tanterme után	20
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	20
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden férőhelye után	5
8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	50
9.a.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	10
9.b.	lelátóval rendelkező sportolás strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	30
10.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	10
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden betegágya után	4
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett m ² -e után	200
13.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m ² -e után	1500
14.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	-
15.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	20
16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett m ² -e után	500
17.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden férőhelye után	10
18.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett m ² nettó alapterülete után	20

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

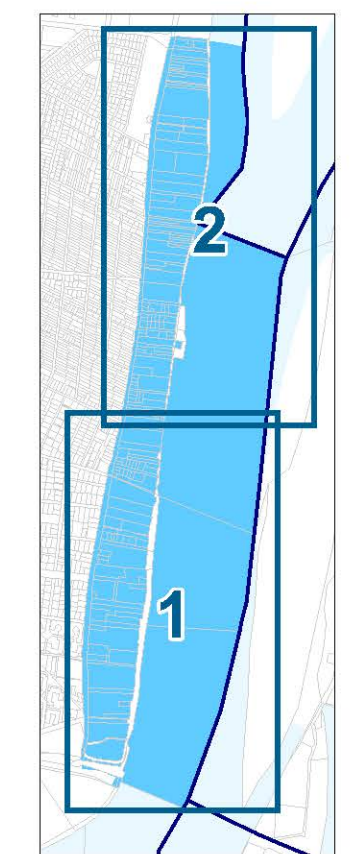
4. melléklet a .../2024. (...) Főv. Kgy. rendelethez

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

s.sz.	Funkció	Norma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2. a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 4 db
2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 4 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 4 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 4 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után/2 kerékpár
6. ¹	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 4 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 10 db, de maximum 100 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 4 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 2 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 2 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 2 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 2 db

5. melléklet a .../2024. (...) Főv. Kgy. rendelethez

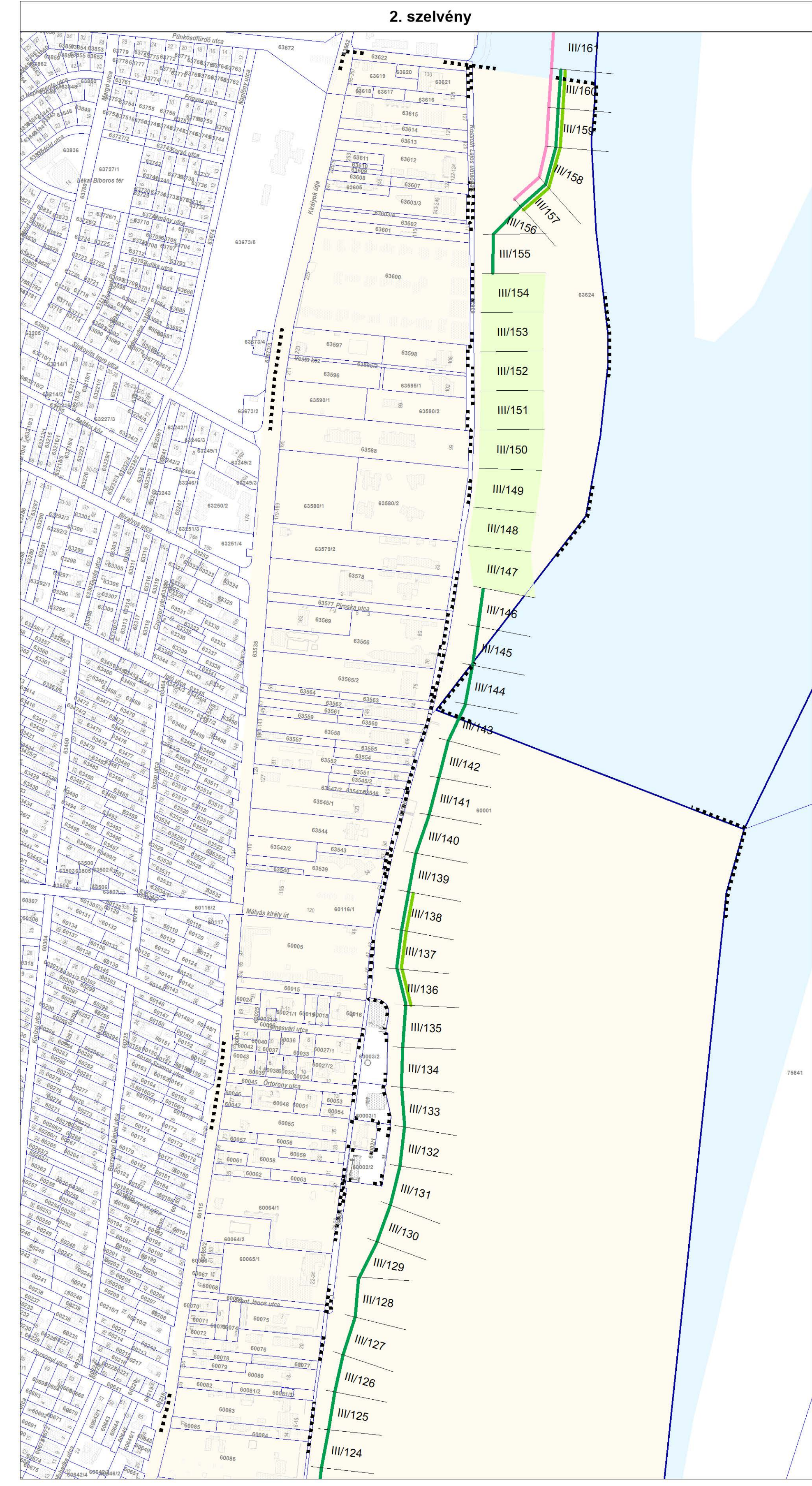
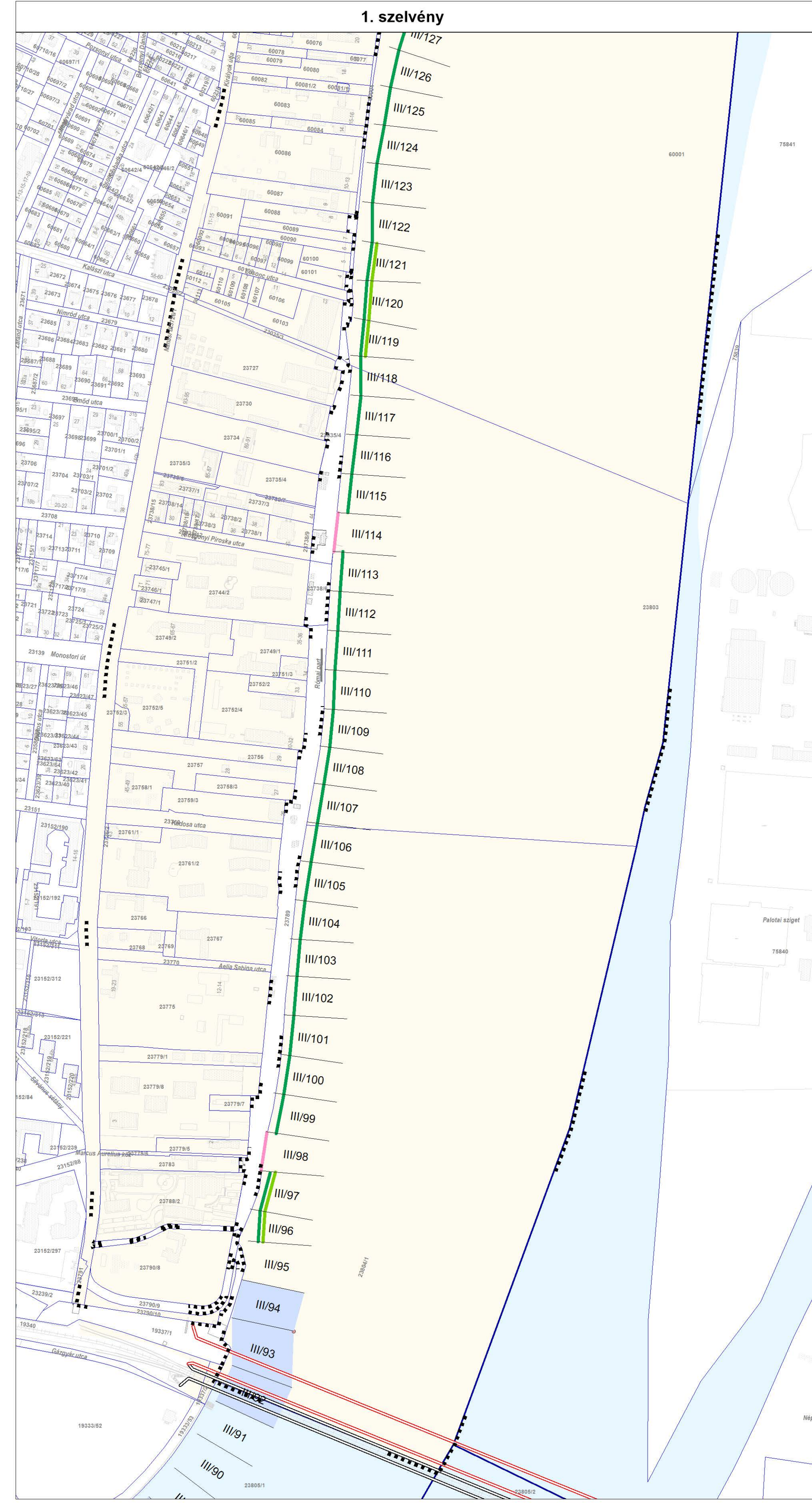
**PARTHASZNÁLAT
SZABÁLYOZÁSA**
M = 1:4000



- JELMAGYARÁZAT:**
- Szabályozási terv területi hatálya
- MEGEGEDETTE PARTHASZNÁLAT**
- Községi közlekedési személyhajó kikötői osztály
 - Csónak kikötői osztály
 - Közhasználatú rekreációs létesítmény kőtői osztály
- KORLÁTOZÁSOK**
- Kikötői osztály számára szárazföldi parthasználati kapcsolat nem biztosítható (57/2011. (XI.22.) NFM rendelet a vízközlekedés rendjéről)
 - Kikötői osztály számára természetvédelmi okokból tiltott parthasználat
- ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**
- Telekhatár
 - Helyrajzi szám
 - Ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő / reambulált épület
 - VISZ
 - Kikötő részter és sorszáma
 - Vízfelület
 - Meglévő/tervezett híd műtárgy

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

	MUNKAKÖZVEZŐ: Óbuda - Békásmegyer Duna-parti kerületi építési szabályzat... ALKALMAZÁS: SZABÁLYOZÁSI TERV DOKUMENTUM: Alkalmazás FELKÉSZÍTŐ: Duna Művelődési és Sportközpont FELKÉSZÍTÉS: 2024. június 11. KÉSZÍTŐ: Székely István NYOMTATÁS: 2024. június 11. NYOMTATÓ: Tűzoltóság	DOKUMENTUM: Kész-80-C MÉRKÉLET: M=1:4000 DÁTUM: 2024. június
	BUDAPESTI FŐVÁROSI VÁROSTERVEZÉSI ÉS Tervezési és Építési Igazgatóság	



INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pont értelmében a Kerületi Önkormányzat felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megállapítására.

Az Étv. 62. § (7) bekezdés 4. pontjában a Fővárosi Önkormányzat felhatalmazást kapott Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ) megalkotására. A DÉSZ a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére állapítja meg az építés helyi rendjét.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. § 2. pontja szerint helyi építési szabályzatban együtt tervezendő terület egy vagy több településszerkezeti egység, vagy legalább a sajátos használat szerint azonos, vagy a tervezett szabályozás szempontjából kapcsolódó telektömbök együtteséből álló, együttműködő összefüggő terület.

Óbuda Önkormányzata és Budapest Főváros Önkormányzata együttműködési megállapodást kötött a DÉSZ és a kerület hatáskörébe tartozó csatlakozó Duna-menti területek együttműködéssel lefolytatott tervezésére.

A DÉSZ több ütemben is elkészíthető, ennek megfelelően V. üteme Óbuda-Békásmegyér II. szakasz - Római-part Duna-parti területére vonatkozik.

Részletes indokolás

A rendelet (továbbiakban: R) 1. §-hoz

A R. területi hatályát rögzíti.

A R. 2. §-hoz

A rendeletben használt fogalmak magyarázata. Olyan szakmai fogalmak kerülnek meghatározásra, melyeket más jogszabály nem rögzít, viszont a R értelmezéséhez elengedhetetlenek.

A R. 3. §-hoz

A Duna-parti sétány kialakítására vonatkozó előírások.

A R. 4-5. §-hoz

A közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások.

A R. 6. §-hoz

A közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások.

A R. 7. §-hoz

A természeti környezet védelmére vonatkozó előírások a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.4. pontjának megfelelően.

A R. 8. §-hoz

A telekalakítással kapcsolatos szabályokat határozza meg a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.7. pontjának megfelelően.

A R. 9. §-hoz

Közműekkel, közművesítettséggel kapcsolatos általános előírások a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.8. pontjának megfelelően.

A R. 10. §-hoz

A víziközművek létesítésével kapcsolatos előírások.

A R. 11. §-hoz

A személygépjárművek tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 12. §-hoz

Az autóbuszok tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 13. §-hoz

Tehergépjárművek tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 14. §-hoz

A kerékpárok tárolásra vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 15. §-hoz

Magánutak kialakítására vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 16. §-hoz

Az ingatlanok gépjárművel való megközelítését szabályozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 17. §-hoz

Az országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolságán belül építmény elhelyezhetőségére vonatkozó rendelkezés.

A R. 18. §-hoz

A légi közlekedéssel kapcsolatos szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 19. §-hoz

A vízi közlekedéssel kapcsolatos szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 20. §-hoz

Közhasználat céljára átadott területek kialakítására vonatkozó általános szabályokat rögzít.

A R. 21. §-hoz

Épületek, építmények elhelyezésére vonatkozó általános szabályokat rögzít.

A R. 22. §-hoz

Terepszint alatti beépítésre vonatkozó rendelkezések.

A R. 23. §-hoz

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésére vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A R. 24. §-hoz

A K-Rek jelű nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton, jellemzően szabadonálló beépítésű területre vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.1. pontjának megfelelően.

A R. 25. §-hoz

A K-SZ jelű különleges szennyvízkezelési területre vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.1. pontjának megfelelően.

A R. 26. és 27. §-hoz

A KÖu-2 jelű I rendű főutak területére és a KÖu-3 jelű II rendű főutak területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 28. §-hoz

A Kt-Kk jelű kerületi jelentőségű közutak területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 29. §-hoz

A Kt-Kgy jelű önálló gyalogos utak területe vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 30. §-hoz

A Kt-St jelű természetközeli sétány területe vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 31. és 32. §-hoz

A Kt-Zkp jelű közpark területére és a Zkp/Kk, Kt-Zkk közterek területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 33. §-hoz

A Vf jelű folyóvíz medre és partja területek előírásai a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A R. 34 §-hoz

33. §34. § Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda – Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendeletének hibajavítása céljából történő módosítás.

A R. 35 §-hoz

A R. hatályba léptetéséről rendelkezik.

A R. 36. §-hoz

A területre vonatkozó hatályos építési szabályzat és a változtatási tilalom hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

Az 1. melléklet-hez

A szabályozási tervlap a Trk. 6. sz. melléklet 2. pontjában meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően.

A 2. melléklet-hez

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit határozza meg a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 2.1.1. és 2.1.2. pontjainak megfelelően.

A 3. melléklet-hez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 2.1.4. pontjának megfelelően.

Az 4. melléklet-hez

A funkciókhoz elhelyezendő kerékpártárolók mennyiségét mutató táblázat.

Az 5. melléklet-hez

Térképi melléklet a raszter-rendszerben létesíthető kikötői létesítményi osztályok számára biztosítható parthasználat meghatározására.