



## II. KÖTET ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### V. ÜTEM ÓBUDA-BÉKÁSMEGYÉR TERÜLETÉRE II. SZAKASZ - PÜNKÖSDFÜRDŐ

314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 40. § szerinti  
végső szakmai véleményezési szakaszra

2022. október



**MEGBÍZÓ:** **BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

Főpolgármester: Karácsony Gergely

Főépítész: Erő Zoltán

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT**

Polgármester: Dr. Kiss László

Főépítész: Szécsi Zsolt

**TELEPÜLÉSRRENDEZÉS:**

**Balla Mariann**

okl. építészmérnök, urbanista

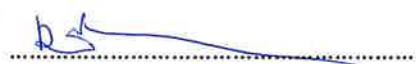
TT/É 01- 4620

**Rónyai Fanni**

okl. településmérnök

**Túzkő Eszter**

okl. településmérnök



**INFRASTRUKTÚRA:**

**Pető Zoltán**

okl. építőmérnök, közlekedéstervező

Tkö 01-2321

**Szabó Krisztián**

okl. építőmérnök

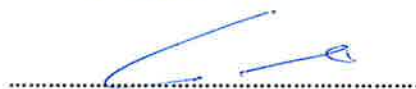
TV 01-16166

**Orosz István**

okl. villamosmérnök,

mérnök-közgazdász

TE, TH 01-67717



**TERMÉSZETI  
KÖRNYEZET:**

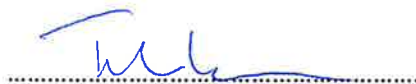
**Tatai Zsombor**

okl. tájépítészmérnök

TK 13-1430

**Bódi-Nagy Anasztázia**

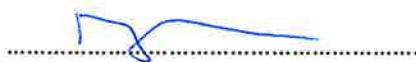
okl. tájépítészmérnök



**TÉRINFORMATIKA:**

**Pizág Csaba**

építőmérnök, térinformatikai szakmérnök



**ÜGYVEZETŐ:**

**Albrecht Ute**





**A DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE:**

I. kötet – Megalapozó vizsgálat

II. kötet – Alátámasztó javaslat

III. kötet – Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (jóváhagyandó munkarész)

IV. kötet – Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzat (jóváhagyandó munkarész)

## TARTALOMJEGYZÉK – II. KÖTET

BEVEZETŐ	1
<b>3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>	
3.1. PROGRAM	2
3.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	4
3.3. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	6
3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	8
3.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	13
3.6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	18
3.7. KATASZTRÓFAVÉDELMI JAVASLAT	19
3.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	20
3.9. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	27

MELLÉKLET



## BEVEZETÉS

Az Étv. alapján a Duna-parti építési szabályzat helyi építési szabályzat, amelyet a fővárosi önkormányzat rendeletben rögzíthet. Az Étv. 2. § 38. pontjában megfogalmazott fogalom meghatározás szerint „Duna-parti építési szabályzat: **a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz**”.

A Duna telkével határos telkek tartoznak a Duna-parti építési szabályzat területi hatálya alá. **A telkek jogi helyzete alapján** bizonyos szakaszokon csak beépítésre nem szánt közterületek, máshol beépítésre szánt területek is a Duna-parti építési szabályzat hatálya alá tartoznak. Ugyancsak nem tartozik a területi hatály alá a megfogalmazás alapján a Duna folyam területe sem.

A fentiekben ismertetett változó geometriai és jogi adottságú terület nem alkot értelmes településszerkezeti egységet, amire koherens szabályzat alkotható. Ezért a csatlakozó, a kerületi önkormányzati kompetenciába tartozó területekkel együtt, a területekre vonatkozóan egységes szemlélettel célszerű tervezni a kerületi önkormányzatokkal való megállapodás alapján. A megállapodások alapján rögzített, egybefüggő, funkcionálisan és szerkezetileg összetartozó terület egységekre egymással összehangolt szabályzatok készülnek, amelyek közül **a Duna-parti építési szabályzatot (DÉSZ) a fővárosi önkormányzat, a csatlakozó területekre készülő Duna menti kerületi építési szabályzatot (DKÉSZ) a kerületi önkormányzat fogadja el.** A két rendelet azonban közös megalapozó és alátámasztó munkarészekkel, egy eljárásban készül, így biztosítható a szabályok közötti összhang, és a tervezési célkitűzések megvalósítása. A vizsgált terület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (Továbbiakban: Trk). megfelelően a tervezési területen is túlmutat.



### 3.1. PROGRAM

A III. kerület Duna menti területeinek területhasználata és szerkezete jelentős részt kialakult. A tervezési terület a szerkezeti adottságokból adódóan szervesen kapcsolódik a városi szövethez. A III. kerület jellemzően a Dunával együtt élő fejlődési utat járta be. A Duna-part III. kerületi szakaszát az 1900-as évek elejéig rekreációs parthasználat jellemezte, amely a vasúti összekötő hídtól délre eső részeken fokozatosan, majd végérvényesen megszűnt, míg a Római-parton és a tervezési területen a fővárosban szinte egyedülálló módon az aktív rekreációs célú parthasználat továbbra is megmaradt.

A jelenlegi területfelhasználás jellegzetesen szemlélteti az évszázados városfejlődés eredményét. Az elővárosi zónával érintkező, északi partszakaszon a vízpartra szerveződött üdülő rendeltetés mellett vendéglátás és lakófunkció is megjelent, azonban a rekreációs területhasználat továbbra is megmaradt.

A III. kerület Duna menti területeinek, így a tervezési terület fejlesztése a kialakult állapotok tükrében igen összetett feladat, amely műszaki beavatkozások mellett, értékvédelmi, árvízvédelmi, partrendezési, valamint építészeti és tájrendezési feladatok együttes elvégzését is jelenti.

A rendezés kiemelt céljaként kell kezelni a Duna-part megközelítésének és rekreációs használatának biztosítását, különös tekintettel a gyalogos és kerékpáros átjárhatóságra, valamint az árvízvédelem feltételeinek megteremtésére.

**Fentiek alapján javasolt az értékes építészeti és természeti elemek figyelembevételével a meglévő funkciók megtartása és minőségi fejlesztése, új lakó rendeltetés létesítésének tiltása.** Mindehhez elengedhetetlen az egyes építési övezetben olyan paraméterek és rendeltetések meghatározása, amelyek a városszerkezeti pozíciónak megfelelő, valamint a Duna menti terület tájképéhez illeszkedő fejlesztési mértéket biztosítanak a terület számára.

Az intenzív rekreációs használat eléréséhez javasolt a beépítésre szánt területek tekintetében közforgalmú funkciók

elhelyezhetőségének biztosítása, valamint a közhasználatú zöldterületeken a funkcióbővítés lehetőségének megteremtése. A Duna-part kedvező állapotához a **meglévő értékes növényállomány** is hozzátartozik, ezért megőrzése a terv kiemelten fontos eleme. A parthasználat biztosítása érdekében a vízparti **zöldterület kijelölése és megújítása szükséges**, amelyeknek kialakítását és használatát illetően előírások rögzítése is elengedhetetlen.

A beépítésre szánt területeken kijelölendő építési övezetek előírásai szigorúbbnak kell legyenek, mint a **jelenleg hatályos szabályzatban szereplő paramétereknek**. A rendeltetések közül a lakó rendeltetés tiltása a területen továbbra is szükséges a rekreációs területhasználat megtartása érdekében.

#### Hatályos Fejlesztési döntésekkel való összefüggések

Budapest közép- és hosszú távú fejlesztési dokumentumok kiemelik a város és a folyó kapcsolatának erősítését, így a javasolt szabályozás szorosan kapcsolódik ehhez a jövőképhez.

#### *Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció*

A Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott feladatok közül a Duna-parti építési szabályzat előrelépést jelent a **Duna menti területek funkcióbővítése tekintetében**.

**A Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának megteremtéséhez** a terv fontos eleme a gyalogos, kerékpáros bejárhatóság biztosítása, valamint új rekreációs és sportolási lehetőségek megteremtése.

Ugyancsak fontos kapcsolódás a DÉS/DKÉS és a Budapest 2030 között a **Duna menti turisztikai és rekreációs területek fejlesztése** feladat részeként a látogatott partszakaszok minőségi fejlesztése és a hajózás fejlesztése.



*Otthon Budapesten – Integrált  
Településfejlesztési Stratégia*

Az Otthon Budapesten Integrált településfejlesztési stratégiában megfogalmazott feladatok közül a fővárosi önkormányzat tulajdonában lévő **árvízvédelmi művek rekonstrukciójának és fejlesztésének** eléréséhez a DÉSZ/DKÉSZ többek között az árvízvédelmi művek elhelyezésének biztosításával járul hozzá.

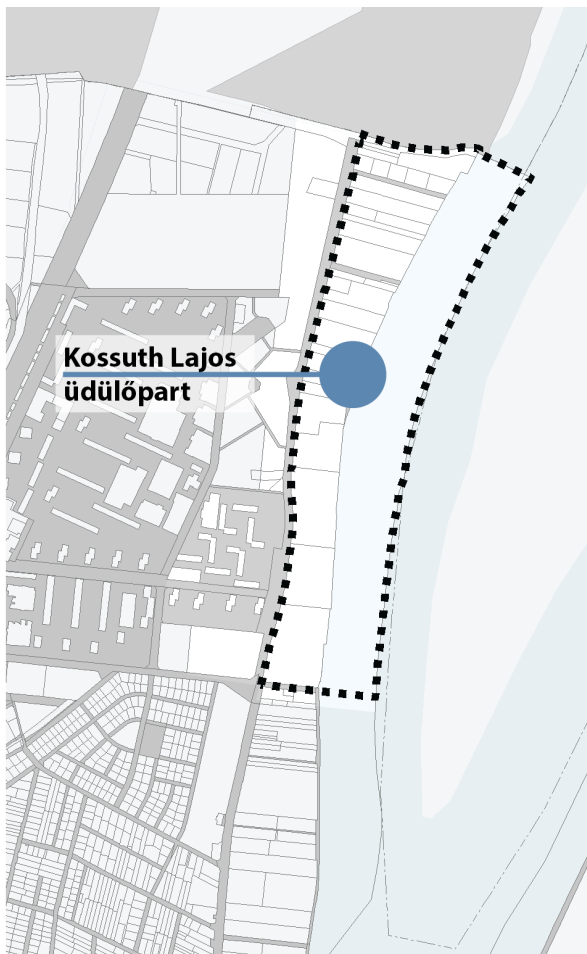
A **Duna-partok komplex közterületi rehabilitációjához**, így Pünkösdfürdő fejlesztéséhez a DÉSZ/DKÉSZ fontos eleme a folyópart intenzívebb használatának és gyalogos megközelítésének biztosítása, a parti sétány és kerékpárút fejlesztése, valamint a rekreációs funkciók bővítése és a zöldfelületek minőségi fejlesztése.

Az Otthon Budapesten stratégiában a **Dunával együtt élő város** célja területi alapon integrálja a Dunát érintő projekteket. Hálózati fejlesztési elemként külön nevesítésre került **az EuroVelo kerékpáros útvonal**, amelynek helyét biztosítja a terv. **A kikötő- és vízi közösségi közlekedési fejlesztést** érintő projektekhez kapcsolódik a szabályozási tervben a kikötők létesítésére alkalmas partszakaszok kijelölése.

*Óbuda Településfejlesztési Konceptió és Integrált  
Településfejlesztési Stratégia*

A kerületi fejlesztési dokumentumok jelentős kérdésként kezelik **a Duna-part felértékelését, a part használatának rendezését, a sport- és rekreációs használat erősítését.** A tervezett közlekedési hálózat és rekreációs területek a Duna menti közhasználatú terek növekedését, a használat rendezését, a területek megfelelő feltárását szolgálják. Ehhez kapcsolódóan további feladat **a Duna-part megközelítését biztosító közlekedési infrastruktúra (kerékpár és vízi közlekedés) kiépítése**, amelyet a DÉSZ/DKÉSZ kiemelten kezel.

### 3.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT



A III. kerület Duna menti területei komplex területhasználattal rendelkeznek, így a jelen tervezési területet és a Római-partot összefüggő rekreációs partszakaszok, míg a vasúti összekötő hídtól délre eső részeket elsősorban iparterületi zárványok, közlekedési területek és a lakótelepek előtti szabad terek jellemzik, ahol aktív parthasználat kisebb mértékben jelenik meg.

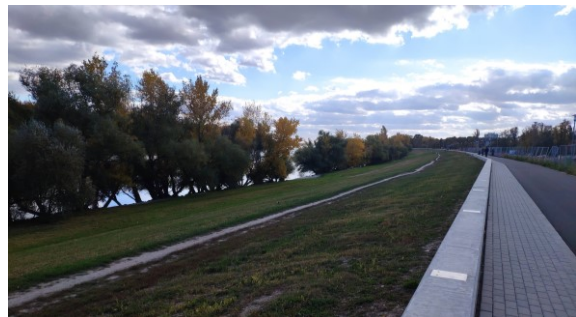
A tervezési terület fejlesztési potenciálját a „természetszerű” part és a rekreációs zöldfelületek adják, amelyet az árvíz általi veszélyeztetettség és a Barát-patak jobbparti töltésének magasságihiánya befolyásolja. A megfelelő, biztonságos közhasználatához műszaki létesítmények elhelyezése szükséges, amelyek megvalósítása során törekedni kell a lehető legmagasabb zöldfelületi arány elérésére.

A területre az elmúlt években számos terv készült, amelyek próbálták megteremteni az egységes elvek menti szabályozást, és kijelölni a

városépítés irányát. Jelen terv feladata a meglévő dokumentumoknak és az ismert fejlesztési szándékoknak az egységes kezelése, valamint a tervek határain megjelenő szegély konfliktusok rendezése.



*Pünkösdfürdői Duna-part észak felé*



*Pünkösdfürdői Duna-part dél felé*

A Kossuth Lajos üdülőparton az aktív, rekreációs parthasználat megteremtése érdekében új park született, a parti sétány megújult, az elsőrendű árvízvédelmi védmű a jogszabályi előírásoknak megfelelően került kialakításra a fejlesztésnek köszönhetően.

A partnak ezen a szakaszán a Római-part, Pünkösdfürdői töltés védvonal fejlesztése befejeződött, a MÁSZ + 1,3 m biztonsági szintnek megfelelő magasságú védvonal kialakítása megtörtént. A Barát-patakon torkolati műtárgy (zsilip, szivattyútelep) kialakítása van folyamatban, valamint a védvonal részleges átépítése tervezett.

Az új Pünkösdfürdő Park kialakítása 2022. áprilisában befejeződött. A zöldfelületen számos játszó- és sportlétesítmény került kialakításra (Lásd részletesebben 3.3.3. *Zöldfelületi rendszer fejlesztése* c. fejezet)

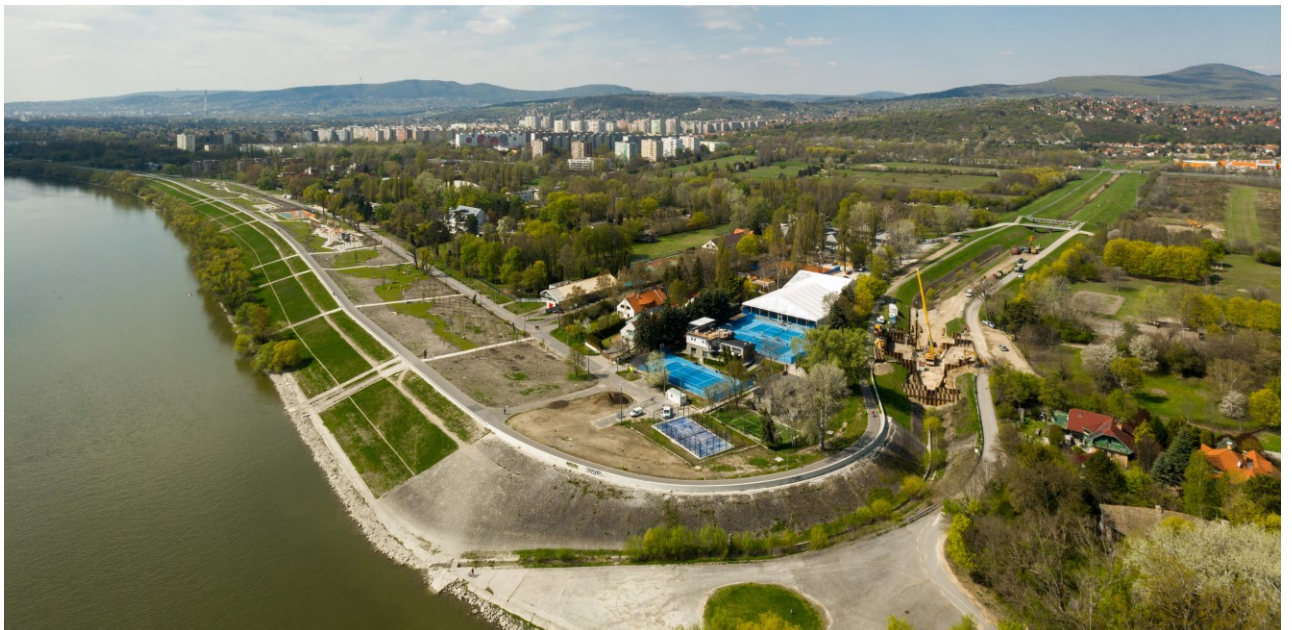
A gyalogos sétány és kerékpárút megújítása a töltés tetején, a körülbelül 1 méter magas védőfal mellett már 2020-ban megvalósult.



forrás: Pünkösdfürdő park környezetrendezése – Kertépítészeti terv FŐKERT Zrt.



forrás: Pünkösdfürdő park környezetrendezése – Kertépítészeti terv FŐKERT Zrt.



légifelvétel a területről 2022. március hó



*légifelvétel a területről 2022. április hó*

### 3.3. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

#### 3.3.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

Táji, természetvédelmi és rekreációs szempontból is kiemelkedő szerepet tölt be a Kossuth Lajos üdülõpart. A jelenlegi puhafás ligetes facsoportok kiváló hangulatot teremtenek, ezáltal közvetett módon játszanak szerepet a rekreációban. A védett partszakaszon lehetőség van a zöldfelületi fejlesztésre, rekreációs funkciók elhelyezésére is. A Duna medre a töltésig az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területébe tartozik. Az ökológiai folyosó elsõdleges szerepe a magterületek és puffertérületek közötti ökológiai kapcsolat biztosítása. Területén a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkezõ magterület természetes élõhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok mûködését nem akadályozó mûszaki megoldások alkalmazásával jelölhetõk ki és helyezhetõk el.

A tervezési területen található magán ingatlanok is értékes faállománnyal rendelkeznek, melyeknek jelentõs szerepe van a helyi klíma, ökológia és tájkép szempontjából, ezért az állomány fokozott védelme javasolt. Lehetõség szerint a terület minden faegyedének védelmét biztosítani kell. A tervezett beépítéseket a meglévõ fák védelmével kell megvalósítani oly módon, hogy a beépítés ne érintse a faállományt és hogy fakivágásra lehetõleg ne kerüljön sor. Az épület elhelyezkedése mellett az ingatlan feltöltését is a favédelmi szempontok szerint kell szabályozni. Faegyedek körül felöltés nem javasolt, mivel az a fa elpusztulását eredményezheti. Az építési területeken a fák védelmét a vonatkozó MSZ 12042 szabvány szerint, valamint a közmûvezetékek elrendezésére vonatkozó új MSZ 7487 szabvány szerint kell biztosítani. A szabályozási terven jelölt kiemelt jelentõségû facsoport, faállomány és kiemelt jelentõségû faegyed esetén fakivágás csak különösen indokolt esetben történhet, továbbá új mûtárgy, burkolat és közmû létesítése vagy átalakítása során a fa életterének megfelelõ mértékû biztosítása szükséges.

A III. kerületi önkormányzat 23/2018 (V.30.) számú rendelete szerint magánterületen lévõ fát kivágni csak végleges fakivágási engedély alapján szabad. Fát magánterületen kivágni különösen építmény elhelyezése, veszélyhelyzet elhárítása, környezetrendezés miatt vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból lehet. A kivágott fa pótlásáról a rendeletben meghatározottak szerint gondoskodni kell. Magánterületi fás szárú növények kivágása esetén a pótlást elsõsorban telken belül kell elvégezni. Ha ez valamilyen okból nem lehetséges, akkor a pótlás helyszínét a jegyzõ közterületen jelöli ki vagy kérelem alapján az érintettet kompenzációs intézkedés megtételére kötelezi. A rendelkezés biztosítja, hogy a tervezési területen meglévõ faállomány kiterjedése lehetõség szerint ne csökkenjen. A tervezett szabályozás pedig megerõsíti a különösen értékes növényegyüttesekre vonatkozó védelmet.

#### 3.3.2. TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendõ területe a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján került feltüntetésre, a hatályos TSZT által pontosítva. Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megõrzésre érdemes esztétikai jellemzõkkel bírnak. A tájképvédelmi övezetbe tartozó területeken kiemelt cél a zöld karakterû Duna-part megõrzése, az épületek tájbaillesztése. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, a tájképi egység megõrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztetõ mûszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni (OTrT 26. § (4)). A tervezett szabályozás e szempontok érvényesülését a rendezett (alacsony beépítési intenzitású és magas zöldfelületi borítottságú) rekreációs környezet megvalósulását szolgálja.

### 3.3.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A Duna menti területek kiemelt potenciállal rendelkeznek a város más területeihez képest, ezért a városszerkezetben elfoglalt helyi értékük miatt fejlesztésük komplex cél. A Duna szerepének újragondolása, a folyó és a partok nyújtotta sokszínű, rekreációs, turisztikai és közlekedési városi szolgáltatások színvonalának és kihasználtságának növelése, valamint a Duna menti városkép védelme és értékteremtő fejlesztése kiemelt feladat.

Fontos a Duna-parti térszerkezeti kapcsolat megerősítése, a meglévő lineáris hálózat fejlesztése a Duna-parti közterek szerepkörének növelésével és a háttérterületekkel való kapcsolat kialakításával. Észak-déli irányban a Duna mentén biztosítani kell a vízhez való közvetlen lejutás lehetőségét és a part menti sétány kialakítását.

Ennek szellemében a Kossuth Lajos üdülőpart környezetrendezése fontos feladat. Felismerve ezt a feladatot a Fővárosi Önkormányzat a Kossuth Lajos üdülőparton zöldterületet alakított ki, a park átadására 2022. áprilisban került sor. A cél egy ökológikus pihenőpark létrehozása volt, ahol minden korosztály megtalálja az igényeinek megfelelő kikapcsolódást és az ökológikus szemlélettel megtervezett parkban a zöldfelület természetes és fajgazdag hátteret ad a rekreációs funkcióknak.

Rekreációs tevékenységek folytatására elsősorban a védett térszín alkalmas, de a víz és a part menti ligeterdő megközelítésére is

lehetőséget kell biztosítani, amely a természetközelség élményét nyújtja. A part menti természetes területekkel szemben a bevédt területen a rekreációs lehetőségek széles kínálata, vendéglátó egységek, játszótér, sportpályák, fitnesspont, petanque-pálya, slackline-pálya, ping-pong asztalok, tanösvény, kutya-akadálypálya, tűzrakóhely és pihenő terek kaptak helyet kiépített infrastruktúrával, komfortponttal. A park kialakításánál az akadálymentesség minél szélesebb körű megteremtése is fontos cél volt. Az ökológikus szemléletmód tükrében a part menti puhafás ligeterő mellett olyan különböző élőhelyeket megidéző területek is megjelennek itt, mint a városzéli szántóföldeket különböző mezőgazdasági terményekkel szimbolizáló „határ”, a virágokkal tarkított gyepterületekkel borított „rét”, a bokorerdőket megidéző „berek”, a sokféle gyümölcsfával tarkított „gyümölcsöskert” és a szabályos raszterben telepített „véderdő”, továbbá a rovarvilág megőrzése érdekében 23 db rovarhotel is elhelyezésre került. A tervek alapján egy olyan park jött létre a területen mely éppúgy az élővilágé, mint az embereké.

A parton jelentős rekreációs lehetőséget jelent a vízi sport, ezért a parton javasolt csónak kikötők létrehozása, továbbá rekreációs úszóművek kialakítása, mely a szorosabb ember-víz kapcsolat megteremtését teszi lehetővé.

A tervezett szabályozási elemek biztosítják a magas zöldfelületi arány megtartását, a kiemelten értékes faegyedek és a természeti környezet védelmét.

### 3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

#### 3.4.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK JAVASLATA (KÖZÚTI, VASÚTI, KERÉKPÁROS, HAJÓZÁS)

A tervezési területet egyetlen térségi hálózati kapcsolatot biztosító közlekedési elem, a Duna menti EuroVelo 6 kerékpárút érinti.

A közúthálózat tekintetében a legközelebbi meglévő elem a 0,6 km-re lévő M0 gyűrű Megyeri hídja, a tervezett elem pedig a 3,3 km-re eső Körvasút menti körút és az annak részeként megépülő Újpest-Aquincum Duna-híd. A közösségi közlekedés tekintetében a legközelebbi elem a meglévő Budapest-Szentendre HÉV vonal.

A hajózás fejlesztésére vonatkozó elképzelések szerint a vízi közlekedés idővel elérheti az agglomerációs településeket északon és délen egyaránt. A hajózás kiterjesztésével a Duna hálózati szintű kapcsolatot jelentő – de kis forgalmú – közlekedési elemmé válhatna.

A térség hálózati kapcsolatrendszerét a *Javasolt úthálózat és a Javasolt közösségi közlekedési hálózat* ábrák szemléltetik.

#### 3.4.2. KÖZÚTI JAVASLAT

A tervezési terület kizárólag a Kossuth Lajos üdülőpartot és a hozzá kapcsolódó, jelentős részben már beépült üdülőterületet foglalja magába. Térségi és fővárosi jelentőségű, tervezett közúthálózati elemek hiányában a közúthálózat fejlesztése – a Gyalogos közlekedés fejlesztése fejezetben leírtak kivételével – nem javasolt.

A Kossuth Lajos üdülőpart menti, egy tömb mélységű, jellemzően üdülő rendeltetéssel beépített telkek gépjármű ingatlan kiszolgáltatását a Királyok útjára és az ahhoz kapcsolódó közutakra (Pünkösdfürdő utca, Seneca utca, Barátpatak utca) és magánutakra javasolt korlátozni. A Kossuth Lajos üdülőpartról történő új gépjármű ingatlan kiszolgáltatás vonatkozásában a tiltás javasolt. Nincsen olyan beépíthető telek, amelynek a hasznosítását ez ellehetetlenítené.

Az üdülőterület – a közeli Duna jelentette természeti értékek következtében – a jövőben várhatóan lakóterület irányú fejlődést fog mutatni. A kedvezőtlen telekstruktúrával

rendelkező terület rendezhetőségének elősegítésére magánút kialakításának lehetőségét indokolt biztosítani.



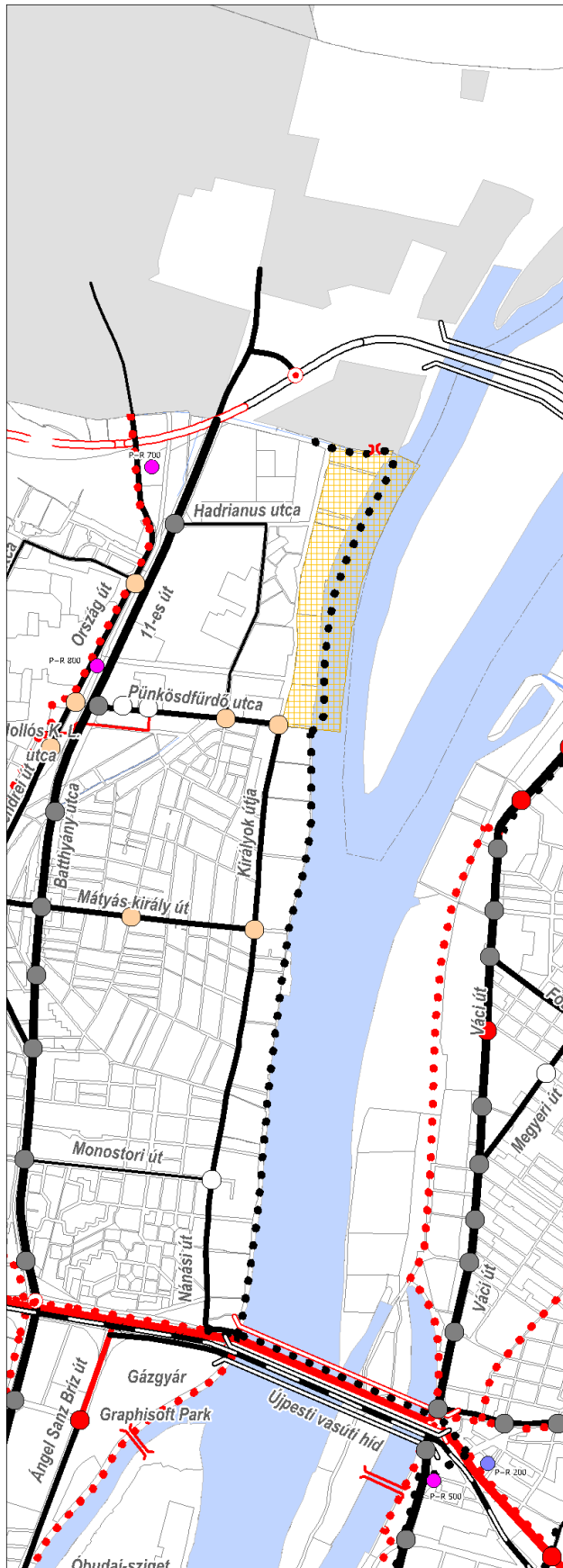
A terület struktúráját bemutató légifotó

A tervezési terület forgalmi rendjét a *Környezeti javaslat* című helyszínrajz mutatja be.

#### 3.4.3. PARTOLDALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS JAVASLATA

Térségi és fővárosi jelentőségű, tervezett közösségi közlekedési elemek közül csak a hajózás fejlesztési elképzelései érintik a területet, amely a Víz oldali közösségi közlekedés javaslata, hajózás fejezetben kerül részletesen bemutatásra.

A tervezési terület közösségi közlekedését – figyelembe véve a jelenlegi igényeket és az ott várható fejlesztéseket – a Békásmegyeri lakótelephez kapcsolódó autóbusz közlekedés a jövőben is probléma mentesen biztosítani tudja (a gyaloglási távolság 100-600 m).



## Duna-parti építési szabályzat

### V. ütem III. kerület

Alátámasztó munkarész

### Javasolt úthálózat M=1:30000

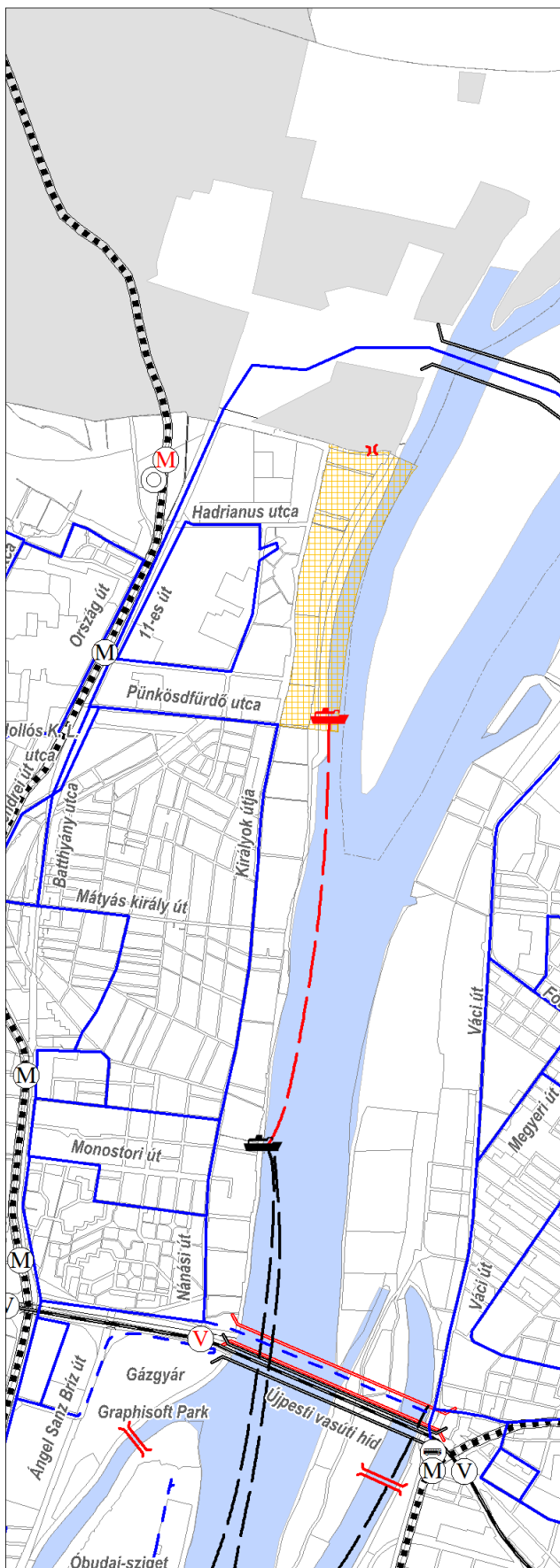
#### JELMAGYARÁZAT:

Jelenlegi	Javasolt	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Gyűjtőút
		Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
		Közúti Duna-híd
		Gyalogos-kerékpáros híd
		Fontosabb különszintű csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont
		Fontosabb szintbeni csomópont
		P+R rendszerű parkolási létesítmény

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Tömbhatár
	Tervezési terület





## Duna-parti építési szabályzat

### V. ütem III. kerület

Alátámasztó munkarész

### Javasolt közösségi közlekedési hálózat M=1:30000

#### JELMAGYARÁZAT:

Jelenlegi	Javasolt	
		Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal
		Közúti vasút (villamos) vonal
		Busz utvonalak
		Hajó utvonalak
		Duna-híd
		Gyalogos-kerékpáros híd
		Gyorsvasúti megálló
		Helyi autóbusz-pályaudvar
		Vasútállomás, vasúti megállóhely
		Személyhajó kikötő

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	Tömbhatár
	Tervezési terület

### 3.4.4. VÍZ OLDALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS JAVASLATA, HAJÓZÁS

A kikötő létesítés partoldali feltételrendszerét Budapesten egyrészt a településszerkezeti terv 6. Védelmi és korlátozási tervlapja, másrészt a 3/2013 (III. 8.) a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló Főv. Kgy. rendelet befolyásolja.

A tervezési területen a kikötést biztosító partvonalat fizikai valóságában teljes hosszon a Duna medrében lévő szárazulat képezi. Ezért a Barát-patak és Pünkösdfürdő utca közötti partszakaszon a parthasználatra vonatkozó szabályok a III. Kerületi Önkormányzat kompetencia körébe tartoznak.

A TSZT-ben tájékoztató jelleggel lehatárolt – hidak, öböl bejáratok, vízfolyás torkolatok, és egyéb feltételek szerinti szakaszok – ún. hajóbiztonsági szempontból tiltott területek elhelyezkedésének figyelembevételével a városhatárt képező Barát-patak torkolatába eső 190-191 raszterekben nem javasolt kikötő számára parthasználati kapcsolatot megengedni.

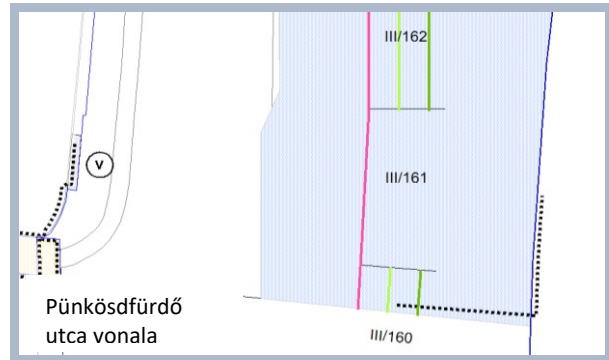
A Kossuth Lajos üdülőparton, a part jellegének megfelelően parthasználat csónak kikötő, tekintetében a 3/2013 (III.8.) Főv. Kgy. rendelet által meghatározott kikötői osztályok szűkítése javasolt a (kizárólag emberi erővel hajtott) csónak kikötők, rekreációs úszóművek és közszolgáltatási személyhajó közlekedését (BKV kishajókat) szolgáló kikötő számára. A Kossuth Lajos üdülőpart közpark funkciójához teljes mértékben illeszkedik a rekreációs úszóművek telepítése.



Rekreációs úszómű

A főváros közszolgáltatási személyhajó közlekedése – működés esetén – legészakabbra jelenleg a Rozgonyi Piroska utca magasságában,

a III/114 raszternél érinti Óbudát. Azonban A városi és elővárosi személyszállító hajók és kiszolgáló létesítmények fejlesztése megvalósíthatósági tanulmány a Pünkösdfürdő vonalában új kikötő létesítésével számol. A parthasználatot ezért a partvonal III/161 raszterében kizárólag a közszolgáltatási személyhajók számára javasolt biztosítani.



Közszolgáltatási személyhajó kikötői osztály parthasználatának biztosítása (pink vonal)

### 3.4.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Az EuroVelo 6 kerékpáros útvonal Fővárosi átvezetésének tanulmányterve és megvalósíthatósági tanulmánya (KÖZÖP 5.5.0-09-112012-0004) szerint a kerékpáros infrastruktúrát lehetőség szerint a Duna közelében, 3,5 m pálya szélességgel kívánatos kialakítani. A Kossuth Lajos üdülőpart városhatár és a Pünkösdfürdő utca közötti szakasán a kerékpározás két nyomvonalon kerül biztosításra, a hivatás forgalom számára a közpark nyugati oldalán, míg a turisztikai forgalom számára a Duna-part árvízvédelmi töltésén a közelmúltban kiépítésre került kerékpárút (és gyalogosút) szolgál, amely egyben a védmű fenntartó útként is funkcionál.

A Barát-patakon, a torkolatánál tervezett zsilip a Kossuth Lajos üdülőparti és a budakalászi Duna-parti szakaszok között egy sokkal közvetlenebb kapcsolatot ad majd a jelenlegi, a Dunától 470 m-re lévő híd helyett.

### 3.4.6. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezési területet legértékesebb gyalogos közlekedési elemét a Duna-parti sétány-rendszer jelenti. A Kossuth Lajos üdülőpart számára a Barát-patakon, a torkolatánál tervezett zsilip biztosítja a budakalászi Duna-parttal a sokkal

közvetlenebb kapcsolódást a jelenlegi, a Dunától 470 m-re lévő híd helyett.

Javasolt a Duna-part árvízvédelmi töltésen lévő közlekedési felület – amely egyben a védmű fenntartó újaként is funkcionál – kerékpárosok és gyalogosok közötti megosztásának módosítása, az utóbbiak javára a kerékpáros fejlesztési elképzelések tükrében.

A Duna-part, valamint a partot kísérő üdülőterület mögött elterülő Békásmegyeri lakótelep közötti gyalogos közlekedés fejlesztése kívánatos a jelenleg rendelkezésre álló kapcsolatok számának növelésével és a meglévők színvonalasabb kialakításával. A Pünkösdfürdő utca, Seneca utca, Barátpatak utca és a Barát-patak partja mellett, javasolt a 63629/6 hrsz.-ú ingatlanon már kialakított közel 5 m széles gyalogos kapcsolat közterületté, gyalogos-kerékpáros úttá alakítása.



63629/6 hrsz.-ú ingatlanon már kialakított gyalogos kapcsolat

Továbbá javasolt a Békásmegyeri lakótelep tengelyeként funkcionáló Juhász Gyula utca folytatásaként a 63626/1 hrsz.-ú ingatlanon, valamint a 63631 hrsz.-ú ingatlanon gyalogos-kerékpáros út besorolású, 5-5 m széles közterületek kialakítása. Ebben az esetben a Kossuth Lajos üdülőpart elérését nehezítő leghosszabb tömb méret 370 m-re csökkenne a jelenlegi 600 m-ről.

### 3.4.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A tervezési terület városszerkezeten belüli elhelyezkedését figyelembe véve – Óbuda északi részén a városhatárnál, a Szentendrei HÉV vonalától távol fekvő területen – a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó közlekedés várhatóan a jövőben is jelentős

személygépkocsi forgalmat eredményez, ezért nagyszámú parkoló létesítése-fenntartása szükséges.

Óbuda közigazgatási területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolók számát a 20/2018. (VI. 26.) Önk. rendelettel jóváhagyott OBSZ négy zónában, és azokon belül további differenciálást jelentő, eltérő beépítési karakterrel rendelkező területre vonatkozó övezetben határozta meg az egyes rendeltetésekhez.

A tervezési terület az elővárosi zóna védett övezetébe tartozott. Az egyes rendeltetésekhez biztosítandó parkoló számot meghatározó norma értéket a jogbiztonságra törekedve javasolt továbbra is nagyobb részben változatlanul megtartani, csak a meghatározó jelentőségű üdülő (és az ettől nehezen elválasztható lakó jellegű) funkcióhoz tartozóan lenne indokolt az 1 üdülő/1 parkoló norma érték szigorítása, vagyis több parkoló megkövetelése. Azonban a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott OTÉK a 42. § (2a) bekezdésében jelenleg 1 üdülő/1 parkoló normaértékben felülről korlátozza a helyi sajátosságok önkormányzatok általi figyelembe vételi lehetőséget: „a (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.”

Kossuth Lajos üdülőpark területén a meglévő, vagy ott kialakításra kerülő, funkcionálisan a közpark részét képező vendéglátó rendeltetések esetében – mivel az alapvetően a gyalogos és kerékpáros forgalomhoz tartozik és nagyságrendjét tekintve helyi jelentőségű – nem javasolt személygépjármű parkoló létesítési kötelezettség meghatározása.

Intenzívebb beépítés esetén, a telken belüli parkolóknak legalább egy részét épületben (parkolóház, mélygarázs) kívánatos elhelyezni.

A TSZT-ben meghatározott P+R parkoló rendszer elemei nem érintik a tervezési területet.

A tervezési terület terep adottságai kedveznek a kerékpáros közlekedésnek, ezért minden fejlesztés esetén kell ilyen forgalomra is számítani, ezért indokolt kerékpár tárolókat is

létesíteni az egyes építési telkeken, de különösen a közparkként funkcionáló Kossuth Lajos üdülőparton. Az EuroVelo 6 kerékpáros útvonal közvetlen érintettsége folytán a kerékpártárolókra vonatkozó normatívák, az üdülőterületi jelleg és a személygépjármű elhelyezési kötelezettség megállapítására vonatkozó korlát miatt pedig az autóbusz elhelyezési kötelezettség jelentősen szigorításra került megduplázva a biztosítandó tároló férőhelyek számát.

### 3.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

#### 3.5.1. VÍZELLÁTÁS

##### 3.5.1.1. IVÓVÍZELLÁTÁS

A terület vízellátása kiépített. A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

A tervezési területen található a Békásmegyeri vízműtelep, ami két ingatlanból áll, a Királyok útja 281. szám alatt található. Mindkét ingatlan a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában van. A terület a TSZT-ben különleges vízkezelési (K-Vke) és rekreációs (K-Rek) területfelhasználási egységbe lett sorolva.

A zöldfelületi fejlesztéshez kapcsolódóan a tervezett ivókutak, a locsolóvezetékek és a tervezett illemhely igényel új vízigényeket, amely a meglévő hálózatról történő lecsatlakozással biztosítható.

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A biztonságos vízellátás érdekében célszerű a körvezetékes hálózat megvalósítása is, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzvíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak, másrészt pedig, hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzvíz igénye nem biztosítható a közterületen kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges. Az új

vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

#### 3.5.2. CSATORNÁZÁS

A tervezési területen a csatornahálózat kiépült. A területen elválasztott rendszerű csatornahálózatot szükséges kiépíteni.

A települési vízzáró felületek arányának növekedése és ez által a felületi érdesség csökkenése a lefolyási tényező és a kialakuló vízhozam-csúcs növekedését okozzák. A térszíni változásokon túl, a klímaváltozás is kedvezőtlen hatással van a csapadékvíz elvezetésére, így a jövőben egyre nagyobb hangsúlyt kell fektetni a települési csapadékvíz-gazdálkodás témakörére. Ezt segíti elő az FRSZ 19. § (5) pontja is, amit a kerületi építési szabályzatnak figyelembe kell vennie, miszerint a jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. Így amennyiben a ténylegesen keletkező csapadékvíz mennyisége több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyisége, úgy a különbözetet, többletet tározni, illetve egyéb módon késleltetni szükséges.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába, illetve a befogadóba.

A zöldfelületi fejlesztéshez kapcsolódóan jelentkező szennyvizeket (illemhely) a meglévő szennyvízelvezető rendszer fogadni tudja. Az új ivókutaknál keletkező csurgalékvizek elvezetése érdekében szikkasztómezők kialakítása tervezett, amelyekre történő vezetés csapadékcatornával történik.

Átépítés során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

Új szennyvízcsatorna és csapadékcatorna kiépítése, meglévő átépítése és megszüntetése csak az FCSM Zrt. hozzájárulása után történhet.

### 3.5.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

Az energiaközmű ellátottság a jelenlegi igényeknek megfelelő. A középvezetési földkábelhálózat állomási táppontjai biztosítani tudják a betáplálást a 10/0,4 kV-os transzformátorok számára. Az energiahálózatok rekonstrukcióját a hálózati engedélyesek folyamatosan végzik, a megjelenő új igényekhez a szükséges hálózatfejlesztések folyamatosak.

A villamos energia elosztóhálózatok mára jellemzően földkábelként létesülnek.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezeték biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza.

### 3.5.4. GÁZELLÁTÁS

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezet kell megállapítani.

A nagyközépnomású hálózat biztonsági övezetének terjedelme annak létesítésének idejétől is függ, általánosságban elmondható, hogy Budapesten a 6 bar nyomású vezeték szakaszok biztonsági övezete 5–5 méter, kivéve az 1970–2002 között létesített vezeték szakaszokat, amelyeké 7–7 méter.

A tervezési területen üzemelő FŐGÁZ

- DN 300 HA 6 bar nagyközép-nyomású gázvezeték biztonsági övezete 7–7 méter.

- DN 500 nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete 9–9 méter.

A biztonsági övezeten belül tilos:

- az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése (kivéve más nyomvonalas létesítmény);
- a tűzrakás vagy anyagok égetése;
- a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- a robbantási tevékenység;
- anyagok elhelyezése, tárolása;
- az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagytér létesítése;
- szállítóvezeték esetében járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.

A bányászati létesítmények és a szállítóvezeték részét képező állomások és fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, valamint az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, a szállítóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték és a célvezeték tengelyétől mért 5–5 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelmi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos

- fák, valamint a létesítmények, vezeték épességét veszélyeztető egyéb növények ültetése,
- szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- a kézzel végzett régészeti feltárás és egyéb földmunka végzése, valamint
- a tereprendezés.

A földgáz szállító- és elosztóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása tilos.

A biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója a biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat köteles betartani, továbbá nem végezhet olyan tevékenységet, amely a tilalmak és a korlátozások teljesülését veszélyeztetné.

A biztonsági övezetre előírt tilalmak és korlátozások megtartását az üzemeltető vagy megbízottja köteles rendszeresen ellenőrizni, és azok megsértése esetén köteles a jogszabályban előírt állapot visszaállításáról intézkedni, amelyet a biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója tűrni köteles. A megtett intézkedéseket és azok eredményét – a szükséges hatósági intézkedések megtétele céljából haladéktalanul – köteles bejelenteni a bányafelügyeletnek.

A biztonsági övezet kérelemre módosítható, ha a műszaki-biztonsági feltételek lehetővé teszik.

A tervezési területen kisnyomású gázhálózat is üzemel.

### 3.5.5. TÁVHŐELLÁTÁS

A kerület Duna-parti területein és annak közelében távhőhálózat üzemel, amely megjelenő hőigény esetén biztosítani tudja a hőellátást.

Az Észak-Budai Fűtőerőmű közelsége révén a hálózat rendelkeznek szabad kapacitásokkal nagyobb hőigények kielégítés esetén is.

### 3.5.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezetékes táv- és hírközlés hálózatok kiépítettsége megfelel a távlati igényeknek.

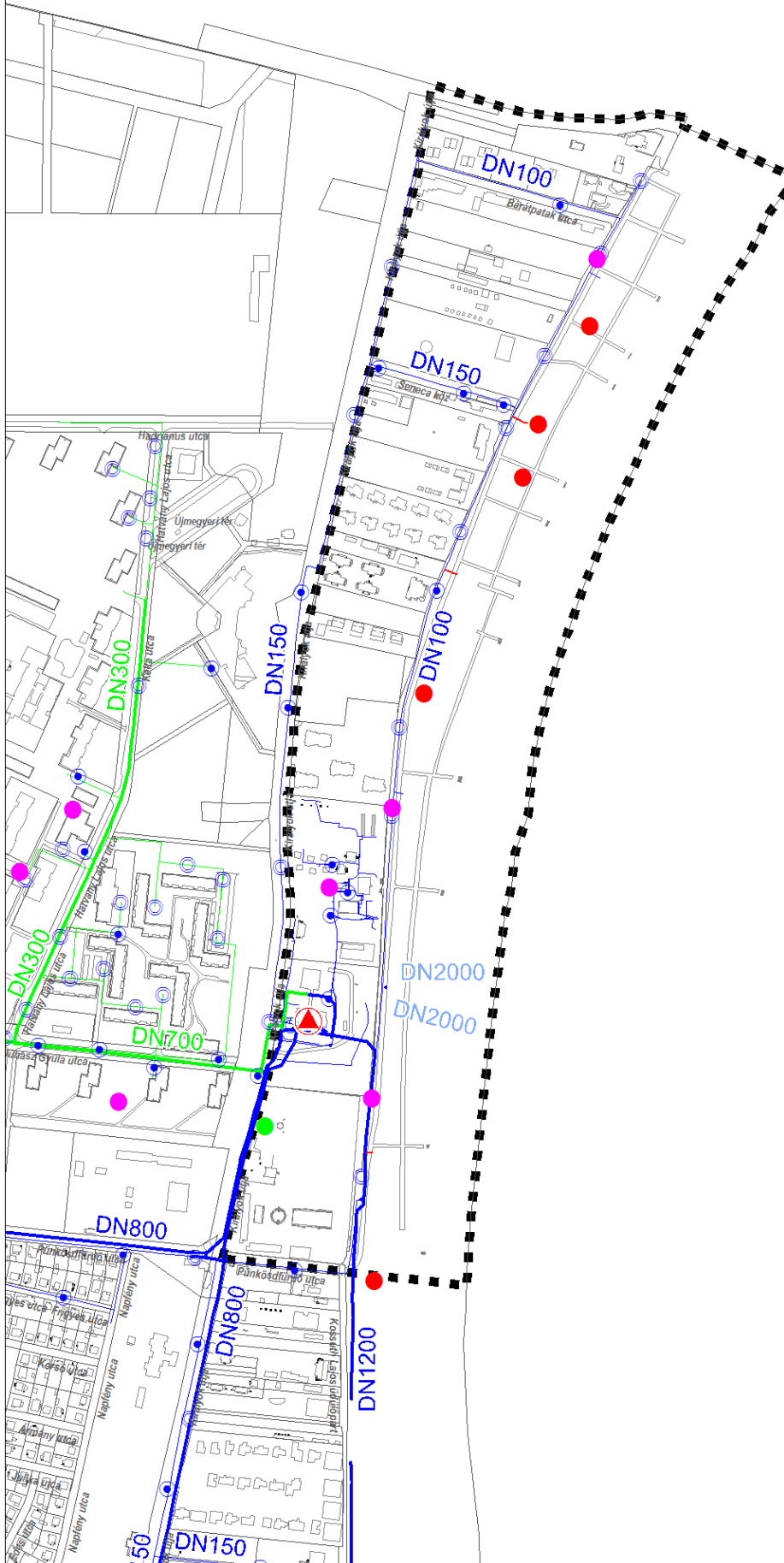
A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) elhelyezhetősége nem javasolt, ugyanakkor az antennákat azonban a 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet előírásait figyelembe véve a szolgáltatók az épületek tetőszerkezetén elhelyezhetik.

# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyer II. szakasz Pütkösdfürdő

Alátámasztó munkarész

### Közműjavaslat Vízellátás M=1:8.000



-  Ivóvíz főnyomóvezeték (1. sz. zóna, DN>=300mm)
-  Ivóvíz elosztóvezeték (1. sz. zóna, DN<300mm)
-  Ivóvíz főnyomóvezeték (35. sz. zóna, DN>=300mm)
-  Ivóvíz elosztóvezeték (35. sz. zóna, DN<300mm)
-  Vízbázis kollektorvezeték
-  Tervezett vízvezeték
-  Föld alatti / föld feletti tűzcsap
-  Ivókút, közkifolyó
-  Tervezett ivókút
-  Gépház
-  Termálkút, forrás
  
-  Tervezési terület határa
















# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyér II. szakasz Pünkösdfürdő

Alátámasztó munkarész

### Közműjavaslat Csatornázás M=1:8.000



-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
-  Szennyvíz gyűjtőcsatorna
-  Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
-  Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
-  Nyomóvezeték
-  Tervezett szennyvíz gyűjtőcsatorna
-  Tervezett csapadékvíz gyűjtőcsatorna
-  Nyomóvezeték
-  Tervezett illemhely
-  Szennyvíz / csapadékvíz átemelő
-  Szivattyútelep
-  Tervezési terület határa

### 3.6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

#### 3.6.1. TALAJ ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet határozza meg.

A felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet értelmében a terület a felszín alatti víz szempontjából a fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik.

A sérülékeny ivóvízbázisok miatt kiemelten fontos mindennemű talajszennyezéssel járó tevékenység elkerülése. A talaj védelme érdekében a területen a talaj pusztulását előidéző tevékenység nem végezhető. A 10, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell kialakítani, úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Az így keletkező csapadékvizek csak hordalék- és olajfogó műtárgyon át vezethetők a befogadóba. A szennyvíz csak a csatornahálózatban vezethető el, egyedi szennyvízkezelő berendezés és zárt szennyvíztároló még ideiglenesen sem alkalmazható, valamint a tisztított és tisztítatlan szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

#### 3.6.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELME

A tervezési területen a városi háttérszennyezettség mellett meghatározó légszennyezettségi kibocsátási forrás a Királyok útja gépjármű forgalma, melynek jelentős növekedése nem várható, mivel jelentős forgalmat vonzó funkció nem tervezett. A területen számottevő légszennyező pontforrás megjelenését a szabályozásban megengedett funkciók köre nem teszi lehetővé.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a „Zöldfelületi rendszer fejlesztése” fejezetben tárgyalt zöldfelület-szabályozási eszközöket, amelyek nagyban hozzájárulhatnak a helyi klíma és levegőminőség javulásához. A sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejt ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni.

Az épületek fűtéséből adódó emissziók mérséklése érdekében a továbbtervezés során vizsgálni kell a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét.

#### 3.6.3. ZAJ ELLENI VÉDELME

A vizsgált térség egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktusa a Királyok útja, valamint a rávezető utak forgalmának zajterhelése. Várhatóan a zajszennyezés mértéke jelentősen nem növekszik.

#### 3.6.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A vizsgált területen keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott. A kommunális hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként a BKM Zrt. FKF Hulladékgazdálkodási divíziója végzi. A legjelentősebb hulladékkezelési/köztisztasági probléma a környezeti kultúra hiányosságaiból fakad: a területen gyakori az illegális hulladékelhelyezés, amelyek felszámolása a felelős hiányában az érintett önkormányzatokat terheli.

A zöldterületen a kommunális hulladékgyűjtők mellett szelektív hulladékgyűjtő-csoportok kihelyezése is tervezett.

### 3.7. KATASZTRÓFAVÉDELMI JAVASLATOK

#### 3.7.1. ÁRVÍZVÉDELEM

A nagyvízi meder területének a beépíthetőségére, illetve használatára vonatkozó előírásokat „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, 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet tartalmazza. Továbbá, a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet alapján az elsőrendű árvízvédelmi töltés mindkét oldalán, annak lábvonalától számított 10-10 méter szélességű területsáv a védmű védősávja. Ezen a területen, valamint a töltéskoronán és rézsűn csak a töltéstartozékok és szüksége esetén az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el (30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet). Továbbá a vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet is előírja, hogy a fenntartási feladatok ellátása és az árvízvédelmi töltés védelme érdekében a töltésen, valamint a töltés lábvonalától, annak mindkét oldalán számított 10-10 méteres védősávon (töltésmenti sávon) belül nem szabad olyan tevékenységet végezni, amely a talaj szerkezetét, szilárdságát, összetételét megbontaná, illetve hátrányosan megváltoztatná, annak elszennyeződését eredményezné. A szabályozás során a védmű védősávját figyelembe kell venni, oda építési hely nem jelölhető ki.

A tervezési területet árvízvédelmi szempontból egyrészt a Barát-patak jobbparti töltése, másrészt a Római part, Püskösdfürdői töltés védvonal érinti. A Római part, Püskösdfürdői töltés MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintnek megfelelő magasítása megtörtént.

A Barát-patak jobbparti töltése védvonal fejlesztése tervezett. Ennek keretében árvízvédelmi kapu (zsilip), valamint szivattyútelep kiépítése fog megtörténni, valamint a meglévő árvízvédelmi védvonal kisebb mértékű korrekciójára, valamint magasításra kerül sor.

Az árvízvédelmi védvonal fenntartójával (FCSM Zrt.) történt egyeztetés alapján kijelölésre került a tervezési terület által érintett védvonalak fenntartási sávjai. Ennek alapján elmondható, hogy a fenntartási sáv a Római part, Püskösdfürdői töltés esetében a töltésen található út szélétől mért 10 méteres sáv, egészen a tervezett árvízvédelmi kapuig, onnantól a Barát-patak jobbparti töltéséhez kapcsolódóan a töltéslábtól mért 10 méteres sáv. Ezen sávon belül új fa, kerítés, egyéb a fenntartást akadályozó elem nem létesíthető.

A fentiekén túl a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet előírja, hogy az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízdali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggyödröt, munkagyödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság (a továbbiakban: igazgatóság), települési önkormányzat fenntartásában lévő másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

### 3.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési terület szabályozás szempontjából két részre tagolódnak: két külön építési szabályzat készül (DÉSZ<sup>1</sup> és DKÉSZ<sup>2</sup>), és azok mellékleteként külön szabályozási tervek kerülnek elfogadásra a fővárosi és kerületi kompetencia alapján. Azonban a tervezési terület egésze csak egyben értelmezhető, ezért mindkét szabályozási terven tájékoztatásul feltüntetésre kerül a másik terv területi hatálya alá eső terület is.

#### 3.8.1. TSZT ÉS FRSZ ALKALMAZÁSA

Az építési övezetek és övezetek rendszere a TSZT területfelhasználási rendszerével összhangban került kialakításra.

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a **beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódnak** annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a **bsá jelű általános sűrűségi érték** az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a **bsp jelű parkolási sűrűségi érték** viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. **A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.** A helyi építési szabályzat (DÉSZ és DKÉSZ) az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen úgy, hogy az adott területen belüli építési telkekre jutó (épített – tényleges sűrűség; építhető – tervezett sűrűség) bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket. A szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált, de a telkekre vonatkozó objektív és számon kérhető érték, és jól kifejezi a

környezet terhelését is. **A helyi építési szabályzatban alkalmazott szintterületi mutató az FRSZ-szel összhangban két részből áll, vagyis  $s_{zm} = s_{zmá}$  (általános szintterületi mutató) +  $s_{zmp}$  (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató).**

A TSZT-vel és az FRSZ-szel való összhang igazolását részletesen a 3.9. fejezet mutatja be.

<sup>1</sup> DÉSZ: III. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ V. ütem Óbuda-Békásmegyér II. szakasz – Pünkösdfürdő)

<sup>2</sup> DKÉSZ: III. kerület Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzat Pünkösdfürdő területére

### 3.8.2. HATÁLYOS KERÜLETI RENDEZÉSI TERVEK ELEMINEK ALKALMAZÁSA

A korábbiakban részletesen kifejtett okokból a tervezési területre vonatkozó hatályos szabályozás a tervezési területet érintően releváns elemei metodikailag és tartalmilag sem alkalmazhatóak változtatás nélkül, azonban néhány általános előírás, valamint a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó részletes előírások egy része lényegét tekintve a továbbiakban is alkalmazhatók.

A szintterületi mutató fogalma megváltozott, új elemként – az FRSZ-szel összhangban – bevezetésre került a **kizárólag parkolásra fordítható szintterületi mutató**.

A közterületen lévő építmények esetében a **közterületi kioskokkal** kapcsolatos előírások pontosításra kerültek, de alapvetően a hatályos előírásokon alapulnak. A **vendéglátó teraszok** elhelyezése – KÖu területfelhasználási egység területét magába foglaló övezet hiányában az FRSZ vonatkozó előírása nem mértékadó – a szabad gyalogosfelület biztosításával lehetséges.

A **városképi illeszkedés szabályai, a reklám-és hirdetőeszközök** szabályozása a településképi védelméről szóló törvény hatályba lépése miatt csak a településképi követelményekről szóló rendeletben lehetséges.

Új előírások kerülnek rögzítésre a közterületen rendezvény időszakára vonatkozóan **sátor, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű lakókocsi** elhelyezésével kapcsolatban.

A **közművek előírásai** közül a területen relevánsak egyszerűsítve és egyértelműsítve kerülnek továbbra is alkalmazásra.

Az építés általános szabályai egyszerűsítve, a magasabb rendű jogszabályok ismétlése nélkül kerültek megtartásra. A **kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületekre** vonatkozó előírások a hatályos előírásokon alapulnak.

A beépítésre szánt területek építési övezetei a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban, a **már beépített területen** a korábbi szabályozás szigorításával kerültek meghatározásra.

A beépítésre nem szánt területek közül a **közlekedési területek hatályos előírásai pontosításra, illetve kiegészítésre kerültek**. A Duna-part gyalogos végigjárhatósága a közpark (Kt-Zkp) kijelöléssel biztosított, de ezt tovább erősíti az FRSZ alapján biztosítandó, természetközeli sétány jelölése a töltés tetején.

A hatályos szabályozási terv **szabályozási vonalat nem tartalmazott**, mivel a 63660 hrsz.-ú telken korábban hatályban lévő szabályozási vonalat ezen terv törölte. Jelen terv javaslatot tesz ezen szabályozási vonalak visszaállítására a Barát-patak menti árvízvédelmi mű tervezett kialakítása miatt az északi oldalon. A telek Duna-part felőli, keleti oldalán a szabályozási javaslat figyelembe veszi a meglévő sport infrastruktúrát, így ezen területen nem kerül visszaállításra a korábbi szabályozás. A magánutakra és az ingatlan-kiszolgálásra vonatkozó előírások továbbra is érvényben maradnak.

Az OTÉK előírásának megfelelően a rendeltetésszerű használathoz szükséges **gépjárművek** ellátottsága meghatározásra kerül a 20/2018 (VI. 26.) önk. rendelet figyelembevételével.

A **zöldfelületek védelmére és fejlesztésére vonatkozó szabályozási elemek és előírások** a megváltozott jogszabályi környezetnek és az új szabályozásnak megfelelően – az új szabályozási vonalak figyelembevételével – egységes megnevezéssel kerültek megállapításra. A helyzetfeltáró munkarész alapján bővült a megtartásra javasolt faállományok, faegyedek köre.

A tervezési területet érintő **táj- és természetvédelmi elemek** más jogszabályokkal érvényesülő elemek, amelyek a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatásának és a TSZT-nek megfelelően kerültek feltüntetésre.

A hatályos tervekben szereplő egyéb **környezetvédelmi előírások** szinte kivétel nélkül magasabb rendű jogszabályok hatáskörébe tartoznak, így elhagyásra kerültek.

### 3.8.3. A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

Az övezeti rendszer a magasabb rendű terveknek megfelelően a beépítésre szánt területeken **különleges építési övezeteket** határoz meg. A beépítésre szánt területfelhasználási egységek K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3, K-Rek/4 és K-Vke jelű építési övezetekre tagoltak.

A beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek közül a közlekedési területek Kt-Kk, Kt-Kgy jelű övezetekbe soroltak. A Vf jelű területfelhasználási egység közhasználatú zöldfelületként fenntartandó része Kt-Zkp övezetbe kerül besorolásra. A Kt-Zkp jelű övezetbe a nem zöldterületi, egyéb területfelhasználási kategóriákon belül kijelölt zöldterületek tartoznak.

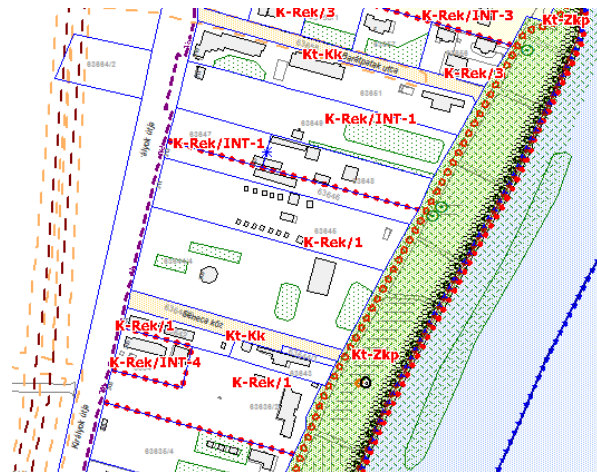
Az övezeti és építési övezeti besorolásnak megfelelően kerülnek ábrázolásra az **övezethatárok**. A szabályzatban előírásra kerül, hogy telekalakítás esetén az övezethatárok mentén telekhatár alakítandó ki, és egy telek nem tartozhat egynél több övezetbe.

A szabályozási tervlap áttekinthetősége érdekében a szabályozási vonalak által kiszabályozott közterületek típusuknak megfelelően, eltérő színezéssel kerültek ábrázolásra.

A **K-Rek/1 jelű építési övezet** a Kossuth Lajos üdülőpart és a Duna közötti, valamint a Seneca köz és Barátpatak utca között elhelyezkedő nagyterjedésű és rekreációs területét jelöli, amelyen üdülő, szállás, sport, sporteszköztárolási, vízijármű-javítási, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátás, nevelés, oktatás, kulturális, közösségi-szórakoztató, egészségügyi, szociális és mélygarázs rendeltetés helyezhető el.

A **K-Rek/INT-1 jelű építési övezet** területén üdülő rendeltetés kivételével a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetőek el.

A **K-Rek/INT-4 jelű építési övezet** területén nevelés, szociális és sport rendeltetés helyezhető el.

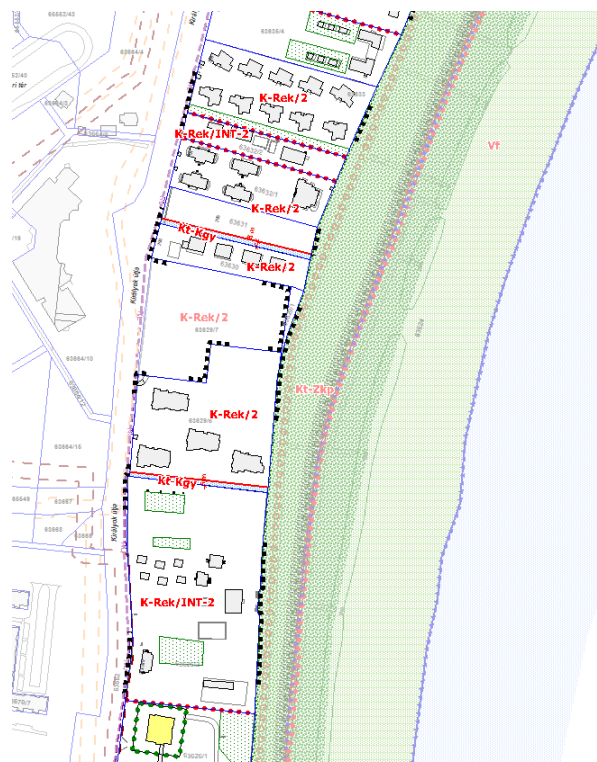


A **K-Rek/1, K-Rek/INT-1 és a K-Rek/INT-4** építési övezetek paraméterei az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

Építési övezeti jel	Kiváltható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Építménymagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Tervezett állati beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintvonal menti mutatók	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parallaxos fordított
K-Rek/1	9000	-	15	4,5	7,5	65	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-1	6000	-	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-4	6000	-	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2

A **K-Rek/2 jelű építési övezet** a Kossuth Lajos üdülőpart nagyterjedésű és rekreációs területének északi részét jelöli. A területen a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetőek el.

A **K-Rek/INT-2 jelű építési övezet** területén üdülő rendeltetés kivételével a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetőek el.

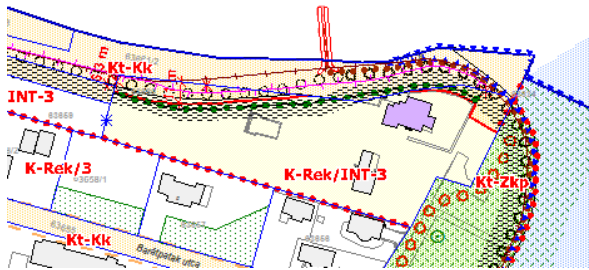


A K-Rek/2 és K-Rek/INT-2 építési övezetek paraméterei az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/2	8000	-	15	4,5	9,0	65	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-2	10000	-	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2

A K-Rek/3 jelű építési övezet a közigazgatási határ és a Barátpatak utca közötti nagyterjedésű és rekreációs területét jelöli. A területen a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetőek el.

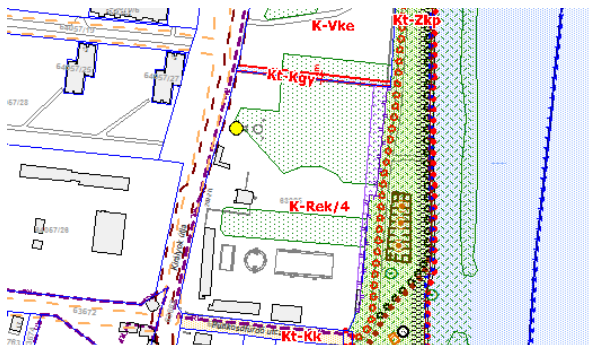
A K-Rek/INT-3 jelű építési övezet területén üdülő rendeltetés kivételével a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetőek el.



A K-Rek/3 és K-Rek/3-INT építési övezetek paraméterei az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/3	2000	-	15	4,5	6,5	65	20	0,4	0,25
K-Rek/INT-3	5000	-	15	4,5	6,5	50	20	0,4	0,25

A K-Rek/4 jelű építési övezet a Pütkösdfürdői Strand nagyterjedésű és rekreációs területét jelöli. A területen kizárólag a fürdőzést, strandolást, idegenforgalmat és a sportolást szolgáló rendeltetések és a hozzátartozó kiegészítő funkciójú épületek helyezhetőek el.



A K-Rek/4 építési övezet paraméterei az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/4	20000	SZ	15	3,0	12,5	60	35	0,5	0,25

A K-Vke jelű építési övezet a Kossuth Lajos üdülőpart különleges vízkezelési területe, amely az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések mellett sportrendeltetés és szolgálati lakás elhelyezésére szolgál.



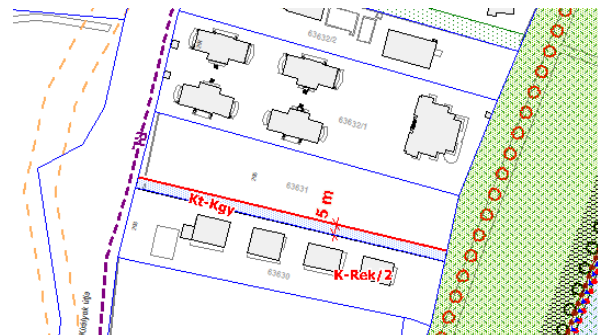
A Kt-Kk jelű övezet területén a szabályzat a mellékúthálózat közlekedéssel kapcsolatos és közmű építményeinek, valamint a zöldfelületi elemek elhelyezését biztosítja.

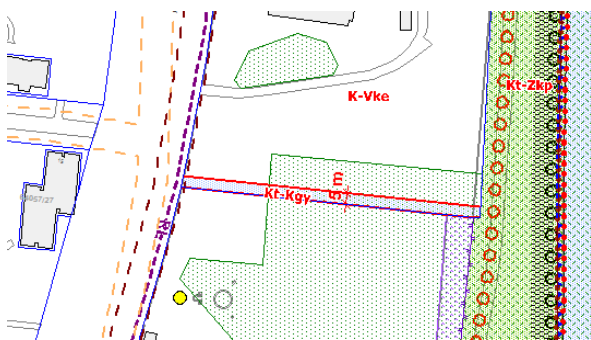
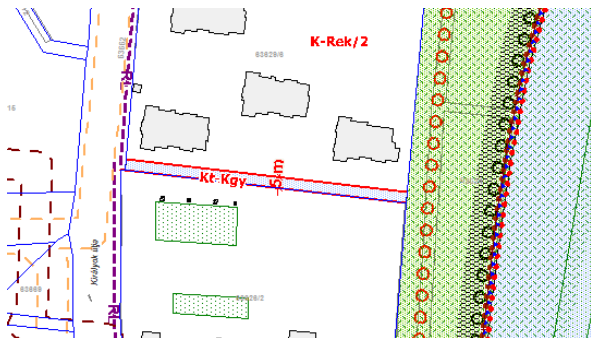
A Kt-Kgy jelű övezet területén épület nem helyezhető el, a szabályzat a kerékpárutak, valamint a sétány kategóriába nem tartozó gyalogos utak elhelyezését biztosítja.

A Kt-Zkp jelű övezetbe a pütkösdfürdői Duna szakasz telkén lévő közhasználatú rekreációs zöldfelületek kerültek besorolásra. Az övezet legkisebb zöldfelületi mértéke az OTÉK szerint került szabályozásra (70%).

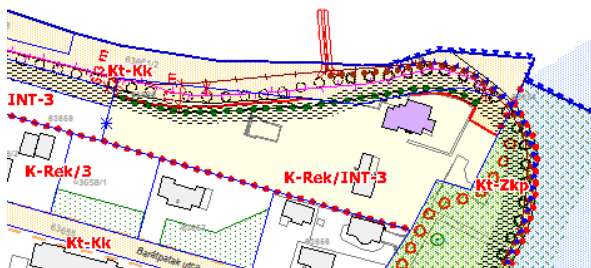
Az övezeti és építési övezeti besorolásnak megfelelően kerülnek ábrázolásra az **övezethatárok**. A szabályzatban előírásra kerül, hogy olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

Az új **szabályozási vonalak** kötelező elemként kerültek feltüntetésre. Új szabályozásként került kijelölésre 3 gyalogos út területe a Duna-part irányába.





További szabályozási vonal került kijelölésre a Barát patak menti árvízvédelmi mű tervezett kialakítása miatt az alábbiak szerint:

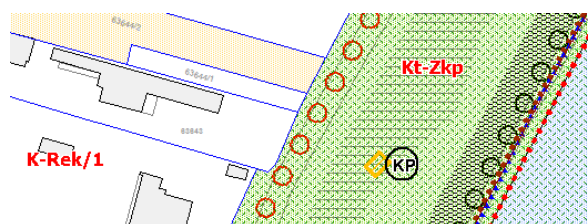



### 3.8.4. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMÉI

Kötelező **megszüntető jelek** a közterületek szabályozása által érintett telekrészekben jelöltek, de a telekhatárok rendezése ütemezetten is megvalósítható.

Az „**Épület elhelyezésére kijelölt hely a beépítésre nem szánt területen**” és az „**Ideiglenes építmények elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen**” a szabályozási tervlapon kerültek meghatározásra.

A beépítésre nem szánt területeken épület elhelyezésére csak a kijelölt helyeken létesíthető, míg az ideiglenes építmények elhelyezése szintén az erre kijelölt helyeken van lehetőség. A közterületen elhelyezhető építmények közül nem vendéglátás rendeltetésű kiosk „**Épület elhelyezésére kijelölt hely a beépítésre nem szánt területen**” megengedett, azzal a megkötéssel, hogy „**FP**” jel esetén fogadópont, míg „**KP**” jel esetén közhasználatú komfort pont rendeltetést tartalmazhat. A komfort pont korszerű – a higiéniai és az egyenlő esélyű hozzáférés szempontjából az elvárásoknak megfelelő – illemhely, zuhanyzó és gyermekpelenkázó együttese. A területen vendéglátás rendeltetés céljára, egymástól legalább 200 méteres távolságban további 4 kiosk létesíthető.



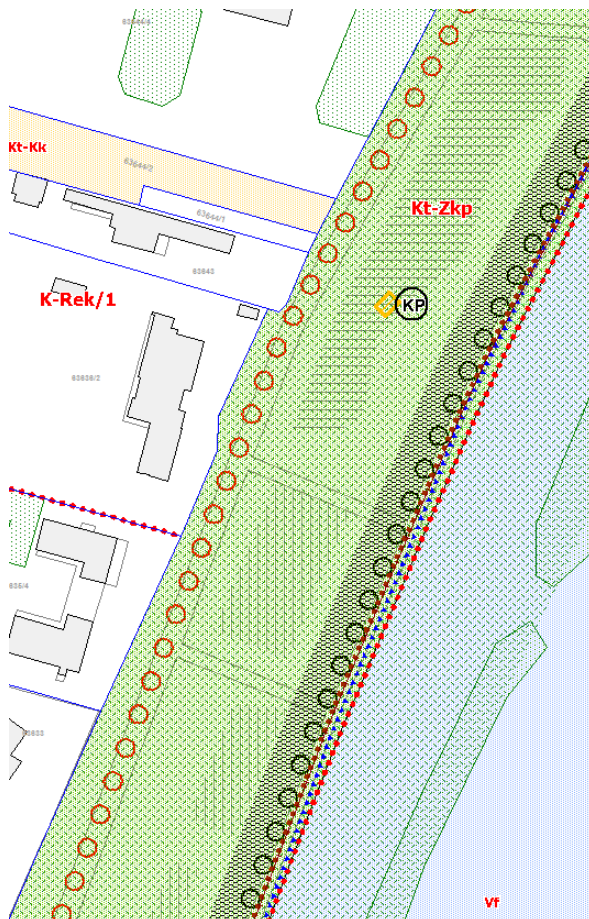
 Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen





### 3.8.5. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

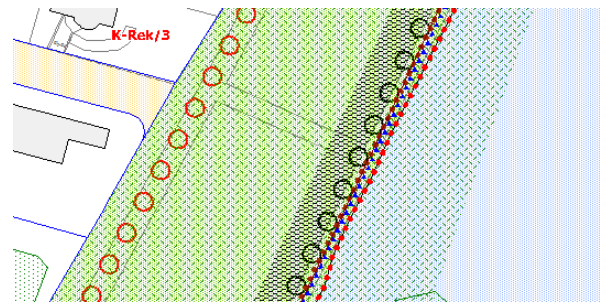
A hatályos szabályozási tervi elemek és a helyzetfeltárás alapján kerültek feltüntetésre a **kiemelt jelentőségű faegyed / fasor / faállomány szabályozási elemek**. A szabályzat előírásai biztosítják az értékes faegyedek védelmét, amelyek kivágása csak növényegészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából lehetséges.

Az övezeteken belül kerülnek lehatárolásra a **parkrendeltetés** megjelölésével az adott funkciókhoz kapcsolódó elhelyezhető építmények (sportterület, játszótér). A jelölt terület nem elkeríthető.



-  Sportterület rendeltetésű parkterület
-  Játszóter rendeltetésű parkterület

A meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén a szárazulatokat jelöli.

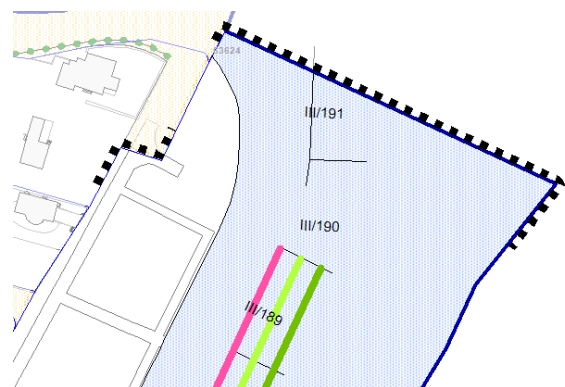


Megtárhozó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén




A TSZT-vel és az FRSZ-szel összhangban a Duna-part mentén kijelölésre kerültek a **Duna-parti természetközeli sétányok** nyomvonala.

A TSZT-vel és az FRSZ-szel összhangban kijelölésre kerül a településszerkezeti jelentőségű **kerékpárút** (EuroVelo).

A TSZT-vel és az FRSZ-szel, valamint az 57/2011. (XI. 22.) NFM rendelettel összhangban, továbbá a **természetvédelmi** szempontok figyelembevételével került szabályozásra a parthasználat.



#### PARTHASZNÁLAT SZABÁLYOZÁSA

-  A parthasználat közszolgáltatási személyhajó kikötői osztály számára megengedett
-  A parthasználat csónak kikötői osztály számára megengedett
-  A parthasználat közhasználatú rekreációs létesítmény kötői osztály számára megengedett

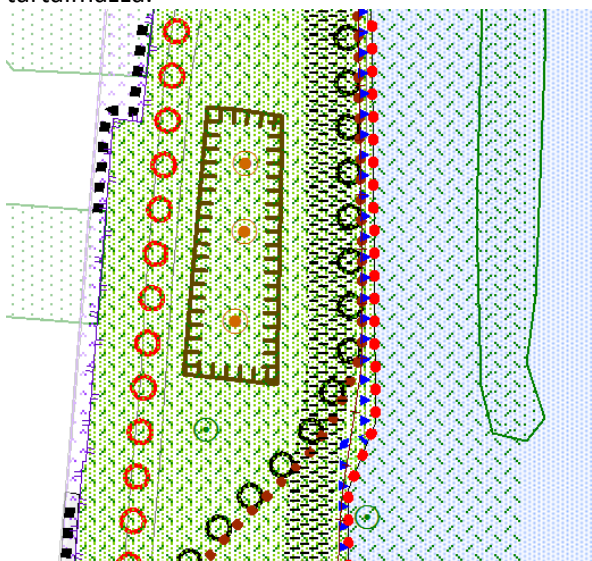
A szabályzat rögzíti, hogy az egyes partszakaszokon mely kikötői osztályok számára megengedett a parthasználat, illetve az ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése.


A **közművekkel** kapcsolatban a szabályzat rögzíti a teljes közművesítettség kötelezettségét azzal, hogy szennyvíz közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett. A szenny- és csapadékvizek elvezetésére

elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

A **személygépjárművek és egyéb gépjárművek tárolására**, valamint a **kerékpárok tárolására** vonatkozóan a szabályzat mellékleteiben került rögzítésre az építmények, rendeltetési egységek használatához szükséges várakozóhelyek, elhelyezési lehetőségek szükséges mennyisége.

A közhasználatú területek közhasználat elől nem zárhatóak el, csak a „Közhasználat elől állandóan elzárható területek” kivételével, mely az FCSM átemelőtelepét tartalmazza.

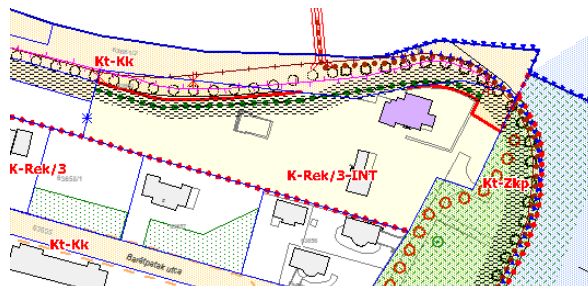



 Közhasználat elől állandóan elzárható területek

### 3.8.6. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS ELEMEI

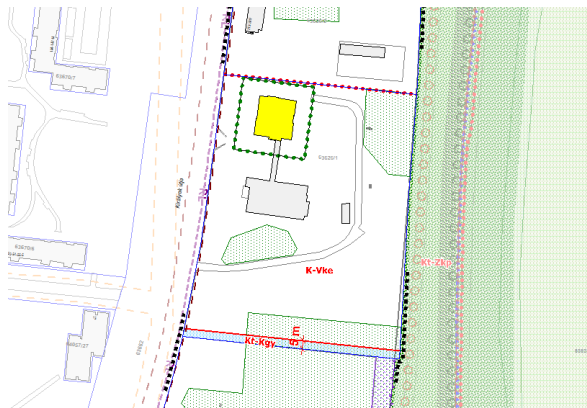
#### Művi értékvédelem

A terület egésze **nyilvántartott régészeti lelőhely**. Feltüntetésre került továbbá a műemléki védelem alatt álló 63660 hrsz.-ú ingatlan.




 Műemlék telke / Műemlék

A településkép védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete alapján feltüntetésre került a Királyok útja 281. szám alatt, a 63626/1 hrsz.-ú ingatlanon a fővárosi helyi védelem alatt álló építmény.



#### Helyi művi értékvédelem

 Fővárosi helyi védettségű építmény

#### Táj- és természetvédelem

Feltüntetésre került az **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete**, amely magában foglalja a Dunát és parti sávját. A tervezési terület egészét érinti a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**.

### Egyéb korlátozó tényezők

A katasztrófavédelemmel kapcsolatban feltüntetésre került a adatszolgáltató adatszolgáltatása alapján a **nagyvízi meder területe**.

A tervezési terület egészét érinti a Vízminőség-védelmi terület övezete.

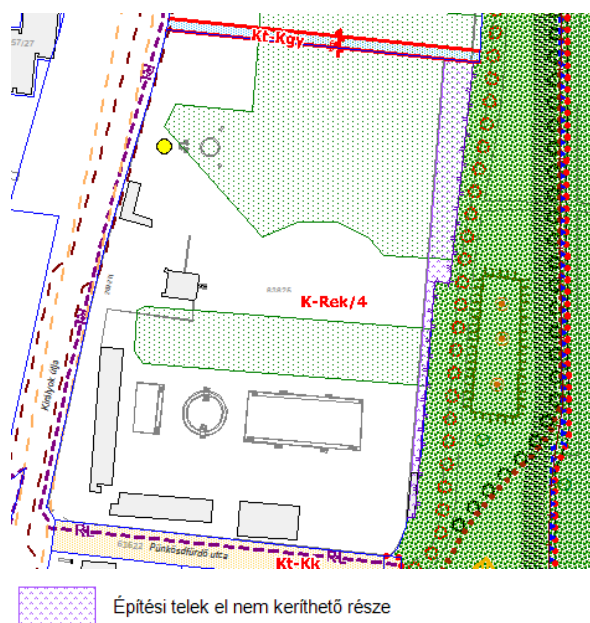
### Közművek korlátozásai

Közművekkel kapcsolatos korlátozást jelent a nagynyomású és a **nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete**, valamint a területen található **szenny- és csapadékvízáttemelők**.

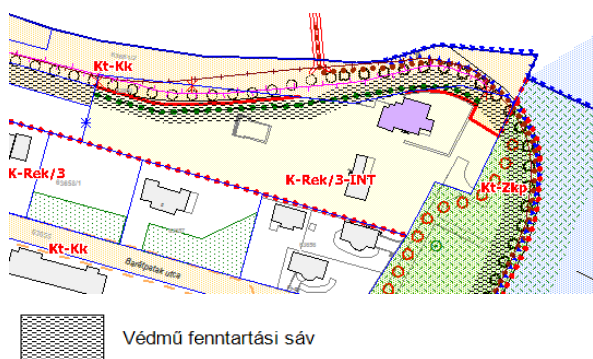
### 3.8.7. TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

Tájékoztató elemként szerepelnek a **javasolt telekhatárok megszüntetése**.

A Kossuth Lajos üdülőpart területén további tájékoztató elem az **építési telek el nem keríthető része**, amelyek a parti közterülettel határos, közhasználat céljára szolgáló területrészek, valamint a kötelezően nem előírt, de az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott területrészek. Ezen telkek esetében a Kossuth Lajos üdülőparttal határolt területen a telekhatár mentén kerítés nem helyezhető el.

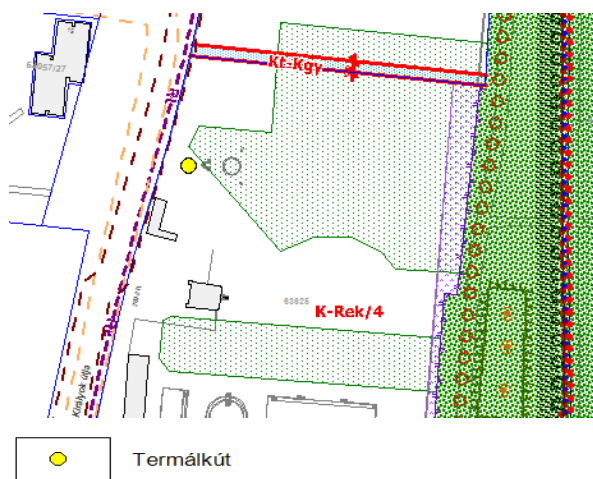


Tájékoztató elemként került feltüntetésre az **árvízvédelmi védmű fenntartási sávja**, mely a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 1.§ (15) bekezdése, valamint az FCSM Zrt. Ár- és Belvízvédelmi Osztállyal történt egyeztetés alapján meghatározott védősáv. Az elsőrendű árvízvédelmi töltéstől számított 10 méter szélességű területsávban a 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet 32.§ (3) bekezdése alapján csak a töltéstartozékok és – szüksége esetén – az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el.



Tájékoztató elemként került feltüntetésre a **fővédvonal** és a **javasolt fővédvonal**. A javasolt fővédvonal a Barát-patak jobboldali töltésének tervezett védvonalát szemlélteti.

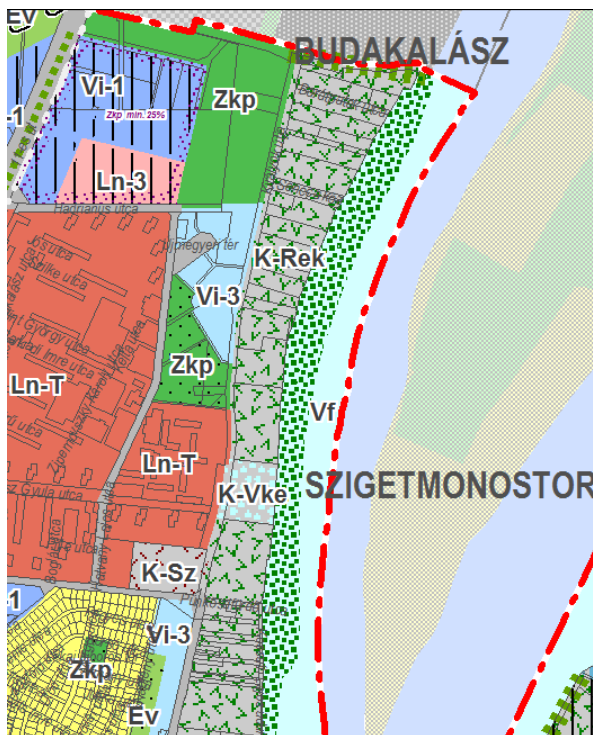
A PüNKösdfürdői strandot ellátó PüNKösd kút **termálkútként** került ábrázolásra.



### 3.9. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

#### 3.9.1. TSZT

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja a tervezési területet K-Rek és K-Vke jelű beépítésre szánt területfelhasználási egységekbe sorolja. A beépítésre nem szánt területeket Vf jelű területfelhasználási egységbe sorolja.



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

Ennek megfelelően a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

A K-Rek jelű területfelhasználási egység:

→ K-Rek/1 jelű, A Kossuth Lajos üdülőpart és a Duna közötti, valamint a Seneca köz és a Barátpatak utca közötti nagykiterjedésű rekreációs terület építési övezetre,

→ K-Rek/2 jelű, A Kossuth Lajos üdülőpart nagykiterjedésű és rekreációs terület építési övezetre,

→ K-Rek/3 jelű, A közigazgatási határ és a Barátpatak utca közötti nagykiterjedésű és rekreációs terület építési övezetre,

→ K-Rek/4 jelű, A Pünkösdfürdői Strand nagykiterjedésű és rekreációs terület építési övezetre,

→ Kt-Zkk jelű, közkert területövezetre és

→ Kt-Zkp jelű tKözpark övezetre.

A K-Vke jelű területfelhasználási egység:

→ K-Vke jelű, a Kossuth Lajos üdülőpart különleges vízkezelési terület építési övezetre.

A Vf jelű területfelhasználási egység:

→ Vf jelű, folyóvíz medre és partja övezetre.

A KÖk jelű területfelhasználási egység:

→ KÖk jelű, kötöttpályás közlekedési létesítmények terület övezetre.

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján szereplő, az övezeteket, építési övezeteket befolyásoló egyéb elemek, melyek érintik a tervezési területet: szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, meglévő erdő és zöldterületek, meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén.

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja alapján feltüntetésre került a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala.

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja alapján a szabályozási terven feltüntetésre kerülnek a műemlékek, a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint a fővárosi helyi védettségű építmények.

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a tervezési területet védettség nem érinti.

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja alapján

feltüntetésre került a területet érintő országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó övezete.

A **TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap** alapján a tervezési terület egészét érinti a **Vízminőség-védelmi terület** övezete.

A **TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapján** szereplő elemek közül a szabályozási terven feltüntetésre került a nagynyomású gázvezeték és létesítmények biztonsági övezete, a nagyvízi meder területe, valamint az árvízvédelmi fővédvonal.

### 3.9.2. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

#### Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tervezési területen az alábbi beépítésre szánt területfelhasználási egységek találhatóak:

	Területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp
1.	K-Rek	1,0	0,75	0,25
2.	K-Vke	0,5	0,5	0,0
3.	K-Rek (egy része)	1,0	0,75	0,25

#### 1. FRSZ – K-Rek (0,75+0,25)



#### FRSZ

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szinterterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,75	0,25	219 171	164 378	54 793

#### DÉSZ

építési övezet jele	szinterterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szinterterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Rek/3	0,5	0,25	22 610	11 305	5 653
K-Rek/1	0,6	0,2	68 581	41 149	13 716
K-Rek/2	0,6	0,2	97 754	58 652	19 551

Σ	111 106	38 920
---	---------	--------

164 378 > 111 106 és 54 793 > 38 920 =	MEGFELEL
--	----------

#### 2. FRSZ – K-Vke (0,5+0,0)



#### FRSZ

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szinterterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,5	0,0	24 823	12 411	0,0

#### DÉSZ

építési övezet jele	szinterterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szinterterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Vke	0,025	0,0	21 383	535	0
Σ					

12 412 > 535 és 0 ≥ 0 =	MEGFELEL
-------------------------	----------

#### 3. FRSZ – K-Rek (0,75+0,25)



#### FRSZ

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szinterterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,75	0,25	697 118	522 839	174 280

## DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Rek/4	0,5	0,25	32 441	16 220	8 110
K-Rek/1	0,6	0,2	9 036	5 422	1 807
Ü-III-N/1*	0,6	0,0	271 552	162 931	0
Ü-III-N/2*	0,6	0,0	254 951	152 971	0
Ü-III-K*	0,5	0,0	18 153	9 076	0
Ü-III-A*	0,4	0,0	35 314	14 126	0
K-SP-III/Ró*	0,8	0,0	25 481	20 385	0
<b>Σ</b>				<b>381 131</b>	<b>9 917</b>

522 2839 > 381 131 és 174 280 > 9 917 = MEGFELEL

\*Hatályos szabályozási tervek figyelembevételével számolva

### Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A tervezési területen nem található olyan területfelhasználási egység, amelyre a TSZT zöldfelületi átlagértéket határoz meg.

### 3.9.3. FRSZ

#### A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

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

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).” A beépítési sűrűség ellenőrzését lásd feljebb.

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembevételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”

→ A területet nem érinti.

„4. § (5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötőpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”

→ A területet nem érinti.

„4. § (6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.”

→ A területet nem érinti.

„(6a) A Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp érték az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” területek esetén legfeljebb 0,5 értékkel növelhető, de az 1,25 értéket nem haladja meg.”

→ A területet nem érinti.

„4. § (7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+ bsp 0,4).”

→ A területet nem érinti.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembevételre került.

#### Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.”

→ Figyelembevételre került.

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

„5. § (3) A Budai Vár 3. mellékletben lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.”

→ A területet nem érinti.

„5. § (4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.”

→ A területet nem érinti.

„5. § (5) Az 6.-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a 3. melléklet tünteti fel az alábbiak szerint:

a) kiemelten védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória),

b) karakterőrző terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória),



c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).”

→ A területet nem érinti.

Az I.-II. párkánymagassági kategória területei 6. §

(1) Az I.-II. párkánymagassági kategóriájú terület rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A legnagyobb párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések figyelmen kívül hagyhatók a 3. mellékleten lehatárolt I.-II. párkánymagassági kategóriájú területeken, ha a beépítés 12,5 méternél alacsonyabb beépítési magassággal tervezett, vagy már kialakult szabadonálló, vagy telepszerű jellemzőkkel rendelkezik.

A b) pont esetében az I. párkánymagassági kategóriájú területen a beépítési magasság nem haladhatja meg a 33,0 métert.

(3) Ahol a 3. mellékleten az I. és II. párkánymagassági kategóriájú terület közterületen található, ott a közterület menti egy-egy teleksoron a kettő közül bármelyik párkánymagassági kategóriájú terület szabálya alkalmazható.

(4) Az utcai légtérarányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a közterület átlagos szélességének függvényében a 6. melléklet rögzíti, amelynek keretein belül a KÉSZ meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.

(5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7) – (8) bekezdések figyelmen kívül hagyásával.

(6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a 6. mellékletben rögzített utcai légtérarányának a szorzata, amely (7) bekezdés figyelembevételével mellett nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem.

(7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen: az épület párkánymagassága a 6. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;

a Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek párkánymagassága nem növelhető, kivéve a 8. § (5) bekezdésben foglalt eseteket.

(8) A (6) bekezdésben meghatározott értéktől a II. párkánymagassági kategóriájú területen eltérni akkor lehet, a) ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg;

b) ha az adott ingatlan a 3. mellékletben jelölt főút menti egy-egy teleksávban helyezkedik el, ez esetben a főút felé a megengedett legnagyobb párkánymagasság 25,0 méter.”

→ A területet nem érinti.

A III. párkánymagassági kategória területei 7. §

(1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.

(2a) Magasépület létesítése esetén az átfedő utcai homlokzatok között

a) 30 méter-es magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,

b) magasház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,

c) toronyház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.

(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtérarányhoz azok magassági átlagára kell teljesülnie.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.

→ A területet nem érinti.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései 8. §

→ A területet nem érinti.

4. Egyes kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok 9. §

→ A területet nem érinti.

5. Egyes dunai szigetekre vonatkozó magassági rendelkezések 10. §

A 3. melléklet szerint lehatárolt szigetek beépítésre szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb 18,0 méter lehet.

→ A területet nem érinti.

6. Magasépítményekre vonatkozó szabályozás 11. §

→ A területet nem érinti.

7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

„12. § (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága

a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;

b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,

bb) Mk kertés mezőgazdasági területen 4,5 méter;

c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt

ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,

cb) a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembevételével Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területet nem érinti.

„12. § (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.”

→ Figyelembevételre került.

### A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

#### 8. Közúti közlekedési terület (KÖu)

„13. § (1) Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe

- gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),
- I. rendű főutak (KÖu-2),
- II. rendű főutak (KÖu-3),
- településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).”

→ A területet nem érinti.

„13. § (2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

- legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,
- felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
- közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.”

→ A területet nem érinti.

„13. § (3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

- felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
- szervizút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.”

→ A területet nem érinti.

„13. § (4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.”

→ A területet nem érinti.

#### 9. Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek

„14. § (1) A világörökségi helyszínek és védőövezetük közterületeinek színvonalas kialakítása érdekében a közterület kialakítása vagy átalakítása csak közterület-alakítási terv alapján történhet.”

→ A területet nem érinti.

„14. § (2) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű korzó” megnevezésű útvonalakat gyalogosútként, vagy gyalogos- és kerékpárútként kell kialakítani és fenntartani. A korzó kialakításakor legalább 6,0 m széles gyalogosfelületet kell biztosítani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A korzó kialakítása során meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot, kivéve ott, ahol annak fizikai akadálya van.”

→ A területet nem érinti.

„14. § (3) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű városias sétány” megnevezésű útvonalakon a gyalogos és kerékpáros forgalom számára is helyet biztosító, a különböző közlekedési módokat megfelelően

elválasztó, legalább 4,0 m széles burkolt felületet kell kialakítani és fenntartani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétány mentén legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve fenntartani.”

→ A területet nem érinti.

„14. § (4) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybevételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen.”

→ A Duna-parti természetközeli sétány kijelölésre került a szabályozási terven.

#### 10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

- a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő öveztként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zóldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,
- a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő öveztként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,
- a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.

→ Az érintett területeken belül közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett közút nem tervezett. A magánutakra vonatkozó előírások az FRSZ-nek megfelelőek.

(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

- a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,
- a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,
- a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb

szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.

→ A területet nem érinti.

11. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások „16. § (1) A kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.”

→ A területet nem érinti.

„16. § (2) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső

a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijáraitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy

b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállóinak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.”

→ P+R és B+R tároló a területen nem került kijelölésre.

12. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás 17. §

→ A területet nem érinti.

13. Egyéb előírások

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. A közterület egyéb célú használata esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A területet nem érinti.

„18. § (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.”

→ A területet nem érinti.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik

területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

### A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű

a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,

b) önálló épületként elektromos állomások,

c) gázátadó állomások,

d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint

e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek.”

→ Kijelölésre került.

„19. § (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű

a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,

b) elektromos állomások,

c) gázátadó állomások

elhelyezésére szolgáló területek.”

→ A területet nem érinti.

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő rendelkezést tartalmaz.

„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,

b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”

→ A területet nem érinti.

### A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

„20. § (1) A nagyvárosias teleszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport

rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása az FRSZ módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.”

→ A területet nem érinti.

(2a) A 3. melléklet szerint Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületeken belül kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 9,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport

rendeltetés számára.

→ A területet nem érinti.

(2b) Magasépületek helye a kerületi településrendezési eszközben csak olyan látványvizsgálat alapján jelölhető ki, amely igazolja, hogy a tervezett épület látványa – forgalmas látványközpontokból (legalább a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól, a Duna-partokról és a hidakról) feltáruuló nézetekből – nem veszélyezteti Budapest városképének harmóniáját, különösen a világörökség védett látványát, valamint nem eredményez zavaró együttlátászódást a kiemelt magassági hangsúlyokkal (legalább Parlament, Szent István Bazilika, Gellért-hegy, Budai Várhegy).

→ A területet nem érinti.

„20. § (3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (4) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (5) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ Figyelembevételre került.

„21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége
  - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
  - ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,
  - ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
  - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;
- b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;
- c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége
  - ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
  - cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,
  - cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;
  - d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;

e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható;

f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;

g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység közös határán lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét;

amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.

→ Az FRSZ-ben meghatározott lehetőségek nem kerültek alkalmazásra.

„21. § (2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának

rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;

b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;

c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető

ca) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,

cb) kötőpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;

d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha

da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,

db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;

e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

→ A területet nem érinti.

„21. § (2) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.”

→ A területet nem érinti.



## V. ÜTEM ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI TERÜLETÉRE II. SZAKASZ - PÜNKÖSDFÜRDŐ

### MELLÉKLET







## Hiteles kiadmány

a Fővárosi Közgyűlés Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottsága 2022. 10. 25. napi nyílt ülésén hozott határozatáról

### **3. napirendi pont**

Javaslat a Duna-parti Építési Szabályzat V. ütem (Óbuda – Békásmegyér Duna-part) II. szakasz Pünkösdfürdő területére vonatkozó tervezés véleményezési szakaszának lezárására

### **91/2022.(X.25.) KKV B határozat**

A Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy:

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezések cím 78. § (1) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. §-a szerint a Duna-parti Építési Szabályzat V. ütem (Óbuda – Békásmegyér Duna-part) II. szakasz Pünkösdfürdő területére vonatkozó tervezés véleményezési szakaszának lezárására vonatkozó tervéhez beérkezett észrevételekre, véleményekre az 1. mellékletben felsorolt válaszokat elfogadja.

**Felelős:** főpolgármester

**Határidő:** azonnal

Budapest, 2022. 10. 26.

A főjegyző hatáskörében eljárva:



*dr. Szekeres Beáta*

dr. Szekeres Beáta  
osztályvezető

Koordinációs Főosztály  
Testületi Működést Támogató Osztály

*Endrey K. 10.26.*



## VÁLASZOK

a

**Budapest III. kerület, Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat és a II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat véleményezési eljárására érkezett Államigazgatási szervek és önkormányzatok észrevételei/véleményeire**

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
1.	Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész	<p>Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközök készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi véleményt adom.</p> <p>1. Az egyeztetési eljárásra és az elfogadásra vonatkozó követelmények:</p> <p>Tárgyi településrendezési eszközök egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdéseinek előírásai alapján a Trk. VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.</p> <p>A Trk. 19/A.§ szerint</p> <p>„(2) A Duna-parti építési szabályzatot a fővárosi önkormányzat közgyűlése állapítja meg.</p> <p>(4) A Duna-parti építési szabályzat a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területére készül.”</p> <p>A Trk. 20.§ (6) bekezdés b) pontja alapján kerületi építési szabályzat az együtt tervezendő területekre készülhet.</p> <p>A Trk. 17.§ (3) bekezdés alapján a „fővárosi önkormányzat kezdeményezésére, a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzat megállapodás alapján társulásban kerületi építési szabályzatot készíthet. A kerületi önkormányzat a kerületi építési szabályzatot saját közigazgatási területére külön-külön dokumentumként fogadja el.”</p> <p>Tekintettel arra, hogy tárgyi tervezési területre jelenleg a 32/2001.(XI.30.) ök. rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzat van hatályban, ezért felhívom szíves figyelmét, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60.§ (8) bekezdés szerint azon településeknek, amelyek a Trk. „<i>tartalmi követelményei alapján nem készítettek ... településrendezési eszközöket, az új ... településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023. december 31-ig van lehetőségük</i>”. Ezzel együtt az Étv. 60.§ (10) bekezdése szerint, ha a „<i>településrendezési eszköz készítését a korábbi R. tartalmi követelményei alapján 2021. június 30-ig megkezdték és legalább az előzetes tájékoztatási szakasz megindult, az új koncepció, stratégia, településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2022. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni. A 2022. december 31-ig elkészített koncepció, stratégia és településrendezési eszköz 2027. június 30-ig maradhat hatályban és módosításukra eddig az időpontig lehetőség van.</i>”</p>	Választ nem igényel.
		<p>1.1. Az I. kötet Megalapozó vizsgálat Bevezető része tartalmazza, hogy a két érintett önkormányzat megállapodást kötött a közös tervezetéről, véleményeztetéséről és az ezt követő jóváhagyások menetének, kereteinek meghatározásáról, mely megállapodást Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testülete a 103/2016.(II.19.) számú határozatával, míg Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése a 428/2016.(III.30.) számú határozatával fogadott el. Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Alpolgármestere 2021. június 14-i polgármesteri döntéshozatalra írt előterjesztéséből azonban az derül ki, hogy ezeket a döntéseket mindkét fél visszavonta és egy új, a Római-parttal kiegészített hatályú megállapodást kötöttek a közös tervezésre vonatkozóan, melyet Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testülete a 391/2021.(IV.1.) számú határozatával, míg Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése a 885/2021.(IV.28.) számú határozatával fogadott el (továbbiakban: Megállapodás). Kérem tisztázni a megállapodás dátumát és szükség esetén javítani a dokumentációban valamennyi vonatkozó hivatkozást.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt</b></p> <p>A hatályos Megállapodást Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testülete a 391/2021.(IV.1.) számú határozatával, míg Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése a 885/2021.(IV.28.) számú határozatával fogadta el.</p>
		<p>1.2. Szintén az I. kötet Megalapozó vizsgálat Bevezető része tartalmazza, hogy a Duna-parti Építési Szabályzat (továbbiakban: DÉSZ) és a Duna-parti Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: DKÉSZ) három szakaszban készül. Az I. szakaszra vonatkozó építési szabályzatok a 2019. évben elfogadásra kerültek. Az 1.2. pontban hivatkozott 2021. évi Megállapodásban csak egy további szakaszról van szó, a Megállapodás 2.1. pontja szerint ugyanis „indokolt a DÉSZ V. II. szakasz, és DKÉSZ határának kiterjesztése a Római-part egészére (Duna folyam – III. ker. közigazgatási határa – Királyok útja – Nánási út – Aranyhegyi patak).” Kérem igazolni, miért bontották mégis két részre a Megállapodás 1.7. pontja értelmében együtt kezelendő területre vonatkozó terv készítését, illetve kérem szíves tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a Római-part területére mikor várható a településtervezési anyagának megküldése, figyelemmel az Étv. fentebb hivatkozott 60.§ (8) és (10) bekezdésében foglaltakra.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt</b></p> <p>A terv készítését két szakaszra (Pünkösdfürdői szakasz és Római-parti szakasz) kellett bontani, mert a tervezéshez szükséges, Római-parti árvízvédelmi létesítményről szóló Megvalósíthatósági tanulmány egyelőre nem áll rendelkezésre. A gáttal rendelkező Pünkösdfürdői szakasz (Pünkösdfürdő utca – Királyok útja – III. kerületi közig.határ – Duna folyam) tervezése folytatódott. A Római parti rész tervezése az árvízvédelmi létesítményekről szóló Megvalósíthatósági tanulmány elkészülte, és az ennek alapján meghozott döntések után fejeződhet be.</p>

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
		1.3. Előzőekben kérték tisztázása azért is különösen fontos, mivel az FPH059/49-8/2020 iktató-számú megkeresésében kelt előzetes tájékoztatás még az eredeti 2016. évben elfogadott és aláírt megállapodás szerinti területre vonatkozott és a 2021. évi Megállapodás már hivatkozott 1.7. pontja értelmében új szabályozási terv és tervezési folyamat indult. A Megállapodás egyik pontjában sem rögzítik, hogy a már elindított egyeztetési eljárásokat a területi átfedés miatt folytatólagosnak tekintik. Minderről a jelen egyeztetési fázist kezdeményező FPH059/191-31/2022 iktatószámú megkeresésében sem nyilatkozott.	A 2016-os Megállapodás alapján elindított tervezés a II. szakaszra bekért előzetes vélemények a DÉSZ teljes Római parti szakaszára vonatkozott. A Pünkösdfürdői szakasz ennek része, így a beérkezett előzetes vélemények felhasználhatók. A Római parti résznél a kibővült területre a tervezés újraindításra kerül a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet szerinti eljárással.
		A szabályozás fontos eleme a Trk. 39. § - ban foglalt, a véleményezési szakasz lezárását szolgáló képviselő-testületi döntés. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket, illetve amennyiben van, jegyzőkönyvet ismertetni kell a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt. Fentiek értelmében DÉSZ-re vonatkozó közbenső döntéseket Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése, míg a DKÉSZ-ről szóló döntéseket Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testülete kell, hogy meghozza.	Választ nem igényel.
		2. A rendelet készítésével kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a szíves figyelmét: A tervezeteknek a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel, ezen belül kiemelten a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben foglaltak-kal összhangban kell lennie, amely többek között magában foglalja a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét. A Kerületi Építési Szabályzatnak a többször módosított 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozatban elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban TSZT), illetve a Fővárosi Rendezési Szabályzatról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendeletben (a továbbiakban: FRSZ) foglalt követelményeknek meg kell felelnie. A szabályzat készítése során az Étv. és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) településrendezési eszközökre vonatkozó szakmai előírásait is figyelembe kell venni. A települési önkormányzat a közérdek védelmében jogosult rendeletet alkotni, ám nem terjeszkedhet túl az Alaptörvényben és a törvényekben meghatározott jogalkotói hatáskörén, így kérem rendeletük-ben csak azon kérdésekben alkossanak szabályokat, amelyekre vonatkozóan felhatalmazással bírnak. Felhívom szíves figyelmét, hogy a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásainak is teljes körűen meg kell felelni.	Választ nem igényel.
		A dokumentáció valamennyi kötetében kérem az aláírólapot kiegészíteni a megbízó tekintetében mindkét önkormányzat polgármesterével és főépítészével, illetve kérem, valamennyi résztvevő által legyen aláírva.	Elfogadásra javasolt.
		3. A hatáskörömbbe tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim <b>I. kötet Megalapozó vizsgálat</b> 3.1. Kérem a teljes dokumentációban egyértelművé tenni, hogy a Kossuth Lajos üdülőpart a Római-part és a Pünkösdfürdő városrészekben a Duna-part teljes hosszában végigfutó közterület neve és nem egy önálló terület, mert ez a véleményezés során annak, aki nem ismeri a területet, okoz némi félreérthetőséget.	Elfogadásra javasolt. A Megalapozó munkarészben részben egyértelműsítésre kerülnek a városrészek, ill. közterületi megnevezések.
		3.2. Javasolom, hogy a 15. oldalon a Funkcionális szerkezeti struktúra c. TSZT kivágaton is legyen jelölve a területi lehatárolás.	Elfogadásra javasolt. Jelölésre kerül a tervezési terület lehatárolása.
		3.3. A 29. oldalon a Közterület-hálózat elemeként szerepel a 63626/2 hrsz telken kialakított burkolt gyalogos átkötés. Javasolom, hogy inkább a következő fejezetben, a Közhasználatú területek között jelenjen meg, amíg nincs átsorolva közterületté.	Elfogadásra nem javasolt. A tervezett átkötés kialakítása közterületként tervezett, így indokolt a Közterület-hálózat elemeként szerepeltetni.
		Ugyanezzel kapcsolatban jelzem, hogy a DÉSZ szabályozási tervlapján ezen a telken nincs szabályozási vonal jelölve, viszont a tőle északra fekvő 63629/6 hrsz telket érinti Kt-Kgy jelű önálló gyalogos utak területe övezet kiszabályozása. Kérem az ellentmondás feloldását.	Elfogadásra javasolt. Egységesítésre kerül a jelölés oly módon, hogy a tervezett új közterület meglévő telekhatárán nem jelölünk új szabályozási vonalat, csak ott, ahol a terv új telekhatár kialakítását tartalmazza.
		3.4. A 32. oldalon a Jellemző partszakaszok térképén a „Kerítés, körül kerített terület határa” jelmagyarázat kissé megtévesztő, mivel olyan, mintha tömbönként lenne körülkerítve, pedig telkenként külön-külön van kerítés. Javasolom átgondolni a jelmagyarázat szövegezését.	Elfogadásra javasolt. A jelmagyarázat módosításra kerül az alábbiak szerint: „Kerítés, körülkerített terület határa a közpark területén”
		3.5. A magyarázó térképek jelmagyarázatait kérem úgy átszínezni, hogy a színek jól elváljanak egymástól (pl. 39. oldal Szintszám-vizsgálat zöld színei, 40. oldal Karaktervizsgálat narancssárga színei).	Elfogadásra javasolt. A Szintszám-vizsgálat és a Karaktervizsgálat jelmagyarázatának színei módosításra kerülnek.
		3.6. Javasolom, hogy a 48. oldalon a védett régészeti lelőhelyek száma legyen feltüntetve a térképen is a könnyebb azonosíthatóság érdekében.	Elfogadásra javasolt. A számozás feltüntetésre kerül.
		3.7. Az 50. oldalon javasolom a fotót azonosítani, hogy melyik védett ingatlant ábrázolja.	Elfogadásra javasolt, kiegészítésre kerül.
		3.8. Javasolom, hogy az 53. oldalon található térképen legyenek legalább szimbólummal jelölve az 1.4.5. fejezetben részletesen bemutatott zöldfelületi rendszer elemek is.	Elfogadásra javasolt. A térképen jelölésre kerülnek az 1.4.5. fejezetben részletesen bemutatott zöldfelületi rendszer elemei is.

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
		3.9. Az 55. oldalon, a Közúti közlekedés c. fejezetben szerepel először a Pünkösdfürdői strand. Kérem, hogy az Épített környezet vizsgálata című rész megfelelő fejezeteiben is kerüljön megemlítésre.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Az anyag kiegészítésre kerül a Pünkösdfürdői strand leírásával.
		3.10. Szintén az 55. oldalon a Közúti közösségi közlekedés c. fejezetben javaslom a kerületszámok helyett a kerület számozását használni a könnyebb azonosíthatóság érdekében (Békásmegyér – III. kerület, Rákospalota és Újpalota – XV. kerület).	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A nevesített városrészekhez hozzákapcsolásra kerül az érintett kerület száma.
		3.11. Az 56. oldalon a „kikötő típus”-okra utalnak, azonban a hivatkozott, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról szóló 3/2013.(III.8.) Főv. Kgy. rendelet 2.§ k) pontja „kikötői létesítmények” fogalmat ismer, a felsoroltak ezek közé tartoznak. Kérem, a jogszabályra pontosan hivatkozzanak	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A kikötő típus kifejezés kikötői létesítmény kifejezésre módosul.
		3.12. A 76. oldalon a TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme bemutatásakor azt írják, hogy „a területen négy fővárosi helyi védettségű építmény és 3 műemlék található”. A dokumentáció többi részében azonban 1 műemlék és 1 fővárosi helyi védett érték szerepel. Kérem a szöveg pontosítását.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A szöveg pontosításra kerül.
		3.13. Az 1.9.2. fejezetben javaslom a hatályban lévő szabályozási terv bemutatását is, hogy a szabályozási elemek is láthatóak legyenek, mivel az új szabályozás ezen is alapul.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Kiegészítésre kerül a terv a hatályos terv szabályozási tervlapjával.
		3.14. A 2.2.1. Problématérkép fejezetben javaslom a nem megfelelő területhasználatként a lakó funkciót legalább megemlíteni, mivel az övezet egyébként üdülő funkciót engedne csak és a vizsgálat során több helyen említésre kerül, hogy ez a területhasználat intenzitását növelő problémaként jelentkezik.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Kiegészítésre kerül a problématerkép.
		3.15. A 2.2.2. Értéktérkép fejezetben szerepel, hogy a „műemlékek és a fővárosi védelemmel rendelkező épületek elsősorban a vízi élethez kapcsolódó csónakházak, melyek a parton sorakoznak”. Ez a megállapítás a vizsgált területre (Pünkösdfürdő) a dokumentáció alapján nem igaz, a területtől délre elhelyezkedő Római-parton találhatóak ezek a típusú védett épületek.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Pontosításra kerül a leírás.
		3.16. Szintén értékként szerepel a 93. oldalon, hogy „a közösségi közlekedésben jelentős szerepet töltenek be a nagy forgalmú kötőpályás közlekedési eszközök, az Észak budai agglomerációt a belvárossal összekötő HÉV vonal”. Az 55. oldalon viszont a kötőpályás közösségi közlekedés fejezetben annyit írnak csak, hogy „a III. kerület vizsgált területét a Batthyány tér – Békásmegyér – Szentendre HÉV vonala nem érinti”. Kérem következetesen értékelni a HÉV szerepét a terület megközelíthetősége kapcsán. Mivel gyalogosan 15-20 perc alatt elérhető, javaslom értékként kezelni.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> Az általános budapesti közösségi közlekedési ellátottság figyelembe vételével a 15-20 perces gyaloglási távolság nem fogadható el értékként. A város belsőbb Duna-part szakaszai esetében lenne helytálló az értékként történő meghatározás, ahol a folyó közelében helyezkedik el a HÉV vonal. A közlekedési értékek felsorolásból törlésre kerül a Szentendrei út és a HÉV vonal. Az értéktérkép nem módosul.
		<b>II. kötet Alátámasztó munkarész</b> 3.17. Kérem, hogy a hivatkozott jogszabályok első említésekor a későbbiekben használt rövidítés-re utaljanak pl. Trk. az első oldalon.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Kiegészítésre kerül a terv az alábbiakkal: „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Trk.)”
		3.18. A 9. oldalon a Közúti javaslat részben a „Kossuth Lajos üdülőpartról történő új gépjármű ingatlan kiszolgálás vonatkozásában a tiltás javasolt”. A javaslattal egyetértek, azonban nem látom a dokumentációban igazolva azt, hogy ezzel az építési övezetbe tartozó telkek beépíthetősége nem lehetetlenül-e el. Kérem a vizsgálatokat ezzel az információval egészítsék ki.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Az helyzetelemző munkarész 1.5.5.1 telken belüli parkolás fejezete kiegészítésre kerül az építési telkek gépjárművel történő kiszolgálhatóságára vonatkozóan.
		3.19. A 11. oldalon található térképen a jelmagyarázatból kimaradt a meglévő/tervezett felirat, kérem kiegészíteni. Feltüntetésre került azonban a meglévő és a tervezett Személyhajó kikötő jele, ábrázolva azonban egyik sincs. Kérem az összhang megteremtését az I. kötet megalapozó vizsgálat 59. oldalának térképével, valamint a 92. oldalon található Problématérképpel.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A Javasolt közösségi közlekedési hálózat című térkép jelmagyarázata kiegészítésre kerül a meglévő/tervezett besorolással, ennek figyelembe vételével kerülnek megjelenítésre a kikötők. Az I. kötet 59. és 92. oldali térképe, valamint leírása összhangba hozatalra kerül.
		3.20. A 3.8.3. Szabályozás alapelemei bemutatásakor kérem ellenőrizni, hogy a szabályozási vonalakkal érintett telkek esetén a visszamaradó telkekre is teljesülnek-e a szabályozási paraméterek. Amennyiben nem, kérem az építési szabályzat telekalakításra vonatkozó előírásai között ezt az esetkört is kezeljék.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A rendelettervezet 7. §-a kiegészítésre kerül az alábbi rendelkezéssel: „(6) A szabályozási vonal végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az építési övezetben vagy övezetben megengedett legkisebb érték alá csökken.”
		3.21. Felhívom szíves figyelmét, hogy a 3.8.5. Egyéb szabályozási elemek c. fejezetben említett fakivágással kapcsolatos előírások nem a kerületi építési szabályzatba valók, azokról külön helyi rendeletben kell rendelkezni.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A fakivágással kapcsolatos általános előírásokról a III. kerületi önkormányzat 23/2018 (V.30.) számú rendelettel rendelkezik. A DÉSZ és a DKÉSZ azonban meghatározza azoknak a kiemelt jelentőségű facsoportok, faállományok, valamint fasorok helyét, ahol a helyi

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
			rendeleten túl szigorúbb előírások alkalmazandók, nem csak a fakivágásra, hanem a fák életterének megfelelő biztosítására vonatkozóan is, és megerősíti e kijelölt növényegyüttesek védelmét.
		3.22. A 3.8.6. fejezetben a Művi értékvédelmet kérem kiegészíteni a fővárosi védett értékkel a Trk. 6. melléklet 2. táblázat 3.2. részének megfelelően.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Kiegészítésre kerül a terv.
		<b>III. kötet Duna-parti Építési Szabályzat</b> 3.23. A bevezető részt kérem javítani az Étv. 13.§ (1) bekezdés tekintetében, mivel a pontos feladatkör adó rendelkezés a 14/A. § (2) bekezdés c) pont. A kapott feladatkörre való utalás kapcsán a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pont mellett javaslom az 5. pontra történő hivatkozást is, valamint kérem a bevezető részt kiegészíteni a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (továbbiak-ban: IRM rendelet) 52.§ (3) bekezdés és 58.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a véleményezés tényével.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A Bevezető rész kiegészítésre kerül a véleményezésben résztvevők megnevezésével.
		3.24. Kérem a 2.§ fogalommagyarázatát összhangba hozni a IV. kötet szerinti DKÉSZ előírásaival.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A vonatkozó DÉSЗ rendelkezésekhez kapcsolódó fogalmakat tartalmazza a 2.§ fogalommagyarázat. A DKÉSZ fogalommagyarázatában szerepeltetett fogalmak egy részéről a DÉSЗ nem rendelkezik, ezért nem szerepelnek ezen fogalmak a DÉSЗ 2. §-ában.
		3.25. A 2.§. 6. pontjában az 'útsorfa' definíciója olyan minőségi jellemzőket tartalmaz, amely a településképi rendeletben szabályozható az új R. 36.§ (7) bekezdés a) pontja értelmében.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A településképi rendeletben valóban lehetőség van a fás szárú növényfajok telepíthetőségének meghatározására, ahogyan a helyi építési szabályzatban is. Az útsorfa minőség elsősorban a közúti úrszelvény tekintetében, illetve településökológiai szempontból fontos, másodsorban településképi szempontból is releváns .
		3.26. A 3.§ a 'Duna-parti természetközeli sétány' kialakítását részletezi, azonban az előírás gyakorlatilag az FRSZ 14.§ (4) bekezdésének megismétlése. Javaslom, ehelyett, a Szabályozási terven jelölt nyomvonalon kívül szélességet is határozzanak meg a cél elérése érdekében.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A sétány szélességét célszerű a részletes kertépítészeti tervezés során meghatározni a helyi adottságok figyelembevételével,.
		3.27. A 3.§ b) pontjában előírt vízáteresztő burkolat a településképi rendeletben szabályozandó minőségi elvárás.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A vízáteresztő burkolat felületminőség nem településképi meghatározó jellemző, hanem településökológiai, ezért helye van a DÉSЗ, DKÉSZ-ben.
		3.28. A 4.§-ban foglaltakról a közterület-foglalásról szóló helyi rendeletben kell rendelkezni, nem a helyi építési szabályzatban, mivel a felsoroltak a sátor kivételével nem számítanak építménynek, hanem járművek.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A rendelkezés pontosításra kerül az alábbiak szerint: <del>„4. § Közterületen sátor, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű lakókocsi, utánfutó kizárólag rendezvény időtartamára helyezhető el.”</del>
		3.29. Az 5.§ (2) bekezdésben foglaltak álláspontom szerint szintén a településképi rendeletben szabályozandó minőségi elvárások.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A várostűrő, útsorfa minőség nem településképi meghatározó jellemző, hanem településökológiai, ezért a DÉSЗ-ben, DKÉSZ-ben szabályozható.
		3.30. A 6.§ (1) bekezdésben foglaltakról a fakivágásról is szóló helyi (környezetvédelmi) rendeletben kell rendelkezni, mivel ezek nem építésjogi előírások.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A fakivágással kapcsolatos általános előírásokról a III. kerületi önkormányzat 23/2018 (V.30.) számú rendelettel rendelkezik. A DÉSЗ és a DKÉSZ azonban meghatározza azoknak a kiemelt jelentőségű facsoportoknak, faállományoknak, valamint fasoroknak a helyét, ahol a helyi rendeleten túl további előírások alkalmazandók, nem csak a fakivágásra, hanem a fák életterének megfelelő biztosítására vonatkozóan is, ezáltal megerősíti e kijelölt növényegyüttesek védelmét.
		3.31. A 7.§ tekintetében kérem a 3.20. észrevételemben foglaltakat figyelembe venni.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A rendelettervezet 7. §-a kiegészítésre kerül az alábbi rendelkezéssel: „(6) A szabályozási vonal végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekerület az építési övezetben vagy övezetben megengedett legkisebb érték alá csökken.”
		3.32. A 14.§ (3) bekezdését javaslom kiegészíteni azzal, hogy a visszafordulást a magánút telkén belül kell biztosítani.	<b>Elfogadásra javasolt.</b>

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
			„14. § (3) A 30 méternél hosszabb, közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén, a magánút területén belül, a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.”
		3.33. A 17.§ (2) bekezdésének utolsó mondata álláspontom szerint ellentmondásban van a szabályozásnak azzal az elvével, hogy nem engedik a területen a lakó funkció létesítését. A kritikus mondat értelmében azonban meglévő járműtároló lakófunkciójú helyiséggé alakítható. Kérem az ellentmondás feloldását.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A rendelkezés pontosításra kerül az alábbiak szerint: „(2) Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha ezt követően a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad járműtárolás céljára önálló gépjárműtárolót elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és az önálló gépjárműtároló a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a meglévő épület járműtárolója <b>korábban jogszerűen létesített lakás rendeltetési egység</b> lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg.”
		3.34. A 20.§ (7) bekezdésében javasolom a Kt-Zkp jelű övezetre vonatkozó előírást az alábbiak szerint módosítani: „új beépítés esetén csak Kt-Zkp övezetben kialakított útról szolgálható ki”. A jelenleg hatályos jogszabályi környezet ugyanis már nem ismeri az „övezetbe nem sorolt közterület” fogalmát.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> Az előírás célja, hogy az új beépítéssel érintett építési telek Kt-Zkp övezetből ne legyen megközelíthető, csak egyéb közterületi övezetekről, vagyis közlekedési területekről, mint például Kt-Kk övezet területéről.
		3.35. A 20.§ (10) bekezdésében kérem pontosítani, hogy mit értenek „beépített terület”-ként, bruttó alapterületet vagy hasznos alapterületet.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A rendelkezés kiegészítésre kerül a „bruttó” megnevezéssel.
		3.36. A 20.§ (12) bekezdését javasolom kiegészíteni az alábbiak szerint: „100-zal történő osztásából adódó hányados.”	<b>Elfogadásra javasolt.</b> „(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 <b>adódó hányados.</b> ”
		3.37. A záró rendelkezések között javasolom a területre vonatkozó változtatási tilalom hatályon kívül helyezéséről is rendelkezni, mert az Étv. szerint ugyan automatikusan hatályát veszti a helyi építési szabályzat hatályba lépésével, de ennek technikai lekövetése nem szokott megtörténni a nyilvános felületeken (www.njt.hu, illetve az önkormányzati honlapok).	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A záró rendelkezések kiegészítésre kerülnek a változtatási tilalom hatályon kívül helyezéséről.
		<b>IV. kötet Duna-parti Kerületi Építési Szabályzat</b>	<b>Elfogadásra javasolt.</b>
		3.38. A bevezető részt kérem javítani a 3.23. pontban foglaltak szerint.	A Bevezető rész kiegészítésre kerül a véleményezésben résztvevők megnevezésével.
		3.39. A 2.§ 9. pont tekintetében ld. a 3.25. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A településképi rendeletben valóban lehetőség van a fás szárú növényfajok telepíthetőségének meghatározására, ahogyan a helyi építési szabályzatban is. Az útsorfa minőség elsősorban a közúti úrszelvény tekintetében, illetve településökológiai szempontból fontos, másodsorban településképi szempontból is releváns. A vonatkozó DKÉSZ rendelkezésekhez kapcsolódó fogalmakat tartalmazza a 2.§ fogalommagyarázat.
		3.40. A 3.§ a) pont tekintetében ld. a 3.26., a 3.§ b) pont tekintetében ld. a 3.27. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A sétány szélességét célszerű a részletes kertépítészeti tervezés során meghatározni a helyi adottságok figyelembevételével. A vízáteresztő burkolat felületminőség nem településképi meghatározó jellemző, hanem településökológiai, ezért helye van a DÉS, DKÉSZ-ben.
		3.41. A 4.§ (1) bekezdésben hivatkozott építési helyek hogyan ellenőrizhetőek kótázás nélkül? Kérem a helyüket valamilyen módon pontosítsák.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Az építési helyek kótázásra kerülnek.
		3.42. Az 5.§ tekintetében ld. a 3.28. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A rendelkezés pontosításra kerül az alábbiak szerint: „4. § Közterületen sátor, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű lakókocsi, utánfutó kizárólag rendezvény időtartamára helyezhető el.”
		3.43. A 6.§ (2) bekezdésben tiltott „zavaró, illetve korlátozó rendeltetések” megfogalmazás nem normatív, kérem pontosítani.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A megfogalmazás pontosításra kerül, miszerint:

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
			„(2) Az 1. mellékleten jelölt különböző rendeltetésű parkterületeken az azok <b>rendeltetészerű használatát térben korlátozó, valamint környezeti hatása révén zavaró</b> rendeltetések nem telepíthetők.”
		3.44. A 7.§ (1) bekezdés tekintetében ld. a 3.30. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A fakivágással kapcsolatos általános előírásokról a III. kerületi önkormányzat 23/2018 (V.30.) számú rendelettel rendelkezik. A DÉSZ és a DKÉSZ azonban meghatározza azoknak a kiemelt jelentőségű facsoportoknak, faállományoknak, valamint fasoroknak a helyét, ahol a helyi rendeleten túl további előírások alkalmazandók, nem csak a fakivágásra, hanem a fák életterének megfelelő biztosítására vonatkozóan is, ezáltal megerősíti e kijelölt növényegyüttesek védelmét.
		3.45. A 7.§ (9) bekezdésében előírt „őshonos” meghatározás a településképi rendeletben szabályozandó az új R. 36.§ (7) bekezdés a) pontja értelmében.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> Az „őshonos” meghatározás nem településképet meghatározó jellemző, hanem településökológiai, ezért helye van a DÉSZ, DKÉSZ-ben.
		3.46. A 15.§ (3) bekezdés tekintetében ld. a 3.32. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> 15. § (3) A 30 méternél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén, <b>a magánút területén belül</b> , a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.
		3.47. A 19.§ (2) bekezdés tekintetében ld. a 3.33. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A rendelkezés pontosításra kerül az alábbiak szerint: „(2) <i>Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha ezt követően a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad járműtárolás céljára önálló gépjárműtárolót elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és az önálló gépjárműtároló a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a meglévő épület járműtárolója <b>korábban jogszerűen létesített lakás rendeltetési egység lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg.</b></i> ”
		3.48. A 22.§ (5) bekezdés tekintetében ld. a 3.34. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> Az előírás célja, hogy az új beépítéssel érintett építési telek Kt-Zkp övezetből ne legyen megközelíthető, csak egyéb közterületi övezetekről, vagyis közlekedési területekről, mint például Kt-Kk övezetről.
		3.49. A 22.§ (10) bekezdés tekintetében ld. a 3.35. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A rendelkezés kiegészítésre kerül a „bruttó” megnevezéssel.
		3.50. A 22.§ (12) bekezdés tekintetében ld. a 3.36. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> „(12) Az építési övezetben a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma, az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztásból <b>adóó hányados.</b> ”
		3.51. A 24.§ (2) bekezdés szerint a Kt-Zkp övezet területén csak egy meghatározott területet lehet közhasználat elől elzárni. A II. kötet Alátámasztó munkarész 3.8.5. fejezetében kérem bemutatni ennek indokolását.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A II. kötet Alátámasztó munkarész 3.8.5. fejezet a vélemény szerint kiegészítésre kerül a közhasználat elől állandóan elzárható területek leírásával.
		3.52. A Záró rendelkezések tekintetében ld. a 3.37. pontban foglaltakat.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A záró rendelkezések kiegészítésre kerülnek a változtatási tilalom hatályon kívül helyezéséről.
		<b>Környezeti értékelés</b> 3.53. Az épített környezet védelmével kapcsolatos értékelést (34-37.o.) javaslom kiegészíteni a fővárosi helyi védett építészeti örökség bemutatásával.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Az értékelés kiegészítésre kerül a fővárosi helyi védett építészeti örökség bemutatásával.



ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
		3.54. Az 50. oldalon a 27. ábrán a Kt-Kgy ovezetbe sorolandó gyalogos út jelölése a légitőn és a jelenleg érvényes FRSZ-en nem azonos helyen van, mint a javasolt szabályozás kivágatán.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A kivágatok javításra kerülnek.
		3.55. Az 52. oldalon javasolják a meglévő gyalogos átjáró elnevezését. Jelzem, hogy ez csak azután lesz lehetséges, ha a kiszabályozás utáni telekalakítás átvezetésre kerül az ingatlan-nyilvántartásban.	<b>Választ nem igényel.</b>
		3.56. az 59. oldalon az szerepel, hogy „a vállalati üdülőterületek helyét a lakóparkok veszik át”. Ez már most sem megengedett, a dokumentáció többi részéből is kiderül, hogy az üdülőkben történő életvitelszerű bentlakás nem szabályos, az önkormányzatoknak ez nem célja. Kérem a megfogalmazás ilyen irányú átgondolását.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A megfogalmazás javításra kerül.
		Felhívom a figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18.§ alapján a jogszabály tervezetéhez indokolást kell csatolni, melynek egyértelműnek, és a magyar nyelv szabályainak megfelelőnek kell lennie.	<b>Elfogadásra javasolt.</b>
		A megküldött és áttanulmányozott tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem teszek, de felhívom a figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében a fővárosi önkormányzat és a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Kérem, fentiek szíves tudomásul vételét és tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása során a Trk.-ban meghatározott eljárási rend maradéktalan betartását. A véleményemben foglaltakkal kapcsolatban felmerülő kérdések esetén állok szíves rendelkezésére.	<b>Választ nem igényel.</b>
2.	<b>Budapesti rendőr-főkapitányság Rendészeti szervek Közlekedésrendészeti főosztály</b>	A Budapest Főváros Önkormányzata a 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 38.§-ban, foglaltakra tekintettel megkereste hatóságomat, hogy hatáskörömben eljárva a tárgyi Budapest, III. kerület Óbuda-Békásmegyér egyes területeit érintő DÉSZ, DKÉSZ V. ütem II. szakasz területeire vonatkozóan előzetes állásfoglalást adjak. A Budapest, III. kerület Óbuda-Békásmegyér egyes területeit érintő DÉSZ, DKÉSZ V. ütem II. szakasz területeire vonatkozóan <b>módosítás ellen kifogást nem emelek.</b> INDOKLÁS A helyszín megtekintése, valamint a megkeresésben található településrendezési eszköz tervezetének áttanulmányozása megtörtént. Közlekedésrendészeti, közlekedésbiztonsági szempontból problémát nem tapasztaltam ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.	<b>Választ nem igényel.</b>
3.	<b>Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet önkormányzatának polgármestere</b>	Köszönettel megkaptam a Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ) V. ütem II. szakasz - Pünkösdfürdői szakasz és Óbuda-Békásmegyér II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat tervjavaslatának véleményezési tervdokumentációját. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezések 78.§ (1) bekezdés alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 38.§-ára hivatkozással az alábbi tájékoztatást adjuk: Az anyagot áttekintettem, a tervezet tartalmát támogatom. Célszerű lett volna, ha a tervezés megelőzte volna zöldterületi park megépítését. A XX. kerületünk a vizsgált területtől távol esik, rendezést befolyásoló tervekről nincs tudomásunk, a tervezet a XX. kerület érdekeit nem sérti. A kerületi ITS készítésének további szakaszaiban továbbra is részt kívánunk venni. A véleményezési dokumentációt elektronikusan kérjük megküldeni.	<b>Választ nem igényel.</b>
4.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti- és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály</b>	Budapest Főváros, III. Kerülete településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos FPH059/191-31/2022. iktatószámú, 2022. augusztus 16-án kelt – Főosztályomra 2022. augusztus 23-án beérkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, <b>hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.</b> Az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.	<b>Választ nem igényel.</b>
5.	<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b>	Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom: A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön <b>észrevételt nem teszek.</b> Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában, valamint a 419/2021 Korm. Rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára. Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.	<b>Választ nem igényel.</b>

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok															
		Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat (55)-(56)-(57) pontja alapján adtam ki.																
6.	Nemzeti Népegészségügyi Központ	A Nemzeti Népegészségügyi Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 212005. (1. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve a Budapest t város településszerkezeti tervének és rendezési szabályzatának az Óbuda-Békásmegyer-Püskösdűrdő Duna-parti területére vonatkozó módosító dokumentumait áttekintette. Figyelemmel arra, hogy a fejlesztési célok és a környezeti hatást kiváltó tényezők között nem kerilték azonosításra kémiai biztonsági hatáskört érintő fejlesztési elképzelések, érintettséget nem azonosítottunk. A dokumentációhoz <b>észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.</b>	Választ nem igényel.															
7.	Pest Megyei Főépítész	A Budapest Főváros DÉSZ V. ütem II. szakasz, III. kerület - Püskösdűrdő (és DKÉSZ) vonatkozó részleges módosításról tájékoztató, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 4 1. § (2) bekezdés e) pontja szerinti véleménykérő levelét köszönettel megkaptam, amelyre a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13 / A. § (3)-(5) bekezdésének, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszem. Mivel a településrendezési eszközök tervezett módosítása nem teszi szükségessé a fővárosi településrendezési eszközök módosítását, és így megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak, ezért a tervmódosítás közgyűlési jóváhagyása ellen <b>kifogást nem emelek.</b>	Választ nem igényel.															
8.	Budapest Főváros XIII. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda	Köszönettel megkaptam Budapest Főváros Önkormányzatának FPH059/191-30/2022 Iktatószámom megküldött megkeresését a Duna-parti építési szabályzat és Duna-parti kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: DÉSZ és DKÉSZ) Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Duna-parti szakaszára vonatkozó V. ütem II. szakaszának véleményezésével kapcsolatban. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314 Kr.) 38 § (4) bekezdésben foglaltak alapján az alábbi véleményt adom: A DÉSZ és DKÉSZ korábban elfogadott rendeleteiben olyan kikötői osztályok, illetve hajóosztályok is szerepeltek, amelyeket a vonatkozó felsőbb szintű jogszabályok nem tartalmaznak. Fentiekre való tekintettel a <b>kikötői osztályok DKÉSZ rendelettervezetének fogalommagyarázatában történő szerepeltetését támogatom</b> , mert megkönnyíti annak alkalmazását.	Választ nem igényel.															
		A DESZ 1. mellékletén feltüntetett gyalogos átkötések kiszabályozása (Kt-Kgy) helyett javasolt közhasználatú területek kialakítása, annak érdekében, hogy az érintett ingatlanok fejlesztését ne nehezítse egy esetleges telekalakítási kötelezettség. A közhasználatú terület kialakítására a tulajdonosok/fejlesztők pl. szinterületi kedvezmény igénybevételével ösztönözhetők.	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A területen fontos az átjárhatóságot hosszú távon is biztosítani, ennek legmegfelelőbb eszköze a közterület.															
		Budapest Főváros XIII. Kerület közigazgatási területét érintően a DÉSZ és DKÉSZ V. ütem II. szakasz elfogadása az infrastrukturális kapcsolatokra kedvezőtlen hatást nem gyakorol, egyéb környezeti hatásai nem várhatók. Fentiekre való tekintettel tárgyi településrendezési eszközök elfogadásával kapcsolatban egyéb <b>észrevételt nem teszek.</b>	Választ nem igényel.															
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselüyeleti Főosztály	Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselüyeleti Főosztály Útügyi Osztályhoz a fenti hivatkozási számon küldött, a tárgyi területre vonatkozóan, a BFVT Kft. által 2022. július hónapban készített – közlekedéstervező: Pető Zoltán – DÉSZ, DKÉSZ módosítás tervezetével kapcsolatos véleményünk a következő: A Királyok útja melletti tömb Duna-part irányába történő megnyitására a gyalog és kerékpárutak közterületi kiszabályozását, és a javasolt közlekedésfejlesztéseket támogatjuk. A DÉSZ, DKÉSZ módosítás tervezetével kapcsolatban közlekedési szempontból <b>nem emelünk kifogást.</b>	Választ nem igényel.															
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezeteket közegészségügyi szempontból elfogadja. A BFKH nyilvántartása szerint a tárgyi ingatlanok környezetében az alábbi természetes gyógytényezők találhatóak: <u>Ásványvizes kutak:</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kútkataszteri szám OKK/</th> <th>Felhasználási mód</th> <th>Engedélyszám</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kút, forrás jelölése</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-5</td> <td>belső – palackozási célú</td> <td>97/OTH/2009</td> </tr> <tr> <td>B-6</td> <td>belső – ivási célú</td> <td>KEF-3459-9/2014</td> </tr> <tr> <td>B-3</td> <td>belső – ivási célú</td> <td>KEF-3460/2014</td> </tr> </tbody> </table>	Kútkataszteri szám OKK/	Felhasználási mód	Engedélyszám	Kút, forrás jelölése			B-5	belső – palackozási célú	97/OTH/2009	B-6	belső – ivási célú	KEF-3459-9/2014	B-3	belső – ivási célú	KEF-3460/2014	Választ nem igényel.
Kútkataszteri szám OKK/	Felhasználási mód	Engedélyszám																
Kút, forrás jelölése																		
B-5	belső – palackozási célú	97/OTH/2009																
B-6	belső – ivási célú	KEF-3459-9/2014																
B-3	belső – ivási célú	KEF-3460/2014																
		A BFKH rendelkezésére álló, Kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentáció alapján a tervezési terület érinti a kutak hidrogeológiai „B” védőterületét, védőidomát, azonban a védőidomjelölő határozat kiadása a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság által folyamatban van, aminek tartalmáról BFKH információval nem rendelkezik. Fentiek alapján a BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy az ásványvizes kutak védőterületét, védőidomát a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási termékek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltak szerint a módosítás során figyelembe kell venni. A BFKH jelen véleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes																

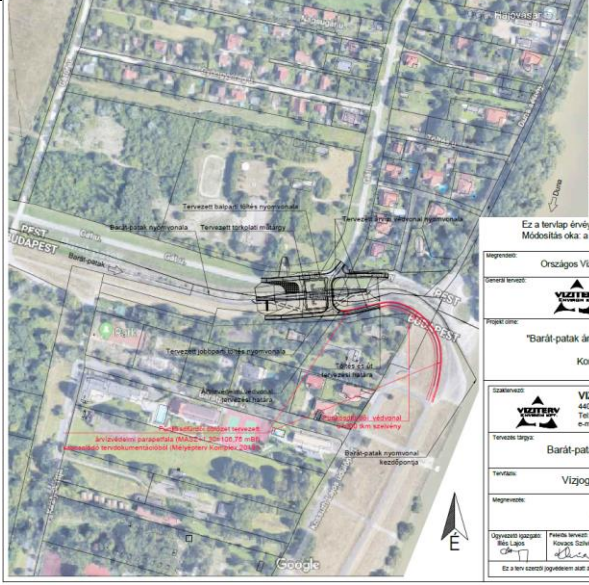
ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
		településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki. A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.	
11.	Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság	<p>Tárgyi témában érkezett levelével kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy a véleményezésre küldött dokumentumokat áttekintettük, a tervezett beavatkozásokkal kapcsolatban kifogást nem emelünk. A tervezési területtel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:</p> <p><b>Árvízvédelmi szempontból:</b> Pünkösdfürdőn igazgatóságunk kezelésében lévő árvízvédelmi védmű nincs. A Római-parti rész árvízvédelmi fejlesztésére szükség van, mely a tárgyi területhez délről csatlakozik. Ezen felül a terület északi részéhez a jelenleg kivitelezés alatt lévő Barát-patak torkolati mőtárgyának kivitelezési munkálatai zajlanak, mely ezáltal mentesíti a Csillaghegyi-öblöt, Barát-patak jobb parti, valamint a 02.08. Budkalászi árvízvédelmi szakasz, Barát-patak bal parti területén szükséges árvízvédelmi fejlesztéseket.</p> <p><b>Felszíni vízkészlet-gazdálkodási szempontból:</b> Tárgyi fejlesztési terület érinti a Duna-Budapest (AOC752) és a Barát-patak (AOH632) „Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1242/2022. (IV.28.) Korm. határozat által elfogadott Vízgyűjtő-gazdálkodási Tervben (VGT) kijelölt felszíni víztesteket, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, ezekre a víztestekre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.</p> <p><b>Felszín alatti vizek vonatkozásában:</b> Budapest III. kerülete „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint „érzékeny” területen lévő, valamint „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő településrész. A tervezési terület érinti a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által üzemeltetett Római-fürdő, Csillaghegy, Pünkösdfürdő vízbázis előzetesen meghatározott külső, hidrogeológiai „A” és hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületét, illetve a Pünkösdfürdő vízbázis belső védőterülete is a tervezési területen helyezkedik el. A terület előbbieken megfogalmazott vízbázis-érintettségéből kifolyólag a tervezett módosítások során fokozott figyelemmel kell eljárni, illetve be kell tartani „a vízbázisok, a távlati vízbázisok valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait. Továbbá javasoljuk a vízbázis üzemeltetőjével és a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályával való egyeztetést. A Budapest III. kerületét – így a tervezési területet – érintő felszín alatti víztestek lehatárolását, a víztestek állapotának besorolását, a víztestek jó állapotba hozásával, illetve jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedéseket a VGT tartalmazza. A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása. A hivatkozott 219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 4. §-a szerint: „(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek. (2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében: a) azok állapota ne romoljon; b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon; d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon.” A fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek, tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása. Gondoskodni kell a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezéséről is. A fentiekben már említettek kivül a tervezés során az alábbi jogszabályokban lévő előírásokat kell betartani: - „A vízgazdálkodásról” szóló 1995. évi LVII. törvény - „A környezet védelmének általános szabályairól” szóló 1995. évi LIII. Törvény; - „A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet; - „A vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról” szóló <b>120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet</b>; - „A Víziközmű-szolgáltatásról” szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról” szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet; - „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 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet; - „A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet; - „A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról” szóló 147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet; - „A vízjogi engedélyezési eljárásához szükséges dokumentáció tartalmáról” szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet; - „A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet; - „A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet; - „A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet. Tájékoztatjuk, hogy igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési és településfejlesztési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban</p>	Választ nem igényel.

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
		szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig igazgatóságunk tárgyi témában kelt válaszát tartalmazza.	
12.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	<p>Fent megjelölt hivatkozási számú levelében arról tájékoztattam, hogy elkészült Budapest Főváros Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ) V. ütem II. szakasz – Pünkösdfürdői szakasz és Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat tervjavaslata. Ehhez kapcsolódóan kéri a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. Kr.) szerinti észrevételeinket, javaslatainkat, másrészt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Kr.) szerinti nyilatkozatunkat.</p> <p>I. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Kr.) 38. § alapján a következő véleményt adjuk. A módosításban foglaltak ellen <b>örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.</b> Ezúton tájékoztatom, hogy a továbbiakban Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya az örökségvédelmi szempontok érvényre juttatása érdekében, ágazati jogszabályoktól függően örökségvédelmi hatóságként vagy szakhatóságként működik közre védett ingatlanon.</p> <p>II. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból <b>a fenti módosításhoz kapcsolódóan elkészített környezeti értékelés</b> (Készítette: Térinfo Bt., 2022. július) <b>az alábbi megjegyzéssel megfelelő.</b> <b>Felhívom a figyelmet arra, hogy minden egyes módosítás értékelése során a megjelenített szempontok mellett (levegő, termőföld, stb.) külön sorban, az adott módosításnak az örökségi értékekre gyakorolt esetleges hatását is fel kell tüntetni!</b> <b>Kérjük, a továbbiakban ennek megfelelően járjanak el.</b> <b>A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és hatóságom a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.</b></p>	Választ nem igényel.
13.	Főpolgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Főosztály	<p>1. Hivatkozással FPH059/191-32/2022 iktatószámú levelére, a következőkről tájékoztatom. A DÉSZ-szel kapcsolatban a Pünkösdfürdői árvízvédelmi mű vonatkozásában jelezzük, hogy az egyes munkarészek foglalkoznak és a rajzi melléklet megjeleníti ugyan a védmű fenntartási sávját, azonban a védmű fenntartó útját mindenhol csak gyalogos és kerékpáros útként nevesíti, ezt javasoljuk kiegészíteni.</p> <p>2. A Pünkösdfürdői park ugyan a Várostervezési Főosztályhoz tartozó fejlesztés, de az előzmények okán az alábbiakat rögzítjük: A DÉSZ területileg nem érinti a beruházást, az a pünkösdfürdői park melletti magánterületeket szabályozza. Azonban szintén a megadott könyvtárban szerepel még a DKÉSZ rendelet tervezet. Ez a Főváros és a III. kerület közötti megállapodás alapján a DÉSZ kiegészítő területe. Ebben szerepel a Pünkösdfürdő Park területe „Kt-Zkp” besorolású övezetként. Ezt a DKÉSZ rendelet tervezetének XI. fejezetében a 24.§ szabályozza. Ebben nem található semmi olyan, ami a korábbi projektünknek ellentmondana, ezért nem szükséges észrevételt tenni.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b> A közlekedési megalapozó munkarész 1.5.4.1 fejezete és a közlekedési alátámasztó munkarész 3.4.5 fejezete kiegészítésre kerül azzal, hogy az árvízvédelmi töltésen lévő, vagy ott tervezett gyalogos és kerékpáros út egyben a védmű fenntartó útjaként is funkcionál.</p>
14.	Duna-Ipoly Nemzeti Park	<p>1. A DÉSZ V. ütem II. szakasz és Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó KÉSZ tervével kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú véleményt adja: A tervezési területen a Duna medre részét képezi az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete a DESZ 1. mellékletén feltüntetésre került, azonban a DKÉSZ 1. mellékletén nem szerepel. Kérjük a hiányosság pótlását.</p> <p>2. Az ökológiai hálózathoz tartozó terület folyóvíz medre és partja övezetbe tartozik, mely a tényleges használatnak és az ökológiai funkcióknak megfelel. A tervezési területet a tájképvédelmi terület övezetének része. Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett szabályozás a tájképvédelmi terület tájképi értékeinek megőrzésével nem ellentétes.</p> <p>3. A Duna, mint ökológiai folyosó érintettsége, illetve közelsége miatt kérjük mindkét rendelettervezetben a természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat (DESZ 6. ~ DKÉSZ 7. ~) kiegészíteni azzal, hogy a területen inváziós fajok nem telepíthetők, a fák telepítésénél előnyben kell részesíteni az őshonos, Duna menten jellemző fajokot. Egyetértünk a DKÉSZ 7.* (9) bekezdésével, mely szerint az ökológiai folyosó övezetében csak őshonos fajok telepíthetők.</p> <p>4. <b>A környezeti vizsgálat taj- és természetvédelmi szempontú megállapításait, javaslatait Igazgatóságunk elfogadja.</b></p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b> A DKÉSZ 1. mellékletén is megjelenítésre kerül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete.</p>
15.	Budapest Közlekedési Központ Zrt.	<p>A Duna-parti Építési szabályzat (DÉSZ) V. ütem II. szakasz - Pünkösdfürdői szakasz és Óbuda-Békásmegyer II. szakasz-Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat tervjavaslata tárgyú eljárás dokumentációt megvizsgáltuk.</p> <p>A rendezés kiemelt célja a Dunapart megközelítésének és rekreációs használatának biztosítása, különös tekintettel a gyalogos és kerékpáros átjárhatóságra, valamint az árvízvédelem feltételeinek megteremtésére, emellett az értékes építészeti és természeti elemek figyelembevételével a meglévő funkciók megtartása és minőségi fejlesztése, új lakó rendeltetés létesítésének tiltása.</p> <p>A Budapesti Közlekedési Központ részéről az alábbi észrevételeket tesszük:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A Barát-patak menti szabályozási vonal a készülő <b>EuroVelo tervekkel összhangban van, megfelel az előzetes egyeztetésnek.</b></li> </ul>	Választ nem igényel.

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
		<ul style="list-style-type: none"> <li>A Kossuth Lajos üdülőpart és a Királyok útja között kiszabályozandó új gyalogos-kerékpáros átjárók méretezését javasoljuk megfontolni: komfortos szélességű burkolat, vízszikkasztó felület és közvilágítás elhelyezésére az 5 m-es szélesség ellégé szűkös.</li> </ul>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>A gyalogos-kerékpáros átjárók létesítésének kizárólagos oka a lakótelep egy részének gyalogos-kerékpáros közlekedését hátrányosan érintő, a Duna-part eléréséhez szükséges felesleges kerülőútjainak lerövidítése.</p> <p>A jelenleg a Pünkösdfürdő utcában, a Seneca utcában, a Barátpatak utcában és a Barát-patak vonalában bonyolódó forgalmi igények nagysága, vagy reprezentatív sétány kialakítását célzó városrendezési szándékok miatti igény nem jelentkezett az új közterületek keresztmetszeti szélességének meghatározásakor.</p> <p>Az új gyalogos utak esetében az OTÉK által javasolt 3,0 m-es minimális szélességtől eltérően szabályozás fasor létesítés lehetőségének és a véleményben is szereplő vízszikkasztó felület helyigényére tekintettel lett 5,0 m, amely legalább három személy párhuzamos közlekedéséhez szükséges 2,25 m-es burkolatszélesség problémamentes elhelyezését biztosítja. Az értékes területen a gyalogos utcák keresztmetszetének szélesebb kiszabályozását tekintettel a fentiekre, továbbra sem javasoljuk.</p>
16.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály</b>	<p><b>Budapest Főváros III. kerület DÉSZ, DKÉSZ V. ÜTEM II. szakasz területeire vonatkozó terv véleményezése tárgyában</b></p> <p>a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (továbbiakban: Kormányhivatal) a <i>településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről</i> szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) 38. §, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 36. § (1) bekezdése c) pontja alapján <b>az alábbi véleményt adja</b></p> <p>A Kormányhivatal a benyújtott dokumentációt áttekintette, a BFVT Kft. által készített véleményezési dokumentációban ismertetett módosításokkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja.</p> <p><u>Táj- és természetvédelmi szempontból</u></p> <p>Budapest Főváros III. kerület rendezés alá vont területei érintik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét.</p> <p>A módosítással érintett területe határos az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 275/2004.- (X. 8.) Korm. rendelet) és az -európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján lehatárolt Duna és ártere (HUDI20034) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura 2000) .</p>	<p><b>Döntést nem igényel.</b></p> <p>A terv készítése során az említett védettségek figyelembe vételre kerültek.</p>
		<p>Óbuda-Békásmegyer Duna-parti Kerületi Építési Szabályzatáról (II. szakasz Pünkösdfürdő) szóló rendelet 1. mellékletét képezi Szabályozási Terven nem került feltüntetésre az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete. <b>Kérem a térképi állományok felülvizsgálatát és hiányzó jelölések pótlását.</b></p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A DKÉSZ 1. mellékletén megjelenítésre kerül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete.</p>
		<p>A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.</p> <p>Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet 4. melléklete szerint elkészített <b>környezeti vizsgálati dokumentáció felépítését a Kormányhivatal rendben találta, tartalmával kapcsolatban észrevételt nem tesz.</b></p> <p>A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a alapján, Budapest Főváros III. kerület DÉSZ, DKÉSZ V. ütem II. szakasz területeire vonatkozó terv véleményezése tárgyában <b>benyújtott dokumentációval kapcsolatban a fentiek figyelembevétele mellett a Kormányhivatal nem emel kifogást.</b></p> <p>Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.</p> <p>Kérjük, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Kormányhivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.</p>	<p><b>Választ nem igényel.</b></p>
17.	<b>Budakalászi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Főépítési Iroda</b>	<p>A 2022. augusztus 19-én kelt FPH059/191-30/2022 ügyiratszámú megkeresést köszönettel megkaptuk és áttanulmányoztuk.</p> <p>A megküldött tervjavaslat Budakalász érdekeit közvetlenül nem érinti, de városunk településfejlesztési elképzeléseivel a Duna part környezetében csatlakozik. Tájékoztatjuk, hogy Budakalász településrendezési eszközeinek feiülvizsgálata ioiyamatban van, melynek során a nyomvonalas létesítmények csatlakozására figyelni fogunk.</p> <p>Továbbá tájékoztatom, hogy a Barát patakon folyamatban van a torkolati műtárgy építése, melynek áttekintő helyszínrajzát csatoltan megküldöm. Javasolom a</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>A tervezés során a rendelkezésre álló Vízügyi létesítési engedélyezési terv 2019. március dátumú, a megküldöttől frissebb tervek kerültek felhasználásra.</p>

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
------	-------------	----------	----------

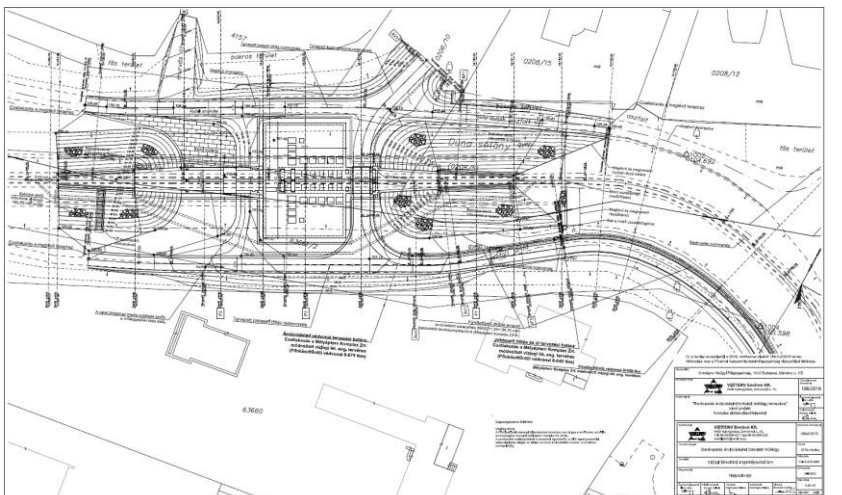
műtárgy jelölését és a gyalogos, kerékpáros nyomvonalak pontosítását ezzel összhangban.



Megjegyzés: A Fővárosi Vízügyi Igazgatóság feladatainak tervezése nem térge a terveknek, az általános szabványok szerint (Műtárgytervezési Kézikönyv 19, 2013). A szerkesztés csak a tervezési feladatokat, a Műtárgytervezési Kézikönyv szerinti szabványok alapján készült. A tervek készítése során a Műtárgytervezési Kézikönyv előírásait követve készült a projekt. Az előírások megnevezése a Műtárgytervezési Kézikönyvben található.

Ez a terv az érvényesítésre a 2018. októberben kiadott 198/3/2018. számú Módosítás oka a Fővárosi Vízügyi Igazgatóság Igazgatóság tájépítési felhívása

Országos Vízügyi Igazgatóság, 1012 Budapest, Márvány u. 1/D		Dokumentum azonosítója	198/2018
<b>VIZITERV Environ Kft.</b> 4400 Nyíregyháza, Székelyi u. 15.		Projekt címe	"Barát-patak árvízvédelmi torkolati műtárgy tervezése" című projekt Komplex előkészítési feladatai
<b>VIZITERV Environ Kft.</b> 4400 Nyíregyháza, Székelyi u. 15. Tel: 06-42500-521 Fax: 06-42-500-522 e-mail: info@viziterv.hu		Munkát végeztető	198/3/2018
Tervező helye	Barát-patak árvízvédelmi torkolati műtárgy	Dátum	2018. május
Tervező	Vízügyi létesítési engedélyezési terv	Projekt	198/3-1/2018/M
Méret	Atkéntő helyszínrajz	Méret	M=1:2000
Összeállította	Feladatok elvégzése	Ellátott	A3
Ez a terv szerző jogait nem átvéve			

## VÁLASZOK

a

### Budapest III. kerület, Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat és a II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat partnerségi véleményezésére érkezett észrevételeire/véleményeire

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
	<p>dr. Balogh Kálmán</p> <p>Cím: 1039 Budapest, Család u. 19. Tel. mobil: +36-20-389-19-27. E-mail: <a href="mailto:KBalogh@outlook.hu">KBalogh@outlook.hu</a></p>	<p><b>DÉSZ/DKÉSZ V. ütem II. szakasz – észrevételeim, javaslataim, kérdéseim</b></p>	
		<p><b>Javaslat a „Csónak kikötői osztály” szűkítésére</b></p> <p>A 04_DKESZ rendelet-tervezet Punksosdfurdo.pdf dokumentum 2. § 5. b) szakasza határozza meg a „Csónak kikötői osztály”-t. A meghatározást javaslom úgy szűkíteni, hogy egyértelműen kizáródjanak a nem emberi erővel hajtott vízi sporteszközök, pl. a motorral hajtottak; csakis az 1. szakasz szerinti „csónak”-ok kiszolgálására szolgálhasson egy ilyen létesítmény!</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A csónak kikötői osztály meghatározása az alábbira módosul: Kizárólag emberi erővel hajtott, kedvtelési és sportcélú csónakok valamint vízi sporteszközök fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodásra) szolgáló létesítmény.</p>
		<p><b>Javaslat a „Közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály” szűkítésére</b></p> <p>A 04_DKESZ rendelet-tervezet Punksosdfurdo.pdf dokumentum 2. § 5. c) szakasza határozza meg a „Közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály”-t. Az ilyen létesítmények parttól való legtávolabbi pontjának a parttól való távolságát javaslom korlátozni, hogy az ilyen létesítmények minél kevésbé zavarják a „csónak”-használatot!</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A csónak használók érdekében javasolt „parttól való távolság” a közhasználatú rekreációs létesítmény maximális szélességének meghatározásával történik, mivel a partvonal a vízszint ingadozásának megfelelően folyamatosan változik.</p> <p>A Közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály meghatározása az alábbi mondattal kerül kiegészítésre: Az úszómű, úszólétesítmény legnagyobb, folyásirányra merőlegesen mért szélessége nem haladhatja meg a 10 m-t.</p>
		<p><b>Javaslat a parthasználat szabályozásának finomítására</b></p> <p>Szerepeljen a szövegben, hogy a három kikötői osztálynak legfeljebb az egyike valósulhat meg egy raszteren, továbbá ahol csónak kikötői osztályú kikötői létesítmény van, annak a raszternek a két szomszédján ne lehessen semmilyen más osztályú kikötői létesítmény!</p> <p>A Ganz Evezős Klub (63632/2) és a BKV Evezősök által használt sólyák raszterénél (és azok szomszédainál) csak csónak kikötői osztályú kikötői létesítmény legyen bejelölve a térképen (a DKESZ_5_melleklet.png fájlban).</p> <p>Megj.: A fenti finomításra példa az Alátámasztó dokumentumban (02_Alatamaszto_munkaresz_DESZ_DKESZ_Punksosdfurdo_uj.pdf): „A parthasználatot ... a partvonal III/161 raszterében kizárólag a közszolgáltatási személyhajók számára javasolt biztosítani.”</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>A DKÉSZ csak az építés szabályait, a kikötés tekintetében a parthasználat lehetőségeit határozza meg. A javaslat elfogadása túlszabályozást eredményezne, indokolatlanul szűkítené az ésszerűen biztosítható lehetőségeket. A vízfelszínen lévő úszóművek, úszó létesítmények egymáshoz viszonyított távolságának meghatározása – többek között a szomszédos úszóművek, úszó létesítmények egymás zavarása nélküli biztonságos használat szempontjainak érvényesítése – közlekedéshatósági jogkör, amely nem vonható el a DKÉSZ-ben erre vonatkozó szabály megállapításával.</p> <p>A Ganz Evezős Klub sólyája esetében, ameddig rendelkeznek mederhasználati hozzájárulással, más létesítmény számára értelemszerűen nem kerül kiadásra hozzájárulás.</p>
		<p><b>Javaslat a Ganz Evezős Klub 63632/2 hrsz-ú telke építési övezetének megváltoztatására</b></p> <p>Javasolom a telek építési övezetének megváltoztatását úgy, hogy az üdülő funkció kizárásra kerüljön!</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A terv szabályozás koncepciójához illeszkedő javaslat. A telek a K-Rek/INT-2 építési övezetbe kerül átsorolásra.</p>
		<p><b>Javaslat használaton kívüli telkek vizsgálatára, esetleges átsorolására</b></p> <p>Használaton kívüli telkek a 63631-es és a 63629/7 hrsz-ú. Javaslom megvizsgálni, van-e érvényes építési engedélyük – ha nincs, akkor építési övezetük megváltoztatását úgy, hogy az üdülő funkció kizárásra kerüljön!</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>A terv szabályozás koncepciójához nem illeszkedő javaslat. A szomszédos hasonló adottságú telkekhez hasonló szabályozás megtartása indokolt.</p>
		<p><b>Észrevétel a DÉSZ/DKÉSZ V. ütem II. szakasz területi hatályával kapcsolatban</b></p> <p>A Királyok útja – Pünkösdfürdő utca – Duna – Kossuth II. árvízkapu közötti terület bevonható lett volna a jelenleg folyó szabályozásba, hiszen az árvízvédelem és a part rendezettség szempontjából az ettől északra lévő területekkel megegyezik a helyzete, viszont különbözik a tőle délre lévő területétől.</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>Megkezdett egyeztetési eljárás után a tervezési terület nem növelhető.</p>

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
		Észrevételek a „Helyzetfeltárás” dokumentummal kapcsolatban A „Helyzetfeltárás” dokumentum: 01_Megalapozo_munkaresz_DESZ_DKESZ_Punkosdfurdo.pdf.	
		<p><i>Általános észrevétel</i></p> <p>A „Helyzetfeltárás” szövegeiben a „terület”-et mire érti a szerző?</p> <p>Van, amikor világos, de nem mindig – a kontextusból sem, hogy a „terület”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– a pünkösdfürdői üdülő terület (a DÉSZ/DKÉSZ V. ütem II. szakasz területe)</li> <li>– a pünkösdfürdői + a római-parti üdülő terület</li> <li>– a III. kerületi Duna-part területe</li> <li>– a III. kerület területe.</li> </ul>	<p><b>Részben elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A szöveg pontosításra kerül. A megalapozó munkarész elején bemutatásra került, mely a vizsgálati, mely a DÉSZ/DKÉSZ tervezési területe.</p>
		<p><i>A 24. oldali „Területek állapota” ábrával kapcsolatban</i></p> <p>Megfelelő állapotú beépített terület a 63629/7; a 63647, 63648, a 63631 hrsz-ú?</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az említett vizsgálat módosításra kerül.</p>
		<p><b>1.4.2. TÁJTÖRTÉNET</b></p> <p>Itt a pirossal kiemelt szövegben zavart érzek: „A vizsgált terület viszonylag sokat változott <i>az elmúlt évtizedekben, ugyanis az országos szintű vízrendezésekig Duna ágakkal szegélyezett szigetvilág</i>, árterület volt.” Szerintem az országos szintű vízrendezések nem az utóbbi évtizedekben zajlottak (bár a Pünkösdfürdői gát építése és megerősítése az utóbbi 5 évtizedben történt), Az Észak-budai terület pedig a Római birodalom (Pannónia tartomány) idején már nem volt szigetvilág – nagy árvizek persze levonulásukig ezt a látszatot keltették.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az említett szövegrész javításra kerül az alábbiak szerint: „A vizsgált terület viszonylag sokat változott az elmúlt évszázadokban, ugyanis az egykor Duna ágakkal szegélyezett szigetvilág még az országos szintű vízrendezésekig is árterület volt.”.</p>
		<p><i>Autóbusz járatok sűrűsége</i></p> <p>Pl. a 134-es autóbuszé: szerintem legtöbbször nem 10 perc. A többié sem ennyire gyakori.</p>	<p><b>Döntést nem igényel.</b></p> <p>A helyzetelemzés munkarész 1.5.2. fejezetében szereplő busz forgalmi adatok a Budapesti Közlekedési Központ (BKK) által a Budapesti Közlekedési Vállalat Zrt.-től megrendelt adatokat mutatja, be, amely a BKK honlapján hivatalos menetrendként megtekinthető.</p> <p>Eszerint a reggeli csúcsidőszakban, tehát 7.00-8.00 közötti idő intervallumban Békásmegyér, Újmegyér tér végállomásról hétköznap 7.06, 7.16, 7.26, 7.36, 7.46 7.58 indulnak a 134-es viszonylat járatai. Tehát ebben a legsűrűbb forgalmú időszakban a menetrendi táblázat lényegében 10 perces gyakoriságot eredményez.</p> <p>A nap többi szakaszára valóban kisebb gyakoriság, mintegy 15 perces követési idő a jellemző minden viszonylat esetében.</p>
		<p><b>1.6.1.2 CSATORNÁZÁS</b></p> <p>A pirossal jelzett helyen a szöveg pontosítandó:</p> <p>„Ilyen záporkiömlők a vizsgált területen a Békásmegyéri szivattyútelepről érkező 330/247-es méretű és beton anyagú <b>csapadék + hígult szennyvíz főgyűjtőcsatorna</b>, valamint két ø70-es méretű, acél anyagú egyesített rendszerű nyomóvezeték.”</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>A záporkiömlő lényege, hogy általa csapadékvízzel hígított szennyvíz jut a befogadóba. A hígított szennyvíz minősége engedélyben meghatározott, de legalább háromszoros hígítás fölöttinek kell lennie.</p>
		<p>A szöveg kiegészítendő a következővel:</p> <p><i>A sodorvonalba bevezető cső ø90-es méretű.</i></p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>A rendelkezésre álló adatok alapján ilyen méretű csővezeték nem érinti a területet.</p>
		<p><i>A terület földtana</i></p> <p>Nem világos, milyen területre gondol.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az említett szövegrészkiegészítésre kerül.</p>
		<p>Másrészt a következő szövegben a zavarokat pirossal kiemeltem</p> <p>A terület földtanára jellemző <b>talajtípusok</b> (helyesen: <i>kőzetek</i>): foraminiferás agyagmárga, „Kiscelli” agyag, földolomit, bryozoás márga, mészmárga, mészkő, halmaradványos homokos agyag „Tardi” rétegek, foraminiferás agyag.</p> <p>A fedetlen földtani <b>viszonyokat</b> kőzetlisztes homok, kőzetliszt, agyag homokos kavics, homok, <b>földolomit, bryozoás márga, mészmárga, mészkő talajtípusok</b> alkotják.</p>	<p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az említett szövegrész kiegészítésre kerül.</p>



ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
		Nagyon pontatlan a Forrás: <a href="http://map.mbfsz.gov.hu">map.mbfsz.gov.hu</a> hivatkozás (itt is, sőt minden, a <a href="http://map.mbfsz.gov.hu">map.mbfsz.gov.hu</a> forrásra hivatkozó helyen). Szükség volna a rengeteg térkép közül megjelölni, melyeket (és hogyan) használja! (Pl. a terület, azon belül a fúrás[ok] vagy szelvény[ek] azonosítójára, az adatot tároló intézmény / szervezeti egység megadására, ahol ez a térképről, ill. a <a href="http://map.mbfsz.gov.hu">map.mbfsz.gov.hu</a> -n elérhető információkból nem világos.)	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A dokumentum készítése óta a felhasznált térképek már nem érhetőek el az MBFSZ oldalán, így pontosabb hivatkozásra már nincs lehetőség, ugyanakkor az adatok helytállóak.
		<b>Felszíni és a felszín alatti vizek – vizsgálatuk és megőrzésük fontossága</b> Javaslom a vastagított szövegekkel kiegészíteni:  A területen meghatározóan fontos a Duna vízminőségének védelme. Mivel a tervezési terület csatornázott, így kommunális és technológiai eredetű szennyvíz <b>közvetlenül</b> a Dunába nem kerül.  <b>A talajvíz sem tud közvetlenül a Dunába folyni, a Pfürdői gát mélyszivárgója miatt – az FCsM üzemelteti.</b>	<b>Elfogadásra javasolt,</b> Az 1.7.1. FÖLDTANI VISZONYOK, TALAJ fejezetben az alábbi kiegészítés történik: „A talajvíz szintjét befolyásolja, hogy az árvízvédelmi töltés mentett oldalán található az FCsM Zrt. által üzemeltett szivárgó.”
		Nekem furcsa: „A 219/2004. Korm. rendelet szerint a terület „fokozottan érzékeny” és a terület „felszíni karszt”.”	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Az említett szövegrész kiegészítésre kerül.
		Ez is furcsa nekem: „A vizsgált területen a talajvíz mélysége <b>változatos, akár 7,5 méter</b> is lehet.” „Az építési alkalmassági térkép alapján a vizsgált terület beépíthetősége korlátozott az egykori elöntések szerves hordalékai és a <b>ma is magas talajvíz</b> miatt.”  Szemléletem szerint a Pfürdői gát mélyszivárgója megváltoztatta, kiegyenlítettette a korábbi talajvízszintet. Mit mond az FCsM? Én is kíváncsi vagyok; szívesen okosodnék!	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Az említett szövegrész javításra kerül az alábbiak szerint: „A vizsgált területen a talajvíz mélysége változatos, 0-7,5 méter között változik..”
		A „DÉSZ rendelet-tervezet Pünkösdfürdő” dokumentummal kapcsolatban A „DÉSZ rendelet-tervezet Pünkösdfürdő” dokumentum: 03_DESZ_rendelet-tervezet_Punkosdfurdo.pdf.	
		Javaslom, hogy a „14. Terepszint alatti beépítésre vonatkozó rendelkezések” szakasz térjen ki arra, hogy a terepszint alatti építmények tervezésénél a modellezni kell azoknak a terület talajvíz- áramlására, a terület talajvíz-háztartására várható hatását!	<b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A .Az építési munkákhoz szükséges dokumentációk tartalmáról Korm. rendelet rendelkezik, annak tartalmi elemeit az építési szabályzat nem bővítheti.
		A „Környezeti vizsgálat” dokumentummal kapcsolatban A „Környezeti vizsgálat” dokumentum: 05_Kornyezeti_vizsgalat_Punkosdfurdo.pdf.	
		„6. Monitorozási javaslatok” fejezet – <i>bővítésre vonatkozó javaslataim</i> Csapadékvíz-gazdálkodás – talajvíz monitorozás (magasság, mennyiség, minőség; a gát mélyszivárgója ezekhez jó műszaki feltételeket teremt)	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A Monitorozási javaslatok fejezet kiegészítésre kerül.
		Hígult szennyvíz beömlések mennyiségének és gyakoriságának csökkentése. Műanyagok és darabos szenny szűrése. A Dunavíz oldott oxigéntartalmának (BOI) növelése.  V. ö.: <a href="https://vizeink.hu/vizgyujto-gazdalkodasi-terv-2019-2021/vgt3-elfogadott/">https://vizeink.hu/vizgyujto-gazdalkodasi-terv-2019-2021/vgt3-elfogadott/</a> <a href="https://vizeink.hu/wp-content/uploads/2022/05/VGT3_osszefoglalo_2021_elfogadott.pdf">https://vizeink.hu/wp-content/uploads/2022/05/VGT3_osszefoglalo_2021_elfogadott.pdf</a> : A monitoring tevékenység mindenki számára elérhető tájékoztatási felülete az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) honlapja.  4.2. Felszín alatti vizek (monitoringja) – 4_fuggelek; térképmelléletek orsz_0401.pdf; orsz_0402.pdf (sekély porozus)  6.2. Felszín alatti víztestek állapotának minősítése  <a href="https://tarsadalmisitas.vizeink.hu/">https://tarsadalmisitas.vizeink.hu/</a>	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A Monitorozási javaslatok fejezet kiegészítésre kerül.
		Régészeti lelőhelyekkel kapcsolatos észrevételek, kiegészítésre vonatkozó javaslatok 01_Megalapozo_munkaresz_DESZ_DKESZ_Punkosdfurdo.pdf-ben	
		1.3.4.2. RÉGÉSZETI TERÜLET, VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLET  A teljes III. kerület, a 72911 azonosítószámon nyilvántartott régészeti terület, így a teljes vizsgált terület is. <i>Mit jelent a védelme?</i>	<b>Döntést nem igényel.</b> A 68/2018. (IV.9.) Kormány rendelet a kulturális örökségek védelmével kapcsolatos szabályokról III. fejezete (A régészeti örökségek védelme) a 21.§-28.§ részletesen

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
			foglalkozik a nyilvántartott régészeti lelőhelyekre vonatkozó szabályozásokkal, valamint a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökségek védelméről szóló törvény.
		A vizsgált területet 3 kiemelten védett régészeti terület érinti, melyeket az alábbi táblázat sorol fel. Azonosító Név Leleghely szám 45945 Békásmegyér, lakótelep és őskori temető 147 59517 Királyok útja 195-203. 350 a Római-parton van. 62528 Kossuth Lajos üdülőpart 59. 354 a Római-parton van.	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Módosításra kerül, a 62528-as azonosító számú terület törlésre kerül. A 59517-es számú terület délen érinti a vizsgálati területet, így ennek feltüntetése indokolt.
		A kiemelten védett régészeti területek nyilvántartását, kezelőjét célszerű lenne megadni!	<b>Elfogadásra javasolt.</b> Kiegészítésre kerül a dokumentum.
		1.3.4.4. MŰEMLÉK, MŰEMLÉKI KÖRNYEZET Műemléki védelem alatt álló ingatlan a városhatárnál északon található templomrom. <i>Említésre méltó, hogy a Barát-patak és az Aranyhegyi-patak között 5 római őrtornyot találtak eddig. A fényképek nem a területre vonatkoznak.</i> <i>A Barát-pataknál 2022 júniusában középkori épület pincéjére bukkantak.</i>	<b>Elfogadásra javasolt.</b> A fejezet pontosításra kerül. A fejezetben található fénykép a területen található, fővárosi védelem alatt álló vízmű gépházát és bújatát ábrázolja.
		<a href="#">DKESZ_1_melleklet.png-ben</a>	
		– A hatalmas terület a térkép Ny-i és D-i oldalán (amiben a Pfürdő u. Ny-i szakasza nincs benne, de benne van a Római-part É-i része): <i>mit jelent a védelme?</i>	<b>Döntést nem igényel.</b> A 68/2018. (IV.9.) Kormány rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló rendelet, valamint a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökségek védelméről szóló törvény foglalkozik a védett régészeti területek védelmével.
		Műemlék telke (Pusztatemplom) védett a 05_Kornyezeti_vizsgalat_Punkosdfurdo.pdf szerint.	<b>Döntést nem igényel.</b> A Pusztatemplom telkének védettsége feltüntetésre került mind a megalapozó munkarészben, mind a szabályozási terveken is, így összhangban van a környezeti vizsgálattal.
		<b>Formai észrevételek – a dokumentumok használhatóságát növelő javaslatok</b>	
		A jól tagolt, terjedelmes <b>PDF dokumentumokban</b> a navigációt célszerű volna könyvjelzők használatával segíteni! (Ez az MS Wordéhez hasonló lehetőség.) Ezt megvalósították a 02_Alatamaszto_munkaresz_DESZ_DKESZ_Punkosdfurdo_uj.pdf-ben, viszont a 01_Megalapozo_munkaresz_DESZ_DKESZ_Punkosdfurdo.pdf-ben, a 03_DESZ_rendelet-tervezet_Punkosdfurdo.pdf-ben, a 04_DKESZ_rendelet-tervezet_Punkosdfurdo.pdf-ben, a 05_Kornyezeti_vizsgalat_Punkosdfurdo.pdf-ben nem.	<b>Elfogadásra javasolt.</b>
		A <b>térképek</b> – mind a PDF dokumentumokban, mind a PNG állományokban – sajnos csak képek, bennük keresni csak szabad szemmel lehet.	<b>Választ nem igényel.</b>
		Publikálhatók ezek a térképek a jelenlegi forma mellett ingyenes, publikus térinformatikai programokból elérhető módon is? Pl. az OGC (Open Geospatial Consortium) szabványra építve, WMS és WFS szolgáltatások formájában?	<b>Döntést nem igényel.</b> <b>A tervek elfogadása után a <a href="#">Budapest Térinformatikai Portál</a> felületén megtekinthetők.</b>
2.	Vörösvár Invest Kft.	1. Alulírott <b>Dr. Lovász Emőke ügyvéd</b> (DR. LOVÁSZ Ügyvédi Iroda, székhely: H-1054 Budapest, Bank u. 6. III/11., KASZ: 36064670; elektronikus levélcím: ermo.lovasz@drlovasz.hu; cégkapuazonosító: 18717804), mint a <b>Vörösvár Invest Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság</b> (székhely: 1033 Budapest, Miklós utca 8.; cégjegyzékszám: 01-09-739744; adószám: 13523903-2-41; továbbiakban: <b>Társaság</b> ) jelen levélhez csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselője, hivatkozással a <b>Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér</b> honlapján (továbbiakban: <b>Önkormányzat</b> ) közzétett, az Önkormányzat Képviselő-testületének <b>Óbuda-Békásmegyér II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére</b> vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló rendelet-tervezetére (továbbiakban: <b>DKESZ-Tervezet</b> ), továbbá a Budapest Főváros Közgyűlésének az Óbuda-Békásmegyér II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló Főv. Kgy. rendelet-tervezetére (továbbiakban: <b>DÉSZ-Tervezet</b> ), mint a DKESZ-Tervezettel, illetve DÉSZ-Tervezettel érintett területen fekvő <b>Budapest ID. kerület belterület 63635/4 hrsz</b> alatt nyilvántartott, természetben a <b>1039 Budapest, Királyok útja 301.</b> szám található, kivett üdülő megnevezésű ingatlan	<b>Választ nem igényel.</b>

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok																										
		<p>(továbbiakban: <b>Ingatlan</b>) kizárólagos tulajdonosa, a DKÉSZ-Tervezettel illetve DÉS-Z-Tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket terjesztem elő.</p> <p>Az Önkormányzat honlapján (<a href="https://obuda.hu/blog/hirdetmenyek/a-punkosdfurdo-duna-parti-teruletere-vonatkozó-kerületi-epitesi-szabalyzat-munkaközi-dokumentumai-meg_tekinthetokL">https://obuda.hu/blog/hirdetmenyek/a-punkosdfurdo-duna-parti-teruletere-vonatkozó-kerületi-epitesi-szabalyzat-munkaközi-dokumentumai-meg_tekinthetokL</a>) található DKÉSZ-Tervezet és DÉS-Z-Tervezet az Ingatlan, illetve az azonos övezeti besorolással rendelkező, túlnyomóan kereskedelmi-, üdülő-, illetve vendéglátó funkciójú más ingatlanok jövőbeli hasznosítási lehetőségeit a jelenleg hatályos építési szabályokhoz (ld. ÓBVSZ) képest jelentős mértékben hátrányosan módosítja.</p> <p>2. A jelenleg hatályos Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 32/2001. (XI.30.) ÖK sz rendelete (továbbiakban: ÓBVSZ), illetve annak 2. sz. melléklete alapján az Ingatlan jelenleg az „Ü-ID-N/2”, azaz „Különösen nagyterkes üdülőterületek” övezetbe tartozik. A DÉS-Z-Tervezet illetve a DKÉSZ-Tervezet alapján az Ingatlan új övezeti besorolása „K-Rek/2” lenne.</p> <p>A tervezetek alapján az érintett ingatlanok beépíthetőségére, illetve esetleges funkcióváltására vonatkozó helyi építési szabályok kedvezőtlenül módosulnak, amely a jelen megváltozott gazdasági helyzetben hátrányosan érinti a tervezetekkel érintett területen fekvő ingatlanok tulajdonosainak, illetve más használóinak az ingatlanok feletti rendelkezési jogát, az ingatlanok hasznosíthatóságát, továbbá csökkenti az érintett ingatlanok piaci értékét.</p> <p>Az Ingatlan vonatkozásában a DKÉSZ illetve a DÉS-Z elfogadása esetén az alábbiak szerint változnának az építési szabályok a jelenleg hatályos ÓBVSZ rendelkezéseikhez képest:</p> <p>A beépíthető bruttó alapterület, illetve a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az ÓBVSZ szerinti 20%-ról 15%-ra csökkenne a DKÉSZ-Tervezet 2. sz. melléklete szerint, az egyéb kedvezőtlen számítási szabályok megtartása mellett (ti. a 2000 m<sup>2</sup> feletti rész felét lehet csupán figyelembe venni a számításnál). Ez alapján az Ingatlan területéből a korábbi 1115,2 m<sup>2</sup> helyett csupán 836,4 m<sup>2</sup> lenne beépíthető.</p> <p>A <b>beépíthető bruttó szintterület</b> szintén kedvezőtlenül változna a tervezet alapján.</p> <p>A szintterületi mutató a jelenleg hatályos ÓBVSZ alapján <b>0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> (ami 3345,56 m<sup>2</sup>-t jelent az Ingatlan esetében), az DKÉSZ-Tervezetben ez 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (2230,4 m<sup>2</sup>) általános szintterületre és 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1115,2 m<sup>2</sup>) parkolási szintterületre változna.</p> <p>A DKÉSZ-Tervezetből az ÓBVSZ szerinti szintterületi alábbi kedvezmények eltűntek:  <i>„Kizárólag a parti közterülettel határos telkek esetében a közhasználat céljára átadott, közterülethez csatlakozó területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után 0,15 szintterületi mutató kedvezmény adható az adott telken, a teljes telekterületre vonatkozó 0,6-os szintterületi mutató mértékéig.”</i> (ld. ÓBVSZ 116. §(9) bek.)</p> <p>Az <b>épületmagasság</b> tekintetében a DKÉSZ-Tervezetben mindössze <b>9 m legnagyobb magasság</b> szerepel, az ÓBVSZ szerinti 1m helyett, ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy csupán három teljes és egy jelentősebben visszahúzott építményszinttel lehet új épületet tervezni, illetve a meglévő építményt kibővíteni.</p> <p>A <b>zöldfelület mértéke</b> az ÓBVSZ szerinti 60%-os értékről, a fent leírt építési korlátozásokra figyelemmel, 65%-ra nőne.</p> <p><b>Ami az érintett övezetben található ingatlanok rendeltetési illetve működési módját illeti, az elhelyezhető funkciók köre szintén szűkül:</b></p> <table border="0"> <tr> <td>jelenlegi: Ü-ill-N/2 (ld. ÓBVSZ 116. §(3) bek.)</td> <td>tervezett: K-Rek/2 (ld. DKÉSZ-Tervezet 22. §)</td> </tr> <tr> <td>a) üdülőépület,</td> <td>a) üdülő,</td> </tr> <tr> <td>b) kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület,</td> <td>b) szállás,</td> </tr> <tr> <td>c) üdültábor, kemping,</td> <td>c) sport,</td> </tr> <tr> <td>d) sportépítmény,</td> <td>d) sporteszköz-tárolási</td> </tr> <tr> <td>e) vízisport építménye, csónaktároló, csónakház,</td> <td>e) nevelési, oktatási,</td> </tr> <tr> <td>f) vízisportot kiszolgáló karbantartó műhely,</td> <td>f) vendéglátás,</td> </tr> <tr> <td>g) legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületd kiskereskedelmi létesítmény,</td> <td>g) kulturális, közösségi-szórakoztató,</td> </tr> <tr> <td>h) önálló vendéglátó épület,</td> <td>h) egészségügyi, szociális és</td> </tr> <tr> <td>i) rekreációt szolgáló egyéb közösségi építmény,</td> <td>i) mélygarázs rendeltetés, illetve annak építménye</td> </tr> <tr> <td>j) művelődési és kulturális épület,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>k) közösségi szórakoztató épület,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>l) mélygarázs.</td> <td></td> </tr> </table>	jelenlegi: Ü-ill-N/2 (ld. ÓBVSZ 116. §(3) bek.)	tervezett: K-Rek/2 (ld. DKÉSZ-Tervezet 22. §)	a) üdülőépület,	a) üdülő,	b) kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület,	b) szállás,	c) üdültábor, kemping,	c) sport,	d) sportépítmény,	d) sporteszköz-tárolási	e) vízisport építménye, csónaktároló, csónakház,	e) nevelési, oktatási,	f) vízisportot kiszolgáló karbantartó műhely,	f) vendéglátás,	g) legfeljebb 500 m <sup>2</sup> bruttó szintterületd kiskereskedelmi létesítmény,	g) kulturális, közösségi-szórakoztató,	h) önálló vendéglátó épület,	h) egészségügyi, szociális és	i) rekreációt szolgáló egyéb közösségi építmény,	i) mélygarázs rendeltetés, illetve annak építménye	j) művelődési és kulturális épület,		k) közösségi szórakoztató épület,		l) mélygarázs.		<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>A tervezési terület vonatkozó, hatályos terv 2015. szeptember 11-én került elfogadásra az ÓBVSZ módosításaként.</p> <p>Az Étv. 30. § (3) bekezdése szerint:  <i>“(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi építési szabályzat módosításával, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelté után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.”</i></p> <p>Tárgyi terv tervezett hatályba lépése a fentebb nevesített 7 év túl tervezett.</p>
jelenlegi: Ü-ill-N/2 (ld. ÓBVSZ 116. §(3) bek.)	tervezett: K-Rek/2 (ld. DKÉSZ-Tervezet 22. §)																												
a) üdülőépület,	a) üdülő,																												
b) kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület,	b) szállás,																												
c) üdültábor, kemping,	c) sport,																												
d) sportépítmény,	d) sporteszköz-tárolási																												
e) vízisport építménye, csónaktároló, csónakház,	e) nevelési, oktatási,																												
f) vízisportot kiszolgáló karbantartó műhely,	f) vendéglátás,																												
g) legfeljebb 500 m <sup>2</sup> bruttó szintterületd kiskereskedelmi létesítmény,	g) kulturális, közösségi-szórakoztató,																												
h) önálló vendéglátó épület,	h) egészségügyi, szociális és																												
i) rekreációt szolgáló egyéb közösségi építmény,	i) mélygarázs rendeltetés, illetve annak építménye																												
j) művelődési és kulturális épület,																													
k) közösségi szórakoztató épület,																													
l) mélygarázs.																													

ssz.	Véleményező	Vélemény	Válaszok
		<p>A fenti felsorolásból látszik, hogy állandó jellegű kiskereskedelmi létesítmény DKÉSZ-Tervezet alapján nem is lenne működtethető a K-Rek/2 jelű övezetben, míg a DÉSZ-Tervezet 20. § (3) bekezdése „legfeljebb 200 m2 szintterületű, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építményről” elhelyezhetőségéről rendelkezik. Itt egyrészt nyilvánvaló ellentmondás van a DKÉSZ- Tervezet és a DÉSZ-Tervezet között, másrészt 40%-ára csökkent a területen létrehozható illetve működtethető kereskedelmi egység megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója.</p> <p>A DKÉSZ-Tervezet illetve a DÉSZ-Tervezet alapján sem lakópark, sem idősek otthona nem létesíthető az érintett területen.</p> <p>A tervezetek a rendeltetési egységek számát (a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma, az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztása), és a legnagyobb egybefüggő beépíthető területre (épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg K-Rek/2 jelű építési övezet területén az 1000 m2 -t) szintén korlátozásokat vezetnének be a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest.</p>	
		<p>3. Általános probléma a Pünkösdfürdő Duna-partszakaszon, illetve annak közvetlen környezetében, hogy sok elhagyott terület van, ami értelemszerűen a zöldterületek elhanyagolását is jelenti, rontva ezzel Óbuda ezen kiemelkedő, Dunapart-menti részének városképét. Az ideális cél ezeknek a területeknek a rekreációs és sport célú fejlesztése lenne, azonban a tervezett szabályozással ezek a lehetőségek jelentős mértékben korlátozódnának, mivel egy beruházó szempontjából –a beépítési paraméterek fent jelzett változásai miatt –szüksülnek a beruházási lehetőségek, ami miatt távol maradhatnak a befektetők a térségtől, az esetleges beruházások megvalósítása esetén azok megtérülése pedig sokkal alacsonyabb szintterület lenne, vagy éppen hosszú távon gazdaságosan nem lennének üzemeltethetőek</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A területen nem cél a beépítési paraméterek növelése, az élıhetőség elősegítése, a minél nagyobb összefüggő zöldfelületek kialakítása a cél.</p>
		<p>4. Fontos körülmény, hogy a két és fél éve kezdődött Covid világjárvány miatt jelentősen visszaszorult az idegenforgalom, különösen Óbuda ezen, városközponttól messze fekvő részén, amely helyzetet csak súlyosbított az Ukrajnai háborús helyzet, és az ennek következtében világszerte tapasztalható gazdasági visszaesés, és a folyamatosan növekvő infláció.</p> <p><b>Ezért is érdemes lenne a DKÉSZ illetve a DÉSZ tervezeteinek olyan átfogó módosítása, amely sokkal tágabb lehetőséget adna más funkciójú, és nagyobb beépítési lehetőséget biztosító épületek (pl. lakóparkok, idősek otthona, nagyobb kereskedelmi illetve szolgáltató egységek, stb.) megvalósíthatóságára.</b></p> <p>A DKÉSZ-Tervezet illetve a DÉSZ-Tervezet jelen állás szerinti jelen változatai ugyanis negatív módon hatnak, illetve csökkentik Óbuda ezen részének a fejlesztési lehetőségeit, ami nemcsak az esetleges befektetőket riaszthatja el innen, hanem a helybeli ingatlan tulajdonosok számára is anyagi hátránnyal jár, mivel az ingatlanuk - a helyi építési szabályok kedvezőtlen változása folytán - kevesebbet fog érni.</p> <p>Nem utolsó szempont, sem a Kerületi Önkormányzat (Óbuda), sem a Fővárosi Önkormányzat szempontjából, hogy a jelen nehéz gazdasági helyzetben, amely a helyi önkormányzatokat fokozottan sújtja, <b>kártalanítás jár az érintett ingatlanok tulajdonosainak</b> (illetve más jogcímen jogosultjainak) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30. § alapján, amennyiben az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása), vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből kára keletkezik az érintett személyeknek.</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A tervezési területre a TSZT által meghatározott területfelhasználási egység területén az OTÉK alapján lakó rendeltetés nem megengedett. Az elmúlt évek járványhelyzete is rávilágított arra, hogy milyen nagy jelentősége van, illetve mennyire fontosak a szabad- és rekreációs területek, ezért ezen szempontok érvényesítése volt a cél a tervezési területen.</p> <p>Az Étv. 30. §-a az észrevételben idézettekén túl rendelkezik arról is, hogy <i>“Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására”, azaz 7 éven túl már nem biztosít teljeskörű kártalanítást.</i> Tárgyi terv tervezett hatályba lépése a fentebb nevesített 7 év túl tervezett.</p>
		<p>5. A fentiekre tekintettel kérjük a T. Önkormányzatot, és az illetékes döntéshozó szerveket, hogy a jelen formájában ne terjesszék a képviselő testület, illetve a Fc5városi Közgyűlés elé a DKÉSZ- illetve a DÉSZ-Tervezetet. illetve ezeket az illetékes döntéshozó szervek ne fogadják el.</p> <p>Kérjük továbbá, hogy a fenti témában a DKÉSZ-, illetve a DÉSZ-Tervezetek kapcsán az érintett ingatlan tulajdonosok bevonásával ismét tartsanak társadalmi szintű konzultációt az érintettekkel, és a racionális gazdasági körülmények figyelembe vételével, a természeti értékek megőrzése mellett, szíveskedjenek a DKÉSZ-, illetve a DÉSZ-Tervezeteket megfelelően átdolgozni, annak érdekében, hogy azok a megváltozott világ gazdasági, ökológiai, és nem utolsó sorban energia-gazdálkodási feltételeknek is megfeleljenek</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b> A hatályos jogszabályi előírások szerint a terv partnerségi véleményezése két alkalommal, teljeskörűen megtörtént. A lakossági fórumon személyesen, míg a lakossági fórumot követően írásban lehetett megfogalmazni a tervvel kapcsolatos észrevételeket.</p>