



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület
2024. december 23.-i ülésre**

Tárgy: Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló rendelet megalkotása

Előterjesztő: Zábó Attila alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szécsi Zsolt főépítész

Véleményező bizottság: Városfejlesztő és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) nevében eljáró polgármester a 391/2021. (IV. 1.) határozatával döntött a Budapest Duna-parti építési Szabályzat (továbbiakban: DÉSZ) és Duna-parti kerületi építési szabályzat (továbbiakban: DKÉSZ) együttműködéssel lefolytatott tervezéséről, a Római part egészére kiterjesztett területi lehatárolással. A Fővárosi Közgyűlés a 1199/2021. (VI. 14.) sz. határozatával döntött a DÉSZ V. ütem II. szakaszának és a DKÉSZ Római-parti szakaszának tervezetéről Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával a Fővárosi Közgyűlés 885/2021. (IV. 28.) sz. határozata alapján megkötött Megállapodás szerint.

A terv készítését két szakaszra (Pünkösdfürdői szakasz és Római-parti szakasz) kellett bontani, mert a tervezéshez szükséges, Római-parti árvízvédelmi létesítményről szóló Megvalósíthatósági tanulmány nem állt rendelkezésre, ami lehetővé tette volna a Római-parti szakaszra vonatkozó tervezést. A további tervezés a Római-part szakaszára vonatkozik.

Tekintettel arra, hogy a Római-partra vonatkozó tervezési folyamatot az Étv-ben nevesített határidőre nem lehetett befejezni, így a tervezést az Étv. és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint új eljárásban kell lefolytatni. Az új eljárásra történő áttérésről a Képviselő-testület a 349/2022. (XI. 24.) sz. határozatával döntött.

Jelen tervezési szakasz a Pók utca – Nánási út – Királyok útja – Pünkösdfürdő utca – Kossuth Lajos üdülőpart – Római part területre készült. A DÉSZ tervezési területe a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek. A DKÉSZ (kerületi jogkörű) tervezési területe a hatályos ÓBÉSZ és DÉSZ területe között található, jellemzően a Duna partjától számított 2. telek. A DKÉSZ területére készült tervet Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata képviselőtestülete hagyja jóvá.

A településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának általános szabályait a 2021. július 1. óta hatályos „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) írja elő.

A Városfejlesztési Bizottság az november 27-ei ülésén, az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. mellékletének 4. pontjában meghatározott feladat és hatásköre alapján döntött a véleményezési szakasz lezárásaként a

beérkezett véleményekről és a dokumentáció megküldéséről az állami főépítész számára záró szakmai véleményezési szakasz lefolytatásának céljából. Az állami főépítész még nem küldhette meg a végső szakmai véleményét, véleményezési határideje későbbi volt, mint az előterjesztés leadásáé. A beérkezett végső vélemény és az esetleges szükséges módosítások előterjesztői kiegészítés formájában, utólagos kiosztással kerülnek a Képviselő-testület elé, így lehetőség nyílik a DKÉSZ rendelet-tervezetének elfogadására. A záróvélmény az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi LXXXIX. törvény 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatásköre.

Az SZMSZ 50. § (6) bekezdés e) pontja alapján a rendelet-tervezet nem lett társadalmi véleményezésre bocsátva, tekintettel arra, hogy a társadalmi véleményeztetéshez képest szélesebb körű partnerségi egyeztetés került lebonyolításra Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól alapján.

Az SZMSZ 4. melléklet 9.2 pont c) alpontja alapján a rendelettervezethez segédlet nem készült.

Fentiek alapján kérem Tisztelt Képviselő-testület a következő döntési javaslat elfogadására.

D ö n t é s i j a v a s l a t :

A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal megalkotja az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló rendeletet.

Felelős: polgármester
Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2024. december 13.

Mellékletek:

1. rendelet-tervezet,
2. indokolás,
3. előzetes hatásvizsgálati lap
4. Állami Főépítész záró szakmai véleménye (helyben osztott)



**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda–Békásmegyer Önkormányzat
Képviselő-testületének**

.../2024. (.... ...) önkormányzati rendelete

**Óbuda–Békásmegyer II. szakasz–Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi
építési szabályzatáról**

[1] Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda–Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök megalkotása céljából

[2] Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda–Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésének a) pontjában 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:

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros III. kerület, Óbuda–Békásmegyer 1. melléklete szerint lehatárolt területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).

(2) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 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. § A rendelet alkalmazásában:

1. **Csónakház:** olyan létesítmény, amely evezőssport céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására, a sporttevékenységhez kapcsolódó háttértevékenységek céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik.
2. **Csónaktároló:** olyan létesítmény, amely evezőssport céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására szolgáló helyiséggel rendelkezik.
3. **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.
4. **Fa élettere:** a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.

5. *Feltételhez kötött szabályozási vonal:* olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.
6. *Kikötő:* az úszólétesítmények kikötésére kijelölt vagy azok részére fenntartott partterület, amely alkalmas a víziközlekedéssel, személyek be- és kiszállításával, 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 kisgéphajók 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 vízszínpad, 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 Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat) 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 értékből és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze.
12. *Útsorfa:* 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
13. *Háromszintes növényállományú zöldfelület:* az a terület, amelynek 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.

2. 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.

3. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

- 4. §** (1) Pavilon kizárólag az 1. mellékleten, közterületen jelölt „Ideiglenes építmény elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” létesíthető, amely
- a) „V” jel esetén vendéglátás,
 - b) „KP” jel esetén közhasználatú komfort pont

rendeltetést tartalmazhat.

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

(3) Pavilon legfeljebb 40 m² bruttó alapterülettel létesíthető, több pavilon 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 pavilon nem keríthető el.

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

4. 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, korlátozó rendeltetések nem telepíthetők.

5. 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 vagyonvédelmi 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, burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 15%-át foglalja el.

(3) Új közművezeték létesítésekor 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 előtt 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 fajok telepíthetők.

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

(12) A Kt-St, a Kt-Zkk, a Zkp-Kk és a Kt-Zkp övezetek telkein annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden 100 m²-re legalább egy fa jusson.

6. 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 beépítettség, a szintterületi mutatói, zöldfelülete) eltérnek az övezeti határértékektől.

(2) A sajátos építményszámára 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.

7. Közművek általános előírásai

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.

8. 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 vagy 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.

9. 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) bekezdés 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 parkkapcsolati ponttól számított 200 méter gyaloglási távolságon belül, az engedélyezett legnagyobb várakozóhely igényrel 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.

10. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

12. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelye 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 bejáratral kell biztosítani, a következők 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) bekezdés 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, kivéve azokat az ingatlanokat, amelyek más közterületről gépjárművel nem közelíthetők meg.

15. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

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

16. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

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

17. Vízi közlekedésre szolgáló előírások

19. § (1) A parthasználat a (2) bekezdés figyelembevételével mellett a 5. melléklet szerinti 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.

II. Fejezet

Az építés általános szabályai

18. 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.

19. 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, amelynek 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, barkácműhely, 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) hulladéktartály-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.

22. § Építési tevékenység, épület és építmény elhelyezése csak a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló kormányrendeletben és a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak szerint történhet.

20. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

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

III. Fejezet

Különleges területek

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

24. § (1) Az építési övezetek területén

- a) csoportházas beépítési mód nem megengedett,
- b) csónakház kivételével, új épület folyók mértékadó árvízszintjeiről szóló rendelet által meghatározott biztonsági szintet is magába foglaló mértékadó árvízszint fölötti 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.

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

- a) szállás,
- b) iroda,
- c) sport,
- d) sporteszköz-tárolási,
- e) vendéglátás,

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

(9) Magánútról megközelíthetően új telek kialakítása nem megengedett.

- (10) 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.
- (11) 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.
- (12) 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, amely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható,
 - c) a déli oldalkert legkisebb mérete 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,
 - d) a déli oldalkert legkisebb mérete a **K-Rek/3**, **K-Rek/4**, **K-Rek/INT-1** és **K-Rek/INT-2** jelű építési övezetek területén
 - da) 20 méternél keskenyebb telekszélesség esetén 4,5 méter,
 - db) 25 méteres telekszélességig 6,0 méter,
 - dc) 25 méter felett az övezetben meghatározott épületmagasságnak megfelelő méretű,
 - dd) 30 méter felett 12 méter,
 - e) az előkert mérete a **Kt-Zkk**, **Kt-St**, **Zkp/Kk** jelű övezet mentén csónakház létesítése esetén 10 méter, egyéb rendeltetés létesítésekor 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.
- (13) 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.
- (14) 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 üdülőegységenként egy darab csónak tárolására szolgáló csónaktárolót.
- (15) 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.
- (16) 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.
- (17) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 1. pontja* tartalmazza.

22. 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 a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

IV. Fejezet

Közlekedési területek

23. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

26. § (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervíz 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 szervízútról 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.

24. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

27. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervíz 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) szervízút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
- b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,
- c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy irányhelyes kerékpársávként létesíthető, és
- d) eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

25. 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.

26. 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.

27. Természetközeli sétány területe (Kt-St)

30. § (1) Az övezet területén

- a) vendéglátás rendeltetésű pavilon,
- 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 közhasználat elől elzárni nem lehet.

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

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

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

(6) Az övezet területén a burkolt felület maximális mértéke 20%.

V. Fejezet

Zöldterületek és Vízgazdálkodási területek

28. 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. mellékletben* 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 pavilon létesíthető.

(6) Vendéglátás rendeltetésű pavilon 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.

29. 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 pavilon,
- 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.

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

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

30. 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."

VI. FEJEZET

Záró rendelkezések

34. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

35. § Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 34/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelet 24. § (8) bekezdésében a „3” szövegrész helyébe a „2” szöveg lép.

36. § Hatályát veszti az 1. melléklet szerinti terület vonatkozásában Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendelet.

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

1. szelvény
M = 1:2000

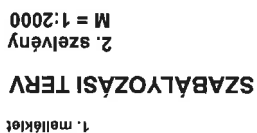


ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

 BPVT Kft. 1125 Budapest, Kőbánya, Kőrösi Csoma s. 10. sz. ép. 10. sz. sz. Tel.: 06-1-261-1111 Fax: 06-1-261-1112	Székhely: 1125 Budapest, Kőbánya, Kőrösi Csoma s. 10. sz. ép. 10. sz. sz. Tel.: 06-1-261-1111 Fax: 06-1-261-1112	Székhely: 1125 Budapest, Kőbánya, Kőrösi Csoma s. 10. sz. ép. 10. sz. sz. Tel.: 06-1-261-1111 Fax: 06-1-261-1112	Székhely: 1125 Budapest, Kőbánya, Kőrösi Csoma s. 10. sz. ép. 10. sz. sz. Tel.: 06-1-261-1111 Fax: 06-1-261-1112	Székhely: 1125 Budapest, Kőbánya, Kőrösi Csoma s. 10. sz. ép. 10. sz. sz. Tel.: 06-1-261-1111 Fax: 06-1-261-1112
--	--	--	--	--

ALLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

085Z 085Z



Öbuda – Békásmegyér Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) ö.k. számú rendele
te
Öbuda-Békásmegyér II. szakasz-
Római-part Duna-parti területére vonatkozó
kerületi építési szabályzatról



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

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+5*	4,5 [§]	5,5 [§]	60	20	0,35	0,2
K-Rek/2	2000	-	15+5*	4,5 [§]	6,5 [§]	65	20	0,4	0,2
K-Rek/3	9000	-	15+5*	4,5 [§]	7,5 [§]	65	20	0,4	0,2
K-Rek/4	10000	szabadonálló	15+5*	4,5 [§]	9,5 [§]	65	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-1	6000	szabadonálló	15+5*	4,5 [§]	7,5 [§]	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-2	10000	szabadonálló	15+5*	4,5 [§]	9,0 [§]	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-3	1000	szabadonálló	K	4,5 [§]	7,0 [§]	40	K	0,55	0,0
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

[§] a folyók mértékadó árvízszintjeiről szóló rendelet által meghatározott biztonsági szintet is magában foglaló mértékadó árvízszint fölötti magasságú padlószinttől számítandó.

* Kizárólag csónakház (sporteszköztároló, csónaktároló) létesítése céljából.

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 [§]	60	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.

[§] a folyók mértékadó árvízszintjeiről szóló rendelet által meghatározott biztonsági szintet is magában foglaló mértékadó árvízszint fölötti magasságú padlószinttől számítandó.

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

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

s.sz.	Funkció	Norma
	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. (...) önkormányzati 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. (...)önkormányzati rendelethez

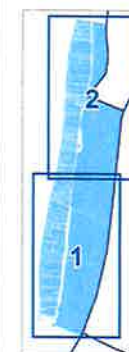


Óbuda – Békásmegyer Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2024. (...) ö.k. számú rendelete
Óbuda-Békásmegyer II. szakasz-
Római-part Duna-parti területére vonatkozó
kerületi építési szabályzatról

5. melléklet

PARTHASZNÁLAT SZABÁLYOZÁSA

M = 1:4000



JELMAGYARAZAT:

..... Szabályozási terület határa

MEGEGYEZT PARTHASZNÁLAT

- Községi közlekedési szelvényhez illeszkedő szelvény
- Kétfelirányú szelvényhez illeszkedő szelvény
- Csatorna illeszkedő szelvény
- Községi közlekedési szelvényhez illeszkedő szelvény

KORLÁTOZÁSOK

- Kétfelirányú szelvényhez illeszkedő szelvényhez illeszkedő szelvény
- Kétfelirányú szelvényhez illeszkedő szelvényhez illeszkedő szelvény

ALAPTERKÉPI ELEMOK

- Teljesítmény
- Alaprajzi szelvény
- Ingatlan-nyitvatartási szabályok szerinti részterületi épület
- Óbuda részterületi szabályok
- Szabvány

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT

Óbuda - Békásmegyer Önkormányzata	Óbuda - Békásmegyer Önkormányzata	Óbuda - Békásmegyer Önkormányzata
Készítve: 2024. 01. 15.	Készítve: 2024. 01. 15.	Készítve: 2024. 01. 15.
Készítve: 2024. 01. 15.	Készítve: 2024. 01. 15.	Készítve: 2024. 01. 15.
Készítve: 2024. 01. 15.	Készítve: 2024. 01. 15.	Készítve: 2024. 01. 15.
Készítve: 2024. 01. 15.	Készítve: 2024. 01. 15.	Készítve: 2024. 01. 15.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) bekezdés 1. pont értelmében a Kerületi Önkormányzat felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megállapítására. A Méptv. 225. § (10) bekezdésében 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.

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

A Méptv. 79. § (3) bekezdés értelmében a DÉSZ helyi építési szabályzatnak minősül, amely több ütemben is elkészíthető, ennek megfelelően V. üteme Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Római-part Duna-parti területére vonatkozik. A Méptv. 79. § (7) bekezdés a) pontja szerint a Duna-parti építési szabályzatnak a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Az összhangnak ki kell terjednie a településszerkezeti tervben meghatározott elemeknek, mindenekelőtt a területfelhasználás rendszerének való megfelelésre, az FRSZ-ben (Budapest Főváros rendezési szabályzata) meghatározott beépítési sűrűségi értékeknek megfelelő építési övezeti előírásokra, valamint az FRSZ rendelkezéseinek való megfelelésre.

A rendelettervezet előzetes hatásvizsgálata a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján megtörtént. A Jat. 19. § (2) bekezdésében előírtaknak megfelelően megtörtént továbbá a lakosság közvetlen tájékoztatása 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól alapján az obuda.hu honlapon keresztül, annak érdekében, hogy tudomást szerezzenek a készülő rendelettervezetről.

Részletes indokolás

A rendelet (továbbiakban: R) 1. §-hoz

A R. területi hatályát rögzíti.

A R. 2. §-hoz

A R-ben használt fogalmak magyarázatát adja meg. Olyan szakmai fogalmak kerülnek meghatározásra, amelyeket más jogszabály nem rögzít, viszont az R. értelmezéséhez elengedhetetlenek.

A R. 3. §-hoz

A Duna-parti sétány kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A R. 4-5. §-hoz

A közterületen lévő építményekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A R. 6. §-hoz

A közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A R. 7. §-hoz

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. b) pontjának megfelelően.

A R. 8. §-hoz

A telekalakítással kapcsolatos szabályokat határozza meg a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. d) pontjának megfelelően.

A R. 9. §-hoz

Közművekkel, közművesítettséggel kapcsolatos általános előírások a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. c) pontjának megfelelően.

A R. 10. §-hoz

A víziközművek létesítésével kapcsolatos előírásokat tartalmazza a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. c) pontjának megfelelően.

A R. 11. §-hoz

A személygépjárművek tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. c) pontjának megfelelően.

A R. 12. §-hoz

Az autóbuszok tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. c) pontjának megfelelően.

A R. 13. §-hoz

Tehergépjárművek tárolására vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. c) pontjának megfelelően.

A R. 14. §-hoz

A kerékpárok tárolásra vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.c) pontjának megfelelően.

A R. 15. §-hoz

Magánutak kialakítására vonatkozó szabályokat rögzíti.

A R. 16. §-hoz

Az ingatlanok gépjárművel való megközelítésére vonatkozó szabályokat rögzíti.

A R. 17. §-hoz

Az országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolságán belül építmény elhelyezhetőségére vonatkozó rendelkezés a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. b) pontjának megfelelően.

A R. 18. §-hoz

A légi közlekedéssel kapcsolatos szabályokat rögzít.

A R. 19. §-hoz

A vízi közlekedéssel kapcsolatos szabályokat rögzít.

A R. 20. §-hoz

Közhasználat céljára átadott területek kialakítására vonatkozó általános szabályokat rögzít.

A R. 21. és 22. §-hoz

Épületek, építmények elhelyezésére vonatkozó általános szabályokat rögzít a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. c) pontjának megfelelően.

A R. 23. §-hoz

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésére vonatkozó szabályokat rögzíti.

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. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.d) pontjának megfelelően.

A R. 25. §-hoz

A K-Sz jelű Különleges szennyvízkezelési területre vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.d) 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. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.e) pontjának megfelelően.

A R. 28. §-hoz

A Kt-Kk jelű kerületi jelentőségű közutak területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.e) 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.e) pontjának megfelelően.

A R. 30. §-hoz

A Kt-St jelű természetközeli sétány területére vonatkozó szabályokat rögzíti a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.e) 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.e) pontjának megfelelően.

A R. 33. §-hoz

A Vf jelű folyóvíz medre és partja területek előírásai a Trk. 5. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1.e) pontjának megfelelően.

A R. 34 §-hoz

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pütkösdfürdő 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 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 II. pontjainak megfelelően.

A 3. melléklet-hez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása a Trk. 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények 1. c). 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.

Előzetes hatásvizsgálati lap

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a rendelet-tervezet feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű előzetes hatásvizsgálat tárgyát képezte:

társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletnek közvetlen társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása nincs.

1. környezeti, egészségügyi és szociális következmények

A rendelet elfogadása környezeti és egészségügyi következményekkel nem jár.

2. eljárásjogi hatások

A rendelet elfogadásának eljárásjogi hatásai nincsenek.

3. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, technikai és pénzügyi feltételek.

Nincs szükség ehhez kapcsolódó további kiadásokra.

4. a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az Étv. 14/B § értelmében a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket Duna-parti építési szabályzatban (DÉSZ) állapítja meg a Fővárosi Önkormányzat. A DÉSZ III. kerületi szakaszának lehatárolása az érintett terület településszerkezeti összefüggéseinek figyelembevételével kiegészítésre került; ezen kiegészítő területre vonatkozó szabályzatot (DKÉSZ) viszont Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának kell megállapítania.

A rendelet javaslatai a III. kerületi Duna-parti szakasz fejlesztését segítik elő, amelyek hozzájárulnak a kerületi partszakasz átjárhatóságához, a part gyalogos megközelítéséhez, valamint a meglévő zöldfelület megőrzéséhez, megújításához.

A rendelet megalkotása nélkül a III. kerületi Duna-parti szakasz egységes fejlesztése nem lehetséges.

* Az összefoglaló elkészítésekor csak a releváns pontot kell szerepeltetni.

Előnyök, hátrányok, kockázatok összegző bemutatása

Rövid és hosszú távú előnyök (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során pozitívként jelentkezhetnek)	Hátrányok (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során negatív következményekkel járhatnak)
<ul style="list-style-type: none"> Igényekhez igazodó, rugalmas jogszabályi környezet megteremtése által a kerületi fejlesztések előmozdítása Helyi építészeti értékek megóvása Épített és természeti környezet állapotának javítása 	-
Kockázatok (olyan adottságok, amelyek kockázatot jelenthetnek, csökkenthetik a végrehajtás eredményességét)	
Megvalósítás előtt jelentkező kockázatok	Megvalósítás után jelentkező kockázatok
-	-



H. Melikler

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

dr. Kiss László polgármester úr
részére

Budapest Főváros III. kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata

Iktatószám: BP/1701/00466-11/2024
Ügyintéző: Iványi Gyöngyvér
Telefonszám: 06-1 /485-69-45
E-mail: Ivanyi.Gyongyver@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Általános eljárás, záró véleményezési szakasz**
Budapest Főváros III. kerület Római-part
DKÉSZ
Hivatkozási szám: I/758-8/2024
E-TÉR azonosító: 6909

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) felhatalmazása alapján az alábbi **záró szakmai véleményt** adom.

I. **Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek**

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 229.§ (4) bekezdése szerint „A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a 419Kr. eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR rendszerben 2024. december 3-án kezdeményezte a záró véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

Az E-TÉR felületre az 419Kr. 67. § (1) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre került

- a záró véleményezési szakasz tervdokumentációja,
- Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének 391/2021. (IV.1.) és 349/2022. (XI.24.) határozatai az egyeztetési eljárás megindításáról, Budapest Főváros Önkormányzatával közös tervezésről,

Állami Főépítési Iroda

1139 Budapest, Teve u. 1/A-C., – 1364 Bp., Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 485-6945
E-mail: allamifoeepitesz@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu – KRID 562834103

- Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 116/2024. (XII.10.) határozata a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről,
- Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 104/2024. (XI.27.) határozata a véleményezési szakasz lezárásáról.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervszellettel kapcsolatban az 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott.

A véleményezési szakaszban érkezett partneri és államigazgatási észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 104/2024. (XI.27.) határozatában döntött.

Az el nem fogadott véleményeket a Bizottság döntéseiben indokolta.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz az 419Kr. 66. § (7) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

II. Szakmai észrevételek

1. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztályával egyeztetve a közforgalmi/menetrend szerinti hajózást kiszolgáló úszóműves kikötőhelyek tekintetében tett észrevételeiket fenntartják az alábbi indokokkal, kérjük a gyakorlati szempontok alapján újra átgondolni a raszterek beosztását:
 - 1.1. a Rozgonyi Piroska utcánál lévő (III/113-114 raszter) teljes parti infrastruktúrája kiépített (bejáróhíd fogadó alépitménye, közmű csatlakozások, támcsovek fészkei, kikötőbakok). Ennek a felszámolását tervezik, szakmailag nem támogatott.
 - 1.2. A Marcus Aurelius köznél említett (III/98 raszter) úszóműves kikötőhely a gyakorlatban nem létezik, annak parti infrastruktúrájáról nincs információ, valószínűleg nem kiépített. Itt további nehézség a létesítés során, hogy a Rozgonyi Piroska utcánál lévő kikötőhelyhez képest a mederszél rézsűhajlása - a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság honlapján elérhető információ alapján (file:///C:/Users/amalarik/Downloads/17_hajout_kituzesi_tervlap_2023.pdf) - kisebb meredekségű, ezért a part zátonyosabb. A térképi izobárok alapján azonos bejáróhíd hosszúság mellett becsülhetően 1,5-2 m-el sekélyebb a víz az úszómű mellett. Ezzel az üzemeltési időszak az aszályos, kisvízes időszakokban várhatóan korlátozott lesz. A vízmélység-hiány kb. 10-12 m-rel hosszabb bejáróhíddal és ehhez alkalmas speciális, a BKV-nál rendszeresítettől nagyobb úszóművel, vagy mederkotrással ellensúlyozható. Technikailag ezek miatt a létesítés megvalósíthatósága erősen aggályos.
 - 1.3. Érvényes engedéllyel rendelkezik a Pünkösdfürdő utcánál a III/161 raszterben lévő úszóműves kikötőhely. Jelenleg az úszómű is be van ide kötve. Infrastruktúrája (bejáróhíd fogadó alépitménye, közmű csatlakozások, támcsovek fészkei, kikötőbakok) kiépített. Üzemeltetője a BKV Zrt. A tervezetben erre a célra a III/155-161 raszterekben biztosítják is a lehetőséget. A III/155-160 raszterekben további úszóműves kikötőhely létesítése nem életszerű, erre a szakaszra, a III/158 raszterbe esik pl. a BKV Előre Sportegyesület evezős stége.
2. Felhívom szíves figyelmét, hogy amennyiben a Kossuth Lajos üdülőpart és a Római part szabályozásának végrehajtása megtörténik és a telekalakítások az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerülnek, a területre hatályos DÉS és DKÉS területi hatálya megváltozik, amit majd minél előbb szükség esetén le kell követni ezekben a településtervekben, hogy ne maradjon szabályozatlan terület.
3. Kérem a Méptv. 86.§ (2) bekezdésére tekintettel a tárgyi rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a változtatási tilalom elrendeléséről szóló Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkor-

mányzata 34/1999. (I.29.) rendelet deregulációját is végezzék el, hogy a <https://or.njt.hu/> oldalon se szerepeljen a hatályos rendeletek között.

A 2024. október 1-én hatályba lépett magasabb szintű jogszabályi változásokra tekintettel az alábbi szakmai észrevételeket teszem:

4. A Rendelet-tervezet Bevezető részében kérem a hatályos jogszabályokra hivatkozzanak, tekintettel arra, hogy 2024. október 1-én hatályba lépett a Méptv, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény egyidejű hatályon kívül helyezésével.
5. A Rendelet-tervezet III. fejezetében foglalt, a természeti környezet védelmére vonatkozó rendelkezéseket kérem összevetni a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld jegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásaival.
6. A Rendelet-tervezet 5. melléklete tartalmazza a Parthasználat szabályozását, kérem a melléklet címében ne a Duna-parti Építési Szabályzatra és a Fővárosi Közgyűlési rendeletre történő hivatkozás szerepeljen.
7. Felhívom szíves figyelmét, hogy a Fővárosi Törvényszék előtt 112.K.704.290/2023 és 109.K.704.365/2023 ügyszámokon a tárgyi településterven is feltüntetett árvízvédelmi mű helyével kapcsolatban per van folyamatban, amelynek lezárultáig álláspontom szerint a szabályozás megváltoztatása nem indokolt, mert a per eredménye befolyásolhatja a DKÉSZ előírásait.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

III. OTÉK előírásairól való eltérés

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az **OTÉK-ban meghatározott követelményeknél (zöldfelület legkisebb mértéke 60%) megengedőbb követelmények megállapítására** a Római-part Duna-parti keskeny sávján kijelölt **Zkp/KK és Kt-Zkk övezetekben a zöldfelület 40%-os megengedett legkisebb értékére** vonatkozóan.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az **OTÉK 2. sz. melléklet egyes értékeitől** való eltérés Duna-parti Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) közérdeket nem sért, valamint*
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”*

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére 2024. december 3-án megküldött dokumentáció „OTÉK-tól való eltérés” c. munkarészában kérték tekintetében **hozzájárulásomat a fentiek szerint megadom**, tekintettel arra, hogy **a meglévő parti burkolt rézsűk, a sétány és a kerékpárút helyigénye miatt a Zkp/KK és Kt-Zkk jelű közkert területek nem tudják elérni az OTÉK-ban meghatározott minimális zöldfelületi arányt.**

IV. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése az 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően az 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és az 419Kr. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköznek a 419Kr. 72.§ (1) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, illetve az elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, Dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából:

Iványi
Gyöngyvér
Digitálisan aláírta:
Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2024.12.19
15:28:34 +01'00'
Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz–Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat (DKÉSZ)
(Budapest, III. kerület Újpesti vasúti hídtól északra fekvő terület – közigazgatási határ - Pünkösdfürdő utca – Királyok útja – Nánási út))
Tervezői válaszok – az Állami főépítész észrevételeire

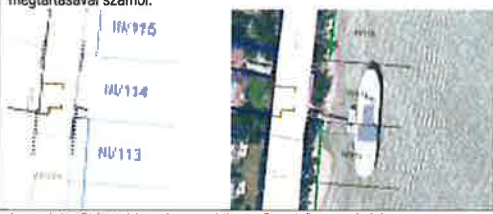

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § szerinti véleményezési szakaszra beérkezett állami főépítész záró szakmai véleményére adott válaszok


(Eljárás E-Tér azonosítója: 6909, Budapest Településrendezési terv készítése általános egyeztetési eljárással v3.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti településrendezési terv készítése a Korm. rendeletnek megfelelő általános egyeztetési eljárással.)

1. Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízotti Kabinet – Állami főépítész

(Iktalószám: BP/1701/00466-11/2024)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	1. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztályával egyeztetve a közforgalmi/menetrend szerinti hajózást kiszolgáló úszóműves kikötőhelyek tekintetében tett észre-vételeiket fenntartják az alábbi indokokkal, kérjük a gyakorlati szempontok alapján újra átgondolni a raszterek beosztását:	
Jogszabályi 1.1.	1.1. a Rozgonyi Piroska utcánál lévő (III/113-114 raszter) teljes parti infrastruktúrája kiépített (bejáróhíd fogadó alépítménye, közmű csatlakozások, támcsovek fészkei, kikötőbakok). Ennek a felszámolását lervezik, szakmailag nem támogatott.	A terv a Rozgonyi Piroska utcánál lévő III/114 raszterben a meglévő, kiépített teljes parti infrastruktúra megtartásával számol. 
Jogszabályi 1.2.	11.2. A Marcus Aurelius köznél említett (III/98 raszter) úszóműves kikötőhely a gyakorlatban nem léte-zik, annak parti infrastruktúrájáról nincs információnk, valószínűleg nem kiépített. Itt további nehézség a létesítés során, hogy a Rozgonyi Piroska utcánál lévő kikötőhelyhez képest a mederszél rézsúhajlása - a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság honlapján elérhető információ alapján (file:///C:/Users/amalark/Downloads/17_hajout_kituzesi_tervlap_2023.pdf) - kisebb meredekségű, ezért a part zátonyosabb. A térképi izobárok alapján azonos bejáróhíd hosszúság mellett becsülhető-en 1,5-2 m-el sekélyebb a víz az úszómű mellett. Ezzel az üzemeltési időszak az aszályos, kisvízes időszakokban várhatóan korlátozott lesz. A vízmélység-hiány kb. 10-12 m-rel hosszabb bejáróhíddal és ehhez alkalmas speciális, a BKV-nál	A terv lehetőséget biztosít, nem kötelező kikötőhely kiépítése. 

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	rendszeresítettnél nagyobb úszóművel, vagy mederkotrással ellensúlyozható. Technikaiag ezek miatt a létesítés megvalósíthatósága erősen aggályos.	
Jogszabályi 1.3.	1.3. Érvényes engedéllyel rendelkezik a Pünkösdfürdő utcánál a III/161 raszterben lévő úszóműves kikötőhely. Jelenleg az úszómű is be van ide kötve. Infrastruktúrája (bejárásihidó fogadó alépítménye, közmű csatlakozások, támcsovek fészkel, kikötőbakok) kiépített. Üzemeltetője a BKV Zrt. A tervezetben erre a célra a III/155-161 raszterekben biztosítják is a lehetőséget. A III/155-160 raszterekben további úszóműves kikötőhely létesítése nem életszerű, erre a szakaszra, a III/158 raszterbe esik pl. a BKV Előre Sportegyesület evezős stége.	A terv lehetőséget biztosít, nem kötelező további kikötőhely kiépítése. 
Jogszabályi 1.4.	2. Felhívom szíves figyelmét, hogy amennyiben a Kossuth Lajos üdülőpart és a Római parti szabályozásának végrehajtása megtörténik és a telekalakítások az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerülnek, a területre hatályos DÉS és DKÉS területi hatálya megváltozik, amit majd minél előbb szükség esetén le kell követni ezekben a településtervekben, hogy ne maradjon szabályozatlan terület.	Végrehajtott telekalakításokat követően a DÉS és DKÉS területi hatálya tervezetten módosításra kerül.
Jogszabályi 1.5.	3. Kérem a Méptv. 86. § (2) bekezdésére tekintettel a tárgyi rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a változtatási tilalom elrendeléséről szóló Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata 34/1999. (I.29.) rendelet deregulációját is végezzék el, hogy a https://or.njt.hu/ oldalon se szerepeljen a hatályos rendeletek között.	A változtatási tilalomról szóló 3/1999. (I. 29.) sz. önkormányzati rendelet módosítása megtörténik a DKÉS megalkotásától függetlenül
	A 2024. október 1-én hatályba lépett magasabb szintű jogszabályi változásokra tekintettel az alábbi szakmai észrevételeket teszem:	
Jogszabályi 1.6.	A Rendelet-tervezet Bevezető részében kérem a hatályos jogszabályokra hivatkozzanak, tekintettel arra, hogy 2024. október 1-én hatályba lépett a Méptv, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény egyidejű hatályon kívül helyezésével.	A Rendelet-tervezet módosítása megtörtént, a nevezett hatályos jogszabályokra hivatkozik.
Jogszabályi 1.7.	5. A Rendelet-tervezet III. fejezetében foglalt, a természeti környezet védelmére vonatkozó rendelkezéseket kérem összevetni a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld véd-jegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásaival.	A Rendelet-tervezet III. fejezetében foglalt, a természeti környezet védelmére vonatkozó rendelkezések összevetésre kerültek a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld véd-jegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásaival.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>Tételelesen az alábbiak kerültek megállapításra:</p> <p>„7. § (1) Az 1. mellékleten jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány”, „Kiemelt jelentőségű fasor” és „Kiemelt jelentőségű faegyed” külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével</p> <p>a) csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;</p> <p>b) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.”</p> <p>➤ A rendkezés a Korm. rendelet hatáskörén kívül eső, nem közterületi faállományra mond előírást, tehát nincs ütközés.</p> <p>„7. § (2) Az 1. mellékleten jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány” területén új műtárgy, illetve burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 15%-át foglalja el.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet csak a gyökérmélységtől mért 10 cm távolságról rendelkezik, ahol nem lehet burkolat, illetve a közhasználatú területen írja elő, hogy a közművezeték nem veszélyeztet, károsíthatja a fás növényzetet, a DÉSZ rendelkezése ennél konkrétan elemre mutat vissza.</p> <p>„7. § (3) Új közművezeték létesítésekor vagy meglévő felújításakor az 1. mellékleten jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány/ fasor/ faegyed” statikai védőzónájának védelmét biztosítani kell. (4) A fa statikai védőzónájában új közművezeték létesíteni nem lehet, munkavégzés csak kézi eszközzel történhet.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet fentiekben is idézett 20. §-a ír némi korlátozást a közművek elhelyezésére, de a statikai védőzóna a Korm. rendelet rendelkezéseitől szigorúbb.</p> <p>„(5) Az 1. mellékleten „Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén” elemmel jelölt terület:</p> <p>a) közhasználat elől nem zárható el, és</p> <p>b) a katasztrófavédelmi szempontok és a terület rekreációs használatának figyelembevételével, zöldfelületként alakítandó ki.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet nem tartalmaz olyan előírást, ami a fentiekkel átfedésben lenne.</p> <p>„7. § (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.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet nem tartalmaz olyan előírást, ami a fentiekkel átfedésben lenne.</p> <p>„7. § (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.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet nem tartalmaz olyan előírást, ami a fentiekkel átfedésben lenne.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>„7. § (8) Az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostelős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet nem tartalmaz olyan előírást, ami a fentiekkel átfedésben lenne.</p> <p>„7. § (9) Inváziós fás szárú fajok nem telepíthetők. A fák telepítésénél előnyben kell részesíteni az őshonos, Duna mentén jellemző fajokat.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet 2. melléklete tartalmaz az inváziós fajták listáját, de az előírás szerint az csak a közhasználatú területekre vonatkozik: „17. § (6) A közhasználatú területen a fás szárú növény telepítése nem történhet a 2. mellékletben felsorolt fajok egyedeivel.” A DÉSZ előírás második, helyspecifikus fele miatt nem ütközik a Korm. rendelet előírásába.</p> <p>„7. § (10) Az 1. mellékleten jelölt „Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezeten” belül kizárólag őshonos fafajok telepíthetők.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet nem tartalmaz olyan előírást, ami a fentiekkel átfedésben lenne.</p> <p>„7. § (11) A fák statikai védőzónáján belül az eredeti terepszint csak a fa életfeltételeinek változtatlan biztosítása, vagy javítása mellett változtatható meg.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet nem tartalmaz előírást a statikai védőzónára vonatkozóan.</p> <p>„7. § (12) A Kt-St, a Kt-Zkk, a Zkp-Kk és a Kt-Zkp övezetek telkein annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden 100 m²-re legalább egy fa jusson.”</p> <p>➤ A Korm. rendelet nem tartalmaz olyan előírást, ami a fentiekkel átfedésben lenne.</p> <p>A fentebb részletezettek alapján megállapítható, hogy a DKESZ természeti környezet védelmére vonatkozó rendelkezései a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld véd-jegyről szóló Korm. rendelet rendelkezéseivel nincsenek átfedésben, ezért módosításuk nem vált szükségessé.</p>
Jogszabályi 1.8.	6. A Rendelet-tervezet 5. melléklete tartalmazza a Parthasználat szabályozását, kérem a melléklet címében ne a Duna-parti Építési Szabályzatra és a Fővárosi Közgyűlési rendeletre történő hivatkozás szerepeljen.	A nevezett tervlap címsora javításra került.
Jogszabályi 1.9.	7. Felhívom szíves figyelmét, hogy a Fővárosi Törvényszék előtt 112.K.704.290/2023 és 109.K.704.365/2023 ügyszámokon a tárgyi településterv is feltüntetett árvízvédelmi mű helyével kapcsolatban per van folyamatban, amelynek lezárultáig álláspontom szerint a szabályozás megváltoztatása nem indokolt, mert a per eredménye befolyásolhatja a DKESZ előírásait.	A per lezárásával – ha szükséges – a DKESZ tervezetten módosításra kerül.