



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

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

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület
2025. szeptember 25-ei ülésére**

Tárgy: DKÉSZ II. Római-parti szakasz módosításának megindítására vonatkozó településfejlesztési döntés meghozatala, főépítési feljegyzés elfogadása.

Előterjesztő: Zábó Attila alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szécsi Zsolt főépítész

Véleményező bizottság: Városfejlesztő és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 30/2024. (XII. 23.) önkormányzati rendeletével alkotta meg Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatot (továbbiakban: DKÉSZ Római-parti szakasz) a Pók utca, Nánási út, Királyok útja, Pünkösdfürdő utca és a Duna által határolt területre vonatkozóan.

A DKÉSZ Római-parti szakaszának jelen módosítása a lakosság által benyújtott kérelmet vizsgálja. A kérelem javaslata szerint: „azok az ingatlantulajdonosok, akik telkük Duna felőli oldalán a Dunához kapcsolódó közérdekű funkciók megvalósítása érdekében létesítenek épületeket (például csónakházak, edzőtermet, tusolót, WC-t, öltözőt, vagy a dunai strandot kiszolgáló létesítményeket), illetve sportterületet (például strandröplabdapályát), játszóteret hoznak létre, tornaszereket helyeznek el, és vállalják – vagy lehetővé teszik – ezek önkormányzati üzemeltetését, kedvezőbb építési paraméterekben részesülhetnek.” A megvalósításához szükséges 5%-kal növelhető beépítési mértékkel együtt 0,2-vel növelhető lenne az általános szintterületi mutató maximális mértéke is, amely biztosítja lakossági észrevételben szereplő célok megvalósítását.

A tervezés során a megbízott település tervező felülvizsgálja a DKÉSZ Római parti szakasz 24. § (14) bekezdést, amely a ÓBVSZ-ből átvett – a) pontjában már nem hatályos jogszabályra vonatkozó, b), c), d) pontjában a fentebb említett módosítással kiváltható pontokat tartalmaz: „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.”

A településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának általános szabályait a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) írja elő. A Trk. 7.§ (7) bekezdésének figyelembevételével a módosító dokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A főépítési feljegyzés az előterjesztés 1. mellékletét képezi. A főépítési feljegyzés alapján megállapításra kerül a módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire.

1. A megalapozó vizsgálatot nem szükséges a településrendezési feladatok vonatkozásában aktualizálni, vagy újat készíteni, melyre vonatkozóan a Trk. 19.§ (5) pontja 7 éven belül lehetőséget ad.
2. Alátámasztó javaslat a teljes kerületre nem készül. A vizsgált terület tervlap-kivágatait összehasonlító elemzés mutatja ki a változtatásokat.
3. A települési környezeti értékelés készítésének szükségességét az illetékes államigazgatási szervek állapítják meg a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról (továbbiakban: SKVr.) figyelembevételével.

Tervező a **módosításra vonatkozó alátámasztó javaslatot** a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervanyagban.


Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen:

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- Megismerte és elfogadja az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2024. (XII.23.) önkormányzati rendelet módosítás tervi tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést az 1. melléklet szerinti tartalommal
- elindítja az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2024. (XII.23.) önkormányzati rendelet módosítását, valamint felkéri a polgármestert, hogy a DKÉSZ Római-parti szakasz módosítása során a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletben meghatározott szabályok szerint folytassa le a partnerségi egyeztetést.

Felelős: polgármester
Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2025. szeptember 



Zábó Attila

Melléklet:

1. Főépítési feljegyzés



Dr. Dallos Andrea

TKR 2025.09.18. 18.37

A tervi tartalom – tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó – a Trk. szerint a következő:

1. **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

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

2. **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT** vagy annak aktualizálása csak a vizsgált területre készül.

3. **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT** – kidolgozási mélysége

- a. csak a módosítással érintett területekre készül, a módosítási igény szerinti szükséges részletezettséggel, a feladat jellegének megfelelően, ami tartalmazza
 - a változások bemutatását,
 - ahol szükséges azok rövid indokolásával,
- b. a szabályozási tervi és egyéb térképmellékletek változása minden módosítás esetében bemutatásra kerül, megjelenítve a hatályos és a tervezett szabályozási vagy más térképmelléklet részletét, rövid magyarázattal,
- c. ahol a javaslat szintterületi paramétert növel, vagy zöldfelületi paramétert csökkent, ott annak igazolását is be kell mutatni a fővárosi településrendezési eszközökkel való összhang tekintetében.

2025. 09. 11.



Szécsi Zsolt
Főépítész