

# IV. KÖTET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER II. SZAKASZ - PÜNKÖSDFÜRDŐ DUNA-PARTI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 38. § szerinti  
véleményezési eljárásra

2022. július



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

**TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

**Balla Mariann** .....  
okl. építészmérnök, urbanista  
TT/É 01- 4620

**Rónyai Fanni** .....  
okl. településmérnök

**Túzkő Eszter** .....  
okl. településmérnök

**INFRASTRUKTÚRA:**

**Pető Zoltán** .....  
okl. építőmérnök, közlekedéstervező  
Tkó 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** .....



**Óbuda – Békásmegyer Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**.../2022. (... ..) ö.k. számú rendelete**  
**Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó**  
**kerületi építési szabályzatról**

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

**ELSŐ RÉSZ**  
**Általános előírások**

**I. Fejezet**

**A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések**

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

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. §** E rendelet alkalmazásában:

1. **Csónak:** olyan kedvtelési és sportcélú, emberi erővel hajtott, felépítménnyel nem rendelkező vízi jármű, amelynek testhossza nem haladja meg a kishajóra megállapított mértéket.
2. **Csónakház:** olyan létesítmény, amely evezősspot céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására, illetve a sporttevékenységhez kapcsolódó háttértevékenységek céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik.
3. **Csónaktároló:** olyan létesítmény, amely evezőssport céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására szolgáló helyiséggel rendelkezik.
4. **Fa statikai védőzónája:** meglévő fa esetében a törzsméret négyeszeresének megfelelő sugarú kör a fa törzsetől mérve, tervezett fa esetében kis lombkoronát növelő fáknál 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fáknál 2,5 m sugarú kör a fa tövének közepétől mérve.
5. **Kikötői létesítmények osztályai (a továbbiakban: kikötői osztályok):**
  - a) **Közszolgáltatási személyhajó kikötői osztály:** Közszolgáltatási szerződés alapján helyi, helyközi vagy révhajózási hivatásforgalmú személyszállító szolgáltatást ellátó, jellemzően menetrend szerint közlekedő motoros nagyhajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodására) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei.
  - b) **Csónak kikötői osztály:** Kedvtelési és sportcélú csónakok és vízi sporteszközök fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodásra) szolgáló létesítmény.
  - c) **Közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály:** Költségvetési szerv által fenntartott, vagy vele együttműködésben üzemeltetett, sport és szabadidős célú tevékenységet szolgáló úszómű, úszólétesítmény vagy egyéb, partkapcsolattal rendelkező vízilétesítmény (így különösen vízszínpad, lebegő uszoda, vagy sétány stb.), mely további hajó kikötésére nem szolgál.
6. **Komfort pont:** Korszerű – a higiéniai és az egyenlő esélyű hozzáférés szempontjából az elvárásoknak megfelelő – közhasználatú illemhely, zuhanyzó és gyermekpelenkázó együttese.
7. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek – Budapest III. kerület Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.
8. **Szintterületi mutató:** Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékéből és kizárólag az épületen

belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze.

9. **Útsorfa:** 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
10. **Úszólétesítmény:** Víziközlekedésre, vízben való munkavégzésre és azokkal összefüggő tevékenység folytatására alkalmas úszóképes eszköz, szerkezet, berendezés.
11. **Úszómű:** Helyváltoztatásra nem szolgáló, önálló meghajtással nem rendelkező, vízben munkát nem végző úszólétesítmény.

## II. Fejezet

### Közterület alakítására vonatkozó előírások

#### 1. A Duna-parti sétányra vonatkozó rendelkezések

**3. §** Az *1. mellékleten* jelölt „Duna-parti természetközeli sétány” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében

- a) a sétány nyomvonalát, szélességét úgy kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen, és
- b) a burkolatokat vízáteresztő módon kell kialakítani.

#### 2. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

**4. §** (1) Kioszk – eltérő rendelkezés hiányában – az *1. melléklet* szerinti közterületen jelölt „Építmény elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” létesíthető, mely

- a) „FP” jel esetén fogadópont,
- b) „KP” jel esetén közhasználatú komfortpont

rendeltetését tartalmazhat.

(2) Kioszk legfeljebb 80 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel létesíthető, több kioszk egymáshoz csatlakozóan nem helyezhető el és nem építhető össze.

(3) Vendéglátóterasz kizárólag a vendéglátóhelyek környezetében, a vendéglátóhelytől számított 15 méteren belül, legfeljebb 250 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthető, amennyiben nem akadályozza a terület kerékpáros és gyalogos közlekedését, és nem érinti árvízvédelmi mű fenntartási sávját.

(4) Vendéglátó terasz és kioszk nem keríthető el.

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

#### 3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

**6. §** (1) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

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

## III. Fejezet

### A természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

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

- a) csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;
- b) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.

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

(3) Új közművezeték létesítésekor vagy meglévő felújításakor az 1. mellékleten jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány/ faegyed” statikai védőzónájának védelmét biztosítani kell.

(4) A fa statikai védőzónájában új közművezeték létesíteni nem lehet, munkavégzés csak kézi eszközzel történhet. (5) Az 1. mellékleten „Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén” elemmel jelölt terület:

- a) közhasználat elől nem zárható el az 1. mellékleten jelölt „Közhasználat elől állandóan elzárható területek” kivételével, és
- b) az árvízvédelmi védvonal és a vízfelület közötti rész a katasztrófavédelmi szempontok és a terület rekreációs használatának figyelembevételével, zöldfelületként alakítandó ki.

(6) A K-Rek építési övezetek telkein a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson.

(7) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m<sup>2</sup> termőföldterület biztosításával.

(8) Az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

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

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

## IV. Fejezet

### Telekalakítással kapcsolatos előírások

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

(2) A sajátos építményszámára az övezetek előírásaitól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

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

(5) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

## V. Fejezet

### Közművek előírásai

#### 4. Általános előírások

**9. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 10. § figyelembevételével.

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

## 5. Víziközművek

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

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

(3) Tisztítatlan és tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(4) 10, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Az így összegyűlt csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

## VI. Fejezet

### A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

#### 6. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

**11. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. *melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (6) bekezdések szerint előírások figyelembevételével kell telken belül biztosítani.

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

(3) Az 5. *mellékleten* szereplő kikötői osztályok parthasználatához kapcsolódóan személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(4) Vendéglátó rendeltetés Kt-Zkp övezet területén lévő fogyasztótere után (beleértve a teraszt is) személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(5) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)

- a) kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,
- b) alkalmazása esetén kizárólag önálló gépjármű használatot biztosító telepíthető, és
- c) felszínen nem telepíthető.

(6) Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

#### 7. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

**12. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 100 férőhelyük után 1 autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén. Rendszeres forgalomra kell számítani:

- a) 10 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
- b) 100 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
- c) 150 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, csak az állandó férőhelyszámot figyelembe véve és több pálya esetén csak a mértékadó nagyságú pályát méretezve,
- d) 100 férőhelyet meghaladó sport vagy rekreáció célját szolgáló rendeltetési egység esetén.

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



## **8. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

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

- (2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.
- (3) Tehergépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

## **9. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások**

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

## **10. Magánutakra vonatkozó előírások**

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

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

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

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

(5) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

## **11. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások**

**16. §** (1) Építési telek közúti vagy közforgalom el nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejáratot kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén 500 férőhelyes parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő;
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

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

## **12. A légi közlekedésre vonatkozó előírások**

**17. §** A területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, üzemeltethető egészségügyi, rendőrségi, katasztrófavédelmi, beépítés kivételével.

## **13. Vízi közlekedésre szolgáló előírások**

**18. §** (1) Parthasználat az *5. melléklet*en szereplő kikötői osztályok számára biztosított az ott jelölt partszakaszokon.

## **VII. Fejezet**

### **Az építés általános szabályai**

#### **14. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai**

**19. §** (1) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, a megengedett fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület elhelyezhető, melynek beépített alapterülete legfeljebb a megengedett beépítési mérték 25%-a lehet.

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

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

(4) A kiegészítő rendeltetésű épület legnagyobb épületmagassága

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

lehet.

(5) A területen melléképítmények közül kizárólag

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

helyezhető el.

(6) A területen csónakház és csónaktároló utólagos rendeltetismódosítása nem megengedett.

(7) A Partórség konténerén kívül építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el, a .

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

#### **15. Terepszint alatti beépítésre vonatkozó rendelkezések**

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

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

## **VIII. Fejezet**

### **Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

#### **16. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai**

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

**MÁSODIK RÉSZ**  
**Beépítésre szánt területek építési övezetei**

**IX. Fejezet**  
**Különleges területek**

**17. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos  
üdülőparton (K-Rek)**

**22. §** (1) A **K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3** jelű építési övezet területén:

- a) üdülő,
- b) szállás,
- c) sport,
- d) sporteszköz-tárolási
- e) nevelés, oktatás,
- f) vendéglátás,
- g) kulturális, közösségi-szórakoztató,
- h) egészségügyi, szociális, és
- i) mélygarázs

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

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

- a) szállás,
- b) sport,
- c) sporteszköz-tárolási
- d) nevelés, oktatás,
- e) vendéglátás,
- f) kulturális, közösségi-szórakoztató,
- g) egészségügyi, szociális, és
- h) mélygarázs

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) **K-Rek/INT-4** jelű építési övezet területén kizárólag nevelési, szociális és sport rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(4) Közcsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma és a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.

(5) Az építési övezetek területén építési telek új beépítés esetén csak Kt-Zkp övezetbe nem sorolt közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telek kialakítása nem megengedett.

(6) Az építési övezet területén az épület legmagasabb pontja

- a) **K-Rek/1** építési övezetben 9,5 méter,
- b) **K-Rek/2** építési övezetben 11,0 méter.

(7) Az építési övezetek területén csoportházas beépítési mód nem megengedett.

(8) Az *1. mellékleten* jelölt „Építési telek el nem keríthető része” területeket közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani, fenntartani és kerítés az *1. mellékleten* jelölt telekhatárok mentén nem létesíthető.

(9) Az építési övezet területén

- a) az északi oldalkert mérete az övezetben előírt épületmagasság fele, mely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható.
- b) a déli oldalkert legkisebb mérete:
  - ba) a **K-Rek/1, K-Rek/INT-1 és K-Rek/INT-4** jelű építési övezet területén 6,5 méter, de 20 méternél nagyobb telekszélesség esetén 8 méter.
  - bb) a **K-Rek/2** jelű építési övezet területén 12 méter, mely csónakház építése esetén 8,0 méterre csökkenthető.
  - bc) a **K-Rek/3 és K-Rek/INT-3** jelű építési övezet területén az építési övezetben meghatározott épületmagasság mértéke,
- c) az előkert mérete a Kt-Zkp övezet mentén 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.

- (10) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:
- a **K-Rek/1 és K-Rek/2** jelű építési övezetek területén sem az 1000 m<sup>2</sup>-t,
  - a **K-Rek/3** jelű építési övezet területén sem az 500 m<sup>2</sup>-t.
- (11) A **K-Rek/1 és K-Rek/2** jelű építési övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb számú társasüdülő létesítése esetén létesíteni kell közösségi helyiséget legalább 100 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel, legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas helyiséget vagy területrészt, és a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább minden két üdülőegységenként egy darab csónak tárolására szolgáló csónaktárolót.
- (12) Az építési övezetben a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma, az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztása.
- (13) A 2.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m<sup>2</sup>-feletti többletterületének csak 50 %-a vehető figyelembe. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.
- (14) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 1. pontja* tartalmazza.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **Beépítésre nem szánt területek övezetei**

#### **X. Fejezet**

#### **Közlekedési területek**

#### **18. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

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

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

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

#### **XI. Fejezet**

#### **Zöldterületek**

#### **19. Közpark (Kt-Zkp)**

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

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

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

(4) Az övezet területén

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

helyezhetők el.

(5) Az övezet területén 4 darab vendéglátás rendeltetésű kiosk létesíthető egymástól legalább 200 méter távolságban.

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

(7) Az övezet területén új sólyapálya nem létesíthető.

(8) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 3. pontja* határozza meg.

## **XII. Fejezet**

### **Vízgazdálkodási területek**

#### **20. Folyóvíz medre és partja (Vf)**

**25. §** Az övezet területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

## **ÖTÖDIK RÉSZ**

### **Záró rendelkezések**

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

**27. §** Hatályát veszti a Budapest, III. kerület Pünkösdfürdő utca - Királyok útja - közigazgatási határ - Kossuth Lajos üdülőpart által határolt terület vonatkozásában a Budapest főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer önkormányzat képviselő-testületének 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendelete ÓbudaBékásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról.

dr. Bots Dénes  
jegyző

dr. Kiss László  
polgármester

1. melléklet a .../2022. (...)önkormányzati rendelethez



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
 ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT  
 KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
 .../2022. (.../...) ÖNK. RENDELETE  
 ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
 II. SZAKASZ PÜNKÖSDFÜRDŐ  
 1. MELLÉKLET

**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
 M = 1:2000

**III.**

BUDAKALÁSZ

SZIGETMONOSTOR

<p><b>KÖTELEZŐ BRÉVENYŰ ELEMEK</b></p> <p>A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>VI-2 Építési övezeti, övezet határa</li> <li>VI-2 Építési övezeti, övezet jelje</li> <li>Kösterlatékek övezete</li> <li>Folyókák medre és partja övezete (VI)</li> </ul> <p>A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI          ÉPÍTÉS TELJESRE, TELJESRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Épület elhelyezkedése kijelölt hely beépítésre nem szánt területen</li> </ul> <p>EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Közterületen kívüli átjárók</li> <li>Kiemelt jelentőségű faegyed</li> <li>Kiemelt jelentőségű faegyed</li> <li>Meghatározott védettségi körrel rendelkező terület a Duna felől</li> <li>Sportterület rendezési terület</li> <li>Játszóter rendezési terület</li> <li>Maglóvártervezési terület</li> <li>Duna parti természetvédelmi sáv</li> <li>Pályajelző, kiemelt pont</li> <li>Szabályozási korlátozó határ</li> </ul> <p>VÉDELEM KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG</p> <p>I. Országos (Nemzetközi) művelési értékvédelem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rendeltetési, határozattal védett régészeti lelőhely területe</li> </ul> <p>A terület egészére nyilvánított régészeti lelőhely területe (BPH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.)</p> <p>II. Táj- és természetvédelem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete</li> <li>Országos ökológiai hálózat - puffertérlet övezete</li> </ul> <p>A terület egészére tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p> <p>II. Egyéb korlátozó tényezők</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nagyvízi meder területe (KDVI/2019)</li> </ul> <p>A terület egészére vízminőség-védelmi terület övezetbe tartozik.</p> <p>III. Közművek korlátozása</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nagyközüzemi földgáz gázvezetési vezeték biztonsági övezete</li> <li>Átemelő</li> </ul> <p><b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Javasolt megosztás</li> <li>Főútvonal</li> <li>Javasolt főútvonal</li> <li>Védő fenntartási sáv</li> </ul> <p><b>ALAPTERKÉPI ELEMEK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teljesítés</li> <li>Helyrajzi szám</li> <li>Épület</li> <li>Társul</li> <li>Magassági pont (mÉH)</li> </ul>	<p><b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK - DÉSZ TERÜLETE</b></p> <p>A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Szabályozási vonal</li> <li>Szabályozási elemekre vonatkozó mérete</li> <li>VI-2 Építési övezeti, övezet határa</li> <li>VI-2 Építési övezeti, övezet jelje</li> <li>Kösterlatékek övezete</li> </ul> <p>EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kiemelt jelentőségű faegyed</li> <li>Kiemelt jelentőségű faegyed, faállomány</li> <li>Maglóvártervezési terület</li> <li>Duna parti természetvédelmi sáv</li> <li>Tervezett híd</li> <li>Építési lélek el nem kerülhető része</li> <li>Teljesítés mentén tartás nem halasztható el</li> </ul> <p>VÉDELEM KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG</p> <p>I. Országos (Nemzetközi) művelési értékvédelem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Műemlék telke / Műemlék</li> <li>Rendeltetési, határozattal védett régészeti lelőhely területe</li> </ul> <p>A terület egészére nyilvánított régészeti lelőhely területe (BPH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.)</p> <p>II. Táj- és természetvédelem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rendeltetési, határozattal védett régészeti lelőhely területe</li> </ul> <p>A terület egészére tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p> <p>II. Egyéb korlátozó tényezők</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nagyvízi meder területe (KDVI/2019)</li> </ul> <p>A terület egészére vízminőség-védelmi terület övezetbe tartozik.</p> <p>III. Közművek korlátozása</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nagyközüzemi földgáz gázvezetési vezeték biztonsági övezete</li> <li>Nagyközüzemi földgáz gázvezetési vezeték biztonsági övezete</li> </ul> <p><b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Javasolt megosztás</li> <li>Főútvonal</li> <li>Javasolt főútvonal</li> <li>Védő fenntartási sáv</li> <li>Teljesítés</li> </ul> <p><b>ALAPTERKÉPI ELEMEK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teljesítés</li> <li>Helyrajzi szám</li> <li>Épület</li> <li>Társul</li> <li>Magassági pont (mÉH)</li> </ul>
---	---

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

<p><b>B F V T</b>  <b>K F.</b></p> <p>TELEFON: 0671 23 10 00          FAX: 0671 23 10 01          E-MAIL: bfv@bft.hu          HÍVÁSKÖZVETŐ: 0671 23 10 02</p> <p>BUDAPEST FŐVÁROS          VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT</p>	<p>MUNKÁK MEGNEVEZÉSE: Duna-parti építési szabályzat V. ütem Óbuda - Békásmegyér</p> <p>PAJZS MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV</p> <p>ÜGYVEZET: Albrecht Úti</p> <p>TERVEZŐ: Balázs Marczon          TT 01-4630</p> <p>MEGTERVEZŐ: Pál Zoltán          Tűz 01-2301</p> <p>MEGTERVEZŐ: Szabó Krisztián          TV 01-16196</p> <p>TERVEZŐ: Szabó Krisztián          TK 01-1420</p>	<p>TERVEZŐ: Balázs Marczon          TT 01-4630</p> <p>MEGTERVEZŐ: Pál Zoltán          Tűz 01-2301</p> <p>MEGTERVEZŐ: Szabó Krisztián          TV 01-16196</p> <p>TERVEZŐ: Szabó Krisztián          TK 01-1420</p>	<p>TERVEZŐ: Balázs Marczon          TT 01-4630</p> <p>MEGTERVEZŐ: Pál Zoltán          Tűz 01-2301</p> <p>MEGTERVEZŐ: Szabó Krisztián          TV 01-16196</p> <p>TERVEZŐ: Szabó Krisztián          TK 01-1420</p>
---	--	---	---



## 1. Különleges területek – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

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
<b>K-Rek/1</b>	9000	-	15	4,5	7,5	65	20	0,4	0,2
<b>K-Rek/2</b>	8000	-	15	4,5	9,0	65	20	0,4	0,2
<b>K-Rek/3</b>	2000	-	15	4,5	6,5	65	20	0,4	0,25
<b>K-Rek/INT-1</b>	6000	-	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2
<b>K-Rek/INT-3</b>	5000	-	15	4,5	6,5	50	20	0,4	0,25
<b>K-Rek/INT-4</b>	6000	-	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2

## 2. Zöldterületek (Kt-Zkp)

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
<b>Kt-Zkp</b>	5000	szabadonálló	1	-	4,5	70	0	0,01	0,0



3. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez

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

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

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

4. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez

Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

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

5. melléklet a .../2022. (...)önkormányzati rendelethez



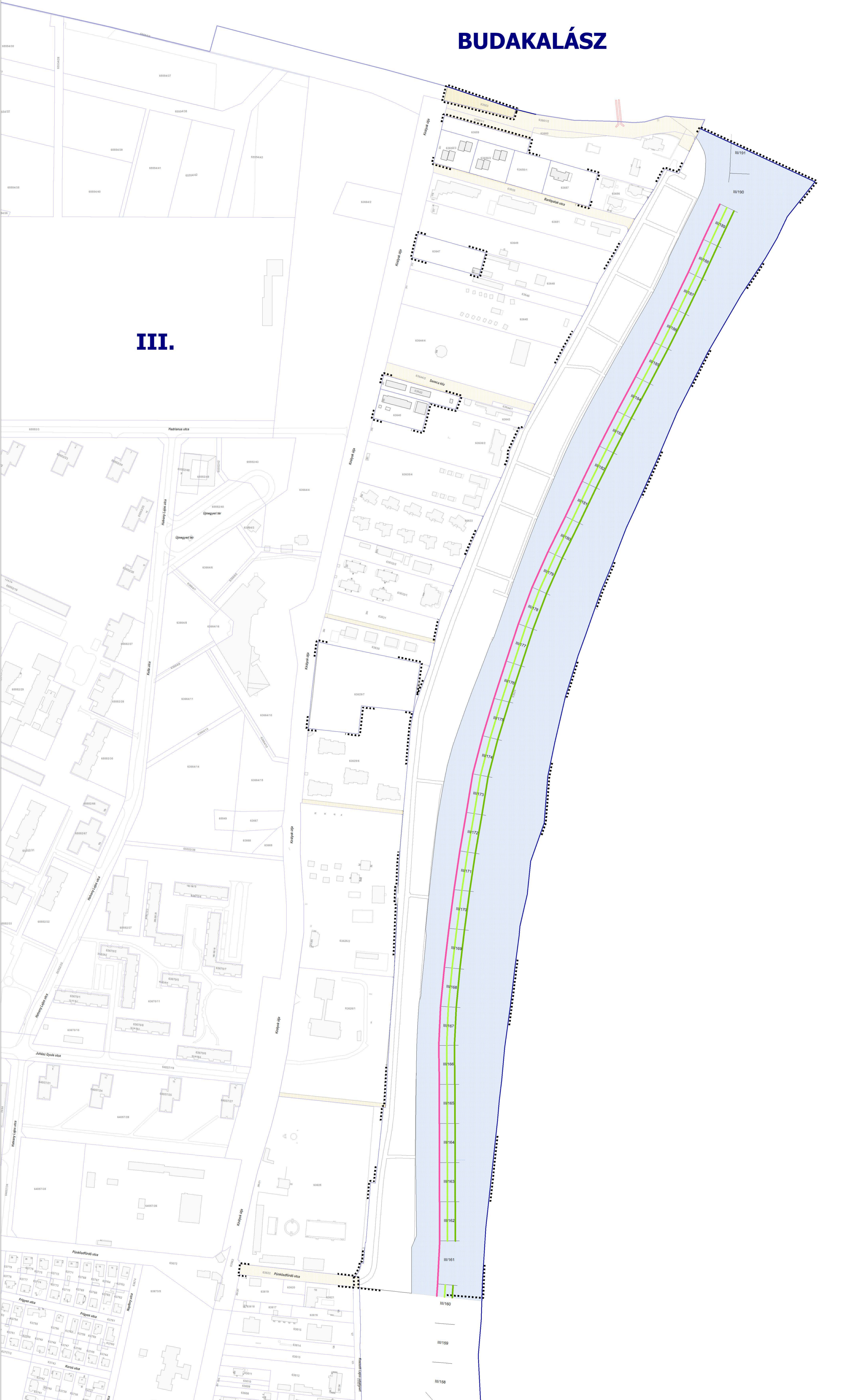
# BUDAKALÁSZ

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
.../2022. (.../...) ÖNK. RENDELETE  
ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
II. SZAKASZ PÜNKÖSDFÜRDŐ  
5. MELLÉKLET

## MEGENGEDETT PARTHASZNÁLAT

M = 1:2000

### III.



- PARTHASZNÁLAT SZABÁLYOZÁSA**
- A parthasználat közterületi személyi hajó kikötőjének megengedett
  - A parthasználat csónak kikötőjének megengedett
  - A parthasználat közterületi rekreációs létesítmény kikötőjének megengedett

- ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK**
- Teljes ház
  - Helyiégi szám
  - Épület
  - Támfal
  - Megszakított pont (MSP)

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

	MEGNEVEZÉS: Duna-parti építési szabályzat V. ütem Óbuda - Békásmegyér	TERVEZŐTÁRSASÁG: DÉS Z
	PAJZS MEGNEVEZÉSE: MEGENGEDETT PARTHASZNÁLAT	
LEVELEZÉSI CÍM: Albrecht Uta		
TELEFONSZÁMA: 06 1 462 00 00		
TELEFONSZÁMA: 06 1 462 00 00	Balla Marcell	TERVEZŐ: KÖZ-24
ADATLÉK: Pál Zoltán	TELEFONSZÁMA: 06 1 231 11 11	MEGNEVEZÉS: M+12000
MEGNEVEZÉS: Szabó Krisztián	TELEFONSZÁMA: 06 1 16 96 6	TERVEZÉS: 2022. július
MEGNEVEZÉS: Csizmadia Zoltán	TELEFONSZÁMA: 06 1 47 71 7	
MEGNEVEZÉS: Tóth Zoltán	TELEFONSZÁMA: 06 1 47 71 7	
MEGNEVEZÉS: Tóth Zoltán	TELEFONSZÁMA: 06 1 47 71 7	