



I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület,
Újbuda Duna-parti területére

DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

OTÉK-tól való eltérés
alátámasztása

XI. kerület Újbuda Budafoki út – Neumann János utca
(4082/2. hrsz.-ú közterület északi határa) –
4082/32. hrsz.-ú közterület déli határa – Duna folyam
(23813/1. hrsz.-ú telek nyugati határa)
által határolt területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. október

OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS

Az OTÉK-tól való eltérés kezdeményezésének helyszíne a Szerémi út – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt területsáv.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II. - III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

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

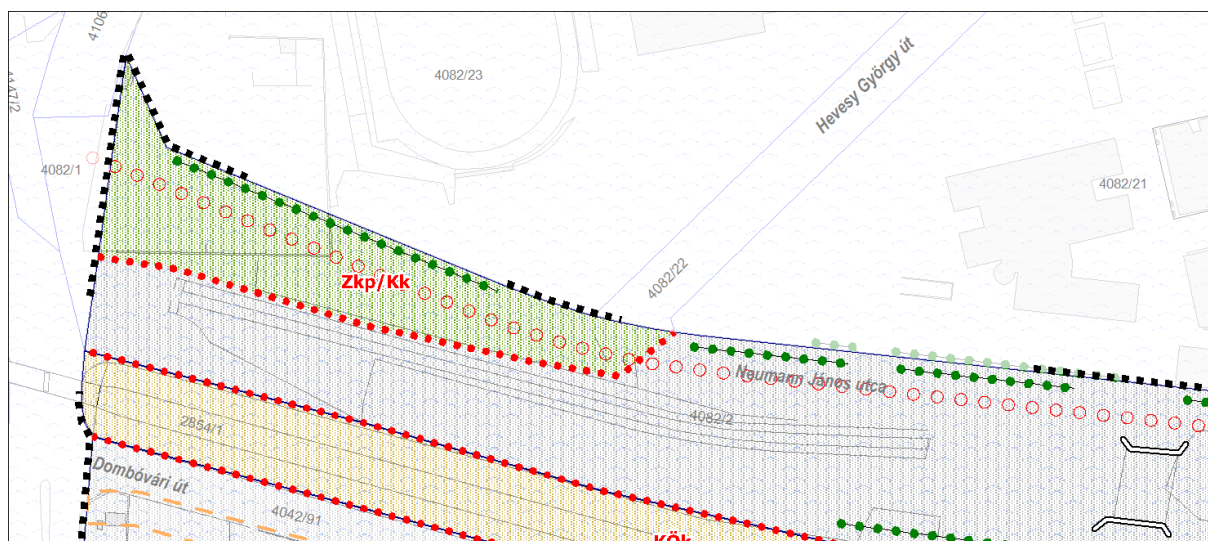
az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

JAVASOLT DÉSZ MÓDOSÍTÁS

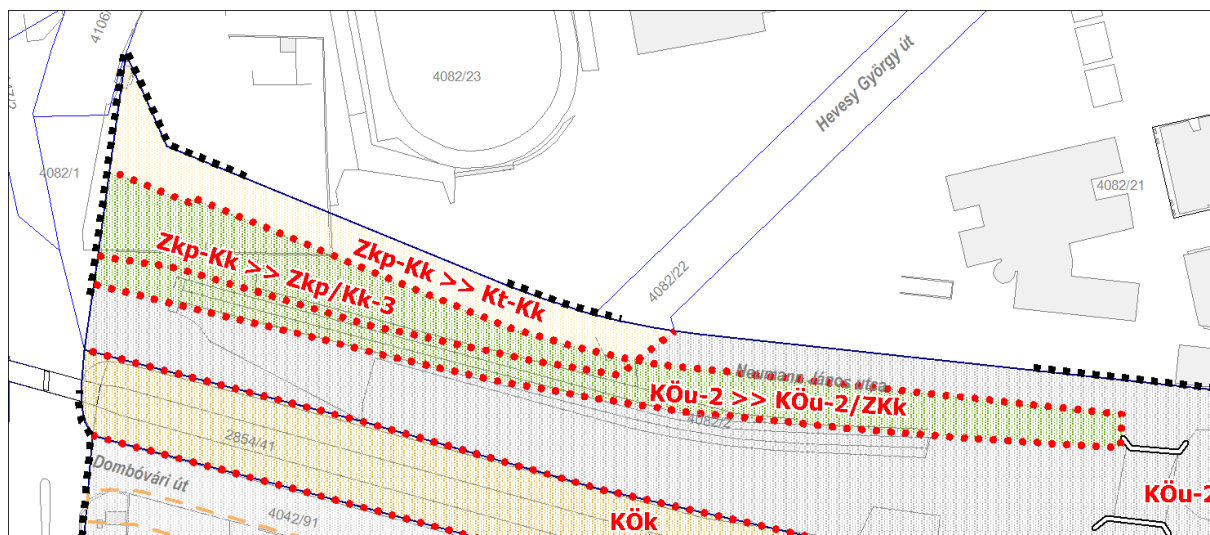
A Déli körvasút környezetrendezéséhez kapcsolódó környezetrendezési terv koncepciója szerint a Zkp/Kk-3 övezetben meglévő (közmulétesítmények) és tervezett rekreációs célú létesítmények (sportpályák, játszótér), valamint kerékpárút és gyalogos sétány miatt a terv nem tud megfelelni a vonatkozó zöldfelületi paramétereknek.



Kivonat a Déli körvasút fejlesztésének kiegészítő környezetrendezési tervének (Forrás: Viköti / Léptékterv)



Hatályos DÉSZ kivonat



KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Építési övezet, övezet határa
- Vi-2 Építési övezet, övezet jele
- Közterületek övezetei

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Megtartandó értékes faegyed/fasor
- ○ / ○ ○ Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra

DÉSZ módosítási javaslat kivonat

A Szerémi út – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt keskeny sávon kijelölt közkert területe a meglévő közműterület (szennyvízakna) és ennek fenntartásához, üzemeltetéséhez kapcsolódó burkolt felület, valamint a gyalog- és kerékpárút, illetve a tervezett rekreációs funkció helyigénye miatt **nem tudja elérni az előírt 60%-os legkisebb zöldfelületi arányt**. A sport funkciók elhelyezését a kerületi önkormányzat kiemelten fontosnak tartja, ezért **javasolt egy új Zkp/Kk-3 övezet kialakítása. Erre vonatkozóan OTÉK-tól való állami főépítészeti eltérés megkérése szükséges. (2025. július 1-ét követően már a TÉKA zöldfelületekre vonatkozó előírását is figyelembe kell venni, konkrétan az övezet legkisebb zöldfelület nagyságát (%)).**

A zöldfelület legkisebb mértékére vonatkozó határértékeket az alábbi táblázat összegzi:

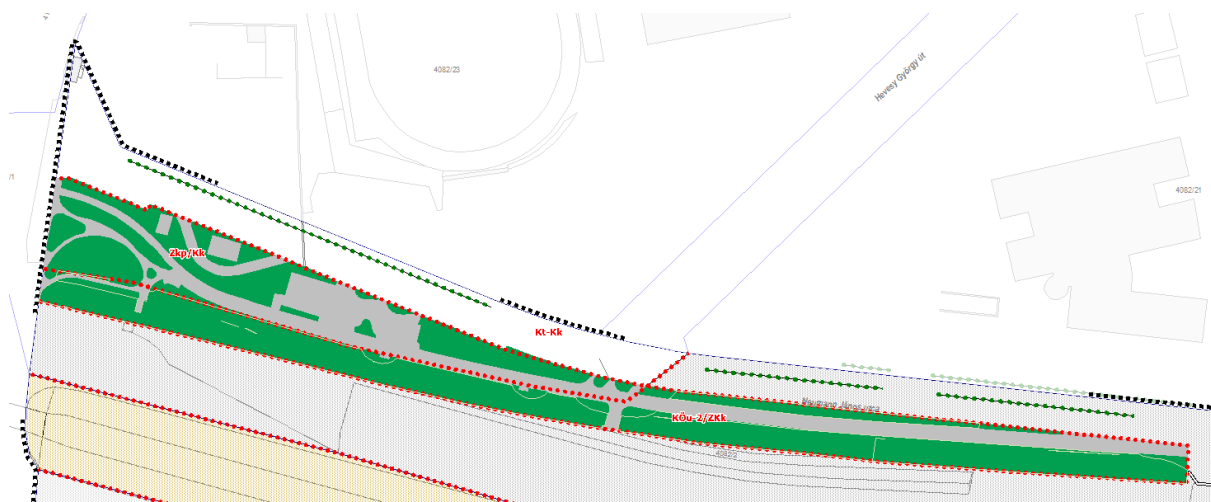
Övezet jele a DÉSZ-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)			
	OTÉK	TÉKA	Hatályos DÉSZ	Tervezett DÉSZ
Zkp/Kk-3	60	60	60	60 / 45*

* OTÉK (TÉKA)-tól való eltérési engedély megkérése a feltételhez kötött 45%-os zöldfelületi arány kialakíthatósága érdekében. A feltétel a sportfunkció tényleges kialakítására irányul.

A Zkp/Kk-3 övezet területén a zöldfelületek várható alakulását a következő táblázat és ábra mutatja be:

	Burkolt felületek*	Teljesértékű zöldfelületek
Zöldfelületek és burkolt felületek aránya (m ²)	2369	2300
Burkolt felület és zöldfelület aránya (%)	50,7	49,3

* Gyalogos és kerékpáros infrastruktúra, sportpálya, játszótér burkolt felületei, valamint a meglévő közműterület burkolt felülete együttesen



A Zkp/Kk-3 övezetben a zöldfelületek és burkolt felületek várható kialakítása
(Forrás: Viköti / Léptékterv adatszolgáltatása alapján saját szerkesztés)

A fentiek alapján a Zkp/Kk-3 övezetre vonatkozó 60% legkisebb zöldfelületi arány mérséklése indokolt, igazodva a meglévő és tervezett funkciókhoz: javasolt a 45%-os minimális zöldfelületi arány meghatározása. Ennek **megengedése érdekében** a OTÉK szerinti állami főépítészti eltérés megkérése szükséges. Javasolt az OTÉK szerinti állami főépítészti eltérést a közcélú sportfunkció kialakításának feltételéhez kötni, figyelembe véve a TÉKA 2025. július 1-től hatályba lépő rendelkezéseit is:

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 32.§ (7) alapján:

„A közpark zöldterület zöldfelületének legalább 70 százalékát, a közkert zöldterület zöldfelületének legalább 60 százalékát teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.”

Javasolt övezeti határértékek a fentiek figyelembevételével:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolási fordítható
Zkp/ Kk-3	-	-	0,5	-	-	60 / 45*	0	-	-

* Amennyiben az övezet területén megvalósul a tervezett közcélú sportfunkció kialakítása, a zöldfelület legkisebb mértéke 45% lehet a BP/...../2025 számú OTÉK eltérési engedély alapján. A 45% zöldfelületi arány alkalmazása esetén a zöldfelületek 100%-át teljesértékű zöldfelületként kell kialakítani.

OTÉK 111. § -NAK VALÓ MEGFELELÉS**Legkisebb zöldfelületi arány**

A hatályos OTÉK által meghatározott legkisebb zöldfelületi arány az építési övezetek esetében teljesül, ugyanakkor a DÉSZ módosítás tárgyát képező közkert területén ennek megvalósítása a meglévő és tervezett infrastruktúra helybiztosítása miatt fizikailag lehetetlen, ezért OTÉK-tól való eltérés szükséges. A zöldfelületi arányok meghatározásánál a reálisan megkövetelhető és megvalósítható állapot elősegítése volt a szempont.

A Szerémi út – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt keskeny sávon kijelölt közkert területe a meglévő közműterület (szennyvízakna) és ennek fenntartásához, üzemeltetéséhez kapcsolódó burkolt felület, valamint a gyalogút és a kerékpárút, illetve a tervezett rekreációs funkció helyigénye miatt nem tudja elérni a 60%-os legkisebb zöldfelületi arányt.

A közkert területre vonatkozó 60% legkisebb zöldfelületi arány mérséklése indokolt, igazodva a meglévő és tervezett funkciókhoz.

Építési övezet jele a DÉSZ-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	OTÉK	Hatályos DÉSZ	Tervezett DÉSZ
Zkp/Kk-3	60	60	60 / 45*

* Amennyiben az övezet területén megvalósul a tervezett közcélú sportfunkció kialakítása, a zöldfelület legkisebb mértéke 45% lehet a BP/...../2025 számú OTÉK eltérési engedély alapján. A 45% zöldfelületi arány alkalmazása esetén a zöldfelületek 100%-át teljesértékű zöldfelületként kell kialakítani.

Mind a kialakult állapot, a műszaki adottságok, mind a közlekedési területek helyigénye együttesen alátámasztják, hogy az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerinti feltételek fennállnak. A javasolt előírások esetében az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglaltak is teljesülnek, az abban felsorolt követelményeknek megfelelnek, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan, az alábbi táblázat alapján:

Az OTÉK II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításának feltételei az OTÉK 111. § (2) bekezdés szerint	Megfelelés igazolása, várható hatások
a) különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet	kialakult adottság, közlekedési és közmű infrastruktúra helyigénye
b) közérdeket nem sért	a kialakult állapot szerinti közműterület (és a hozzá kapcsolódó burkolt felület) megtartása, valamint a gyalogos és kerékpáros felületek kialakítása, továbbá sport funkció elhelyezése a zöldterületen a közérdeket szolgálja
c) OTÉK 31. § (1) bek. szerinti követelmények:	
- településrendezési követelmények	közlekedési infrastruktúra biztosítható
- településképi, illeszkedési követelmények	a kialakult Duna-parti településképet nem befolyásolja
- környezetvédelmi követelmények	a javaslat szempontjából nem releváns
- táj-, természetvédelmi követelmények	a javaslat szempontjából nem releváns

- műemlékvédelmi követelmények	védett elemet nem érint a javasolt rendelkezés
- rendeltetési követelmények	eltérés az övezetben elhelyezhető rendeltetéseket nem korlátozza
- egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági követelmények, akadálymentességi követelmények, geológiai adottságok, éghajlati adottságok, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságok	a javasolt módosítás mellett az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági követelmények, akadálymentességi követelmények betartására vonatkozó rendelkezések betartandóak, a geológiai adottságok, éghajlati adottságok, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságok esetén a zöldfelület legkisebb mértéke nem releváns hatótényező

Összegzés

AZ OTÉK vonatkozó 111. §-a alapján a II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapít meg, ha

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

Fentieknek a DÉSZ tervezetében javasolt, az OTÉK-tól eltérő előírás megfelel, mivel az eltérésre vonatkozó indokolásokban szereplő módon részben a kialakult különleges adottság és a közlekedési, valamint a rekreációs igényeknek megfelelő fejlesztés indokolja.

A tervezet **közérdeket nem sért**, mivel olyan paraméterek alkalmazását teszi lehetővé, amely a meglévő közműterület és a hozzá kapcsolódó burkolt felület, valamint a közlekedési és zöldterületi rekreációs területek fenntartását, létesítését biztosítja.

A javasolt előírás esetében az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglaltak teljesülnek, az abban felsorolt követelmények alól az eltérés nem ad felmentést, tehát azoknak megfelelnek, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.