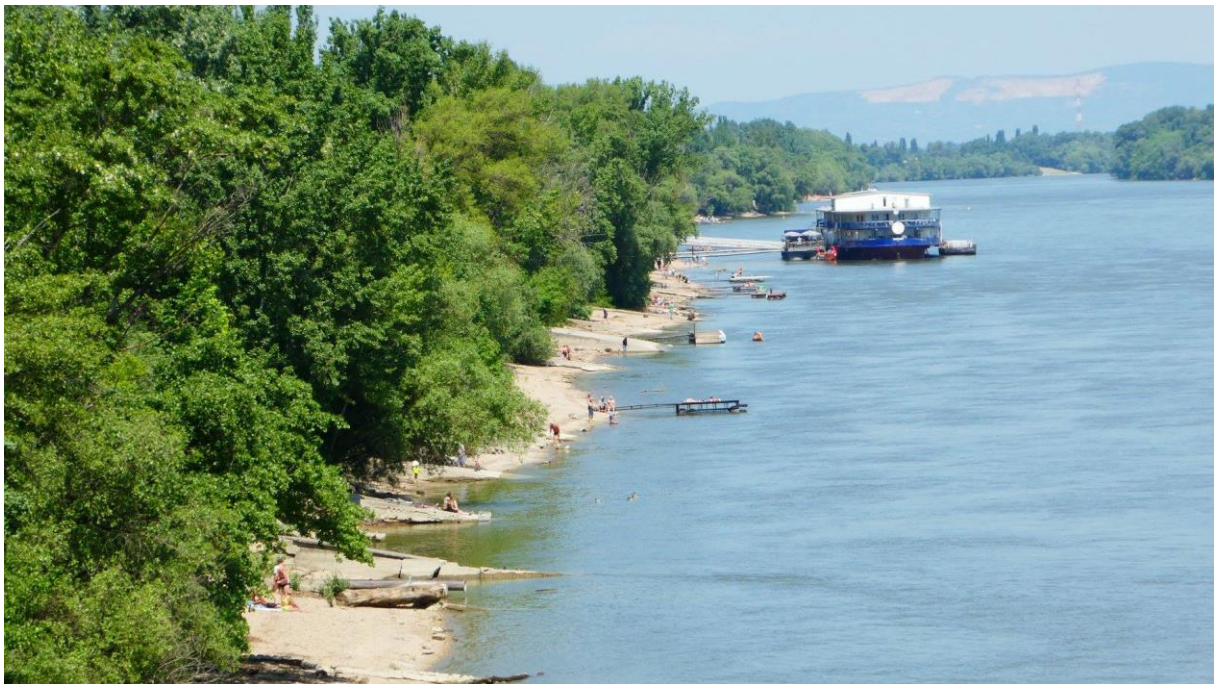


A Római-parti hullámtér – jövőkép és megvalósítás

Civil javaslatok

V1.1



Czimer Ágnes képe a Római-partról

Budapest, 2018. 07. 24.

A Római-parti hullámtér – jövőkép és megvalósítás

Civil javaslatok

Szeretjük a Rómait, és rajtunk kívül még sok tízezen! Ebből az elfogultság adta energiából táplálkozik a javaslat, amit a döntéshozók figyelmébe ajánlunk!

A pusztulni hagyott, most is veszélyeztetett, mégis szép part és a Duna megbecsülésével a természet adta lehetőségek kiteljesíthetők, és a városlakók széles körének életét gazdagíthatja! Ehhez adjuk elemzésünket, jövőképünket, megvalósítási javaslatainkat, és ajánljuk fel segítségünket!



Beliczay László képe a 2017.08.26-os Partra Magyar, fövenyfoglalás a Rómain eseményen készült

Összeállította

a Jövőkép Munkacsoport ötleteiből kiindulva Balogh Kálmán, Tóth-Kalló Éva.

Elérési adatok

- Tóth-Kalló Éva: info@civilekaromaiert.hu;
- Balogh Kálmán: KBalogh@outlook.hu.

Budapest, 2018. 07. 24.

Aláírók

Aquincum-Mocsáros Egyesület, Civilek a Rómaiért Pjt., Maradjanak a fák a Rómain, Doroszlai Dénes, Balogh Kálmán.

Vezetői összefoglaló

Jelen dokumentum célja, hogy összefoglalja Budapest és a III. kerület egyik kivételes adottságú, értékes területének a helyzetét, és egyúttal megfogalmazza a Csillaghegyi ártéri öblözet biztonságos árvízvédelméért, és a közcélú és természetes Római-partért küzdő civil szervezetek¹ és személyek álláspontját a part jövőképre vonatkozóan.

Kérjük, hogy

- a településrendezés és az önkormányzati vagyon vonatkozásában a Miniszterelnökség Budapestért és az agglomerációért felelős államtitkársága, a főváros és a kerület,
- az állami ingatlanok vonatkozásában pedig a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter és az MNV Zrt.

folytassa a részben már megkezdett véleménycserét és egyeztetést a Római-partért felelősséget mutató csoportokkal! Az érdekelteket, köztük a lakosságot vonja be az egyeztetésekbe! Ennek alapján vázolja fel a Római-part jövőképét, részletes rendezését, és kezdeményezze az illetékeseknél, hogy ezek a tervek bekerüljenek a főváros kiemelt térségeinek kezelését meghatározó dokumentumokba!

Véleményünk szerint nélkülözhetetlen az öblözet biztonságos árvízvédelmének prioritásként való kezelése, valamint a 2001 óta uralkodóvá váló tájidegen területhasználat és beépítési jelleg megállítása. A hullámtérre vonatkozóan megoldást jelentene olyan specifikus szabályozás elkészítése, amely összhangban van a part természetközeli, rekreációs és sport funkciójával!

Ellenkező esetben 55.000 ember élet- és vagyonbiztonságának veszélyeztetése, a teljes ellakóparkosodás, és a Duna part jelenleginél sokkal mesterségesebb kialakítása valósulna meg, amely együtt jár

- a parti közhasználatok visszaszorulásával, és az egész hullámtérben a zöldfelületi arány drasztikus csökkenésével;
- a Nánási út – Királyok útján a közúti forgalomterhelés megsokszorozódásával;
- a környező területek humán infrastruktúrájának (oktatási, kulturális, szociális és egészségügyi intézmények, kiskereskedelmi, postai szolgáltatások) a megterhelésével.

E forgatókönyv megvalósulása kedvez a hullámtéri magántulajdonosoknak és a befektetőknek, de nehezíti az öblözetben élők árvízi biztonságának a megteremtését, és hátrányosan érinti ellátásukat, a parthasználókat, ezért a döntő többség érdeke ellen való.

A szabályozási tervek jelenlegi állapotukban nem akadályozzák meg a terület jellegét visszafordíthatatlanul megváltoztató folyamatokat. Az ÓB-ÉSZ, DKÉSZ, DÉSZ testre szabására vonatkozó javaslatainkat jelen dokumentum tartalmazza. Ameddig a fővárosi és kerületi koncepciókban és stratégiákban deklarált elvek, és ezekkel összhangban az általunk vázolt jövőkép megvalósulását biztosító szabályozás nem születik meg, addig a hullámtér területén nyomatékosan kérjük fenntartani a változtatási tilalmat!

Alapvetőnek tartjuk továbbá, hogy a III. kerület ne adjon tulajdonosi hozzájárulást árvízvédelmi létesítményekre, míg nem készül el a részletes jövőkép/koncepció, a részletes rendezési terv a hullámtérre, és amíg létre nem jön az egyetértés az árvízvédelem módjára vonatkozóan!

A hullámtér területének a negyede még mindig állami és önkormányzati tulajdonban van. Fontos ennek a vagyonnak a közcélra, a hullámtér jövőképével és rendezési tervével összhangban való

¹ Id. a dokumentum aláíróit!

felhasználása, fejlesztése! Erre mind a telkek tulajdoni státusa, mind leromlott állapota szabadabb lehetőségeket ad, mint a magántulajdonban lévő ingatlanok esetén.

Tájékoztató / navigációs lehetőségek a PDF formájú dokumentumban, Adobe Acrobat Reader DC használata esetén:

- Az alábbi tartalomjegyzék mutatja a dokumentum szerkezetét. A megjeleníteni kívánt rész a tartalomjegyzék megfelelő sorára kattintva érhető el.
- A dokumentumot megjelenítő ablak bal oldali függőleges sávjában a „Könyvjelzők”-et kinyitva kibontható az alábbi tartalomjegyzék. Ennek segítségével kényelmesen kiválaszthatjuk / változtathatjuk az ablakban megjelenő dokumentum szakaszt.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló	3
Bevezetés	8
1. A Római-part, környezete és jelentősége	9
2. A Római-parti hullámtér múltja és jelene	12
A területkezelő / területtulajdonos szervezetek hullámtéri bevételei és kiadásai	13
Az épített vagyoni értékek elemzése.....	14
Árvízmentes értékcsoporthoz.....	14
Lakóépületek.....	15
Szabálytalan épületek.....	15
Csónakházak.....	16
3. A Római-parti hullámtér – javasolt jövőkép	17
4. Javaslatok a megvalósítás módjához.....	19
Településrendezés, területhasználat és árvízvédelem	19
Álláspontunk	19
Alapvető követelmények.....	19
Kiegészítő szempont.....	19
Indoklás, kifejtés	19
Általános árvízvédelmi szempontok.....	20
Az árvízvédelmi fővédvonal.....	21
A hullámtéri korlátozott árvízvédelem.....	22
Városépítészetéhez szorosan kapcsolódó javaslataink.....	23
A tervezési/megvalósítási folyamatra vonatkozó megállapítások és javaslatok	23
Mellékletek.....	25
M2.1 Történeti áttekintés	26
M2.2 A több mint 70 hektár hullámtér állami területeinek százalékos változása; privatizációs hullám	27

M2.3. A területkezelő / területtulajdonos szervezetek hullámtéri bevételei és kiadásai	28
KDVVÍZIG	28
Főváros	28
III. kerület	28
M2.4.1. Hullámtéri épített értékek – összefoglaló táblázat.....	30
M2.4.2. Hullámtéri épített értékek – helyszínrajz	31
M2.4.3. Lakó (üdülő) parkok – MÁSZ feletti első használati szintekkel rendelkeznek.....	32
M2.4.4. Volt vállalati üdülők (lábakon-állók) – MÁSZ feletti első használati szintekkel rendelkeznek.....	34
M2.4.5. Szerzett jogú hullámtéri lakóingatlanok.....	36
M2.4.6. Térkép a szabálytalanul épített ingatlanokról a hullámtérben, összhangban a 2013-as árvíz által elöntött területek légifelvételével	43
M2.4.7. Szabálytalanul épített ingatlanok.....	45
M2.5 Jelenlegi padlószintek a hullámtéri üdülőingatlanokban (üdülőkben).....	49
Lakóparkok első használati szintjének padlómagassága	50
M2.6 Duna vízminőség vizsgálati eredménye (Szent János utca; Római-part)	51
M2.7 - 1. kép	52
M2.7 - 2. Kép.....	53
M2.7 - 3. Kép.....	54
M3. Fővárosi és kerületi városépítészeti dokumentumok a hullámtérrel	55
M4.1. A Római-part jövője – prioritások – tények – dokumentumok.....	58
T.1 – T.2 – T.3 – tények, dokumentumok.....	60
D5.1. Fővédvonal.....	60
D5.2. A Főváros Közgyűlés rendelete	61
D5.3. település rendezési tervek a fővédvonalról.....	62
A hullámtér beépítése – 1./Pc - 2./Pc.....	63
Csónakházak	65
Irányelvek és szempontok - prioritások a Római-part komplex szemléletű rendezésére, az árvízvédelem problémájába ágyazva – javaslat	67
M4.2. Az ÓB-ÉSZ-hez: annak hiányosságait kiküszöbölni célzó javaslatok	68
Amit pozitívnak tartunk	68
Amit nagyon veszélyesnek tartunk.....	68
Az ÓB-ÉSZ hullámtérrel kapcsolatos szabályozására vonatkozó javaslataink.....	69
Bardóczi Sándor javaslatai a készülő ÓB-ÉSZ-hez, és a Dunamenti Építési Szabályzat (DÉSZ) V. üteméhez.....	70
M4.3. Zónák kialakítása	71

M4.4. A partközeli 2017-es Tér-Team mobil fal, és a Nánási út – Királyok útja vonalában létesíthető gát megoldás vázlatos összehasonlítása.....	77
Függelékek.....	78
F3. Külföldi példák.....	78
F4.1. Bardóczy Sándor: Javaslatok a készülő ÓB-ÉSZ és a Dunamenti Építési Szabályzat (DÉSZ) V. ütemhez.....	82
Bevezető.....	82
Normaszöveg javaslatok.....	84
II. TSZT módosítást igénylő javaslatok	93
F4.2. Római-part: tájhasználat és a Csillaghegyi ártéri öblözet árvízvédelme	95
F4.2.1. Futaki Károly, Holló Gyula, Simonffy Zoltán: Római-part: tájhasználat ÉS árvízvédelem (Nyílt levél Tarlós István Főpolgármester Úrnak, 2017. augusztus 15.).....	95
F4.2.2. Balogh Kálmán: A Római-part hasznosítása – érték és társadalom	99
Bevezetés.....	99
A társadalmi egyeztetés javasolt folyamata.....	102
A Római-part jellemzői	104

Bevezetés

A tág értelemben vett Római-part – beleértve a Kossuth Lajos üdülőpart és a hullámtér – mind nagysága², mind múltja, mind jövője szempontjából fontos terület vonzáskörzete

- a III. kerület, különösen a kerület É-i része (benne a Csillaghegyi ártéri öblözet)
- Budapest és az agglomeráció
- az ország

számára, amelyet sok külföldi is látogat.

Jelen, függelékekkel ellátott dokumentumban összefoglaljuk a Római-partot magában foglaló hullámtérrel, elsősorban annak jövőjével kapcsolatos megállapításainkat és javaslatainkat.

A továbbiakban először bemutatjuk a Római-partot, környezetét és jelentőségét, majd a múltját és jelenlegi helyzetét vázoljuk. A 2. szakaszban a javasolt jövőképet, végül a 3. szakaszban a jövőkép megvalósításának a javasolt módját foglaljuk össze. Mindhárom szakaszt mellékletekkel és függelékekkel támasztjuk alá, a mondanivalót azokban részletezzük.

A Miniszterelnökség Budapestért és az agglomerációért felelős államtitkárát, a főváros és a kerület vezetését a következőkre kérjük:

- Folytassa a részben már megkezdett véleménycserét és egyeztetést a Római-partért felelősséget mutató csoportokkal és személyekkel! Valósuljon meg végre valódi és folyamatos társadalmi egyeztetés!
- A két önkormányzat a közösségi tervezés során, a lakossági egyeztetések alapján vázolja fel a Római-part jövőképét, és kezdeményezze a Fővárosi Önkormányzatnál és az államtitkárnál, hogy ez bekerüljön a főváros kiemelt térségeinek jövőképét meghatározó dokumentumokba.
- A hullámtérre készüljön el olyan szabályozás, amely – összhangban a térség jövőképének (elsősorban rekreációs és zöldterületi) elemeivel – hatékony védelmet nyújt a Főváros és a kerület M3-ban idézett célkitűzéseinek a megvalósulásához! A kerület az ÓB-ÉSZ-nek a hullámtérre vonatkozó részét csak egy ilyen, specifikus szabályozás beépítése után léptesse hatályba³ – elkerülendő azt, hogy a megszűnő változtatási tilalom után azonnal a célkitűzésekkel ellentétes, visszafordíthatatlan változások induljanak el!
- A kerület továbbra se adjon tulajdonosi hozzájárulást árvízvédelmi létesítményekre, míg nem készül el a jövőkép, a részletes rendezési terv a hullámtérre, és amíg létre nem jön az egyeztetés az árvízvédelem módjára vonatkozóan!

Az ÓB-ÉSZ, és részben a DÉSZ, DKÉSZ testre szabására vonatkozó, figyelembe vételre ajánlott javaslatainkat a jövőképet vázoló 2. szakasz, M4.2 és F4.1 tartalmazza.

Az árvízvédelem megoldatlansága ellenére alapvetőnek tartjuk, hogy először a terület jövőképe legyen meghatározva, és ebből legyen levezetve a megvalósítás, ehhez illeszkedjék az árvízvédelem is! Ezt a véleményünket részletesebben kifejtjük és indokoljuk F4.2-ben.

² ~70 hektár, a Margitsziget területének ~ a 2/3-a

³ Köszönjük, hogy a kerület Városfejlesztési Bizottsága 2018. 05. 22-i ülésén ezzel összhangban lévő határozatot fogadott el!

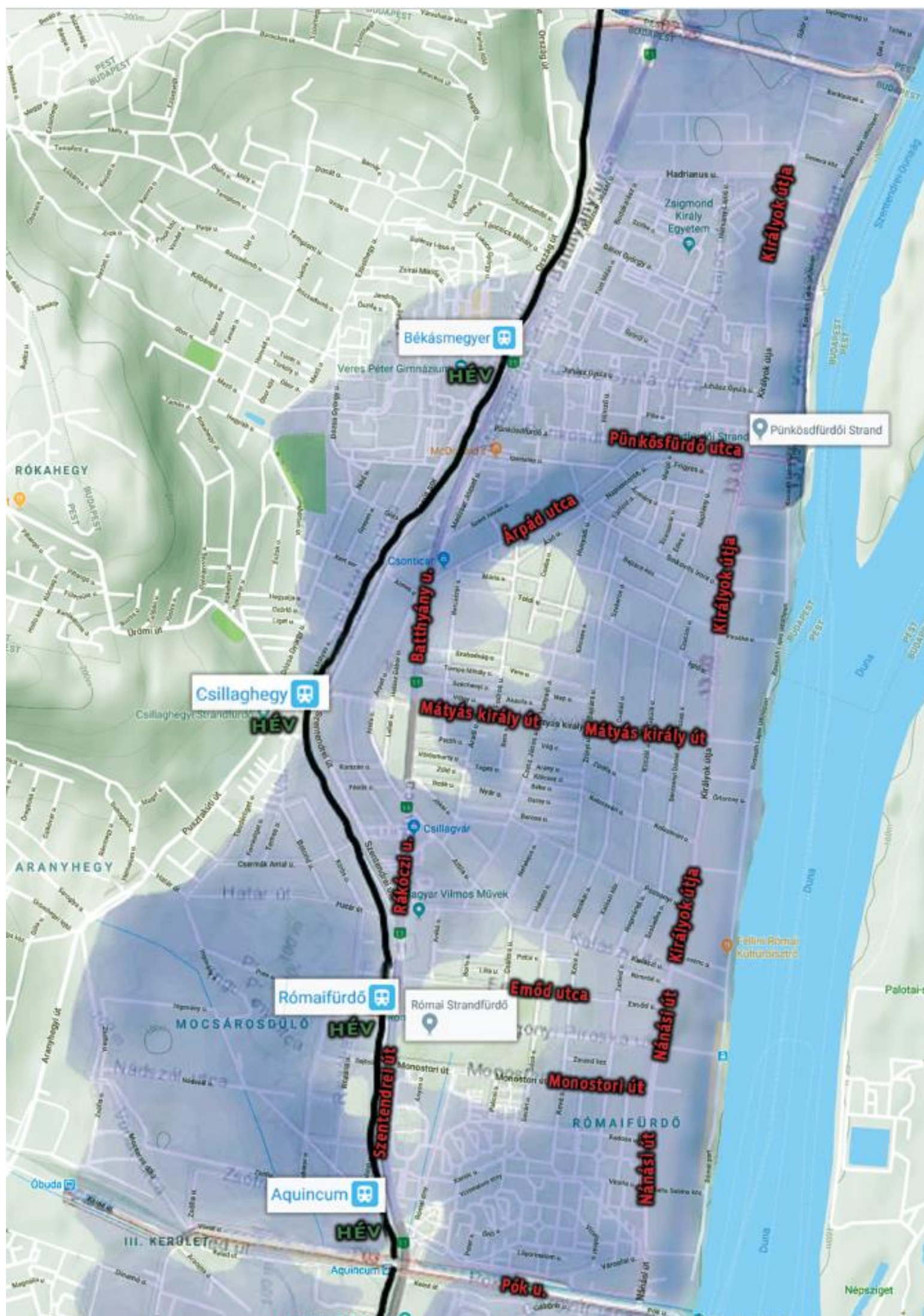
A nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli minisztert és az MNV Zrt. vezetését az állami ingatlanok vonatkozásában a vagyonnak a közcélra, a hullámtér jövőképével és rendezési tervével összhangban való felhasználása, fejlesztése érdekében kérjük véleménycserére és egyeztetésre!

1. A Római-part, környezete és jelentősége

A „Római-part” kifejezést tág értelemben használjuk. Budapest III. kerületében a főváros É-i határa (a Barát patak), a Királyok útja /Nánási út, a Duna és az Aranyhegyi-patak / esztergomi vasút által határolt területet jelöljük ezzel a kifejezéssel. Ez a terület a Csillaghegyi árvízi öblözet gáttal nem védett, hullámtéri része, amely építés-szabályozási szempontból fejlesztésre kijelölt üdülőterület.

A Csillaghegyi ártéri öblözet a Duna III. kerületi szakaszához tartozó északi ártér területe, amely tőle É-ra és D-re elterülő ártéri öblözetekhez csatlakozik.

Az alábbi ábra a Csillaghegyi öblözet vázlatos képét mutatja, a fő közlekedési útvonalakkal (HÉV, 11-es út), az OVf (Országos Vízügyi Főigazgatóság) honlapjáról elérhető előntési térkép alapján.



A Csillaghegyi-öblözet elöntési térképe

Készült az OVF <http://geoportal.vizugy.hu/elontes/> hivatkozás alatt talált térképe⁴ alapján, annak kiegészítésével)

A fenti ábrán a kék tónusok eltérései utalnak a 0-5m-es vízmélységre; a hivatkozott web-lapon a fenti ábra részletesebben, és különböző vízmagasságok esetén is megtekinthető.

⁴ MÁSZ (mértékadó magasságú árvíz) esetén

A hullámtér mind nagysága (kb. 70 hektár, ez a Margitsziget területének a 2/3-a), mind múltja, mind jövője szempontjából fontos terület vonzáskörzete

- a III. kerület, különösen a kerület É-i része (benne a Csillaghegyi ártéri öblözet),
 - Budapest és az agglomeráció,
 - az ország,
- sőt külföldiek számára.

A hullámtér parti sétány része északon a Kossuth Lajos üdülőpart, délen maga a szűk értelemben vett Római-part. Ehhez csatlakozik a kavicsos fövény a Dunával. A fővárosi Duna-partnak ez a szakasz az egyik utolsó természetközeli része, amely még jelenlegi, lepusztulni hagyott állapotában is sok tízezer embert vonz sétányával, fáival, vendéglőivel, csónakházaival.

2. A Római-parti hullámtér múltja és jelene

A Római-part az elmúlt évszázadban folyamatosan fejlődött vízisport-paradicsommá; vállalati, egyesületi és magán csónakházak tucatjait építették fel itt⁵. A vízisportok iránti tömeges érdeklődés a fenntartók szegényedése következtében a 70-es évek végétől kezdett csökkenni. A lendületet és az evezős létesítmények közhasználatát azonban alapvetően a rendszerváltás törte meg. Azóta a partmenti telkek háromnegyede magántulajdonba került, a még mindig jelentős állami és önkormányzati területeken pedig nem történik fejlesztés (M2.2). A csónakházak legnagyobb része eltűnt, még a műemléki védelem alá helyezett is. A magántulajdonú telkek egy része is ingatlanfejlesztőre vár. Közben virágzik az üdülőkörépítés, ahol valójában a legtöbb életvitelszerűen élnek.

A lepusztulni hagyott közcélú területek és szolgáltatások ellenére a közvetlen kapcsolat a Dunával továbbra is vonz minden természetkedvelő, sportolni, kikapcsolódni vágyó városlakót (M2.1).

A Duna máig érvényesülő dinamikája, állandóan változó vízszintje nagy hatással van az egész Csillaghegyi öblözetre. 1979-ben a Királyok útja – Nánási úti fővédvonal kijelölésével hivatalosan is hullámtér státusba került a Római-part. Árvízvédelmi kötelezettsége a fővárosnak van; ez a lakóterületekre terjed ki:

- az öblözet 55.000 lakosára (a jelenlegi fővédvonal kiépítettsége nem felel meg a törvényi előírásoknak, fejlesztésre szorul);
- a hullámtéren lévő tisztázatlan számú, állapotú és státuszú lakóingatlanra (M2.4.5), akik évtizedek óta árvíztől fenyegetetten élnek.

Üdvözlendő az öblözet árvízvédelmének az időbeli szakaszolása. Sajnálatos, hogy leghamarabb a jelenleg is legerősebb szakaszt, a Pünkösdfürdői gátat erősítik és magasítják, a Királyok útja – Nánási úti fővédvonal korszerűsítése pedig még terv szinten sem jelenik meg! A legkritikusabb részekben, az öblözetet határoló patakoknál remélhetőleg végre megkezdődik az árvízvédelmi fejlesztés – ezekkel a szakaszokkal kapcsolatban árvízvédelmi, környezetvédelmi és funkciók vonatkozásában nincs probléma.

A Római-part kezelésével kapcsolatban fontos részletezni a tulajdonosi és kezelői jogosítványokat:

⁵ részletesen ld. M2.1-ben!

- A Duna folyam és annak kavicsos fövénye partja állami tulajdon, kezelője a [Közép-Duna-Völgyi] Vízügyi Igazgatóság (KDVI). A (kavicsos fövény és a sétány közötti) rézsú védelméért, faállomány kezelésért felelősséggel tartozik a kezelő, azonban ezt a feladatát több évtizede nem teljesítette (M2.3, M2.7 - 1. kép), a leszakadt betontömböket és az évek óta használaton kívül került csatornacsöveket nem szüntette meg. Megkeresésünkre a balesetveszélyes fák kezelését 2018. 06. 05-én elkezdték bepótolni a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság emberei. Nagyon szépen megtisztították a Rombusz előtti partszakaszt, köszönjük! Szakértőik szerint az egész parton végig kéne vinni ezt a karbantartást, ami a jelenlegi faállomány kb 10%-át jelenti (korhadt fák kivágása, száraz ágak eltávolítása). Reméljük, minél hamarabb sort kerítenek rá!
- Probléma, hogy a kezelőnek nincs köztisztasági kötelezettsége; nem is tartja tisztán a partot. Több éve a partért felelősséget érző civilek (2017-ben háromszor) gyűjtötték össze a szemetet. Ez azonban nem megoldás, nem rendszeresítendő!
- Probléma még, hogy nem akadályoznak meg szabálytalan fejlesztéseket: a pünkösdfürdői gát alatt kezdődő limány területén kialakult erdősáv legfelső részét minden természeti szempontot figyelmen kívül hagyva feltöltötték, a parton jacht-kikötőt alakítottak ki.
- A sétány a III. kerület tulajdonát képezi. A Duna partvonalával közvetlenül határos közterületek (a sétány szintje), melyek a 2013. évi LXXIV. törvénnyel módosított 2012. évi CXCV. törvény alapján 99 évre a Fővárosi Önkormányzat vagyonkezelésébe kerültek, így a továbbiakban a Fővárosi Önkormányzat feladata az építészeti szabályozás elkészítése (DÉSZ, DKÉSZ) Óbuda önkormányzatának a bevonásával.
- A sétány karbantartása és állagmegóvásának biztosítása is a főváros feladata. Elhanyagolt közterület, sétány és növényzet jellemzi a kezelésére bízott területet. Megkeresésünkre elkezdődik a hiányok felmérése, és remélhetőleg a pótlása és a rendszeres karbantartás is! – Bár nem a kerület feladata, annak a megbízásából szedik a fövényen a szemetet a Sajtháztól délre, elméletileg hetente 3-szor.
- A 47/1994-es fővárosi rendelet, és a főjegyző ezzel egybehangzó 2017-es állásfoglalása szerint a lakóházakat kivéve nem közfeladat a hullámtér megvédése.
- A sétánytól nyugatra eső hullámtéri ingatlanok szabályozása alapvetően a III. kerület kompetenciája. A DÉSZ-szel határos terület lévén, az új szabályozást a fővárossal egyeztetve kell megalkotnia.
A területre jelenleg vonatkozó kerületi építési szabályzat 2001-ben készült. Óriási hátránya a beépítési százalékok, szintterületi mutatók és építménymagasságok emelése. Ezzel magánbefektetői érdekeket szolgált ki; sorra épültek a terület jellegét megváltoztató, üdülőknek álcázott lakóparkok feltöltésre, mélygarázzsal, alsó szinten étteremmel. Figyelmen kívül hagyták azt a szabályozási előírást, hogy csak a MÁSZ felett lehet tartós emberi tartózkodásra alkalmas belső teret kialakítani. **A kerület szigorúbb szabályozással és ellenőrzéssel megállíthatta volna a part beépítésének folyamatát.**

Tulajdonviszony szempontjából: a hullámtéren jelentős állami terület volt, de az 1990-es évek privatizációs hulláma miatt 71,6 %-ról 24,2%-ra csökkent (M2.2). A kerületnek javasoljuk az igények felmérését, és az ebben rejlő lehetőségek kihasználását!

A területkezelő / területtulajdonos szervezetek hullámtéri bevételei és kiadásai

A három szervezet közül feltételezhetően a III. kerület bevételei a legnagyobbak. Kiadásaik rendre kisebbek a bevételeiknél; a legnagyobb az eltérés a III. kerület esetén.

2018. április eleje óta próbálunk áttekintést szerezni a területkezelő / területtulajdonos szervezetek 2017. évi hullámtéri bevételeiről és kiadásairól. Közérdekű adat igényléseinkre a KDVI-től és a III. kerulettől elég elnagyolt válaszok érkeztek. Ez is mutatja, hogy maguk a területkezelő /

területtulajdonos szervezetek sem tartják fontosnak, hogy tisztán lássanak e területtel kapcsolatban, még pénzügyi vonatkozásban sem. A részleteket M2.3 tartalmazza.

Az épített vagyoni értékek elemzése

Az elmúlt tizenkét évben **nem készült publikus érték elemzés** a Római-part ügyében.⁶

A hullámtér értékeire vonatkozóan közérdekű adatigénylésünkre azt a választ kaptuk, hogy nem áll rendelkezésre ilyen adat sem a Főváros sem a III. kerület részéről. Felmerült a kérdés bennünk, ha nem tudjuk, milyen értékek vannak a hullámtéren, mit akarunk megvédeni?

A rendelkezésünkre álló adatok alapján száznál több aktivista bevonásával kutatást végeztünk a hullámtérben lévő értékekről. Az elemzések alap adatait 2017-es tulajdoni lapok, 1963-as és 2018-as légi felvételek, és fotókkal dokumentált helyszíni szemlék szolgáltatták. Az adatok összegezte és elemezte: Ébert Ágoston okleveles építészmérnök, vezető tervező, volt egyetemi adjunktus, tervezői irodavezető, építésügyi igazságügyi szakértő, a Rómaifürdő Telepegyesület elnöke – a 2014-ben alakult Árvízvédelmi Bizottság műszaki koordinátora.

Értékcsoportnak nevezzük a funkció és területhasználat alapján azonos építményeket. Az egyes értékcsoportok egymáshoz viszonyított arányát vizsgáltuk, és ennek eredménye szerepel M2.4.1-ben, tételes érték-becslés alapján, értékcsoportok szerinti bontásban.

A legfontosabb értékcsoportok áttekintő helyszínrajza M2.4.2-ben található.

Az alábbiakban a legfontosabb értékcsoportokat mutatjuk be.

Árvízmentes értékcsoportok

- Üdülőparkok (ahol a legtöbben életvitelszerűen élnek, a környező közlekedési és humán infrastruktúrát terhelve). Részletesebben ld. M2.4.3-at!
- Lábakon álló korábbi vállalati üdülők. Részletesebben ld. M2.4.4-et!
- Magán árvízvédelemmel ellátott ingatlanok.

A fenti értékcsoportok első használati szintjét az eddigi legmagasabb árvíz (LNV: 8,91cm) sem öntötte el, és a lábakon álló korábbi vállalati üdülők kivételével a telkek is szárazon maradtak. Így semmilyen árvízvédelmet nem igényelnek.

Az árvízvédelmet nem igénylő - MÁSZ⁷ feletti használati szintű ingatlanok a hullámtér területének majd' harmadát foglalják el, és az értékek több mint kétharmadát (82%!) képviselik.

⁶ Az ERBO-Plan 2012-ben készített, „Szakértői szintű döntés-előkészítő tanulmány” c. dokumentuma felsorolja a melléleteit, köztük a „18 sz. melléklet – Ingatlan értékbecslés”-t. Sajnos azonban ez a melléklet nem található meg a főváros honlapján 2018 májusában.

⁷ mértékadó árvízszint

Lakóépületek

Lakóépületek ezen a szakaszon jogszerűen akkor létesülhettek, amikor a hullámteret vegyes, azaz lakó – üdülő övezetbe sorolták. Ez az előírás több mint 50 éve változott meg, és azóta új lakóépületet nem lehet engedélyezni. A telekkönyvbe lakóépületként bejegyzett épületeket összevetettük a 1963-as légi-felvételekkel megállapíthatjuk, hogy van olyan, ahol 1963-ban

- amelynek a telkén **egyáltalán nem volt építmény**,
- ahol **lényegesen kisebb épület volt**, és nagyságrendet váltva átépítették,
- melynél a telekkönyvben **nyaraló bejegyzés szerepelt**, és most lakóépület.

Olyan lakóépület is van – többlakásos társasház! – amely **az ezredforduló táján épült**.

A változás átfogó vizsgálata, elemzése, mérlegelése, és a következtések levonása nem lehet civilek feladata, de a jogszerű lakóépületeket meg kell váltani, és ügyüket le kell választani a szabálytalan építmények kezelésétől.

Ezt a csoportot M2.4.5. mutatja be részletesebben.

A becsült megváltási összeg: 1,8 milliárd Ft.

Szabálytalan épületek

Ezek viszonylag új épületek, MÁSZ alatti első használati szinttel (korábban esetleg lábakon álltak, de beépítették):

- üdülők (rejtett családi házak)
- szállodák és egyéb építmények.

A hullámtérben – 2001, az ÓBVSZ hatályba lépése után – létesült építmény, melynek első használati szintjét a 2002., 2006., 2010., 2013. évi árvizek elöntötték – szabálytalan. Ennek a ténynek nem azért tulajdonítunk jelentőséget, hogy utólagos szankcionálást javasoljunk, de azt nyomatékkal hangsúlyozzuk, hogy az elöntés nem lehet jogalapja közpénzből megvalósuló bármilyen mértékű (pl. „arányos”-nak nevezett) árvízvédelemnek.

A hullámtérben szabálytalanul épített ingatlanok áttekintő helyszínrajzát M2.4.6., magukat az épületeket M2.4.7. mutatja be.

Csónakházak

a

Az 1920-as években jelentek meg az első faszerkezetes csónakházak, áradástűrő tervezéssel: földszinten csónaktárolóval, emeleten kabinokkal. Pár évtized alatt evezős kultúra alakult ki, 23 csónakházzal (M2.1). Mára csak a töredékük maradt meg.

Csónakházak É-D irányban	HRSZ	Telek méret (m ²)	Épület méret (m ²)	Érték (Ft)
1.Külker Evezős Klub, Szent János utca 7.	60075	3588	260	
2.Hattyú Csónakház, Kossuth Lajos üp. 10-13.	60086	12260	1100	
3.Béke II. Csónakház, Nánási út 97.	23727	15142	1656	
4.Óbudai Sportegyesület, Rozgonyi Piroska utca 28.	23738/15	960	274	
5.Csillag Csónakház, Római part 32.	23752/4	9974	733	
6.Rómaifürdő SE, Római part 29.	23756	5269	533	
7.Bíbic Csónakház (nem üzemel), Római part 26.	23759/3	4667	715	

A több mint 60 hektáros (603331 m²) hullámtér 8,6%-át (51860 m²) teszik ki tulajdoni lap alapján a csónakházként fenntartott létesítmények. Az árvízről védendő épületek alapterülete 5271 m², ami 6 db funkcionáló, zömmel nem megfelelő állagú épületet jelent.

A csónakházakra vonatkozóan ld. még M4.1-ben a [Csónakházak](#) c. szakaszt!

3. A Római-parti hullámtér – javasolt jövőkép

A hullámtér Budapest É-i részén, a városhatár közelében helyezkedik el. Budapest nagyvonalú tagoltsága alapján túl van a városközponton és az átmeneti zónán, a külső zóna része. A Duna menti zöld folyosó része, parti sávja még mindig természetközeli állapotban, és a fővárosi és kerületi városépítészeti dokumentumok szerint (ld. M3-at) is megőrzendő parttal, tájadottsággal. **Ezeknek az alapvető elveknek érvényt kell szerezni – egy hullámtéren belüli fővédvonal mindezt ellehetetleníti!** E tekintetben Budapestnek a legfontosabb dunaparti területe, amelynek a fejlesztését a Kopaszi-gátétól gyökeresen eltérően képzeljük el.

Mindezek alapján a Római-part fejlesztésénél a cél a természetközelség megőrzése, a rekreációs és közösségi funkciók erősítése kell legyen. Csak az ennek megfelelő, hosszú távon környezetileg és gazdaságilag is fenntartható fejlesztések kerüljenek engedélyezésre, tulajdon típusok (magán; állami) és rendeltetés (magán; közcélú) szerint különböző módon! Célunkkal összhangban lévő külföldi példákat tartalmaz F3.

A hullámtéri gazdasági bevételekből (közterület-használat, parkolás, reklám, iparűzési adó, építményadó, telekadó, idegenforgalmi adó) a parti sétány és a közcélú állami/önkormányzati ingatlanok folyamatos karbantartása, kisebb fejlesztései minden bizonnyal biztosíthatók, v. ö. M2.3.

A hullámtéri magántulajdonokon az alapcéllal összhangban kizárólag olyan fejlesztések kaphassanak engedélyt, amelyek árvízálló módon vannak kialakítva, és megőrzik a part rekreációs jellegét, zöldfelületeit, hullámtéri jellegét, vonzóképességét! A közérdeknek kedvezzenek! A fővédvonalat a magasságilag kedvezőbb és védhetőbb Nánási út – Királyok útján kell megtartani. A hullámtéri szerzett jogú lakóingatlanok helyzetére megoldást kell találni (pl. kivásárlás).

A jövőkép és az árvízvédelem viszonyát F4.2-ben részletezzük.

A következőket javasoljuk, kezdve a néhány év alatt megvalósítandókkal:

- A part megújítása, rendezése a természetes jelleg megőrzése mellett (nem azt megszüntető túlparkosítással, vagy steril városi környezet létrehozásával): futó, elválasztott gyalogos és kerékpárút (helyközi kerékpáros gyorsforgalomra létesüljön külön kerékpárút a N-K út környezetében, vagy nyugatabbra, a kis utcákban, összehangolva az Eurovelo 6-ra vonatkozó elképzelésekkel), játszótér, kutyafuttató, mosdó, öltöző, szemetes.
- Az állami / önkormányzati telkek (az érintett terület közel 25%-a) megőrzése, közcélú fejlesztése, a jelenleginél sokkal jobb kihasználása.
- Tartalmasabb, gazdagabb funkciókkal való feltöltés, pl. a következők:
 - Változatos sportolási lehetőségek. Az evezős élet feltámasztása; amit piaci alapú kereslet megteremtésével nem pedig függésben tartással lehetne megvalósítani. Az, hogy manapság már „nincs rá igény”, nem érv ellene, mivel a *megfelelő* kínálat (és környezet) serkenti a keresletet! Sport utalványok és kedvezmények bevezetése a köz- és a felsőoktatási intézmények [hallgatói és oktatói] számára, és sportközpontok kialakítása. A helyi/környéki evezésen kívül a hazai és a nemzetközi vízi turisztika fejlesztése egyesületekkel és sportági szövetségekkel együttműködésben, ehhez a Római-parton bázisok kialakítása/továbbfejlesztése. Kapcsolatfelvétel pl. a [Duna-Régió Víziturisztikai Szövetséggel](#).
 - Élő (mai és helyben igényelt szolgáltatásokat is nyújtó környezetbe illesztett) régészeti emlékek, tárlók, épület rekonstrukciók (pl. “szolgáltató őrtorony” a N-K útja környezetében, vendégház a Római-part D-i végén) az UNESCO-várományos limes lehetőségeinek

megvalósítása (nekünk is nagyon tetszik a Római strand forrásai környezetének régészeti helyreállítása/bemutatása).

- Műemlék csónakházak helyreállítása.
- [Kánya Tamás Kőkertje](#)nek elkülönített, védett rész kialakítása.
- A Duna élővilágának bemutatása – ökopart, a Rómaira specifikus környezetnevelési foglalkozások; jelzések az elvárt viselkedéskultúrára vonatkozóan.
- A rézsű védelme különböző tájépítészeti megoldásokkal.
- Sport, szállás/üdülés (nem csak szálloda, hanem diák/ifjúsági szállás (Youth Hostel), kemping is; minél kevésbé a magán-nyaralók további térhódítása), idegenforgalom/turizmus fellendítése.
- A Duna közelségét kihasználó lehetőségek/szolgáltatások biztosítása (a Római Teniszakadémia sem ilyen jellegű).
- Korosztályok kiszolgálása tanév közben és szünidő alatt, iskolás táborok (erdei iskola, napközis táborok); családoknak egy-egy nagy telken többre, gyerek- és családbarát szolgáltatások.
- A parti sávban a rendezett idényjellegű vendéglátást a meglévő természetközeli értékek tiszteletben tartásával, védelmével együtt javasoljuk fenntartani.
- Épített tűzrakóhelyek, a tűzvédelmi és égetésre vonatkozórendeletekkel összhangban.

Javaslatok az idei szezon / a közeljövő teendőire:

- A KDVVÍZIGhez (a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatósághoz) tartozó terület tisztán tartása, a beton/kötömb/használaton kívül került sólyapályák maradványainak, és a csatornacsöveknek az elbontása, rézsű védelem. (Köszönjük, hogy a kerület maga is bérel területeket a KDVVÍZIGtől, így korlátozva a partoldalra kitelepülő vendéglátóhelyek elszaporodását!)
- Hulladék kezelés (Duna által szállított, valamint a szórakozóhelyek által termelt szemét kezelése)
- Elegendő sűrűségben szeméttároló és mobil WC létesítése/gondozása mint akár Horány/Surány Duna-strandjain.
- A romos, régóta nem használt, lerobbant állapotú épületek, telkek – például a Sajtház M2.7 - 2. kép, a Római klub, a Chinoin gyár régi csónakháza – környezetének (M2.7 - 3. kép) megtisztítása/megtisztíttatása, az épületek hatékony lezárása/lezáratása és eltakarása lebontásukig, és a telek rendezéséig. Abszurd, hogy a tulajdonos nem tesz eleget karbantartási kötelezettségének, a kerület pedig nem kéri számon eredményesen!
- A fák karbantartása, gondozása, kopár szakaszokra újak ültetése ártéri fajokból, az özönnövények elterjedése ellen is, ártéri erdőgazdálkodó szervezet kialakítását.
- A kerülettel kötött szerződések szerint közhasználatba átadott magánterületek, illetve jelen állapotuk szerint közhasználatú területekről leltár készítése, helyzetük gyors tisztázása, tényleges hozzácsatolásuk a parti sétányhoz.

Az egyik vizsgálandó terület a Rozgonyi Piroska utca torkolatának a D-i oldalán van. A valószínűleg közhasználatba adott magánterület be van kerítve, és külön, lábazattal ellátott kerítés van az épületekhez jóval közelebb.

A 2017-ben kiépült Királyok útja 195-203. alatti telek közhasználatba adott részén játszótér van.

- Szabályos strand kialakítása és működtetése (2017-es vízminőség eredményünk, amelynek alapján ez ma már javasolható, M2.6-ban)
- Zaj tekintetében a motoros jachtok és a jet-szik kezdenek fenyegetést jelenteni a part alapvetően nyugalmas életére, és az evezősökre. A vendéglátóhelyek zenés rendezvényei egyelőre még csak eseti problémát jeleznek. Mindkét probléma jól szabályozható. Kérjük az ÓB-ÉSZ-ben, és/vagy a kerület zaj-rendeletében egymással összhangban szabályozni.

A fentiekben való együtt/közreműködésre felajánljuk önkénteseink segítségét fogadókészség esetén, egyeztetés alapján!

4. Javaslatok a megvalósítás módjához

Kiindulásul a **Településrendezés, területhasználat és árvízvédelem** témakörében álláspontunkat ismertetjük, és részletesen indokoljuk. Ez után a **Városépítészet**hez szorosan kapcsolódó **javaslatainkat** ismertetjük. E két nagy témakört azonos mondanivalóval, de tömör, táblázatos szerkezetben mutatja be M4.1. a Rómaifürdő Telepegyesület részéről. Végül „A tervezési/megvalósítási folyamatra vonatkozó megállapítások és javaslatok” c. alfejezet következik.

Településrendezés, területhasználat és árvízvédelem

A következő alapelvek egy olyan koncepció fontos jellemzőit sorolják fel, amelyet szakértők még soha nem dolgoztak ki olyan mélységig, hogy az alkalmas legyen más alternatívákkal való összehasonlításra. Kérjük a döntéshozóktól, hogy végeztessék el ezt a feladatot a megfelelő szakterületek elismert szakértőivel, majd az összehasonlító elemzéseket egyeztessék az érintett lakossággal és az eredménynek megfelelően hozzák meg a megvalósításra vonatkozó döntéseket!

Álláspontunk

Alapvető követelmények

- 1) **Biztonságos árvízvédelem a Csillaghegyi öblözet 55.000 állampolgárnak, a jelenlegi fővédvonal nyomvonalán. A veszélyeztetettség csökkenő sorrendjében a főváros felelősségi körébe tartozó két leggyengébb szakasz:**
 - a. az Aranyhegyi-patak bal parti, vízjogi engedélyes szakasza;
 - b. a Nánási út – Királyok útja mentén.

A Barát-patak torkolati védművének a kiépítését az OVF vállalta magára. A Főváros törvényi kötelezettsége a mentett oldalon élő lakosság árvízbiztonságát szavatoló többi elsőrendű árvízvédelmi mű kiépítése.
- 2) **A hullámtér rendezése, megmaradt/helyreállítható természetes jellegének fenntartása.**
- 3) A rendezés egyik előfeltétele a terület **hullámtéri jellegéhez illeszkedő**, és a **közcélú** használatot támogató hatékony (építészeti) **szabályozás**; az ingatlanok rendeltetésének az előírása úgy, hogy gazdag közcélú, a Duna közelségét kihasználó **sport és rekreációs** kínálat alakuljon ki.
- 4) A **szerzett jogú** – a teljes hullámtér üdülő övezetbe sorolása előtt épült – **hullámtéri lakóingatlanok helyzetének a rendezése**, tételes felmérés és értékelés alapján.
- 5) A meglévő **állami/önkormányzati tulajdon** megőrzése, közcélú fejlesztése.

Kiegészítő szempont

- 6) Koordinációs és szakmai segítség biztosítása a hullámtéri ingatlanok korlátozott árvízvédelmének a tulajdonosai által kezdeményezett és finanszírozott kialakításához, karbantartásához és üzemeltetéséhez.

Indoklás, kifejtés

Az Alapvető követelmények szerinti árvízvédelmi megoldás egy lehetséges megvalósulása a hatályos árvízvédelmi szabályozás által támasztott követelményeknek, összhangban van annak településrendezési/fejlesztési vetületével, valamint a fővárosi és a kerületi településrendezési koncepciókkal, stratégiákkal, Budapest Településszerkezeti Tervével.

Bús Balázs polgármester úrnak az alapelveit ismertető nyilatkozatai 2018 februárja óta lényeges hangsúlyváltozást mutatnak; az árvízvédelem módja lényegesen konkrétabbá vált: a parti sétány kerítésvonalában elhelyezett egyetlen (így elsőrendű védvonal szerepét betöltő) gáttal kívánja megoldani mind az öblözet lakosságának, mind a hullámtér ingatlanjainak a védelmét. Ezzel a megoldással nem értünk egyet; ajánljuk figyelmébe az Óbuda újság 2018/11. (június 18-i) számában megjelent interjújának megjegyzésekkel ellátott változatát a www.fakaromain.hu weboldalon!

A **Kiegészítő szempont** célja csak hangsúly, hogy a főváros – jogszabályi feladatával összhangban – koordinációs és szakmai segítséget adjon az ingatlantulajdonosok közül azoknak, akik ezt a szolgáltatást igénybe veszik. Ilyen támogatás létrehozása az egész hullámtér fejlődésére kedvező hatással lehet. Az állami és az önkormányzati ezen túli kötelezettségekre vonatkozóan ld. a Lakóépületek. szakaszt!

Jogszabályok betartásával régen, most és a jövőben is árvízmentesen beépíthető a hullámtér!

A hullámtérre vonatkozó jövőkép, az elsődleges funkcionális igények, az azok megvalósulását elősegítő településrendezési szabályozás, és az egész Csillaghegyi ártéri öblözet árvízvédelme egymással összhangban kell legyenek.

Általános árvízvédelmi szempontok

Az árvízvédelemre a kockázat-arányos védelem⁸ elvét javasoljuk alkalmazni – mind a már mentett ártér az egész Csillaghegyi-öblözet, mind a jelenlegi hullámtér különböző helyzetű részei esetén. (Értékelemzésünk⁹ és **Álláspontunk** szerint a hullámtérben csak a lakóházak egy része, és a szabálytalan épületek szorulnak árvízvédelemre – másutt (pl. szabályos épületeknél) gátakra csak a tulajdonosok igényeinek a figyelembe vételével lehet szükség! Külön megvizsgálandó a csónakházak helyzete.)

Az árvízvédelemmel kapcsolatban nem vitatható alapkövetelmény a mentett oldali lakóterületek árvízi biztonságának megteremtése, kockázati alapú megközelítéssel.

Bármilyen települési árvízvédelmi megoldás esetén három követelménynek kell megfelelni:

- az árvízi kockázatcsökkenés és az egyéb hasznok nagyobbak, mint a költségek,
- nem ellentétes a jövőképből adódó területrendezési elképzelésekkel,
- nem akadályozza a Vízyűjtő-gazdálkodási Tervben foglalt környezeti célkitűzések elérését.

A fenti követelmények alól csak megfelelően indokolt, különleges esetekben térhet el a tervező.

⁸ A védelem költsége legyen arányos azzal a lehetséges kárral egy meghatározott időszak alatt, amely a védendő [nem-vagyoni és vagyoni] értékben, folyamatokban közvetlenül, illetve azok sérülése következtében más területeken bekövetkezhetne a védelem nélkül.

⁹ Ld. **Az épített vagyoni értékek elemzése** c. alfejezetet!

Mobil árvízvédelmi fal alkalmazása számos olyan biztonsági, környezeti és gazdaságossági kérdést vet fel, amelyek miatt gyakorlati megvalósítása részletes megalapozó vizsgálatokat igényel. Szakértői vélemények szerint a hullámtérben (pl. a sétány, ill. a kerítések közelében) nincs olyan nyomvonalú mobil árvízvédelmi fal, mely – akár csak MÁSZ körüli magassággal – nem járna a terület jellegének, természetközeli állapotának a megsemmisítésével, nagyobb kockázattal, beruházási, karbantartási és üzemeltetési költséggel.

Az árvízvédelemre szűkített szemlélet hibás. Ha az árvízvédelmet kiragadjuk településrendezési összefüggéséből, akkor az az optimálistól távol eső, és veszélyes megoldásokhoz vezet. Ezt láttuk az elmúlt évtizedben, sokszáz millió Ft-ért elkészített tanulmányokban, megghiúsult gáttervekben. Olyan megoldást kell keresni, amely nem veszélyezteti a területre vonatkozó jövőképet: nem akadályozza a parti elképzelések megvalósítását, és a hullámtéri védelem nem serkenti a beépítési kedvet.

Az **árvízvédelem tervezése visszahathat a településrendezésre**, de csak akkor kell változtatni az településrendezési szabályozáson, ha az arányos árvízvédelem ilyen keretek között nem valósítható meg.

Az árvízvédelmi fővédvonal

Alapvető, hogy a fővédvonal a Nánási út – Királyok útjánál lévő fővédvonal legyen az árvízvédelmi megoldás egyik vizsgálandó lehetősége, mert a meglévő ottani védvonal korszerűsítése továbbra is

- biztosíthatja a lakóterületek (a védett ártér) árvízvédelmét ezen a szakaszon;

lehetővé teszi a hullámtéri környezet megóvását..

Nagyon fontos, hogy végre megoldódjék az öblözet jelenleg leggyengébben védett szakasza, az Aranyhegyi-patak menti gát problémája! Jelentős lépés, hogy az öblözet védelme a Barát-patak torkolati művének a megépítésével megerősödik. Ezek a létesítmények környezeti szempontokból nem vitathatóak.

A mentett ártér – a lakóterületek – jogszabályokban előírt árvízvédelmének kiépítése a Főváros feladata. A Nánási út – Királyok útja környezetében létesített jelenlegi földgát árvízvédelmi szempontból nem elégíti ki az elsőrendű védvonalra vonatkozó műszaki követelményeket. A nagy árvizek idején az utóbbi másfél évtizedben megvalósított védekezési mód eddig eredményes volt. Ezzel a megoldással a Nánási út – Királyok útja vonalában más alternatívák is lehetnek versenyképesek, az árvízi biztonság szempontján túl környezeti (pl. közlekedési, közműellátással kapcsolatos) szempontokat is figyelembe véve.

Nánási út – Királyok útja menti védmű – javaslat

A fővédvonal egy megfontolásra ajánlott megvalósítása a MÁSZ szintig állandó vasbeton árvízvédelmi fallal, az afölötti biztonsági tartalék (+0,5 vagy +1,3 m) pedig mobil toldattal. Megvizsgálandó a Királyok útja mélyebb részeinek a megemelése. Az árvízkapuk természetesen mobil elemek. Egy ilyen megoldás lenne ugyanis az árvízvédelmi biztonság, a helytakarékoság, a közlekedés (elkülönített gyalogos és kerékpár úttal), az utcakép, a mentett oldali fasorvédelem szempontjából a legkívánatosabb.

A hullámtéri telkek nyugati zónájának a feltöltése erősíti és hatékonyabbá teszi az elsődleges árvízvédelmi vonalon, ld. részletesebben [A hullámtéri korlátozott árvízvédelem](#) c. szakaszban!

A partközeli 2017-es Tér-Team mobil fal, és a Nánási út – Királyok útja vonalában létesíthető gát megoldást M4.4. látványtervvel, és a magasság-igények alapján hasonlítja össze.

A hullámtéri korlátozott árvízvédelem

A MÁSZ szintjénél magasabb gát, feltöltés kialakítását nem támogatjuk, mert azt az elsődleges védvonal kelet felé való kitolása első lépésének tekintjük. Csak a telkek nyugati zónájában, legfeljebb MÁSZ szintig való feltöltéssel létrehozott árvízvédelmet tartjuk indokoltnak.

A nyugati zónának a feltöltése erősíti és hatékonyabbá teszi az elsődleges árvízvédelmi vonalon (az N-K vonalon) az árvízvédelmet. Ebben az esetben ugyanis lényegében 70-100 m széles gát alakul ki a fővédvonal előtt, ami MÁSZ szintjénél kisebb árvíz idején a talajvíz Duna felőli áramlását csökkenti, így a fővédvonal környezetében a szivárgóval és a szivattyúzással kapcsolatos igényeket csökkenti, esetleg megszünteti. A fővédvonal védekezést olcsóbbá teszi, és közeli épületek pincéiben kevésbé jelenik meg víz.

A hullámtér ingatlanainak árvízvédelme elválaszthatatlan a hullámtér (különböző helyzetű részei) jövőjének a meghatározásától. A hullámtér különböző részei árvízvédelmének a megoldása a hullámtérre és vonzáskörzetére vonatkozó, az érdekeket, értékeket teljes körűen feltáró felmérés, elemzés, egyeztetés függvénye kellene legyen. A hullámtér különböző helyzetű részeit egyedileg megvizsgált, de összehangolt megoldások szerint (a tulajdonosok oldaláról pl. a víziközmű társulatokhoz hasonló árvízvédelmi társulással) javasoljuk védeni. Megvizsgálandó mind a parti sétány, mind a Királyok útja mélyebb részeinek a megemelése.

Zónák kialakítása az ingatlanokon K-Ny-i irányban

Alapelvek:

- A feltöltés korlátozása: csak a telek felétől a Nánási út – Királyok útja felé.
- Közhasználatra átadott területek.
- Épületek a Dunától minél távolabb helyezkedjenek el, nagyságuknak és magasságuknak szabályozása.

A jelenlegi ~csupasz telkeken a vázolt zónák kialakítása mind árvízvédelmi szempontból, mind településrendezési szempontból kedvező:

- árvízvédelmi szempontból a nyugati zónának a feltöltése erősíti és hatékonyabbá teszi az elsődleges árvízvédelmi vonalon (az N-K vonalon) az árvízvédelmet, ld. [A hullámtéri korlátozott árvízvédelem](#) c. szakaszt;
- településrendezési/fejlesztési szempontból azért kedvező, mert a Duna felől a város levegő folyosóját kitágítja, a hullámtér funkciót és a természetközelséget támogatja.

A zóna elvet mutatja be M4.3.

Városépítészethez szorosan kapcsolódó javaslataink

Városépítészethez szorosan kapcsolódó javaslataink M4.2-ben és F4.1-ben találhatóak. E témának fokozott jelentőséget ad az ÓB-ÉSZ / KÉSZ / DKÉSZ hullámtérre vonatkozó elkészítési folyamata, amely alatt a változtatási tilalom e területre továbbra is fennmarad. Cél, hogy minden hatékony pontosítás épüljön be a szabályozásba; a változtatási tilalom ezek hatályba lépéséig szükséges.

A tervezési/megvalósítási folyamatra vonatkozó megállapítások és javaslatok

A tervezési/megvalósítási folyamatra vonatkozó, szemléletünkkel egyező megállapítások és javaslatok F4.2-ben szerepelnek.

Mellékletek

2. A Római-parti hullámtér múltja és jelene

- M2.1. Történeti áttekintés
- M2.2. Állami területek százalékos változása, privatizációs hullám
- M2.3. A területkezelő / területtulajdonos szervezetek hullámtéri bevételei és kiadásai
- M2.4.1. Hullámtéri épített értékek – összefoglaló táblázat
- M2.4.2. Hullámtéri épített értékek – helyszínrajz
- M2.4.3. Lakó (üdülő) parkok – MÁSZ feletti első használati szintekkel rendelkeznek
- M2.4.4. Volt vállalati üdülők (lábakon-állók) – MÁSZ feletti első használati szintekkel rendelkeznek
- M2.4.5. Szerzett jogú hullámtéri lakóingatlanok
- M2.4.6. Térkép a szabálytalanul épített ingatlanokról a hullámtérben, összhangban a 2013-as árvíz által elöntött területek légifelvételével
- M2.4.7. Szabálytalanul épített ingatlanok
- M2.5. Jelenlegi padlószintek a hullámtéri üdülőkörökben
- M2.6. vízminőség vizsgálat eredménye
- M2.7. Képek

3. A Római-parti hullámtér – javasolt jövőkép

M3. Fővárosi és kerületi városépítészeti dokumentumok a hullámtérrel

4. Javaslatok a megvalósítás módjához

- M4.1. A Római-part jövője – prioritások – tények – dokumentumok
- M4.2. Az ÓB-ÉSZ-hez: annak hiányosságait kiküszöbölni célzó javaslatok
- M4.3. Zónák kialakítása
- M4.4. A partközeli 2017-es Tér-Team mobil fal, és a Nánási út – Királyok útja vonalában létesíthető gát megoldás vázlatos összehasonlítása

Függelék

3. A Római-parti hullámtér – javasolt jövőkép

F3. Külföldi példák

4. Javaslatok a megvalósítás módjához

- F4.1. Bardóczi Sándor: Javaslatok a készülő ÓB-ÉSZ és a Dunamenti Építési Szabályzat (DÉSZ) V. ütemhez
- F4.2. Római-part: tájhasználat és a Csillaghegyi ártéri öblözet árvízvédelme

- F4.2.1. Futaki Károly, Holló Gyula, Simonffy Zoltán: Római-part: tájhasználat ÉS árvízvédelem (Nyílt levél Tarlós István Főpolgármester Úrnak, 2017. augusztus 15.)
- F4.2.2. Balogh Kálmán: A Római-part hasznosítása – érték és társadalom

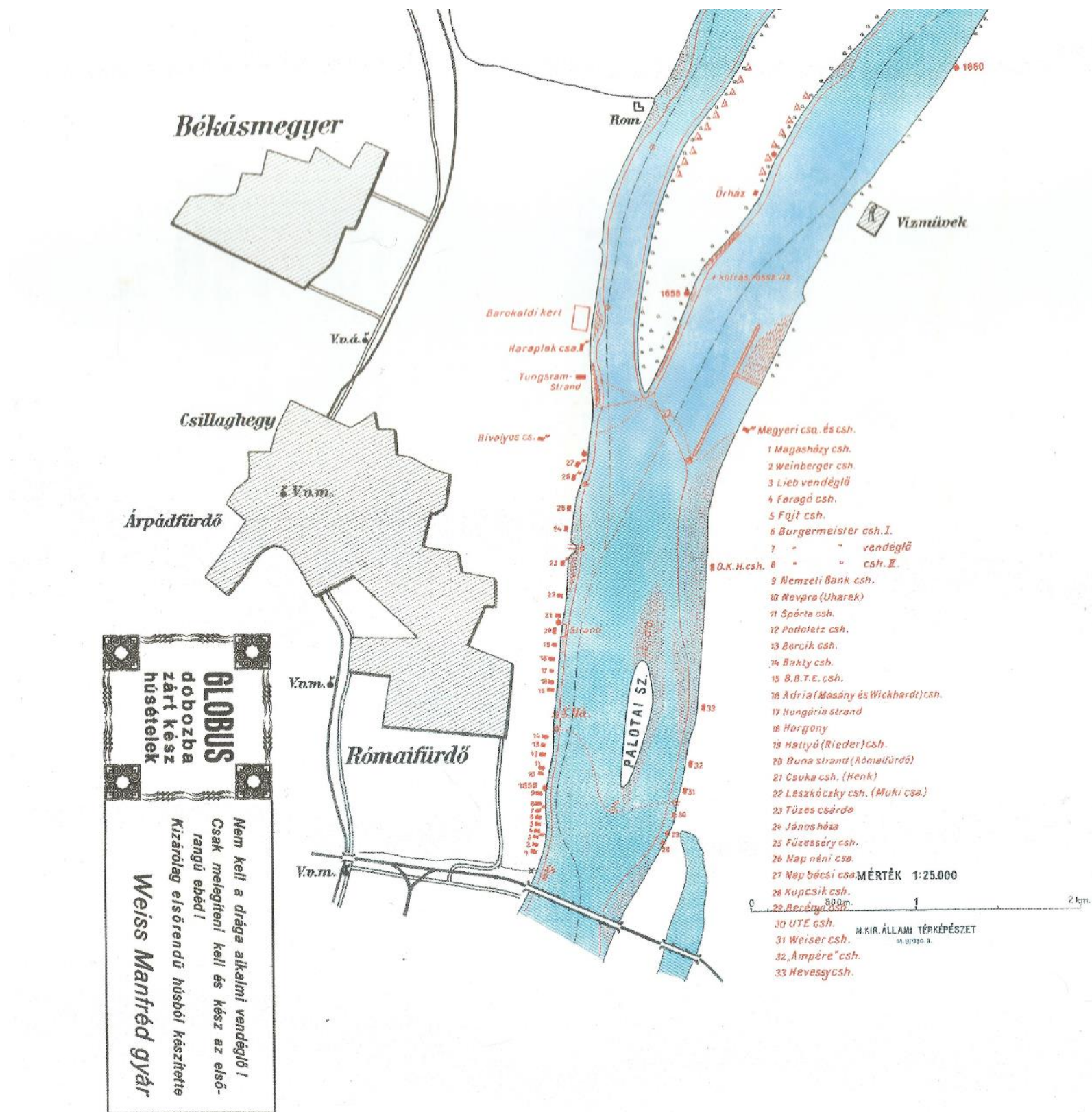
Mellékletek

2. A Római-parti hullámtér múltja és jelene

M2.1 Történeti áttekintés

A Római-parton a Duna hektikus vízjárása miatt korábban bivalylegelő, itató volt. A terület termálvizekben gazdag, ezt már a rómaiak is hasznosították. Az első üdülő-célú parcellázás 1902 körül a Nánási – Királyok útjától nyugatra, árvízről védettebb helyen történt.

Az 1920-as években jelentek meg az első faszerkezetes csónakházak, áradástűrő tervezéssel: földszinten csónaktárolóval, emeleten kabinokkal. Pár évtized alatt evezős kultúra alakult ki, 23 csónakházzal (Magasházy, Weinberger, Faragó, Fojt, Burgermeister I. és II., Nemzeti Bank, Spárta, Podoletz, Bercik, Bakty, B.B.T.E., Adria, Hattyú, Csuka, Leszkóczy, Füzesséry, Kupcsik, Becényi, UTE, Weiser, Ampére és Hevessy).



A Római-part első aranykorának [csónakházai](#)

Részletesen ld. Elekes Attila „A Római-part csónakházai, üdülői” c. kiváló összeállítását a <http://www.obudamultja.hu/Romaiparticsonakhazak.pdf> címen!

Az 1930-as években jött létre a ma is ismert **telekosztási szerkezet** (Nánási – Királyok útjától nyugatra üdülő-lakó övezet, keletre nagytelkes szalagparcellák). Néhány tulajdonos érthetetlen módon lakóingatlan létesítésére kapott telekjogot pár méterre a Dunától. “Legelképesztőbb fordulat a parton az 1930 körül megépült ún. Sajtház volt, amelyet Lóránt Sebestyén a kor modernista felfogásában fogalmazott meg a Kohó és Gépipari Minisztérium számára. A helyszínválasztás brutalitásában benne volt minden, ami a természetet leigázni kívánó embert jelenítette meg: az épület erőszakos behatolása a Duna-mederbe feltörte az addig egységes parti főveny természetszerű látképet és semmibe vette az árvízi veszélyeket.” – írja Bardóczy Sándor a Lányi András által szerkesztett: Javaslat a Csillaghegyi-öblözet árvízvédelmére és a Római-part komplex rendezésére című munkájában. A 20. század elején indult ingatlan panamát a II. világháború állította meg.

A győztes hatalom vívmánya volt a MSZMP üdülője, ami a Sajtházhoz képest plusz 1 emelet magassággal bírt, de lábakra épült. Az 1960-as évek SZOT üdülők kora, állami vállalatok üdülői, csónakházai (ekkor épült a lábakon álló 7 emeletes Postás üdülő is).

A Rómaira mért egyik legnagyobb csapás a **vízminőség romlása**. A 20. századi ipar és a lakossági szennyezés olyan mértékben rontotta a Duna vízminőségét, hogy 1973-ban fürdésre alkalmatlannak minősítették az addig szabad strandként is rendkívül közkedvelt Római-partot (3 dunai strand is működött!). A budapesti szennyvíztisztító-kapacitások kiépülésével, a csatornázással, az ipari és lakossági/lakótelepi szennyezés rohamos megszűnésével azonban annyira javuló tendencia mutatkozik, hogy a Duna rövid időn belül ismét fürdésre alkalmassá kellene tenni.

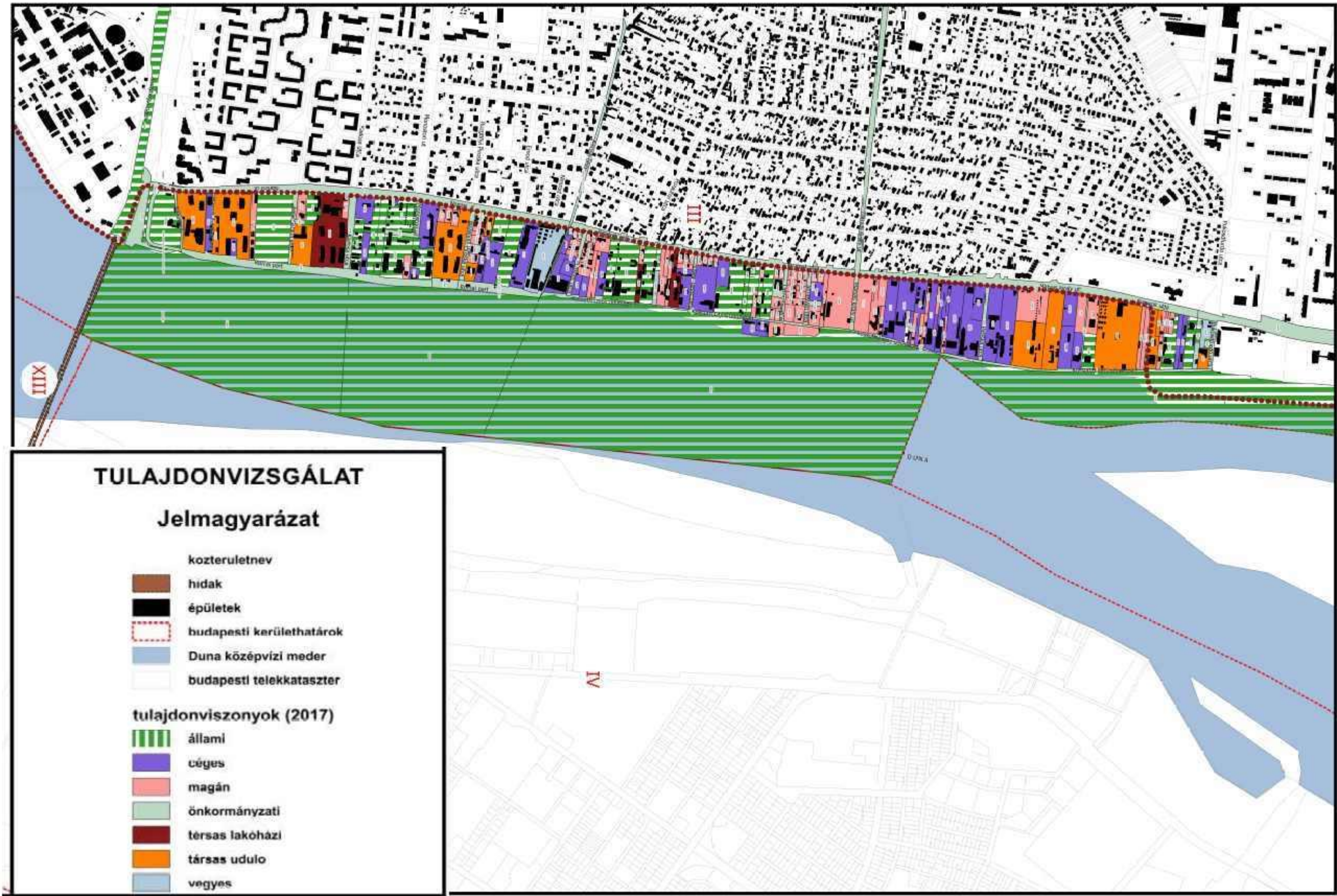
M2.2 A több mint 70 hektár hullámtér állami területeinek százalékos változása; privatizációs hullám

	1990 (%)	1993 (%)	1996 (%)	1999 (%)	2002 (%)	2005 (%)	2008 (%)	2011 (%)	2014 (%)	2017 (%)
ÁLLAMI	71,6	69,8	61,6	48,4	30,5	29,5	25,9	25,9	24,2	24,2
ÖNKORMÁNYZATI	0,4	1,3	1,9	1,1	1,7	1,4	0,8	0,6	0,7	0,7
CÉGES	9,4	10,4	17,7	21,5	39,3	41,8	38,9	33,3	35,3	28,2
MAGÁN	7,2	7,1	8,8	20,6	22,2	20,7	20,1	21,2	20,4	20,6
TÁRSAS LAKÓ	0,1	0,1	0,1	0,8	0,8	0,8	0,8	4,2	4,2	4,6
TÁRSAS ÜDÜLŐ	0	0	0	0	1,2	1,5	7	9,9	10,3	19
VEGYES	0,2	2,4	2,4	2,7	4,3	4,3	6,5	4,9	4,9	2,7
Nincs adat	11,1	8,9	7,5	4,9						

Forrás: tulajdoni lapok, 2017.

Tulajdonvizsgálat, 2017.

[Tulajdonviszonyok](#)



Forrás: tulajdoni lapok, 2017.

M2.3. A területkezelő / területtulajdonos szervezetek hullámtéri bevételei és kiadásai

Az adatokat közérdekű adatigénylés keretében kaptuk.

KDVVÍZIG

Bevétele bérleti díjakból származik; 2017-ben 6.368.000 Ft.

A kérdéses szakaszra vonatkozó kiadást nem tudott elkülöníteni. A Duna Dunaújváros és Szob közötti 148 km-es, ill. a Szentendrei-Duna 32 km-es szakaszára adta meg hozzávetőlegesen 60-70 millió Ft-ban a „működési” költségeit: nemzetközi hajóút kitűzése, árvízvédelmi töltések fenntartása, kisvízfolyások rendezése, vízrajzi mérőhálózat, kitűző hajók felújítása, erdőtelepítés, veszélyes fák kivágása, lerakott hulladék eltávolítása.

A fentiekből 2017-ben tapasztalatunk szerint semmi nem jutott a Római-part karbantartására.

Főváros

A Fővárosi Önkormányzat 2017-ben a vagyonkezelésében lévő III. kerület római-parti közterületek hasznosításából 12.460.737 Ft. bevételt realizált.

Kiadások:

- A FŐKERT Nonprofit Zrt. a zöldterület fenntartására 3.458.676 Ft-ot fordított.
- Az FKF Nonprofit Zrt. Köztisztasági tevékenységre 4.181.000 Ft-ot fordított.

III. kerület

A három területkezelő / területtulajdonos szervezet közül az eddig kapott információk szerint a kerületé legnagyobb bevétel. Pontosán április 13. óta nem tudták megadni, június 11-én azt állítva, hogy maguk sem rendelkeznek olyan adatokkal, amelyből a hullámtéri adóbevétel elkülöníthető volna.

Az adóbevételek a következő adófajtákból származnak: építményadó, telekadó, idegenforgalmi adó.

A kérdések:

- A III. kerület mennyi bevételt realizált 2017-ben a tulajdonában lévő *hullámtéri* területek után?
- Mennyit költöttek a terület rendben tartására 2017-ben? (Erre nem érkezett válasz.)
- Mennyi bérleti díjat fizettek a Duna-meder (a kavicsos fövény és a rézsű) egyes római-parti szakaszainak a használatáért?

Az adóbevételekkel kapcsolatban kapott információ

Építményadó

Az építményadó 2018. évi előírása az üdülő övezetben (a Barát-patak és az Aranyhegyi-patak között) a legmagasabb adómértékkel adóztatott ingatlanokra vonatkozóan 239.057.674 Ft. Hangsúlyozzuk,

ez összeg az egész üdülő övezetre, tehát a [Pünkösdfürdői] gáttal védett területre is vonatkozik, és nem tartalmazza a területen található más adómértékkel adózó 50m² alatti garázsok, valamint a csónaktárolók előírását.

A kerületre vonatkozó teljes összeg 2017-ben 3.136.206.864 Ft. volt.

Telekadó

A 2018.06.22-i képviselőtestületi ülés Változtatási tilalom elrendelése tárgyú előterjesztésében: a változtatási tilalommal érintett területen az adófizetési kötelezettség – 170Ft/m²/év adómértékkel számolva – évi mintegy 17,6 millió Ft. A fentiek értelmében a tilalom fenntartása 2019. január 1-től évente a felét¹⁰, mintegy 8.8 millió Ft kiesést okoz továbbra is. (Természetesen az építményadó növekedésével arányosan csökkenni fog a telekadó.)

A közérdekű adat kérésre adott hivatalos válasz is hasonló értéket jelöl meg a telekadó 2018. évi előírására: a Rómain az építési tilalommal érintett területen a telekadó folyó évi előírása (nem a bevétel) a legutóbbi lajstrom alapján: 15.217.169 Ft.

A kerületre vonatkozó teljes összeg 2017-ben 449.746.850 Ft. volt.

Idegenforgalmi adó¹¹

Erről az adónemről a Római vonatkozásában nem állnak rendelkezésre könnyen leválogatható adatok. A kerületre vonatkozó teljes összeg 2017-ben 101.401.468 Ft. volt.

Az adóbevételeken kívül kigyűjtésre került a kerület által fizetett bérleti díj, illetve a közterület-foglalási engedélyekből származó bevételek

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóságtól bérelt, illetve tovább hasznosított a Duna folyamként nyilvántartott terület vonatkozásában bérleti díj a Közép-Duna –völgyi Vízügyi Igazgatóság felé 2017.01.01-től 2017.12.31-ig (kiadás): 2.000.000,-Ft.
Bevétel összesen: 2.943.219,-Ft.

Várható bevétel a hozzájárulás nélküli használat miatt megállapított közterület használati díj: 1.092.251,-Ft.

¹⁰ Htv. (1990. évi C. törvény a helyi adókról) 19. § c)

¹¹ Az idegenforgalmi adó mértéke a megkezdett vendégéjszakára eső szállásdíj 4%-a.

M2.4.1. Hullámtéri épített értékek – összefoglaló táblázat¹²

ÉRTÉKCSOPORTOK		TELEK terület arány	BECSÜLT ÉRTÉK MILLIÓ
É1.1	LAKÓPARKOK MÁSZ feletti első használati szinttel – LVN-nél is ÁRVÍZMENTES		
	TELKEK összes területe a hullámtér egészéhez viszonyítva	18,03%	
	ÉRTÉK		28.714
É1.2	„átkosban” épült – LÁBAKON ÁLLÓ MÁSZ +1,30 feletti első használati szintű (volt) ÜDÜLŐK		
	TELKEK összes területe a hullámtér egészéhez viszonyítva	5,72%	
	ÉRTÉK		4.919
É1.3	MAGÁN ÁRVÍZVÉDELEMMEL ingatlanok 2013.-as árvíznél előntés mentesek		
	MV1. Tenisz Akadémia 2,5 milliárd		
	MV21 Négy üdülő (családi ház) 0,6 milliárd		
	MV22 Társasház 0,6 milliárd		
	TELKEK összes területe a hullámtér egészéhez viszonyítva	5,43%	
	ÉRTÉK		3.700
TELKEK összes területe a hullámtér egészéhez viszonyítva		29,12%	
ÁRVÍZVÉDELMEZ NEM IGÉNYLŐ ÉPÍTMÉNYEK É1.1 - É1.2 - É1.3 a HULLÁMTÉRBEN		ÉRTÉK	37.333 MILLIÓ

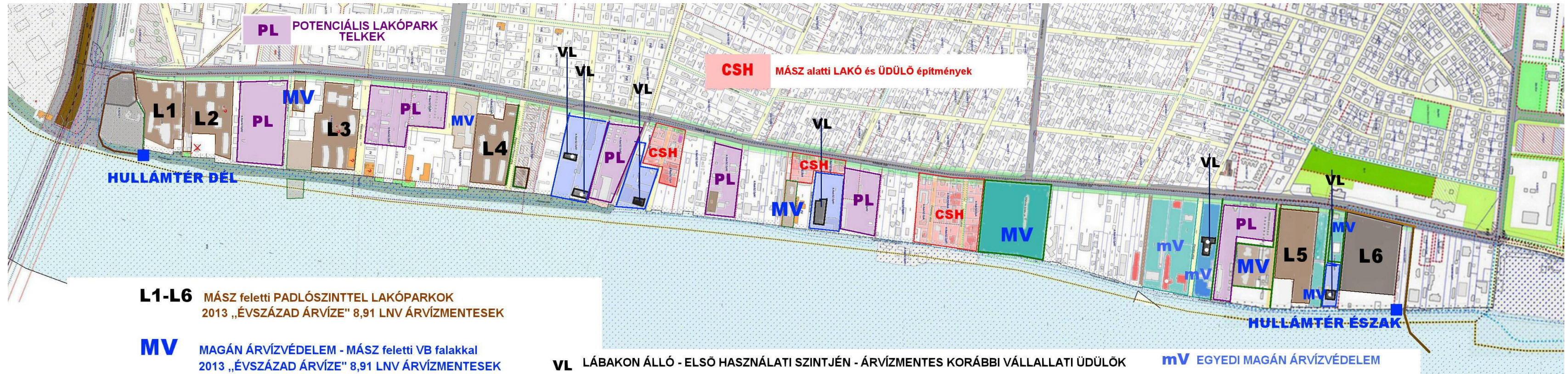
Az **ÁRVÍZVÉDELMEZ NEM IGÉNYLŐ** - MÁSZ feletti használati szintű ingatlanok

a **HULLÁMTÉR TERÜLETÉNEK MAJD' HARMADÁN** vannak

és az **ÉRTÉKEK TÖBB MINT KÉTHARMADÁT (82%!) KÉPVISELIK.**

A táblázatban szereplő ÉRTÉKCSOPORTOK telkeit és építmények terepszintjét – 8,91 (LNV) árvíz nem öntötte el, és semmilyen megnevezésű (pl. „arányos”) árvízvédelmet nem igényelnek

¹² Ébert Ágoston (a Rómaifürdő Telepegyesület elnökének) elemzése

M2.4.2. Hullámtéri épített értékek – helyszínrajz¹³¹³ Ébert Ágoston (a Rómaifürdő Telepegyesület elnökének) munkája

M2.4.3. Lakó (üdülő) parkok – MÁSZ feletti első használati szintekkel rendelkeznek¹⁴

Az alábbi táblázat mutatja, hogy a több mint 60 hektáros (603331m²) árvíztől veszélyeztetett hullámtér hány százaléka épült be LAKÓ (üdülő) - parknak, mekkora értéket képviselnek. Ezek az épületek védettek az árvíztől mivel padlósíntjük MÁSZ feletti – ezt igazolják a 2013-as árvízi légyfelvételek is! Így nem igényelnek a hullámtérben árvízvédelemét és ezért az elöntéstől védendő vagyoni értékek leltárában nem szerepelnek.

	LAKÓ (- üdülő) parkok	HRSZ	Telek (m2)	Épület területe első használati szint (m2)	Épület területe Összes szintterület (m2)	Érték (Ft)	ELSŐ hasz.szint (mBf.)	MÁSZ (mBf.)
L6	The Village, Királyok útja 225.	63600	27.664	5.533	11.066	8.852.800.000	106,42	105,29
L5	Római Lakópart, Királyok útja 195-203.	63688	11.680	2.336	7.008	3.540.000.000	105,27	105,27
L4	Római Terrasse, Nánási út 75-77.	23744/2	16.774	3.383	10.064	5.032.200.000	105,11	105,15
L3	Wellness Otthon II, Nánási út 37-39.	23761/2	20.416	3.855	12.245	6.124.800.000	104,97	105,12
L2	Loki Nánási Társasüdülő, Nánási út 5-7.	23779/8	18.787	3.368	11.2725	5.636.100.000	104,93	105,10
L1	Wellness Otthon I, Nánási út 1/B.	23788/2	13.486	2.877	8.0916	4.058.000.000	105,18	105,09
TERÜLET összesen			108.807	HULLÁMTÉRI terület 18,03%-a				
2013. július 9. LNV - NEM volt ELÖNTÉS – LAKÓPARKOK ÁRVÍZMENTESEK						28.713.900.000	MÁSZ FELETTI ÉPÜLETEK	

Forrás: Google maps, Tulajdoni lapok, 2017. – Ingatlan hirdetések és Doroszlai Dénes mérése, 2018.
Az értékbecslésnél (L1-L4) nyomott 500.000 ft/m² árral számoltunk. Napjainkban Budapesten az ingatlanárak átlag 800.000 ft/m² – L6-nál az értékesítési érték 1-1,2 millió ft/m²
A LAKÓPARKOK aktualizált összértéke megközelítheti 40 milliárdot. Építési engedélyek szerint az ingatlanok „üdülők”, melyekben életvitelszerűen, - állandó bejelezéssel – laknak, tehát használatukat tekintve **LAKÁSOK**.

L4	Római Terrasse, Nánási út 75-77.
	ALAPADATOK- első használati (terep) szint területe

ÁRVÍZI ELÖNTÉS 2013.06.09. - „évszázad árvize” – LNV 8,91 – akkori MÁSZ 8,67 árszint
ÉPÍTMÉNYEK ÁRVÍZVÉDELME nem indokolt

¹⁴ Ébert Ágoston (a Rómaifürdő Telepegyesület elnökének) és Tóth-Kalló Éva elemzése

L3	Wellness Otthon II , Nánási út 37-39.
ALAPADATOK- első használati (terep) szint területe	
	
ÉPÍTMÉNYEK ÁRVÍZVÉDELME nem indokolt	

ÁRVÍZI ELŐNTÉS 2013.06.09. - „évszázad árvize” – LNV 8,91 – akkori MÁSZ 8,67 árszint



ÉPÍTMÉNYEK ÁRVÍZVÉDELME nem indokolt

L2	Loki Nánási Társasüdülő, Nánási út 5-7.
ALAPADATOK- első használati (terep) szint területe	
	
ÉPÍTMÉNYEK ÁRVÍZVÉDELME nem indokolt	

L1 **Wellness Otthon I**, Nánási út 1/B



ÉPÍTMÉNYEK ÁRVÍZVÉDELME nem indokolt

M2.4.4. Volt vállalati üdülők (lábakon-állók) – MÁSZ feletti első használati szintekkel rendelkezők¹⁵

Az alábbi táblázat mutatja, hogy a több mint 60 hektáros (603331m2) árvíztől veszélyeztetett hullámtér hány százaléka épült be még a „rendszerváltozás előtt” VÁLLALATI ÜDÜLŐKKEL, és mekkora becsült értéket képviselnek. Ezek az épületek védettek az árvíztől mivel használati padlószintjük MÁSZ feletti magassággal épült és ezért nem igényelnek a hullámtérben árvízvédelemét, tehát az elöntéstől védendő vagyoni értékek leltárában nem szerepelnek.

	VÁLLALATI ÜDÜLŐK lábakon-álló	HRSZ	Telek (m2)	Épület területe első használati szint (m2)	Szint szám	Épület területe Összes szintterület (m2)	Állaga	Érték (Ft)	
VL7	Magyar Villamos Művek, Kossuth L. üp. 108.	63598	3.812	475	2,5	1.188	kitűnő	593.750.000	
VL6	Aegon Oktatási Központ, Piroska utca 2..	63578	10.099	858	3	2.559	kitűnő	1.279.500.000	
VL5	Generali, Kossuth Lajos üp. 75.	63565/2	9.211	754	1	754	kitűnő	377.000.000	
VL4	Hotel Római, Szent János utca 16.	60065/1	8.992	1.259	3	3.777	megfelelő	1.133.100.000	
VL3	Volt Postás üdülő, Kossuth Lajos üp. 1.	60103	5.370	300	6	1.800	szerkezet	360.000.000	HK
VL2	Volt VASAS szakszervezeti üdülő, Nánási 93.	23730	9.310	533	4	2.130	jó	852.800.000	HK
VL1	Munkásszálló, Nánási út 89.	23734	9.235	355	3	1.065	megfelelő	319.500.000	
TERÜLET összesen			34.519	HULLÁMTÉRI terület 5,7 %-a				4.919 .400.000	
LÁBAKON ÁLLÓ - VOLT VÁLLALTI ÜDÜLŐK használati szintjei ÁRVÍZMENTESEK								MÁSZ FELETTI ÉPÜLETEK	

Forrás: Google maps, Tulajdoni lapok, 2017. – helyszíni beazonosítással 2018.
Az értékbecslésnél kitűnő 500.000 ft/m² árral számoltunk. - jó 400.000 ft/m² - megfelelő 300.000 ft/m² - szerkezet 200.000 ft/m² – HK = használaton kívül

VL7	.Magyar Villamos Művek, Kossuth Lajos
	
	Épület kitűnő állapotban
	Terepszinten csónak és gépkocsi tárlókkal

VL6	Aegon Oktatási Központ, Piroska utca
	
	Épület kitűnő állapotban – MAGÁN ÁRVÍZVÉDELMI KISÉRLETTEL
	Terepszinten fedett terasz

¹⁵ Ébert Ágoston (a Rómaifürdő Telepegyesület elnökének) és Tóth-Kalló Éva elemzése

VL5	Generali, ÜDÜLŐ csónakház Kossuth Lajos üp. 75.
	
	Épület kitűnő állapotban, terepszinten csónak tárlókkal

VL4	Hotel Római, Szent János utca 16
	
	Épület megfelelő állapotban – értéknövelő felújítása szükséges MASZ fölé emelt bejárati szinttel – alagsori garázzsal

VL3	Volt Postás üdülő, Kossuth Lajos üp. 1
	
	Felső szintjei szerkezetig visszabontva Luxus apartmanok – átépítés alatt = jelentős értéknövekedés várható

VL2	Volt VASAS szakszervezeti üdülő, Monte Christo, Nánási 93.
	
	Felújítás alatt – nyílászárók cseréje megtörtént Jövőbeli funkciója nem ismert

VL1	Munkásszálló, Nánási út 89.
	
	Épület megfelelő állapotban – értéknövelő felújítása megkezdődött Terepszint – lábakon alatti része – illegálisan átépült

M2.4.5. Szerzett jogú hullámtéri lakóingatlanok¹⁶

Az 1979-es Nánási-Királyok úti fővédvonal kijelölése előtt több tucat tulajdonos szerzett lakóingatlan építésére telekjogot.

A szerzett jogú lakóingatlanok között vannak olyanok, akik a régebbi, szkennelt tulajdoni lap alapján (1983 előtt) hétvégi házként voltak nyilvántartva, illetve többen az 1979. után felépült Nánási-Királyok úti fővédvonal kijelölése után vásárolták meg a korábban állami vagy önkormányzati tulajdonú ingatlant.

A III. kerület felmérése alapján: „Az üdülőtérületen jogszerűen élnek olyan polgárok, akiknek az élet- és vagyonbiztonságáról gondoskodni kell. A 2002. augusztusi árvíz kapcsán lekért tulajdoni lapok szerint 39 védendő (mert lakáscélú) ingatlan volt a Római-parton; ezekbe akkor 106 fő volt bejelentve.”

Elhelyezkedésük szempontjából többségük 4 utcához köthető: Losonc, Szent János, Órtorony és Temesvár utca. Fontos kiemelni, hogy ezeket a lakóház státuszú, leromlott állagú telkek tulajdonosai felújítás címszó alatt jellemzően az alapoktól építették át családi házakká, figyelmen kívül hagyva a szabályozás MÁSZ-ra vonatkozó előírásait. Ezek a hatósági felügyelet hiányosságait kihasználva létrehozott vélhetően szabálytalan épületek nem számíthatók bele a hullámtéri védelemre jogosult értékek vagyoni leltárába.

¹⁶ Ébert Ágoston (a Rómaifürdő Telepegyesület elnökének) és Tóth-Kalló Éva elemzése

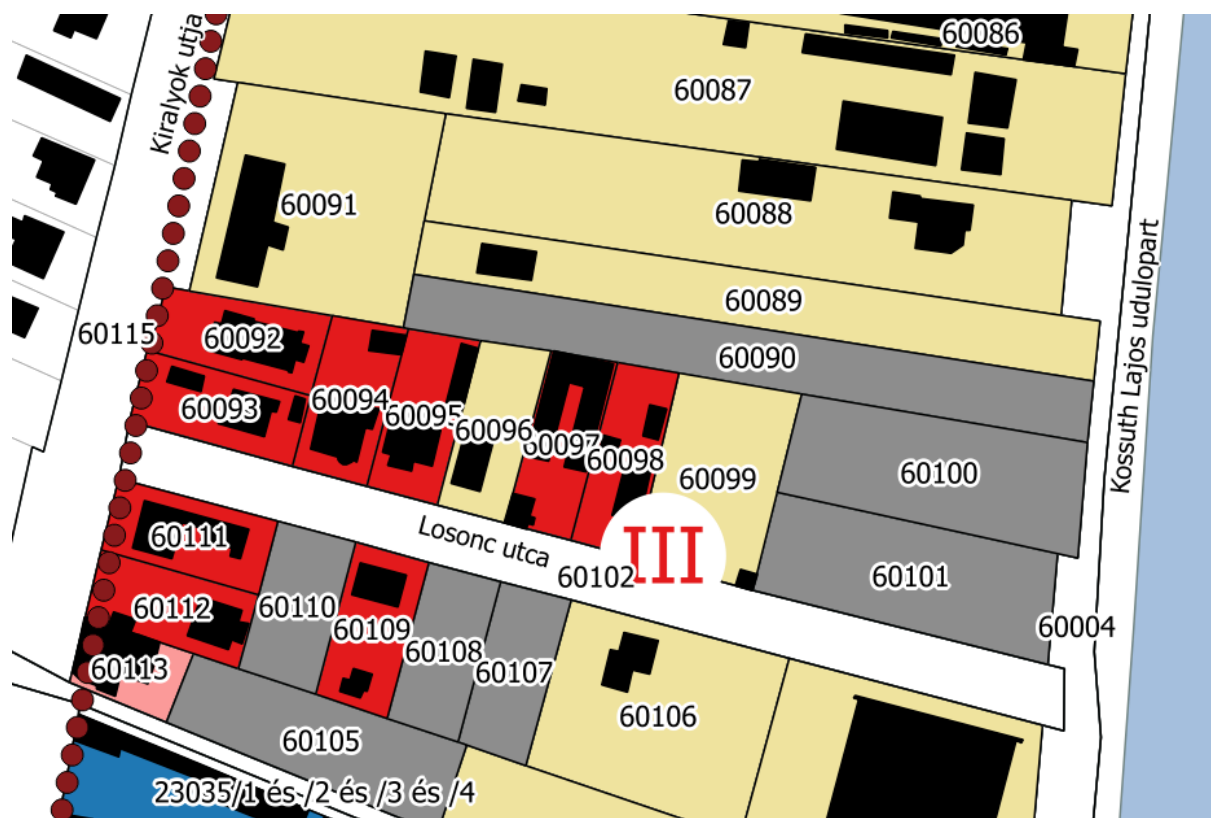
Losonc utca 1963.



Losonc utca 2017.



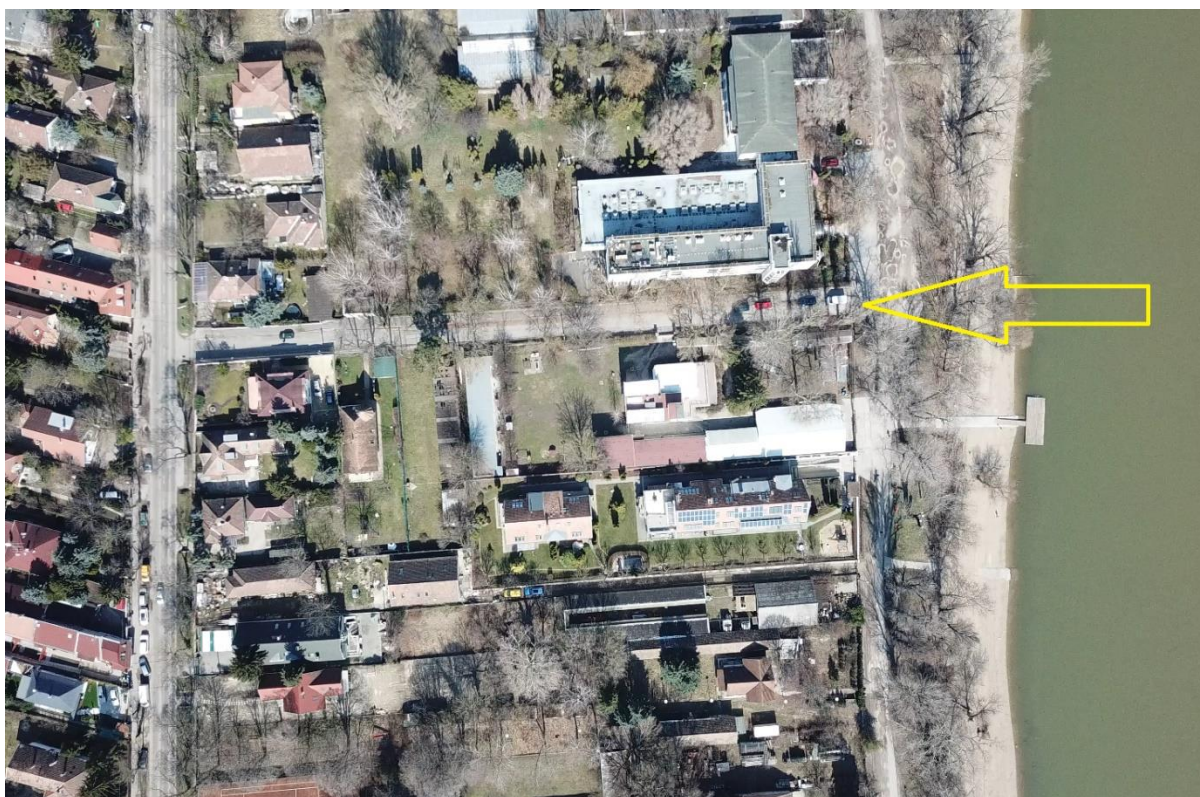
Losonc utcai szerzett jogú lakóingatlanok (piros színnel jelölve) 2017.



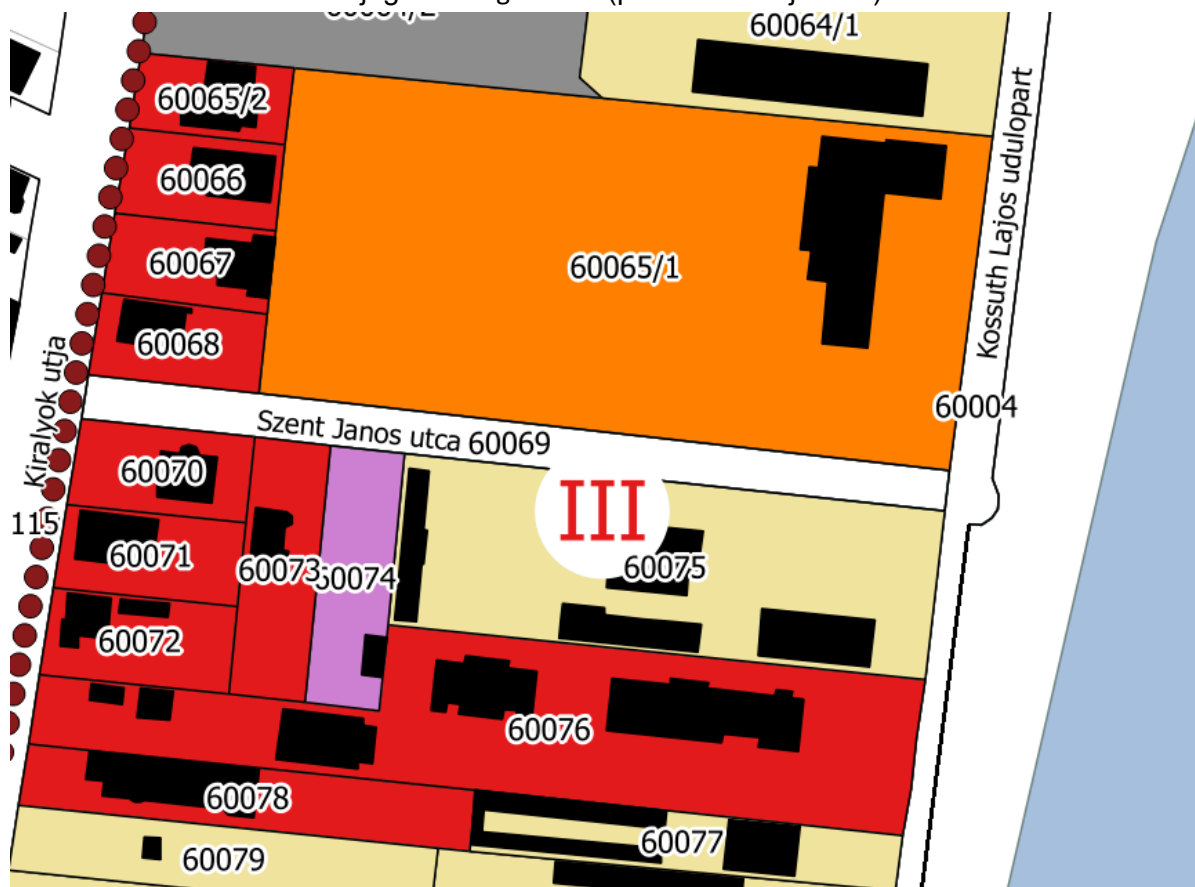
Szent János utca 1963.



Szent János utca 2017.



Szent János utcai szerzett jogú lakóingatlanok (piros színnel jelölve) 2017.



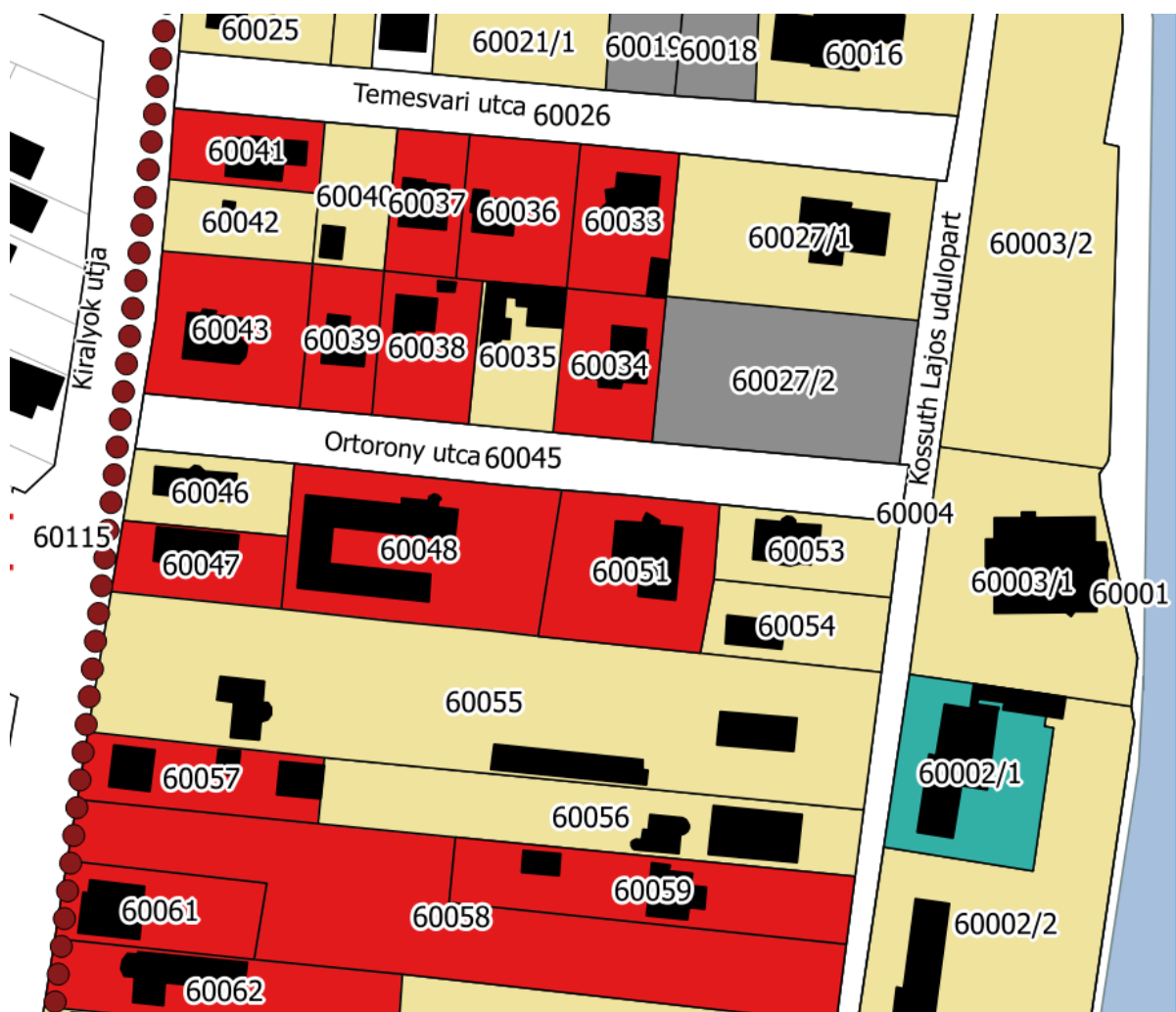
Őrtorony és Temesvár utca 1963.



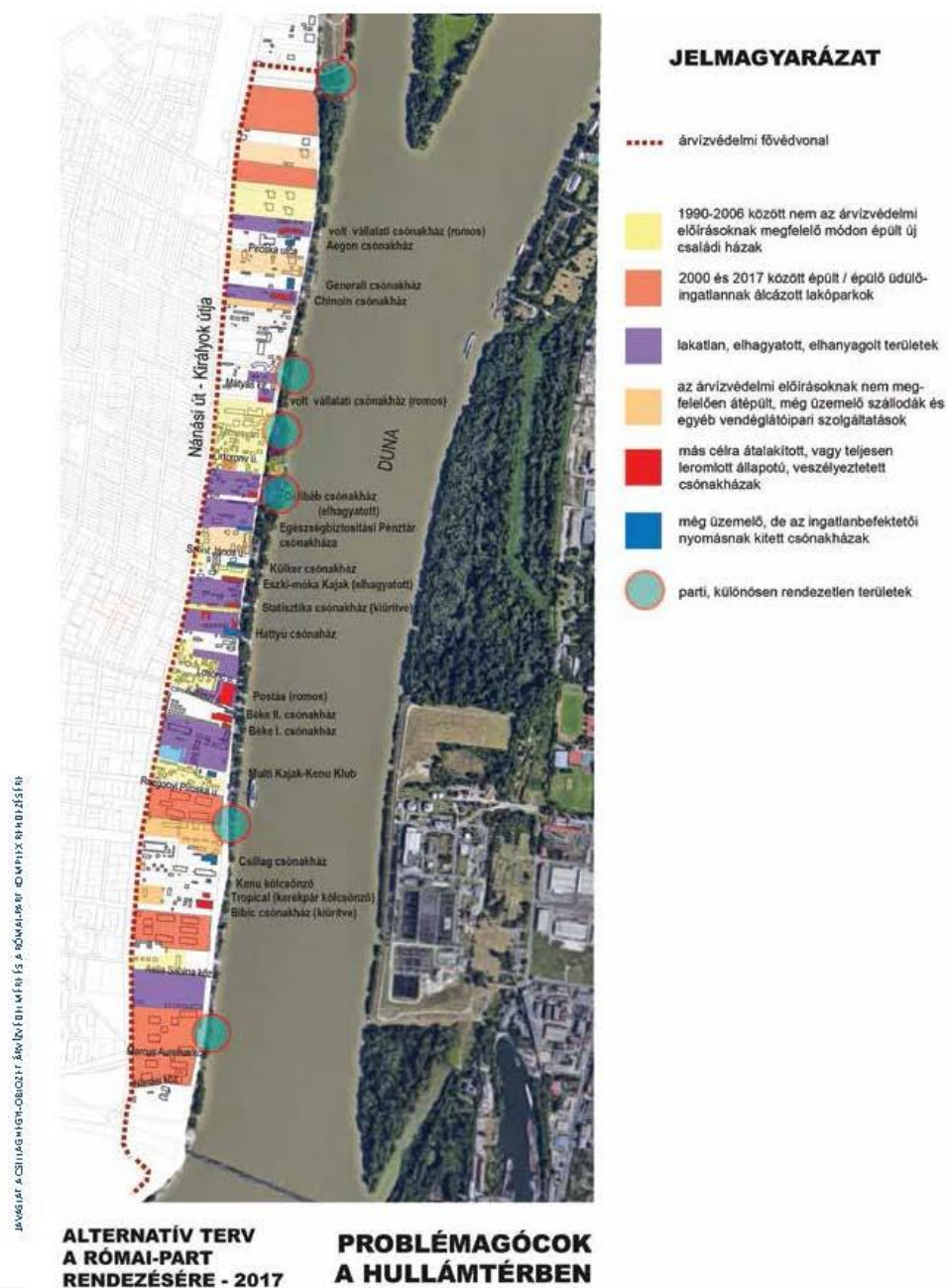
Őrtorony és Temesvár utca 2017.



Órtorony és Temesvár utcai szerzett jogú lakóingatlanok (piros színnel jelölve), 2017.



M2.4.6. Térkép a szabálytalanul épített ingatlanokról a hullámtérben, összhangban a 2013-as árvíz által elöntött területek légifelvételével



A Holiday Beach hajó alakú szálloda:



A kép bal oldalán látszik, hogy a Római Wellness otthon II. feltöltésre épült; nem öntötte el a víz:



M2.4.7. Szabálytalanul épített ingatlanok¹⁷

Ezek az ingatlanok előntéssel veszélyeztetettek – MÁSZ alatti használati szinttel rendelkeznek, így szabálytalanok. Rendeltetésük szerint új építésű üdülők (rejtett családi házak), szállodák, és egyéb építmények.

¹⁷ Ébert Ágoston (a Rómaifürdő Telepegyesület elnökének) és Tóth-Kalló Éva elemzése

Elöntéssel veszélyeztetett – szabálytalan – ÚJÉPÍTÉSŰ üdülők,(rejtett családi házak), SZÁLLODÁK, és egyéb ÉPÍTMÉNYEK (Bowling és a volt Squash pálya) – MÁSZ alatti használati szinttel

A több mint félévszázados beépítési szabályok szerint a hullámtérben az építmény elő használati szintjét a mindenkori MÁSZ szintje felett kell megépíteni. Ez azt jelenti, hogy minden olyan építményt amelynek első használati szintjét - a MÁSZ alatti szintű - árvíz elöntött az SZABÁLYTALAN és nem kapott építési és használatbavételi engedélyt . Ezen építmények bármilyen szintű (pl. arányosnak nevezett) árvízvédelmük nem közfeladat.

46/1999. (III. 18.) KORM. RENDELET

A HULLÁMTEREK, A PARTI SÁVOK, A VIZJÁRTA, VALAMINT A FAKADÓ VIZEK ÁLTAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK HASZNÁLATÁRÓL ÉS A HASZNOSÍTÁSÁRÓL

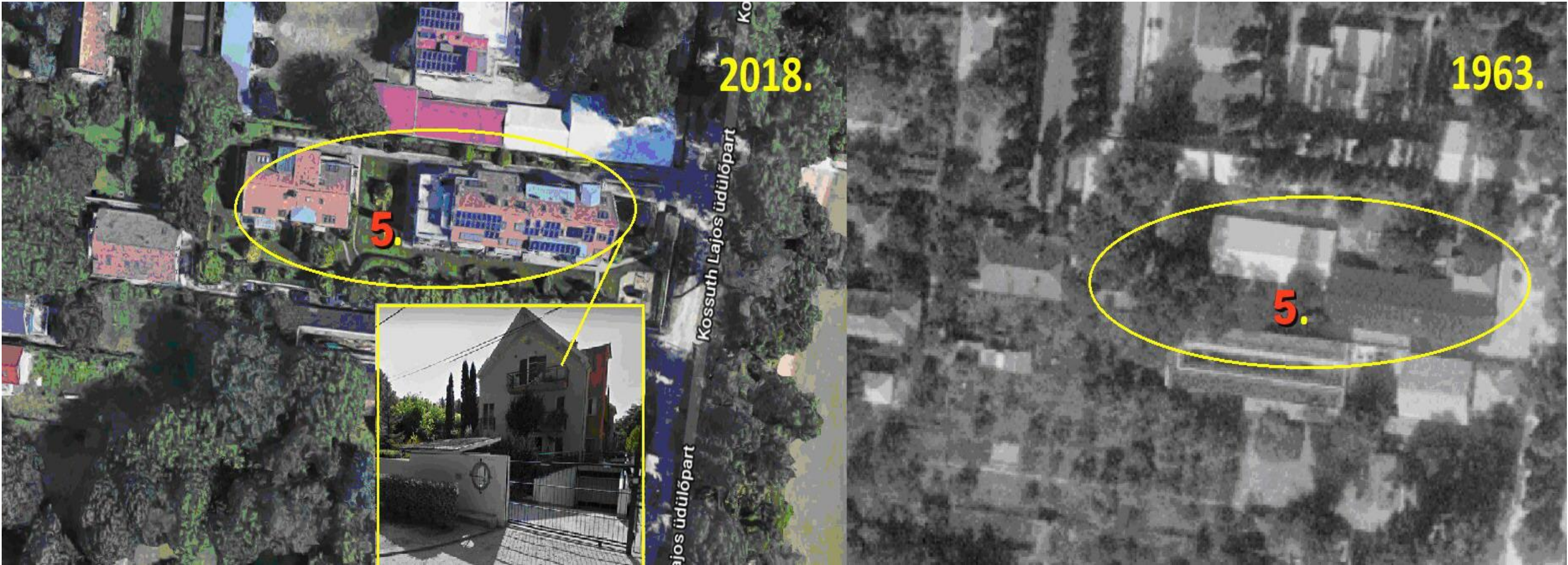
6. § (4) A hullámtér rendeltetésére figyelemmel, a *hullámtéri ingatlanok tulajdonosai (használói) bármely más tevékenységet kizárólag saját kockázatukra, a környezetvédelmi, természetvédelmi előírások betartásával és az árvizek levezetésének akadályozása nélkül folytathatnak.*
- (7) *A hullámtér hasznosításának korlátozásáért és a mederből a hullámtérbe kilépő vizek által okozott károkért, ideértve a nyári gátak feladásával összefüggő kárt is, kártalanítás csak akkor igényelhető, ha a hullámtér hasznosítása, beépítése, betelepítése, a létesítéskor hatályos jogi szabályozás szerint nem volt jogellenes*

PÉLDÁK szabálytalan LAKÓÉPÜLETEKRE - 5. számú példa



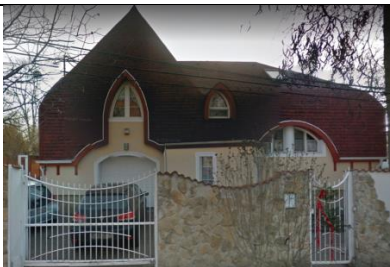
1.	Örtorony utca hrsz:60033	ÉRTÉKELÉS
	A 1963-as légi felvételen, amikor LAKÓÉPÜLET létesítése megengedett volt – egy ki méretű építmény látható. A 2018-as felvételen egy lényegesen nagyobb új építmény azonosítható, ami a telekkönyvben lakóépületként szerepel. Az épület külső képe is bizonyítja, hogy a közelmúltban épült. Hatályos jogszabályok szerint ez új építmény, mely nem lehet LAKÓÉPÜLET Korábbi lakóépületet egy teljesen új lakóépületté transzformálták, és ez csak az építési hatóság nem megfelelő színvonalú eljárásának részeként jöhetett létre, mind az épület engedélyezésénél, mind használatbavételénél az engedélyező hatóság ráutaló magatartása tetten érhető. A MÁSZ alatti lakószinteket az árvíz többször elöntötte. Ennek a nyilvánvalóan szabálytalan építménynek bármilyen szintű árvízvédelme nem közfeladat és ezért nem szerepelhet a szerzett jogú építmények listáján.	

TOVÁBBI példa a „szerzett jog” hogyan alakult át többlakásos lakóépületté - 5. számú példa



5.	Kossuth üdülőpart hrsz:60066	ÉRTÉKELÉS
	A 1963-as légi felvételen, amikor LAKÓÉPÜLET létesítése megengedett volt – teljesen más a beépítés, mint a jelenlegi. A 2018-as felvételen más építési helyen két új építmény azonosítható. Az egyik lényegesen nagyobb; a telekkönyvben többlakásos társasház-lakóépületként szerepel. Az épület külső képe is bizonyítja, hogy a közelmúltban épült. A hatályos jogszabályok szerint ez új építmény, mely nem lehet LAKÓÉPÜLET A teleknek nincs közúti kapcsolatban a Királyok útjával és gépkocsival is csak Kossuth üdülő-partról közelíthető meg. A telken két építmény áll, és a beépítettsége is túlzott. Többlakásos társas lakóépület ebben az övezetben nem épülhet, ez csak az építési hatóság nem megfelelő színvonalú eljárásának részeként jöhetett létre, mind az épület engedélyezésénél, mind használatbavételénél az engedélyező hatóság ráutaló magatartása tetten érhető. A telket vasbeton fallal vették körül és MÁSZ szint fölé feltöltötték, az építmények 2013-ban sem szenvedtek árvízkárt. A nyilvánvalóan szabálytalan építménynek bármilyen szintű árvízvédelme nem közfeladat és ezért nem szerepelhet a szerzett jogú építmények listáján.	



2.	Királyok útja - Órtorony u. hrsz:60043	ÉRTÉKELÉS
		A korábbi tulajdonlapokon hétvégi ház szerepelt, a legutóbbi már lakóépület van bejegyezve. A 1963-as légi felvételen teljesen más beépítés, mint a jelenlegi. Más a tetőforma és az épület ma kétszintes. A nyilvánvalóan szabálytalanul létrejött építmény bármilyen szintű árvízvédelme nem közfeladat és ezért nem szerepelhet a szerzett jogú - kivásárolandó építmények listáján
3.	Órtorony u. hrsz:60048	
		Leromlott állapotú, lakatlan építmények is szerepelnek lakóépületként bejegyezve, utca táblájukon vállalti üdülő megnevezéssel. A nyilvánvalóan nem lakóépület funkciójú, leromlott állapotú, több éve nem használt vállalti üdülő építmény bármilyen szintű árvízvédelme nem közfeladat és ezért nem szerepelhet a szerzett jogú építmények listáján
4.	Órtorony u. hrsz:60051	
		A 1963-as légi felvételen a telken nincs építmény, ugyanakkor a telekkönyvi nyilvántartásban lakóépületként szerepel. A 2018-as felvételen egy lényegesen nagyobb új építmény azonosítható, ami a telekkönyvben lakóépületként szerepel. Az épület külső képe is bizonyítja, hogy a közelmúltban épült. Hatályos jogszabályok szerint ez új építmény, mely nem lehet LAKÓÉPÜLET . A nyilvánvalóan szabálytalanul létrejött építmény bármilyen szintű árvízvédelme nem közfeladat és ezért nem szerepelhet a szerzett jogú - kivásárolandó építmények listáján

Nem célunk, hogy a szabálytalan építmények szankcionálását kezdeményezzük, csupán arra világítunk rá, hogy teljesen tisztázatlan, hogy a hullámtérben hány un. „szerzett-jogú” lakóépület áll.
Csak a **számításba jöhető lakóépületek tételes alapos vizsgálata után határozható meg a szerzett-jogú lakóépületek száma** és ezekkel kapcsolatos tennivalók. A helyszín ismeretében vélelmezhető, hogy ezek száma lényegesen a korábban kommunikált 39 db szám alatt van.

M2.5 Jelenlegi padlósintek a hullámtéri üdülőingatlanokban (üdülőparkokban)

Az alábbi táblázat mutatja, hogy ezek az üdülőingatlanok gyakorlatilag védettek az árvíztől, így nem számítandók bele a hullámtéri védelemre jogosult értékek vagyoni leltárába.

Üdülők	N-K úthoz közeli padlósintek (mBf.)	MÁSZ (mBf.)
The Village, Királyok útja 225.	106,42	105,29
Római Lakópart, Királyok útja 195-203.	105,27	105,27
Római Terrasse, Nánási út 75-77.	105,11	105,15
Wellness Otthon II, Nánási út 37-39.	104,97	105,12
Loki Nánási Társasüdülő, Nánási út 5-7.	104,93	105,10
Wellness Otthon I, Nánási út 1/B.	105,18	105,09

Forrás: Doroszlai Dénes mérési eredményei, 2018.

Lakóparkok első használati szintjének padlómagassága



M2.6 Duna vízminőség vizsgálati eredménye (Szent János utca; Római-part)

Élelmiszervizsgáló Laboratórium

**WESSLING**

WESSLING Hungary Kft.
H-1047 Budapest, Főti út 56.
H-1325 Budapest, Újpest Pf. 211.
Tel / Fax: (+36-1) 872 3600, (+36-1) 872 3800
www.wessling.hu

VIZSGÁLATI JEGYZŐKÖNYV

Vizsgálati jegyzőkönyv száma:
415439/1

Minta sorszáma: 1332390

Megrendelő neve/címe:	Város és Folyó Egyesület 1085 Budapest Mária u. 18. 1.ajtó
Munka azonosító jele:	Felszíni víz mikrobiológiai vizsgálata (2017/E/08420)
Minta megnevezése:	Duna Külker Evezős Klub
Mintaazonosító adatok:	
Gyártó:	
Minta jellege:	Felszíni víz
Mintavevő:	WESSLING Hungary Kft. Környezetanalitikai Laboratórium
Mintavétel ideje / Mintavétel helye:	2017.08.18 / Budapest, Szent János utca 3., Külker Evezős Klub stég
Csomagolás / Mennyiség:	Steril folyadéküveg 1000 ml / 1000 ml
Beszállítás ideje:	2017.08.18 09:15
Vizsgálat kezdete / vége:	2017.08.18 - 2017.08.22
Megjegyzés:	2017/K/06019

Mikrobiológiai eredmények

Vizsgált paraméter	Mérési eredmény	Alkalmazott módszer
Enterococcus (szám/100ml)	109	MSZ EN ISO 7899-2:2000
Termotoleráns (Fekál) coliform (szám/100ml)	143	MSZ ISO 9308-1:1993 (visszavont szabvány)
E.coli (szám/100ml)	108	MSZ EN ISO 9308-1:2015

Gasparikné dr. Reichardt Judit
Laboratóriumvezető-helyettes

Validált rendszerből generált vizsgálati jegyzőkönyv, amely aláírás nélkül is hiteles.

A mérési eredmények csak a laboratórium rendelkezésére bocsátott mintákra vonatkoznak.
A WESSLING Hungary Kft. írásbeli engedélye nélkül a vizsgálati jegyzőkönyv csak teljes terjedelmében sokszorosítható.



Jegyzőkönyv érvényesség
ellenőrzés.

A NAH által NAH-1-1009/2015 számon
akkreditált vizsgálólaboratórium.

Munka azonosító jele:
Felszíni víz mikrobiológiai
vizsgálata (2017/E/08420)

Vizsg. jegyzőkönyv sz.:
415439/1;
2017.08.24.

A természetes fürdővizek minőségi követelményeiről szóló 78/2008 (IV. 3.) korm. rendelet alapján fürdésre alkalmas, KIVÁLÓ MINŐSÉGŰ! Ez lehetővé tenné szabad strandok megnyitását, ami a terület vonzerejét nagymértékben növelné.

1. melléklet a 78/2008. (IV. 3.) Korm. rendelethez

A természetes fürdővíz vízminőségi követelményei

	A	B	C	D	E
	Paraméter	Kiváló minőség	Jó minőség	Tűrhető minőség	Elemzési referencia-módszerek
1.	Fekális Enterococcus (100 ml-ben)	200*	400*	330**	ISO 7899-1 vagy ISO 7899-2
2.	Escherichia coli (100 ml-ben)	500*	1000*	900**	ISO 9308-3 vagy ISO 9308-1
3.	Klorofill-a (µg/l) cianobaktérium dominancia esetén	10	25	50	MSZ ISO 10260:1993
4.	Cianobaktérium sejtszám	20 000 sejt/ml	50 000 sejt/ml	100 000 sejt/ml	MSZ EN 15204:2006
5.	Microcystin LR ekvivalens toxin tartalom	4 µg/l	10 µg/l	20 µg/l	ISO 20179:2003

M2.7 - 1. kép

Beomló rézsű

A terület kezelője, a KDVVÍZIG a rézsű védelmére vonatkozó feladatát nem teljesíti.



M2.7 - 2. Kép

Sajtház



M2.7 - 3. Kép

Céges tulajdonban lévő telek, lepusztult csónakházzal

A tulajdonos nem tesz eleget karbantartási kötelezettségének, a kerület pedig nem kéri számon, és nem szankcionálja. Ezeket a romos épületeket is meg kell védeni?



3. A Római-parti hullámtér – javasolt jövőkép

M3. Fővárosi és kerületi városépítészeti dokumentumok a hullámterről

Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció

(az I. kötet, 1.5.1. „A hatályos fejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai” c. fejezetében)

A fejlesztési koncepció az integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai fejezetében többek között rögzíti a Dunának a város életében betöltött meghatározó szerepét. A Duna-partok a fővárosi jellegzetes zónák közül az elővárosi zóna területén a leginkább természetközeli. A város és a Duna kiegyensúlyozott kapcsolatának megteremtése a partközeli funkcióváltások révén kell, hogy megtörténjen. A Dunával együtt élő város célkitűzés révén több feladat is kapcsolódik a területhez. A fejlesztési koncepció egyik fő szlogenje a „Dunával együtt élő város”.

A Duna természeti adottságainak kihasználása:

- A természetközeli területek védelmének biztosítása.
- A Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának megteremtése.
- Árvízvédelmi megújítás. A kritikus állapotú árvízvédelmi védvonalak felújítása. Hullámterek beépítésének szigorú tiltása. A Duna telkének, partvonalának és az árvízvédelmi fővédvonalaknak a rendezése.

Budapest 2020, Integrált Településfejlesztési Stratégia környezeti célkitűzései

A Zöld Program keretében a városi zöldfelületi, zöldterületi rendszerének hosszú távú megújítása kiemelt feladat. A stratégia célkitűzései között szerepel az alulhasznosított parkok, zöldfelületek vonzerejének növelése.

A „Dunával együtt élő város” területi cél keretében a program középtávú céljai a következők:

- árvízvédelem megújítása
- partszakaszok gyalogos elérésének biztosítása
- közlekedési kapcsolatok javítása
- rekreációs turisztikai potenciál kiaknázása
- barnamezős területek fejlesztése
- hajózás fejlesztése
- kisvízfolyás-torkolatok revitalizációjának előkészítése
- víz újrahhasznosítása.

Budapesti és regionális kerékpáros közlekedés programja:

Kerékpáros-barát területi átalakítások; kerékpáros főhálózati elemek fejlesztése (meglevő elemek korszerűsítése és új elemek kialakítása); Duna-menti (EuroVelo) útvonal fejlesztése.

V. ö.: A III. kerület „Kerékpárosbarát Óbuda” (Városfejlesztő Nonprofit Kft., Magyar Kerékpárosklub É-budai Területi Szervezete, 2016) tanulmányterve Belső-óbudára koncentrál, és a Római-part és a hullámtér környezetét teljesen figyelmen kívül hagyja.

Budapest Területfejlesztési Koncepciója (2014)

A BTFK célrendszere között kiemelt súllyal szerepel „a város és a Duna együttélésének megteremtése”. A kilenc stratégiai cél és a cél elérését támogató prioritások között külön kiemelt fejezetként szerepel a „Környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és táji adottságok megőrzése”.

Duna menti területek összehangolt fejlesztése tematikus fejlesztési program (2014)

Duna-parti és világörökségi területek védelme

Felhívja a figyelmet az egyes Duna partszakaszok karakterének megfelelően történő fejlesztések fontosságára a Duna-parti UNESCO Világörökség¹⁸, a panoráma, az itt lévő védett értékek védelmére. Problémát jelent azonban, hogy a védett értékek mellett gyakran nem a karaktert erősítő beruházások valósulnak meg. Fontos cél, hogy az ingatlanfejlesztések az egyes partszakaszok eltérő karakterének megfelelően valósuljanak meg, a hatékony terület felhasználás, a városias beépítés és a városszövet tagoltságának megtartásával.

Egészséges környezet kialakítása

Az egészséges környezet megteremtésének alapfeltétele az olyan problémák megoldására, mint a talajszennyeződés megszüntetése; az egészségre ártalmas és a rekreációs-turisztikai potenciált rontó nagyfeszültségű vezetékek átvezetésének felülvizsgálata; az alulhasznosított zöldterületek közcélú hasznosítása; az árvízvédelmi rendszer hiányosságainak felszámolása; a Duna menti gyógyfürdők, kutak kihasználásának felülvizsgálata; a Nagy-Duna javuló vízminőségének megőrzése.

Víz és város kapcsolatának biztosítása

Az élettel teli, sokszínű rekreációs és sportlehetőséget kínáló partok kialakítása, az attraktív, decentralizált turisztikai kínálat növelése, a kerékpárutak és gyalogos sétányok a szigetek integrálásával történő kialakítása illetve a közlekedési pályák (rakpart, vasút) a part megközelítését nem zavaró jelenléte alkotják.

A III. ker-i Kerületfejlesztési Koncepció (2005):

A Római-part fejlesztendő terület, cél: Elősegíteni a közösségi szórakozás és vendéglátás, valamint az aktív szabadidő-eltöltés fejlesztését. Feladat: A természeti környezet minőségi revitalizálása, az árvízvédelmi megoldással összekapcsolva.

A III. ker-i IVS (2009. január)

Az árvízvédelem, mint külső feltétel megoldását követően¹⁹ a főváros és a kerület sport és rekreációs központjává válása:

- a Duna part megközelíthetőségének biztosításával;
- a közterületek fejlesztésével;
- üdülő, szabadidős, rekreációs és sport jelleg megőrzésével és erősítésével
- a sport és szabadidős infrastruktúra és szolgáltatások fejlesztésével.

¹⁸ A dunai limes magyarországi szakasza világörökség várományos terület, amely érinti a tervezési térséget.

¹⁹ ennek a megfogalmazásnak a finomítását, véleményünket ld. a fő dokumentum „Bevezetés”-ében és F4.2-ben: az árvízvédelem megoldása nem kaphat elsőbbséget a többi szempont figyelmen kívül hagyásával!

A III. ker-i ITS (2015. november):

Cél a Római-part, valamint Csillaghegy árvízvédelmének megoldását követően²⁰ a terület fejlesztése, a vízi turizmus felvirágoztatása, a rekreációs turisztikai bázisterület európai szintűvé tétele, gazdasági versenyképességének megteremtése, kereskedelmi szálláshely kapacitás növelése. A projekt magában foglalja a közcsatorna, csapadékcatorna, esetleg vízi színház, vízi játszótér, Duna fürdő, régi dunai vízimalom megépítését. A projekt a fővárosi szinten kiemelt jelentőségű rekreációs terület funkcióbővülését eredményezi.

²⁰ ennek a megfogalmazásnak a finomítását, véleményünket ld. a fő dokumentum „Bevezetés”-ében és F4.2-ben: az árvízvédelem megoldása nem kaphat elsőbbséget a többi szempont figyelmen kívül hagyásával!

4. Javaslatok a megvalósítás módjához

M4.1. A Római-part jövője – prioritások – tények – dokumentumok²¹

Mi, akik Rómaifürdő lakóterületén élünk, és az 1986.-ban alapított **RÓMAIFÜRDŐ TELEPEGYESÜLET** tagjainak érdekeit képviseljük, alapvetően érdekeltek vagyunk a több évtizede elodázott problémák rendezésében. Érdekeltségük megkérdőjelezhetetlen! Összefoglaljuk a **PRIORITÁSOKAT** (jele:**P1-P2**) és az alapvető **TÉNYEKET** (jele:**T**), megállapításokat, amelyek a **JAVASLATAINK** (jele:**J**) alapját képezik. Az alátámasztó **DOKUMENTUMOKAT** mellékeljük (jele:D1 - D11) Sohasem valami ellen voltunk, alapvető célunk a prioritásoknak megfelelő megoldás megtalálása. Nem vettük el azt a reményünket, hogy elsősorban a kerület választott képviselőivel és vezetőivel tárgyszerű, a megoldás kereső párbeszéd alakuljon ki. A Főváros vezetésének szándékait vélelmezve a huszonnegyedik órában vagyunk. Az új kerületi szabályozás lehetőséget kínál, ezzel akarunk élni, de ez koncepcionális megközelítést igényel, mi ezt a megismert szabályozásban nem láttuk fel, annak ellenére, hogy az „ALÁTÁMASZTÓ anyagok”, sőt a jelenleg hatályos ÖBVSZ számos olyan pozitív elemet tartalmaz, amelyek a megoldás csíráit hordozzák, sajnos az új ÖB-ÉSZ-ben még ezek sem lelhetők fel. Ezeknek a szabályozást megalapozó munkarészeknek a részletes véleményezését csatoljuk; ezek az új szabályozásba beépíthetők. (Főépítészhöz eljutattuk)

PRIORITÁSOK - 1		INDOKLÁS	DOKUMENTUMOK
1./Pá	ÁRVÍZBIZTONSÁG	Észak-Óbuda 50.000-100.000 polgára és élet és vagyon biztonságában fenyegetetten él, mert nincs kiépítve a Csillaghegyi - öblözet biztonságos árvízvédelme.	D1
1./Pb	TERMÉSZET KÖZELI állapot megőrzése	Római-part Budapest utolsó a folyammal kapcsolatban lévő természetes part szakasza, és ez több mint a parti fák.	D2
1./Pc	Rekreáció jellegéhez igazodó funkció HULLÁMTÉR BEÉPÍTÉSE	Sport és szabadidő preferálása és az ettől idegen – lakás jellegű – a terület zöld jellegétől idegen beépítés ésszerű szabályozása	D3 D3.1
1./Pd	LAKÓÉPÜLETEK a HULLÁMTÉRBE szerzett jogú, – legalább 60 évvel korábban létesült – lakóépületek sorsának rendezése	A terület 1959-ben (közel 60 éve) sorolták „táj és természetvédelmi követelményeket kielégítő” ÜDÜLŐ ÖVEZET - be	D4
TÉNYEK			
T.1	A Nánási - Királyok útjától keletre lévő terület HULLÁMTÉR	Főváros 2017. őszi határozata, vízügyi nyilvántartások és állásfoglalások ezt a jelölik ki az elsőrendű árvízvédelem nyomvonalának. És ezt a topográfiai adottságok is indokolják.	D5
T.2	...akkor a FŐVÉDVONAL a hullámtértől nyugatra helyezkedik el	Hatályos vízügyi engedélyek, és a Főváros Önkormányzatának rendelete és a településrendezési tervek szerint a fővédvonal a Nánási – Királyok útján van.	D5.1 D5.2 D5.3
T.3	a HULLÁMTÉR árvízvédelme	A hullámtér árvízvédelme nem közfeladat.	
T.4	„ ÉRTÉKEK ” a hullámtérben ÉRTÉKELEMZÉSÜNK - MELLÉKELVE	Hozzáférhető, tételes érték felmérés és elemzés nem ismert, csak a megalapozatlan, érvekkel nem alátámasztott kijelentés, amely ma már az egyetlen alapja a parti fővédvonal prekonceptiójának.	D6 ²²

²¹ Ébert Ágoston (a Rómaifürdő Telepegyesület elnökének) munkája

²² M2.4.1. Hullámtéri épített értékek – összefoglaló táblázat

PRIORITÁSOK - 2			
2./Pa	KÖZTERÜLETEK RENDEZÉSE A partél és magán telkek közötti sáv elhanyagolt lezüllett területén:	a./ SÉTÁNY és gyalogosoktól elkülönített b./ KERÉKPÁR út, c./ ILLEMHELY-ek, d./ JÁTSZÓTEREK és e./ kultúrált VENDÉGLÁTÓ egységek (búfék) f./ a „vigalmi” jellegén túl új FÜNKCIÓK (elsősorban kulturális) -- elpusztított CSÓNAKHÁZAK rekonstrukciója (pl. Fojt) 2.Pa- f2 -- rómaiakor, limes felidézése -- vízi malmok -- vízi színpad -- szabad fürdés megteremtése (fürdőház) 2.Pa- f5	
2./Pb	PARTFALAK RENDEZÉSE	A pusztuló partalak stabilizálás-kiépítése elodáztatlan feladat	D7
2./Pc	HULLÁMTÉR BEÉPÍTÉSE	Az un. rendszerváltozás után a hullámtérben lévő telkek és építményei, eléggé tisztázatlan módon zömében – cca. 80% - magántulajdonba kerültek. A 2001.-ben hatályba lépett ÓBVSZ a terület beépítését üdülőnek nevezett, de használatát tekintve lakóparkok építését generálta/generálja, ami erőteljes társadalmi tiltakozást váltott/vált ki és alapvetően kedvezőtlenül változtatta /változtatja meg a terület jellegét	D8
	Alapvető követelménynek tartjuk a beépítés szabályozását , hogy a hullámtérben létesülő építmények oly módon legyenek megvalósíthatók, hogy ne szüntessék meg a terület zöldvezeti jellegét, az ne váljon lakóteleppé. D3.1		D9
K^{OMP}	A Római-part komplex (területhasználat – településrendezés - környezetvédelem – társadalmi hatások – település szociológia stb.) probléma halmaz, amit a döntéshozók a parton lévő MOBIL árvízvédelmi-falra egyszerűsítették le , ez a kialakult helyzet magyarázatának kulcsa és vezetett ahhoz, hogy több évtized – utolsó nyolc évet ide számítva – az árvízvédelem is megoldatlan maradt.		K

T.1 – T.2 – T.3 – tények, dokumentumok

D5.1. Fővédvonal

FŐVÉDVONAL – vízjogi engedéllyel – a NÁNÁSI út – KIRÁLYOK útja, 2011.10.05., Vízügyi Felügyelőség
Így a Duna felé eső terület HULLÁMTÉR.

TÉNYÁLLÍTÁST igazoló DOKUMENTUM

D5.1

FŐVÉDVONAL NYOMVONALA - VÍZJOGI ENGEDÉLYE



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI,
TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG



470/11

Kérjük, válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Ikt. sz.: KTVF: 45838-1/2011. Tárgy: Budapest III. kerület, Rómaifürdő
Telepegyesület árvízvédelemre vonatkozó
tájékoztatás iránti kérése - tájékoztatás

Előadó: dr. Zsiga Enikő
Niedermayer József

RÓMAIFÜRDŐ TELEPEGYESÜLET - 2018.04.03.

Rómaifürdő Telepegyesület
1031 Budapest, Rozgonyi Piroska u. 18/b.

Tisztelt Címzett!

T. Címzett 2011. szeptember 9. napján a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséghez (továbbiakban: Felügyelőség) érkezett levelére az alábbi tájékoztatást adom.

A Főváros területén lévő állami tulajdonú árvízvédelmi művek Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Kommunális Ügyosztály (továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) kezelésében vannak, de a tényleges árvízvédekezést, mint üzemeltető a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (továbbiakban: FCSM Zrt.) végzi.

A Fővárosi Önkormányzat tájékoztatása szerint árvízvédekezési tevékenységét a 47/1994 (VIII.1) sz. Főv. Kgy. rendelet szabályozza. E rendelet 1. § (2) bekezdése kimondja, hogy a Fővárosi Önkormányzat árvízvédekezési tevékenysége a fővédvonalon belüli területekre terjed ki. A fővédvonal nyomvonala a Római partot érintően a Nánási úton és a Királyok útján húzódik. Az ettől a vonaltól a Duna irányában lévő terület hullámtérnek minősül, a Fővárosi Önkormányzat pedig az előzőek szerint csak az ún. mentett oldali terület védelmét biztosítja (a Rómaifürdő területe a Nánási úton húzódó I. rendű védvonal mentett oldali részén helyezkedik el).

A 47/1994 (VIII.1) sz. Főv. Kgy. rendelet 2. § (5) és (6) bekezdése lehetőséget biztosít a hullámtérben élő lakosoknak, valamint az ott működő intézményeknek, hogy **önálló védekezésük elősegítéséhez** a főpolgármester, főjegyző, illetve a csatornázási szolgáltatást nyújtó szervezet (FCSM Zrt.) útmutatását igényeljék.

A Nánási út- Királyok útján húzódó védmű a Buda- Észak árvízvédelmi szakaszon fővédvonal besorolása, amelyre a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság a H.23.096/1984. számon módosított H.3814-2/1978. számú határozatban (vízikönyvi száma: D.2/1/279.) vízjogi üzemeltetési engedélyt adott ki. A jelenlegi engedélyes a Fővárosi Önkormányzat, de a tényleges árvízvédekezést az FCSM Zrt. végzi.

D5.2. A Főváros Közgyűlés rendelete

A Főváros Közgyűlés **RENDELETE** szerint az árvízvédelemi kötelezettség a mentesített árterületekre, azaz a fővédvonalaktól nyugatra lévő **LAKÓTERÜLETEKRE** terjed ki – 50.000 – 100.000 polgár élet és vagyon biztonságáért felel a kötelezett.

A **HULLÁMTÉRBEN**, mindenki a saját felelősségére építkézhet, és **VÉDEKEZÉSRŐL SAJÁT HATÁSKÖRBEN** gondoskodik.

TÉNYÁLLÍTÁST igazoló DOKUMENTUM

D5.2

Főváros ÁRVÍZ-VÉDEKEZÉSI KÖTELEZETTSÉGE

47/1994. (VIII. 1.) Főv. Kgy. rendelet

az árvíz- és belvízvédekezés, valamint a helyi vízkárelhárítás egyes kérdéseiről²

A Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése a vízügyről szóló 1964. évi IV. törvény végrehajtására kiadott 32/1964. (XII. 13.) Korm. rendelet 88. §-ában biztosított jogkör alapján a következő rendeletet alkotja:

1. § (1) A rendelet hatálya a Budapest Főváros Önkormányzata árvíz- és belvízvédekezési, valamint helyi vízkárelhárítási tevékenységére terjed ki.

(2) A Fővárosi Önkormányzat árvíz-védekezési tevékenysége a **fővédvonalon belüli területekre (mentesített árterületek)**, belvíz-védekezési tevékenysége pedig a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő kisvízfolyások és árkok **védművei által mentesített területekre terjed ki.**

2. § (1) Az árvíz- és belvízvédekezés közigazgatási és műszaki feladatait - az árvíz- és belvíz-védekezési készülségi fokozatok beálltáig - a főváros egész területén a főpolgármester szervezi.

(2) A főpolgármester (1) bekezdés szerinti feladatköre nem terjed ki az egyéb jogszabályokban más személyek, illetve szervek részére meghatározott árvíz- és belvízvédekezéssel kapcsolatos feladatokra.

(3) Az árvíz- és belvízvédekezés felelős vezetője - a készülségi fokozatok beálltáig - a főpolgármester, aki feladatait a főjegyző közreműködésével látja el.

(4) A védekezés műszaki feltételeinek megszervezését - a vízügyi szervek szakirányítása mellett - a főjegyző végzi el.

(5) A védővonalakon kívülre (hullámtérbe) telepített üzemek és intézmények a szükséges védekezéstről **saját hatáskörben** gondoskodnak. A védekezési teendők ellátásához a saját hatáskörben védekező üzemek és intézmények igényelhetik a főpolgármester, a főjegyző, valamint a csatornázási szolgáltatást nyújtó szervezet útmutatását.

(6) A fővédvonalon kívül (hullámtérben) élő lakosság az önálló védekezés elősegítéséhez a főpolgármester, a főjegyző, illetve a csatornázási szolgáltatást nyújtó szervezet útmutatását igényelheti.

A./ FŐVÉDVONALON BELÜLI területeT „MENTESTETT ÁRTELEÜLETET” kell védeni:

B./ HULLÁMTÉRBEN a tulajdonosok, saját hatáskörben védekeznek

RÓMAIFÜRDŐ TELEPEGYESÜLET - 2018.04.03.

ÖSSZEFOGLALVA: vízjogi dokumentumokban – a Főváros rendeletében – a településrendezési tervekben

- **FŐVÉDVONAL** a **NÁNÁSI – Királyok** útja
- az ettől keletre eső terület **HULLÁMTÉR**
- **KÖZFELADAT** kizárólag a **LAKÓTERÜLETEK** biztonságának kiépítése,
- a HULLÁMTÉR árvízvédelmében **NINCS KÖZFELADAT**

A hullámtér beépítése – 1./Pc - 2./Pc

Az un. rendszerváltozás után a hullámtérben lévő telkek és építményei zömükben – cca. 80% –, eléggé tisztázatlan módon magántulajdonba kerültek. A 2001-ben hatályba lépett ÓBVSZ a terület beépítését üdülőnek nevezett, de használatát tekintve lakóparkoknak az építését generálta/generálja, ami erőteljes társadalmi tiltakozást váltott/vált ki, és alapvetően kedvezőtlenül változtatta/változtatja meg a terület jellegét. Cél a sport és szabadidő preferálása, és az ettől idegen – lakás jellegű – a **terület zöld jellegétől idegen beépítés** ésszerű szabályozása.

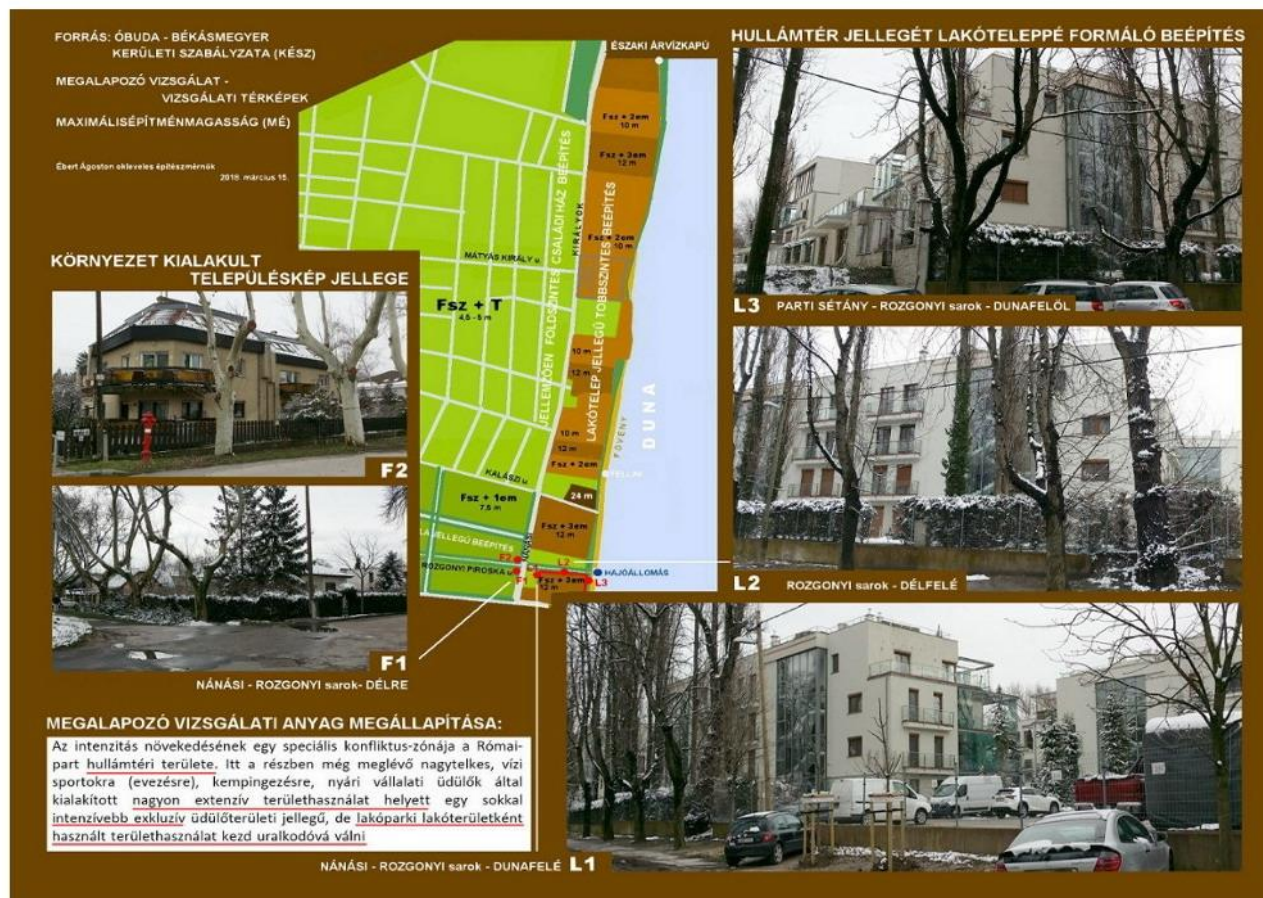
D3.1 Az üdülőnek álcázott – használatát tekintve LAKÓPARKOK a hullámtér – az épületek jellegével, magasságával, – a környezetüktől, a nyugaton elterülő, családi házas lakóterületektől idegen LAKÓTELEPPÉ deformálta.

TÉNYÁLLÍTÁST igazoló DOKUMENTUM

RÓMAIFÜRDŐ TELEPEGYESÜLET - 2018.04.03.

D3.1

TEREÜLET JELLEGÉTŐL IDEGEN BEÉPÍTÉS - FUNKCIÓ - ÉPÜLET MAGASSÁG



Alapvető szabályozási követelmény ennek a beépítés jellegnek a korlátozása, rész-szabályozási elemekkel (szabályozási vonal – előkert mérete, magasság számítás stb.).



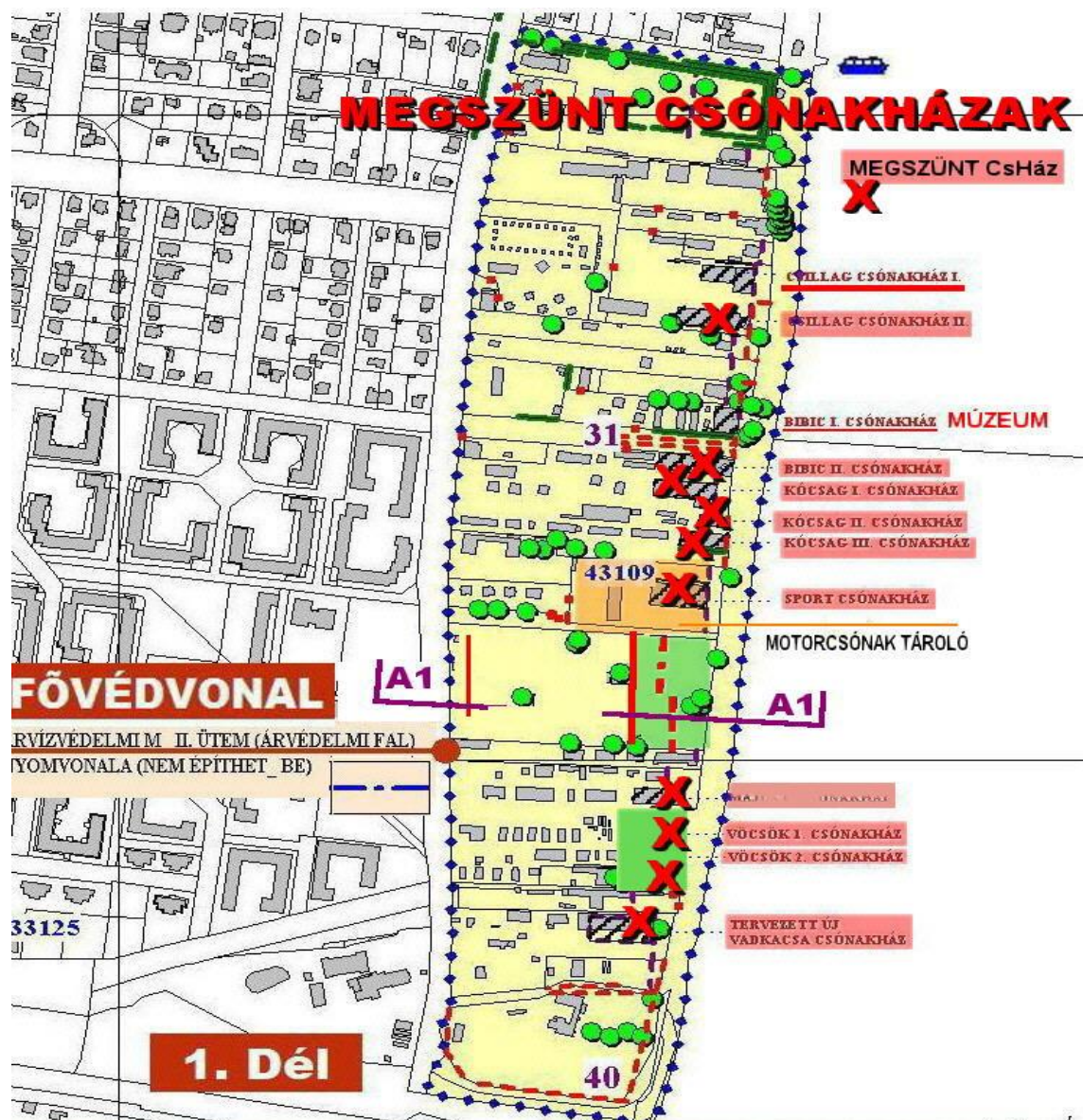
SZABÁLYOZÁSI VONAL

Példa a beépítés humanizálására a közhasználatra átadott területtel.

Csónakházak

DRÁMAI folyamat a **CSÓNAKHÁZAK TÖMEGES MEGSZŰNÉSE**. Húsz év alatt a közel harminc csónakház száma az ötödére csökkent. Ez sajnós azt jelenti, hogy az evezős sport megőrzése csupán üres szólam.

Az ÓBVSZ- térképén a Rozgonyi Piroska utcától délre eső megszűnt csónakházakat tüntették föl.



ÓBVSZ 8. SZÁMÚ MELLÉKLETEI 8/1-8/12.

HATALYON KIVÜL HELYEZETT RRT-K
ÉRVÉNYBEN MARADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEI
M=1:6.500

Ezen a szakaszon **EGYETLEN FUNKCIONÁLÓ** – a környezettől idegen megjelenésű, lerobbant állapotú – Csillag-csónakház maradt. A két „kiemelten” védett csónakházat – a Podoletz (Bíbic) és a Foyt (Vöcsök) csónakházat a Föld színéről leradírozták.

IRÁNYFELVEK és SZEMPONTOK-PRIORITÁSOK a Római-part komplex szemléletű rendezésére, az árvízvédelem problémájába ágyazva			Munkarész jele = J1	
Rómaifürdő Telepegyesület 1994 óta részt vesz és fejtették ki véleményünket a térségünk problémáival kapcsolatban, amelynek eleme az árvízvédelme. A komplex feladat ami napjainkra „ Római-parti MOBILGÁT ” ügyére silányult. Tekintettel arra, hogy a nem megfelelő elsőrendű védvonalak hiányában a „ mentett ” oldal csupán elnevezés, mert – több mint félszáz ezren – élet és vagyon-biztonságunkban fenyegetetten élünk . A Főváros mindenkori vezetése (az utóbbi nyolc évet is ide számítva) nem tett/tesz eleget törvényes kötelezettségének, nem építette meg a lehető legkisebb kockázattal járó jelenlegi nyomvonalon az elsőrendű árvízvédelmi műveket (fővédvonalakat). Három elvetélt terv után, 2017 év végén kedvező fordulat állt be a Csillaghegyi öblözet árvízvédelmének ügyében : jogerős vízjogi engedély van az Aranyhegyi-patak bal parti töltésének kiépítésre és folyik a közbeszerzési eljárás. Ez árvízbiztonságunkat nagymértékben fokozza és nagy örömmel nyugtázzuk. A pataknál 2013. június 9.-én HAVÁRIA közeli helyzet állt elő, előkészületek történtek 55.300 ember kimenekítésére, a listán Rómaifürdő minden lakosával. Napjainkra a Római-part problémája a Dunával párhuzamos 3.1 km-es szakaszra „zsugorodott.” Ez szorosan kapcsolódik a jelenleg folyó szabályozási tevékenységhez = DÉSZ és (Ó)-KÉSZ.				
	(Ó) - KÉSZ-ből KIMARADT SZEMPONTOK a PRIORÍTÁSOK sorrendjében Csatlakozó anyag: PRIORITÁSOK – TÉNYEK - JAVSLATOK		HIVATKOZÁSOK - ALÁTÁMASZTÓ dokumentumok, tervvázlatok – MUNKA PÉLDÁNYOK	
1./Pa	ÁRVÍZBIZTONSÁG	„mentett” oldalon élő 50.000 -100.000 állampolgár ÁRVÍZBIZTONSÁGÁNAK PRIORITÁSA	LÁSD D5.1- D5.2 – D5.3	
1./Pb	TERMÉSZETI értékek megmentése, fejlesztése	KAVICSOS FÖVENY megőrzése, – PUSZTULÓ PARTFALAK kiépítése,természetes eszközökkel, PARTI FAÁLLOMÁNY felújítása (előregedett fák kivágása után tájba illeszkedő fafajtákkal pótlás)	FOTÓ 7db – D7	
1./Pc	TERÜLET JELLEGÉNEK, HASZNÁLATÁNAK MEGŐRZÉSE, FEJLESZTÉSE	- a DUNA - parti közterületek RENDBEHOZÁSA, (3,1 km) (gyalogos – kerékpáros forgalom szétválasztása, játszóterek, szabadtéri sport pontok, illemhelyek) PART JÖVŐJÉRŐL alkotott vízióba illeszkedően, („milyen Római-partot akarunk”) meglévő funkciók – adottságoz illeszkedő, - differenciált gazdagítása (+kulturális funkciók)	KÜLÖN DOKUMENTÁCIÓ – KÉSZÜLT ZÓNA ELV FUNKCIÓ BŐVÍTÉS javaslat	
T.1 T.2 T.3	Királyok – Nánási út vizsgálata	A Dunával párhuzamos fővédvonal – minden dokumentumban – a Királyok - Nánási úton van. Ettől keltre eső terület HULLÁMTÉR . A Főváros törvényi kötelezettsége a lakóterületek árvízvédelme, a hullámtéré nem . Az elsőrendű árvízvédelmi nyomvonalat illetően nincs mit vizsgálni, a kérdés csupán az itt kiépítendő védmű kialakításának – térbeli elhelyezkedésének és anyagának - tervezése a feladat . Ez több évtizede várat magára, hiszen egyetlen a parti gát kidolgozottságához közelítő terv nem készült, ezért minden korábbi összehasonlítás megalapozatlan volt.	LÁSD D5.1- D5.2 – D5.3 JAVASLATOK – LÁTVÁNYTERVEKKEL - a N-K VEDMŰ KIALAKÍTÁSA LÁSD 05j NK1a-b NÁNÁSI 05j NK2a-b KIRÁLYOK	
T.4	„ÉRTÉKEK” a HULLÁMTÉRBEN	A hullámtérben mindenki a saját kockázatára építkeznek és a több évtizede hatályos fővárosi és kerületi előírások szerint – az első használati szint MÁSZ feletti kialakításával – az eddigi legmagasabb árvízszintnél (LNV) az építmények árvízmentesek, a szabálytalan épületeket öntötte el az árvíz.	KÜLÖN ELEMZÉS KÉSZÜLT	
2./ Pa 2./ Pb 2./ Pc	TELEPÜLÉSENDEZÉSI KONCEPCIÓ a HULLÁMTÉR -re	Cél a beépítések a Dunától és a parti közterületektől minél távolabb elhúzása , nagyobb összefüggő beépítetlen terület sáv biztosítÁsa érdekében szabályozni kell: ZONA elv – Dunára merőleges metszetben: - a./ a keleti telekhatároktól nem beépíthető sáv kijelölése (előkert méretnek vizsgálatával), - b./ támogatni kell területek közhasználatba adását,((szabályozási vonal méretnek vizsgálatával), - c./ szabályozni kell a FELTÖLTÉSEK mértékét és a Duna felőli vonalát (cca. a telkek mélységének feléig) Ezzel a vízügyi törvény szerinti árvízszint levonulás biztosítható. - d./ ösztönözni kell, hogy a Királyok útjával párhuzamosan kvázi magas-part jöjjön létre - A Királyok út – Nánási úthoz közelítő szintű – megemelését javasoljuk. Ezzel az LNV közelítő árvízi biztonság érhető el, az út agyaggal történő – eddigi négyszeri- feltöltése helyett. SZEKCIÓ elv – Dunával párhuzamos metszetben, hiszen a területhasználat is differenciált: - a/ DÉLI szakasz: Aranyhegyi pataktól Nánási-közig - b./ KÖZÉPSŐ szakasz - c./ ÉSZAKI szakasz: Tenisz Akadémiától – északi árvízi kapuig	042a-b-c-d-e ZÓNA ELV (funkció bővítés) <	

M4.2. Az ÓB-ÉSZ-hez: annak hiányosságait kiküszöbölni célzó javaslatok

A továbbiak az ÓB-ÉSZ véleményezési változatára vonatkoznak.

Amit pozitívnak tartunk

Az ÓB-ÉSZ szerkezete nagyon jól felépített. Ezzel, és fogalommagyarázataival segíti az olvasót. A többi közül kiemelkedik a megalapozó, és a környezeti dokumentum.

Üdvözljük, hogy felvették a következő, a Duna mederre, és a parti közterületre vonatkozó paragrafusokat:

- “A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart árvízvédelmi töltéssel nem védett partszakaszán a partmenti fás ligeteket, galériaerdőket lehetőség szerint meg kell óvni. A partrendezés során előnyben kell részesíteni a partvédelem biológiai- és kertészeti eszközökkel való megvalósítását.” (ÓB-ÉSZ rendelettervezet, IV. FEJEZET – A KÖRNYEZET VÉDELME, 12. A természeti környezet védelme, 19. §, (5))
- A XX. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT VÍZGAZDÁLKODÁSI ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK, 98. A Vf és Vf-E beépítésre nem szánt vízfolyások övezeti előírásai, 258. §. (1), (2), és (3) b).
- VIII. FEJEZET – EGYES ÉPÍTMÉNYEK, 40. A kerítés, 55. §.

Amit nagyon veszélyesnek tartunk

A hullámtér szabályozása (legkonkrétabban a rendelet tervezet XIV. fejezet, 81. és 82. szakaszának a 228-233. §-aiban, ill. a kapcsolódó övezeti paraméterek meghatározásaiban) azonban túlságosan megengedő, a korábbi szabályozáshoz (az ÓBVSZ-hez) hasonlóan! Sem a jelenleg tervezett ÓB-ÉSZ, sem a tavalyi településképi rendelet nem elég specifikusak ahhoz, hogy az eddig tapasztalt tendenciákat megállítsák, és a még hasznosítatlan területeken valóban a jövőképnek megfelelő fejlesztések történjenek! A szabályozás esetlegesen gyenge hatásfokát a “KÉSZ-metodika – szabályozási koncepció” c. alátámasztó dokumentum is elismeri: “A metodika megalkotása folyamán nyilvánvalóvá vált, hogy vannak, és lesznek is olyan területek, melyek fejlődését csak részleteiben átgondolt szabályozással lehet mederbe terelni.” A hullámtér esetén ezt fokozottan érvényesnek tartjuk. Bár “Jelen tervezési fázistól nem várható el, hogy a korábbi, helyenként kisebb területre vonatkozó KSZT-khez hasonló részletezettséggel tartalmazzon szabályokat.”, a változtatási tilalmat a megfelelő fejlődési irányt biztosító, részletes szabályozás kidolgozásáig kérjük fenntartani!

Az ÓB-ÉSZ környezeti dokumentuma szerint a szabályozást ez év közepén hatályba léptetnék. A hatályba lépéssel egyidejűleg megszűnik a változtatási tilalom. Ez után folytatódna az eddig látott, a fő dokumentum 3. szakaszában, és az M3-ban hivatkozott szándékokat rövid/közép távon megíúsító tendenciák. Ezért a jelen függelékben leírtakat alapvetően fontosnak tartjuk, és kérjük az egyeztetés megkezdését ezekről!

Kérjük, hogy a hullámtérre készüljön el olyan szabályozás, amely – összhangban a térség jövőképeként egyéb, elsősorban rekreációs és zöldterületi elemeivel – hatékony védelmet nyújt a Főváros és a kerület M3-ban idézett célkitűzéseinek a megvalósulásához! A kerület az ÓB-ÉSZ-nek a hullámtérre vonatkozó részét csak egy ilyen, specifikus szabályozás beépítése után léptesse hatályba – elkerülendő azt, hogy a megszűnő változtatási tilalom után azonnal a célkitűzésekkel ellentétes, visszafordíthatatlan változások induljanak el!

Kérjük, hogy a kerület ne adjon tulajdonosi hozzájárulást árvízvédelmi létesítményekre, míg nem készül el a jövőkép, a részletes rendezési terv a hullámtérre, és amíg nem jön létre az egyeztetés az árvízvédelem módjára vonatkozóan!

Azt is kérjük, hogy az ÓB-ÉSZ hatályba lépéséig készítse el a kerület a közhasználatba átadott magánterületek leltárát, és tegye meg a szükséges lépéseket a parti sétányhoz való tényleges hozzáférésük érdekében!

Az ÓB-ÉSZ hullámtérrel kapcsolatos szabályozására vonatkozó javaslataink

A bevezetőben idézett/hivatkozott általános szabályozási igényeken kívül nem találtunk olyat, ami igazán figyelembe vette volna a hullámtéri elhelyezkedést! Kérjük a szabályozás hullámtéri helyzetéhez alkalmazását, legalább a következő szempontok alapján:

- Épületek alatt MÁSZ-ra való feltöltés, vagy lábakra állítás előírása (az ÓVBSZ-ben még benne volt).
- A nagy telkek zónázása (A Duna hatását kiszélesítéssel fokozó lélegző, zöld folyosó: a part felé egyre alacsonyabb és ritkább beépítés, a telkek a K-i kerítésük mögött az ÓB-ÉSZ elő/hátsó kertjénél sokkal mélyebben – kb. 1/3-ig – ne legyenek feltöltve, zöldek maradjanak (pl. csónakházakat megengedve); [a nagyobb] vendéglátóhelyek is hátrébb?, [a kisebbeknek] legalább a terasza megengedett?). Illusztrációk M4.3-ban.
- A magánüdülő/üdülők terjedésének a hatékony megállítására alkalmas szabályozás, a közfunkciók eredményes előnyben részesítése érdekében.

Az ÓB-ÉSZ-ben elsősorban a hullámtér telkeinek a mérete szerinti szabályozás érvényesül. Kivétel azért akad, pl. a Római Teniszakadémia telke.

A különböző állapotú (jelenlegi feltöltöttség, épületek, funkció/rendeltetés), figyelembe vételével testre szabott szabályozást kérünk!

A területen még mindig viszonylag sok állami/önkormányzati telek található. Ezek a terület közel 25%-át teszik ki. Speciális kezelésüket indokolják a következők:

- Egyes állami telkek beépítetlenek, vagy aránylag beépítetlenek, részben leromlott, korszerűtlen és előntés esetén komolyan károsodó épületek állnak rajtuk.
- A közfunkciókkal való ellátásuk kisebb problémát jelent, mint magántulajdonú telkek esetén.
- Nem kockáztat a kerület kártérítési pereket akkor sem, ha az ÓBVSZ-hez képest a beépítésükre szigorúbb korlátok vonatkoznak majd a többi hasonló magánteleknél.

Pl. a 23775 (volt MNB), a 60083 (volt KSH), 60086 (Hattyú csónakház) hrsz-ú telkek állami tulajdonban vannak, nagyok és beépítetlenek, vagy részlegesen beépítettek.

Ezekre a jelenleg elhanyagolt telkekre vonatkozó építési szabályokat a szándékolt fejlesztésük iránya, a szándékolt funkciók szerint javasoljuk meghatározni!

A talajvízháztartásba mélyépítéssel való beavatkozásra vonatkozó szabály jelenik meg a "Korlátozással és védelemmel érintett területek" c. dokumentumban (5. sz. melléklet). Ez a mélyépítést a Nánási út - Királyok útja menti földtöltés lábától a hullámtér irányában 60m-es sávon belül köti külön engedélyhez. A külön engedély előírását az egész hullámtérre javasoljuk kiterjeszteni!

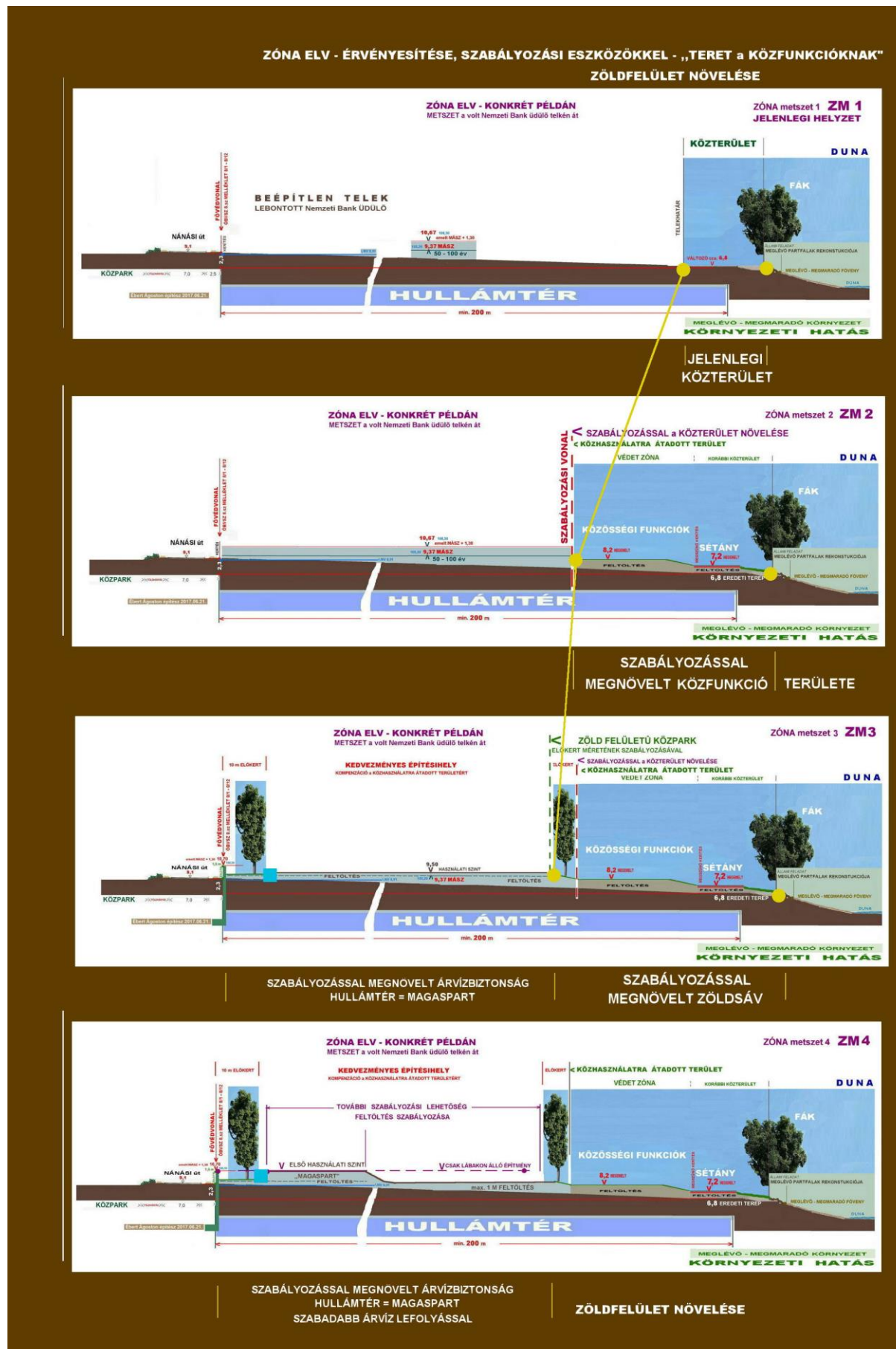
Bardóczi Sándor javaslatai a készülő ÓB-ÉSZ-hez, és a Dunamenti Építési Szabályzat (DÉSZ) V. üteméhez

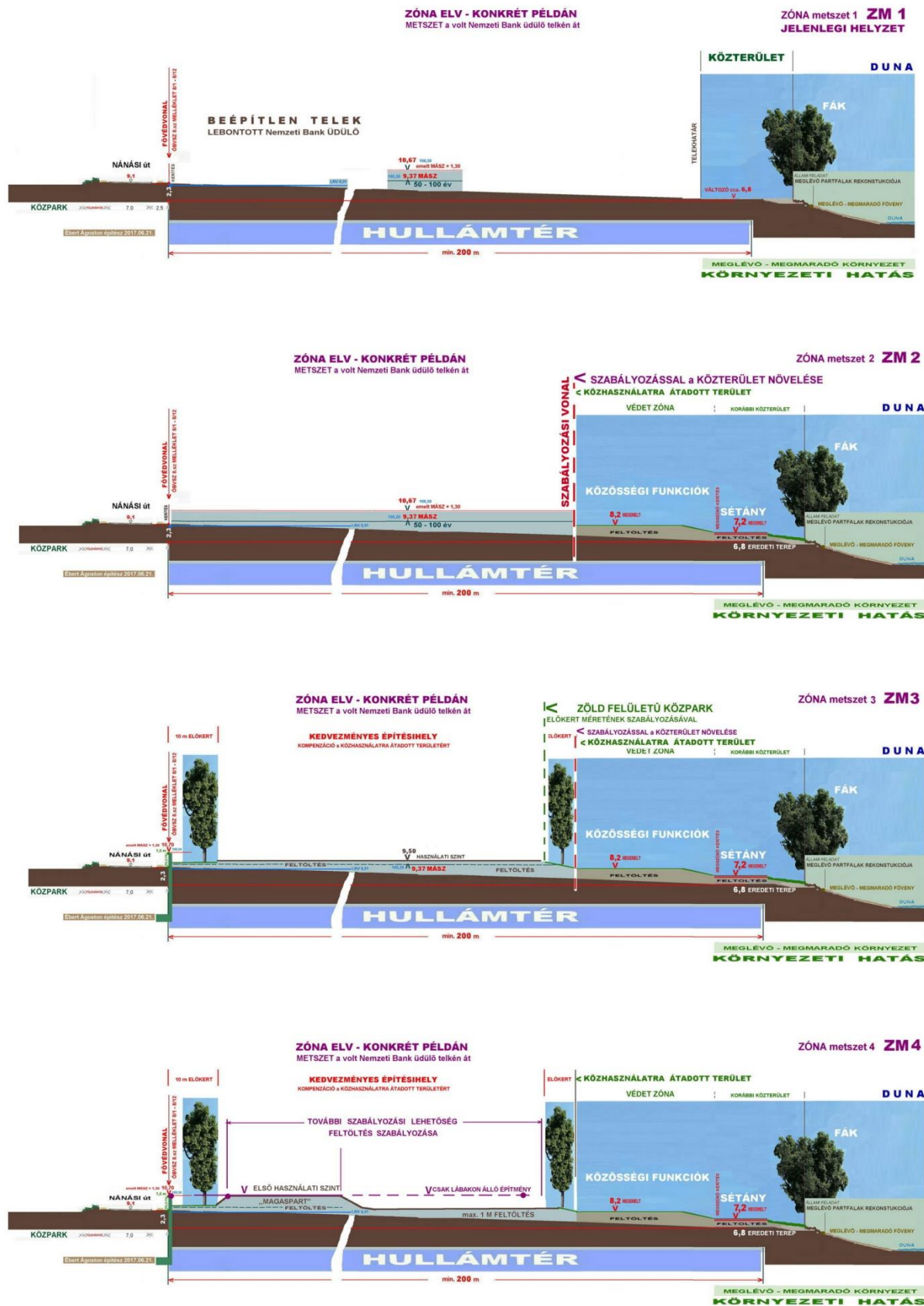
Ezek a normaszövegre, és a TSZT módosítására vonatkozó, ábrákkal és térképpel bemutatott javaslatok F4.1-ben találhatóak.

M4.3. Zónák kialakítása²³

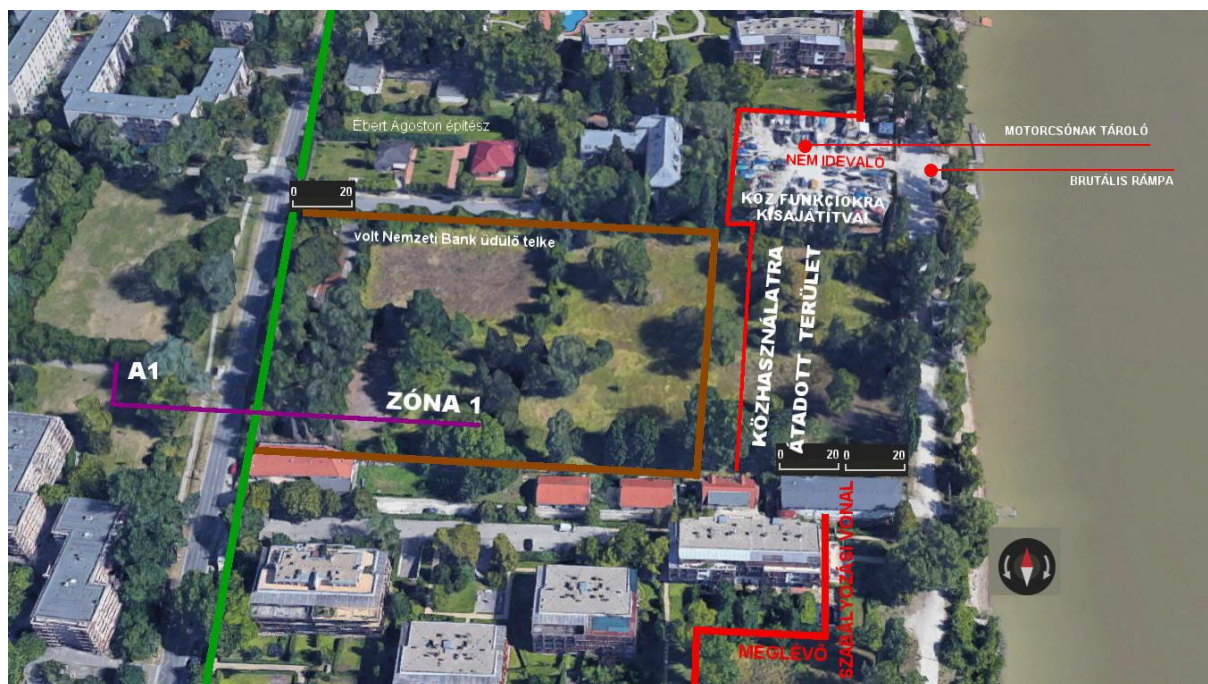


²³ Ébert Ágoston (a Rómaifürdő Telepegyesület elnökének) munkája

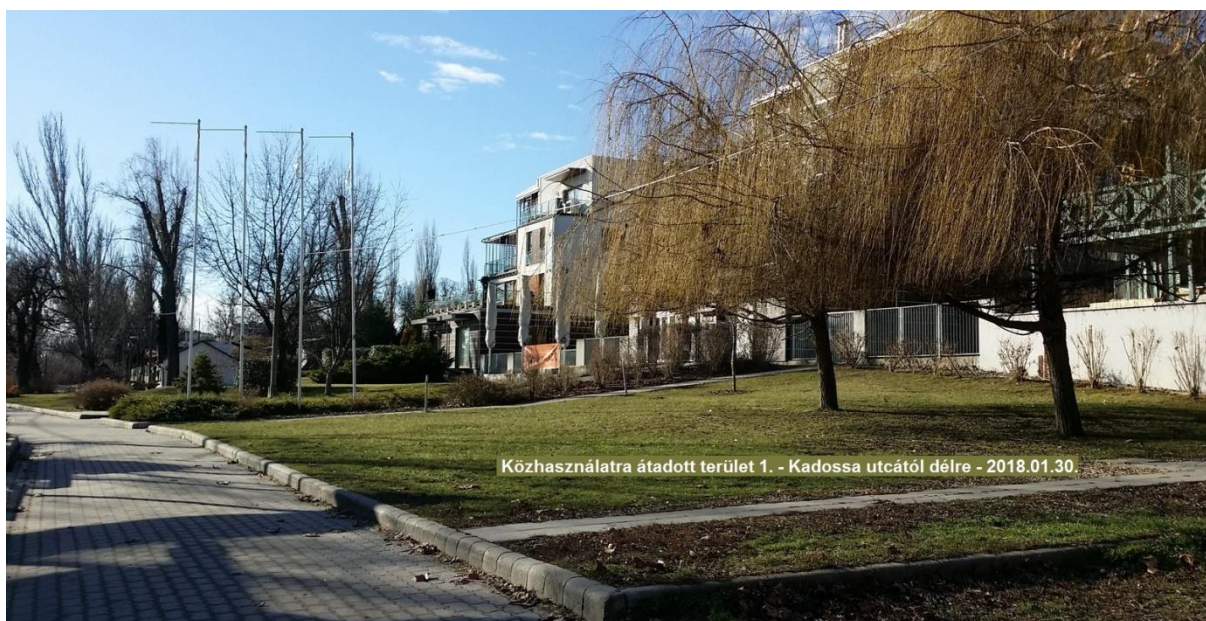




Zónázás lehetősége a volt MNB üdülő telkén:



Közcélra átadott területek – példák:



M4.4. A partközeli 2017-es Tér-Team mobil fal, és a Nánási út – Királyok útja vonalában létesíthető gát megoldás vázlatos összehasonlítása

A két árvízvédelmi megoldást M4.4. látványtervvel, és a magasság-igények alapján hasonlítja össze.



1. sz. metszet - A Nánási út a jelenlegi parthoz képest 2,5 méterrel magasabban fekszik. Az út lejtését megfordítjuk a hegyek felé. Ezzel a terepszint-korrekcióval a Duna felőli oldal 20 cm-rel magasabbra kerül. Két lépcsőben (2x25 cm) kerékpárút és járda lépcsőzik fel a vasbeton fal felé. Így az út felől csupán 0,8 méter magas, kővel burkolt beton térdfallal biztosítható az árvízvédelem.

Függelékek

F3. Külföldi példák

Ezek a példák mutatják, mennyire féltően őrzik (sőt, esetenként újrateremtik) folyóik megmaradt természetközeli szakaszait!

Rendezett és hullámtér - lehetséges?

Bardóczi Sándor cikke a HellóRómai Lángos vagy Beton című időszakos kiadványunk második számából több európai nagyvárosi példát is felsorol, amelyekben a városok természetközeli vízpartjaik megőrzésére, sőt, a természetes állapot visszaállítására törekednek.

Rendezett és hullámtér - lehetséges?

A Római-part jövőjével kapcsolatos kerületi és fővárosi kommunikációban rendre előkerül az a hivatalos álláspont, hogy a part menti gát nélkül hiábavaló lenne rendbe tenni a partszakaszt, hisz az árvízi kitértség miatt a létrehozott épített érték állandóan erodálódna, a jelenlegi áldatlan állapotok pedig konzerválnának. Azaz, ha nincs a parti sétányt is megvédő árvízvédelmi mű, akkor lehetetlen a területet rendezetten fenntartani.

Előre le kell azonban szögezni, hogy a part jelenlegi rendezetlensége, időnkénti szemetessége, vagy a parti infrastruktúra romossága és az árvízi bevédelem alig van kapcsolatban egymással.

A hullámtérben a vendéglátás után befizetett iparüzési adó, a nyaraló-ingatlanok után évente befizetett üdülési illetékek bőven kitermelik azt a fenntartási összeget, amelyből a Római-partot a Kopaszi-gáthoz hasonló minőségben lehetne fenntartani. Ma is rendelkezésre állnak tehát azok az anyagi források, amelyek biztosíthatnak, hogy a nagy vizek által idehordott és lerakott lebegő szemetet rendszeresen eltakarítsák, a nem használt, széttörözött sálakat felszámolják, az illegális csatorna bevezetéseket megszüntessék, a szennyezőket megbüntessék, a szemeteseket rendszeresen ürítsék, a sétányt karban tartsák. A Kopaszi-gát, amely szintén Budapesten, szintén a Duna hullámtérben létezik, maga is pontosan olyan árvízveszélyes terület, mint a Római-part, így azt a 2006-os és a 2013-as árvizek is elöntötték - a pavilonépületek kivételével.

Az ár jött, elment, kitakarítottak utána, az élet pedig ugyanúgy ment tovább. Itt a kialakított pavilonok



A Kopaszi-gát árvíz idején is rendezett

padlószintjét nem voltak restek az előírásoknak megfelelően a mértékadó árvíz feletti szintre kitűzni. De ellentmond ennek a sokat súlykolt érvnek maga a hivatalos terv is, amelynek nemrég napvilágot látott legújabb látványtervei maguk is kalandparkot, játszótérket, ülőlépcsőket vizionálnak azokra a területekre, amelyek a tervezett parti gát és a Duna között vannak. Ha az illetékesek úgy ítélik meg, hogy majd azokat sikerülni fog fenntartani, akkor eleve kérdésessé válik a mostani rendezetlenséget az árvízvédelem rendezettségével szembeállító érvrendszer hitelessége.

Nem csak Budapesten, de szinte Európában is vannak olyan városi folyószakaszok, amelyek megőrzik a maguk természetszerű jellegét. Ezek a területek egy-egy város féltve őrzött kincsei közé tartoznak, amelyeket a helyiek és a turisták is előszeretettel látogatnak.

1930-ban egy Budapestről készült skandináv turisztikai imázsfilmből a belváros mellett már a Római-part evezős és strandolós kultúráját is megjelenítette. Sok tekintetben ez fejlettebb szemléletet jelent a mostani szikár árvízvédelmi, lekövezős mérnöki szemléletnél. Nézzük csak meg, hogyan és miképpen gondolják ma ugyanezt azok az európai városok, amelyek unikális értékűként tekintenek saját természetközeli folyópartjaikra.

Az egyik legkiemelkedőbb példát Svájc fővárosa, Bern szolgáltatja. A kristálytiszta vízű Aare folyó partja a történelmi belváros kivételével sehol sem lebetonozott rakpart jellegű, hanem megőrizte a természetességét, kavicspadokkal, lankás folyópartokkal, burjánzó parti növényzettel, galériaderékekkel, nyírott gyepes területekkel.

A rövid berni nyarak alkalmával a belvárosi hivatalok dolgozóitól a városlakókon át a városnéző turistákig mindenki leruccan a folyópartra egyet csobbanni.

A hidakról is beugrálnak egyet úszni szemrebbelés nélkül, de a rafting és az evezés is igen népszerű. A folyóparton kempingekkel, szabadstrandokkal, vendéglátó helyekkel, csónakházakkal is találkozhatunk, de igazán a természetes környezet dominál, amelyet a berniek mindennél jobban őriznek.



Bern belvárosában olyan természetes a folyóban úszás, mint a folyópart (forrás: travelsecretsmag.wordpress.com)

Ha ez sem lenne elég, tekintsük meg Bern "Római-partját", a város szélén található Eichholz nevű állami parkot, ahol egy kemping is üzemel a szabadstrand mellett. Egy kis kavicsos felszórót sétány és a kemping víz-, villany- és csatorna-ellátása az egyetlen mesterséges infrastruktúra itt, minden más természetességet sugall. Pedig ha valamilyen város megtehetné anyagilag, hogy telibebeburkolja és bevédjé ezt a partszakaszt is, az pont Bern lehetne. Itt nem probléma, ha a folyó időnként kilép a medréből, ha a svájci Alpokban megolvad a hó: van tere a folyónak, a folyóparti zöldfelületek pedig elviselik, szeretik, igénylik ezt az áradást.



Az Aare partja Eichholz térségében (forrás: campingeichholz.ch)

Bordeaux-ban még ennél is tovább mentek, itt a városlakók érdekében a mesterséges folyópartok visszahódítása, a természetesség növelése mellett döntöttek.

A Garrone folyó nyugati partján elterülő történelmi Bordeaux-val szemközt terül el az eléggé eliparosodott keleti part. A Garrone folyónak ez a keleti oldala nádasokkal, folyóparti fákkal tarkított Natura2000 természeti terület, az ipar pedig leépülőben van. Ezeknek az ipari épületeknek a romjain újabb kis borterazok, osztriga éttermek kezdenek kinőni, amelyek a történelmi belvárosra kínálnak gyönyörű, folyóparti kilátást.



Les Chantiers de la Garonne étterem terasza a Garrone partján, Bordeauxban (forrás: villaschweppes.com)



A marmande-i plázs a Garrone középső szakaszán, Bordeaux felett (forrás: voyage.blogs.rfi.fr)

A Garrone folyó partján viszont nem csak ezeket a volt ipari területeket találjuk meg, számos kisváros a Garrone völgyében a saját homokos vagy kavicspados természetes szabadstrandjával akar kitűnni és ezt helyezi a turisztikai kínálatának élére. Az egyik legismertebb ilyen szabadstrand Marmade városa mellett terül el, tökéletes hullámtéri fűdőzőhely. Ezt a plázt a párizsi Szajna-parti mesterséges plázs mintájára alakították ki, a különbség pusztán annyi, hogy itt alig kellett mesterséges beavatkozást elvégezni.

De nem csak a svájciak vagy a franciák gondolják azt, hogy a természetközeli folyópart vonzerővel bír és lehet az rendezett is. Németország ennek a műfajnak az elsőszámú bajnoka. Szinte számszerűen lehetne sorolni azokat a városi vagy városközi folyópartokat, ahol természetesség és rendezettség kéz a kézben jár, a parthasználat ennek ellenére igen intenzív. Az egyik legjobb példa erre Drezdában található, ahol az Elba jobb partján alakult ki egy széles kavicsos, gyepes sáv. Drezda egyik legromantikusabb találkahelyeként aposztrofálják ezt a hullámtéri területet az utazási magazinok, ahol rendszeresen megjelennek a szász lakosok is egy-egy pokróccal, piknikkosárral, üveg borral, hogy a történelmi belváros csodálatos panorámájában gyönyörködjenek kótetlenül a nyári estéken, vagy süt-kérezzenek egyet a napon. A városközponthoz nem is lehetne közelebbi természetközeli folyópartot keresni.

A másik klasszikus német példa a bajor tartomány



A Königsufer - a Királyok partja Drezdában (forrás: opern-reisen-dresden.de)

fővárosban, Münchenben található, ahol az Isar partja alakul át nyáron szabadstranddá. Nem máshol, mint a belső városban, ahol éppen olyan széles galéria-/erdők, parkok kísérik a folyót, mint a külterületeken. A bajorok nemhogy csökkentették, de inkább növelték ennek a folyószakasznak a természetességét az elmúlt évtizedekben, hatalmas folyóparti rehabilitációt hajtottak végre ökológusok és tájépítészek bevonásával annak érdekében, hogy a folyót kísérő növényzet, a természetes kavicsterasok, az ökológiai tanösvények, zöldutak, hullámtéri kerékpárutak, játszóterek, futóösvények sokasága alkossanak zöld folyósót. Mi sem természetesebb, minthogy a müncheni parkok folytonos hálózata alkotnak, ahol akár több tíz kilométereket lehet gyalogosan, kerékpárral barangolni úgy, mintha egy nemzeti parkban járkálnánk, vagy éppen megmártózni a kristálytiszta folyóvízben.

A Római-part ezekhez a külföldi példákhoz hasonlatos adottságokkal bír, egy felelős városvezetés pedig

képes létrehozni a rendezettséget a hullámtérben is, a természetszerűség megőrzésével.

Ennek egyáltalán nem feltétele a part közelében megvalósított árvízvédelem. A III. kerület lakóterületeit természetesen nem hagyhatjuk árvízvédelem nélkül, de ehhez nem kellene elpusztítani azt a folyóparti értéket, amely ma emberek tízezreit vonzza le Budapestre a Dunához. A játékelmélet szerint létezik a nem zéró összegű játszma, ahol a szembenálló felek között olyan egyezség alakulhat ki, amelyben mindkettő környelhet el nyereséget. A természetes partot védők és az árvízvédelem fontosságát kiemelők között ez a játszma akkor lehet csak nem zéró összegű, ha sikerül megőrizni a jelenlegi part természeti értékeit, miközben növeljük a kerületi árvíz biztonságát. Annyi bizonyos, hogy erre a feladatra a partélre tervezett árvízvédelmi nyomvonal alkalmatlan.

Bardóczi Sándor



Nyári idill az Isar partján München belvárosában (forrás: muenchen.de)

Bécs: kénytelen volt mesterségesen létrehozni dunai rekreációs területet a Duna sziget formájában. Létrehozása óta ez a 70 hektáros, azaz területében a Római-part hullámtérével azonos nagyságrendű

sziget Bécs kiemelt jelentőségű rekreációs területe, amelyet jó idő esetén látogatók ezrei lepnek el. A terület közösségi tulajdonban van és egy jól kialakított fejlesztési koncepció alapján, szigorú szabályozás és ellenőrzés mellett lehet csak meghatározott, kizárólag a rekreációval kapcsolatos funkciókat létrehozni és üzemeltetni. <https://hu.wikipedia.org/wiki/Duna-sziget> (Bécs)

Egy lyoni példa

A BME Víz Világnapi konferencián Szabó Julianna Urbanisztika Tsz., egy lyoni példán mutatta be, hogy hogyan változik a folyó szerepe és a megoldás a városközpontból a városhatár felé haladva. A határon van egy olyan zóna, ahol már a természetközelség dominál, és ez pl. jelentős különbség a "Kopaszi gát" típusú megoldáshoz képest.

3. Javaslatok a megvalósítás módjához

F4.1. Bardóczi Sándor: Javaslatok a készülő ÓB-ÉSZ és a Dunamenti Építési Szabályzat (DÉSZ) V. ütemhez

Javaslatok a készülő ÓB-ÉSZ és Dunamenti Építési Szabályzat (DÉSZ) V. ütemhez

Budapest III. kerület

(Duna – Budapest III. kerület közigazgatási határa – Királyok útja – Pünkösdfürdő utca – Kossuth Lajos üdülőpart – Nánási köz – Nánási út – Gázgyár utca – Ángel Sanz Briz út – Gróf Eszterházy János rakpart – Serfőző utca – Lajos utca – Tél utca – Árpád fejedelem útja – Szépvölgyi út)

által határolt területre

Bevezető

Megállapítható, hogy a rendezés két alapidokumentumának számító Árvízi Kockázatkezelési Terv (ÁKK) és a Budapesti Településszerkezeti Terv (TSZT 2017) nincsenek összhangban. A 2015-ben a korábbi TSZT jogszabályi felülvizsgálatával jóváhagyott és 2017-ben módosított TSZT ugyanis a Nánási-Királyok útján jelöli (elődjeihez hasonlóan) az árvízvédelmi fővédvonalat, míg az ettől K-re eső területet hullámtérként azonosítja. A korábbi TSZT alapján készült (mára jogszabályi szempontból avult állapotú) Óbuda-Békásmegyer Városrendezési Szabályzat (ÓBVSZ) e területet szintén hullámtérként említi. A 2013-ban az EU Árvízi Keretirányelv alapján elkészített ÁKK idomult ehhez a helyzethez és a Településszerkezeti Terven hullámtérnek jelölt területen nem azonosított árvíz-kockázatnak kitett védendő értéket. Ezt a helyzetet azonban a 2016-os ÁKK módosítás a TSZT figyelembe vétele és szakhatósági, társadalmi egyeztetés nélkül megváltoztatta. Ezt a módosítást nem támasztja alá elfogadott árvízvédelmi terv. A 2016-os ÁKK-ban gyakorlatilag eltűnt a hullámtéri jelleg, így megjelentek az azonosított árvíz-kockázatnak kitett védett értékek, holott a terület településrendezési besorolása továbbra sem jelöl a területen lakóövezeteket.

A fenti ellentmondás miatt az ÓB-ÉSZ-re, DKÉSZ-re, DÉSZ-re tett szabályozási javaslatunk a TSZT-t tekintik érvényesnek, annak lehatárolásából indul ki, tekintettel arra, hogy **az ÁKK jelenlegi státusza vitás és szakmailag nem kellően alátámasztott.**

Az ÓB-ÉSZ, DKÉSZ, és a DÉSZ V. üteme építésszabályozási oldalról megalapozhatja a Római-part hosszútávú rendezését. Kiemelten fontosnak tartjuk, hogy az említett szabályozásokba épüljenek be

azok a jó és fontos szabályozási elemek, amelyek az ÓBVSZ-ben szerepeltek, ugyanakkor a szabályozás tovább pontosítsa a terület szabályait és egyértelműsítse azt, ami most bizonytalan.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (7) bekezdés 4. pont értelmében a Fővárosi Önkormányzat felhatalmazást kapott a Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ) megállapítására.

A Fővárosi Közgyűlés 2015. január 28-i ülésén az 50/2015. (I. 28.) számú határozatával elfogadta a Fővárosi településszerkezeti tervet (TSZT 2015) és megalkotta a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendeletét (FRSZ), amelyet a közgyűlés 2017-ben módosított. Ezzel a DÉSZ elkészíttetésének alapfeltétele megteremtődött.

A Fővárosi Önkormányzat a TSZT 2017 és az FRSZ alapján dolgoztatja ki a DÉSZ-t több ütemben amely a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére állapítja meg az építés helyi rendjét. Az Étv. 2. § 11. pontja értelmében a DÉSZ helyi építési szabályzat, amely ütemekre bontva készül, ezekből a tervezett V. ütem II. szakasza a fenti lehatárolással foglalkozik majd többek között a Római-part hullámtérével is. Az ÓB-ÉSZ, DKÉSZ, DÉSZ véglegesítésével a terület vonatkozásában hatályát veszti majd az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési Szabályzat (ÓBVSZ), amely 2001 óta határozza meg itt az építésügyi kereteket. Fontosnak tartjuk azonban átörökíteni és pontosítani azokat a szabályokat, amelyek eddig meghatározták a hullámtérben történő építést, de annak hiányosságai miatt negatív folyamatokat indítottak be a hullámtér átalakulása során.

Tekintettel a kialakult helyzetre és az eddigi szabályozási környezetre a kodifikált szövegjavaslatunk a TSZT-t tekinti érvényesnek és feltételezi, hogy a kompromisszumos N-K fővédvonal + kerítésmenti részleges, arányos védelem kombináció valósul meg, amelynek kialakítását a korábbi ÓBVSZ is sugallta.

A szövegjavaslatot az is befolyásolta, hogy mind a lakosság (ld: közvéleménykutatási eredmények), mind pedig a főváros által kinyilvánított, deklarált elhatározás, hogy a jelenlegi hullámtéri terület ne alakuljon át lakóövezetté. Amennyiben ugyanis a partra kerül a fővédvonal, a befektetői nyomásnak többé nem lesz képes ellenállni a főváros, ez pedig a térségben számos új probléma megjelenését generálja. Az N-K út kapacitása nem képes felvenni és elvezetni egy lakóterületi átalakulásból származó többletforgalmat, nem teremthető meg az sűrű lakónépségghez rendelt kemény és puha infrastruktúra (közműellátás, úthálózat, oktatási, kulturális, kereskedelmi, szociális és egészségügyi infrastruktúrális háttér) amely optimális lehetne, miközben a terület természeti és környezeti paramétereiben, rekreációs vonzóképességében és szolgáltatásaiban drasztikus romlás következne be. Éppen ezért a lakófunkciók megjelenését a hullámtéren semmilyen formában nem tartja jelen javaslat kívánatosnak. A kodifikált javaslatban szereplő ábrák nem kötelező, műszakilag betartandó részei az előírási javaslatoknak, hanem keretes magyarázó, értelmező, segítő szerepet töltenek be.

Normaszöveg javaslatok

Építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		Legnagyobb			Legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	Beépítési mértéke	Szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
K-REK/Rom1	1000	16	20	0,4	0 (20*)	60	4,5 (7,0**)	5,5 (7,5**)
K-REK/Rom2	2000	20	20	0,5	0 (20*)	60	4,5 (7,0**)	6,5 (7,5**)
K-REK/Rom3	4000	40	20	0,6	0 (20*)	60	4,5 (7,0**)	9,5
K-REK/Rom4	6000	60	20	0,6	0 (20*)	60	4,5 (7,0**)	11,0
KÖu/Rom	1000	12	0	0	0	5%	3	6
Vf/Rom	10000	3	0	0	0	5%	0	0
Zkp/Rom	10000	20	3	0,015	0	70	3	6
K-Sz/Rom	5000	40	30	1,2	45	50	3,0	12,0

* csak felúszó szerkezetű beépítés esetén

** lábakon álló vagy teljesen vízzáróra kialakított alsó szinti beépítés esetén

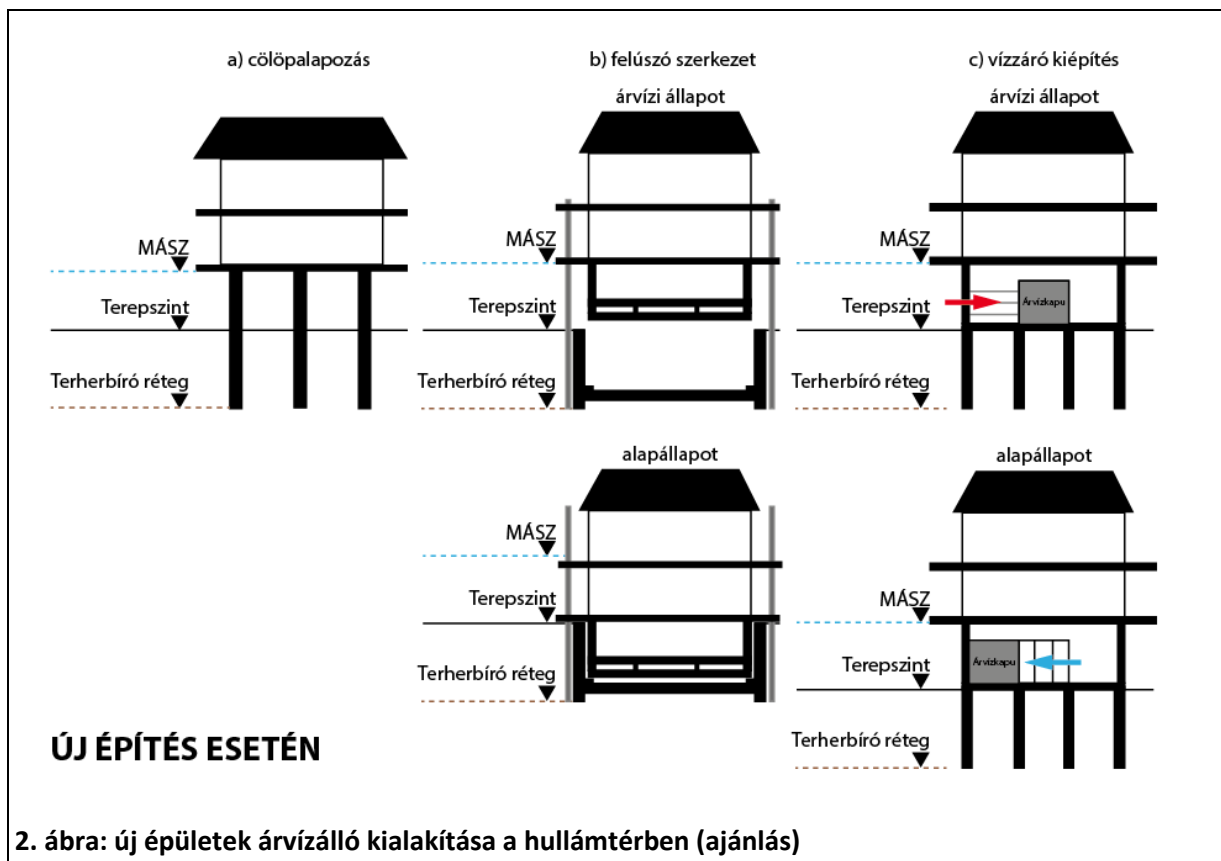
1. ábra: a Római part hullámtérén belül javasolt övezetek és paramétereik

1 §. A Római-part Nánási út – Királyok útja – Duna part – Római part által határolt K-REK övezete árvízvédelmi szempontból nem teljes értékűen bevédeztnek minősül, ezért az övezeten belül lakó vagy lakás céljára felhasznált épület nem létesíthető.

2 §. A Római-part Nánási út – Királyok útja – Duna part – Római part által határolt K-REK övezetén belül telkek tovább nem oszthatóak, a telekegyesítés megengedett.

3 §. A Római-part Nánási út – Királyok útja – Duna part – Római part által határolt K-REK övezetén belül az épületek első használati szintjét a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani. A telkeken belüli meglévő zöldfelületek védelme érdekében új építés vagy a meglévő épület legalább 50%-át meghaladó átalakítása, felújítása, új hozzáépítés esetén a mértékadó árvízszint alatti területeken kialakítani csak:

- Az épület cölöpalapozással történő lábakra állításával,
- Árvíz esetén rögzített felúszást biztosító szerkezettel,
- Az árvízszint alatti terület vízzáró kiépítésével és a nyílászárók árvízkapuval történő ellátásával lehet.



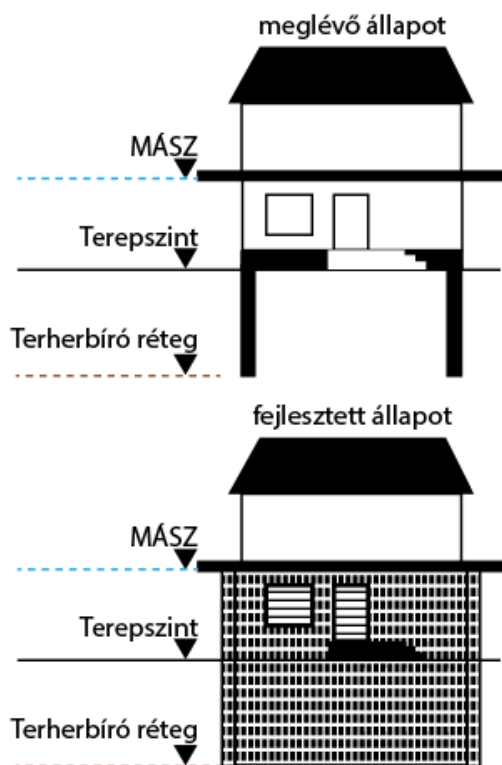
4 §. Lábakra állított ház esetén hullámtéri területen belül a mértékadó árvízszint alatt csak árvízkapuval ellátott lépcsőház és vízzáró módon kialakított gépészeti helyiség, oldalról nyitott parkolólemez, valamint burkolt terasz alakítható ki az építési hely területén. Új építés esetén a telek teljes feltöltése a zöldfelületek védelme érdekében nem megengedett.

5 §. Régi építésű épület esetén a hullámtéri területeken az épület, építmény védelme érdekében a mértékadó árvízszintig kialakítható:

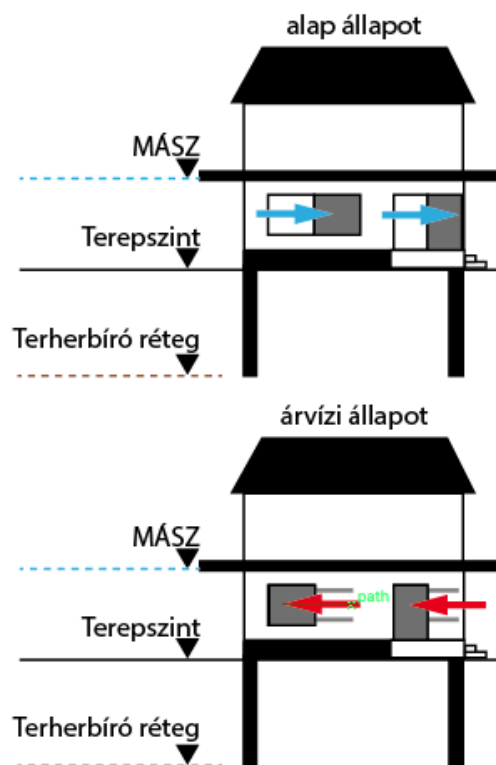
- az épület alsó szintjén vízzáró burkolat,
- nyílászárókat védő árvízkapu, kulisszanyílás,
- telken belüli mobil árvízvédelmi fal,
- 1 m-nél nem magasabb állandó vasbeton árvízvédelmi fal (mobil kiegészítésekkel)
- telken belüli földgát.

MEGLÉVŐ ÉPÜLET ESETÉN

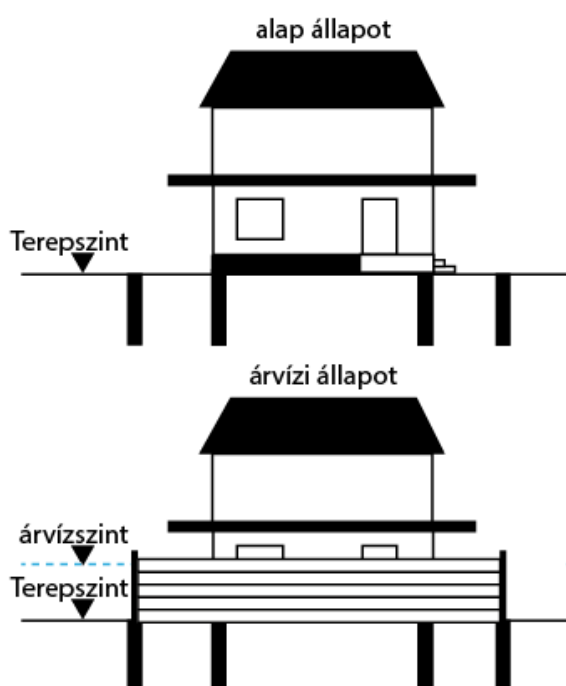
a) vízzáró burkolat az épület alsó szintjén



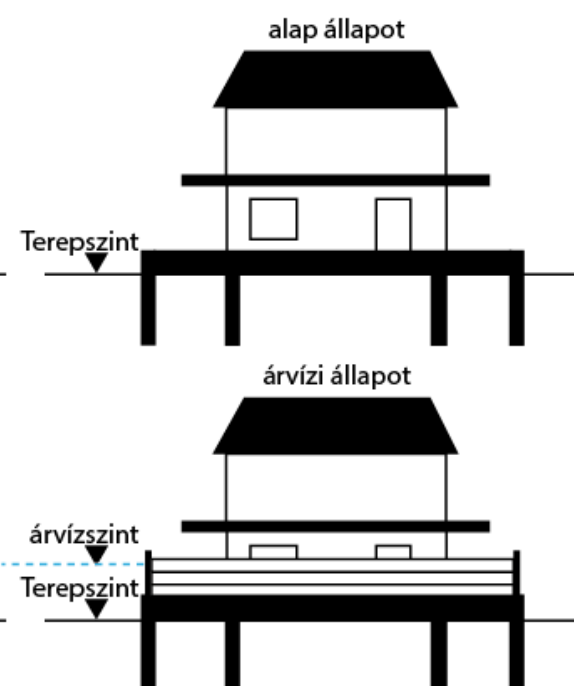
b) nyílászárókat védő árvízkapu

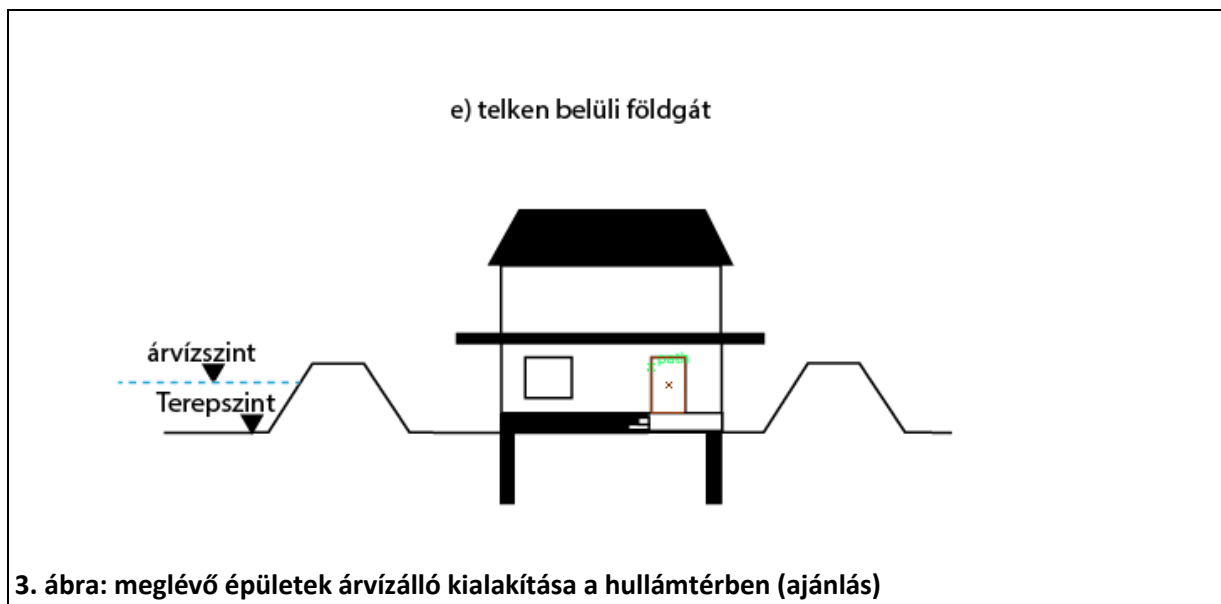


c) telken belüli mobil árvízvédelmi fal



d) 1 m-nél nem magasabb vb árvízvédelmi fal (mobil kiegészítéssel)





6 §. A Római-part Nánási út – Királyok útja – Duna part – Római part által határolt K-REK övezetén belül új szint alatti beépítés a felszín alatti vizek akadálymentes áramlásának biztosítása, a felszíni és a felszín alatti vizek visszaduzzasztásának elkerülése és az árvízveszély miatt nem megengedett. Kivételt képeznek ez alól a felúszó szerkezettel készülő épületek.

7 §. A hullámtéren belül esetlegesen kialakított egyedi árvízvédelmi berendezések (árvízvédelmi falak) alapozása csak megfelelően alátámasztott hidrológiai számítások alapján történhet, a vízzáró agyag fekübe való csatlakoztatásukat is beleértve, a Dunába érkező felszín alatti vizek zavartalan áramlásának biztosítása és a belvízveszély elkerülése érdekében.

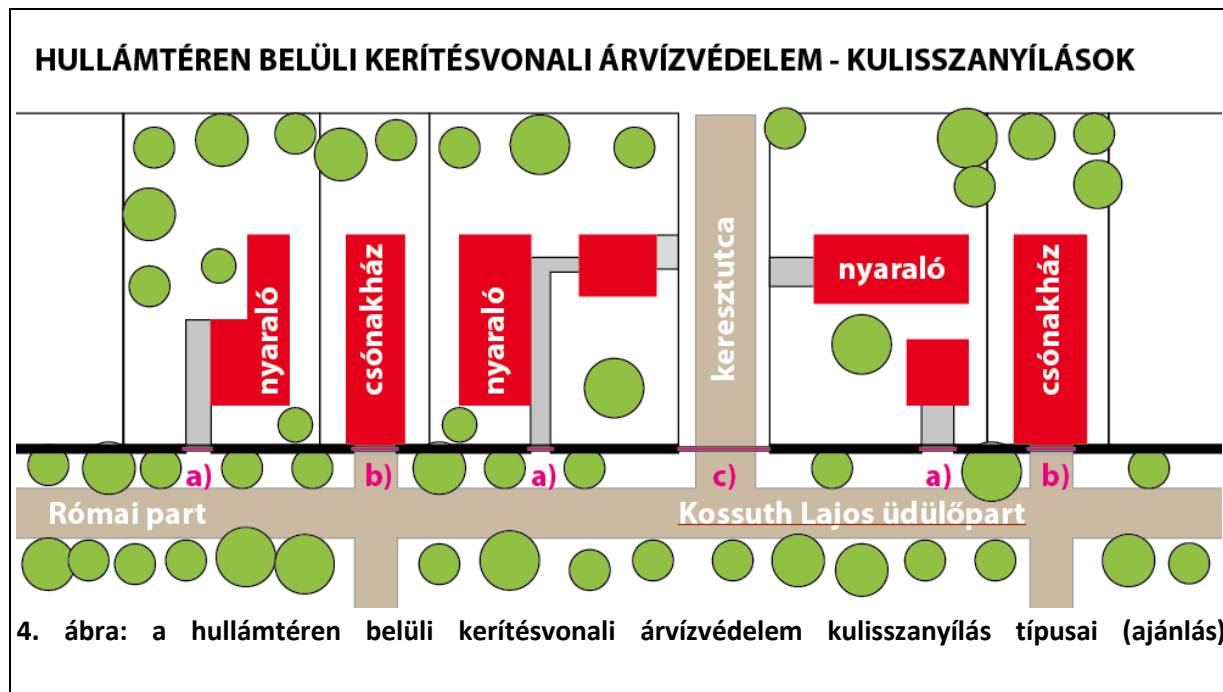
8. § A Római-part Nánási út – Királyok útja – Duna part – Római part által határolt K-REK övezetén belül építési telek csak közterületről szolgálható ki. Magántelekről megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett. Új telek közterületi kapcsolata kizárólag a Királyok útja, Nánási út felől, illetőleg a Dunára merőleges közterületekről biztosítható. Csak a Római part vagy a Kossuth Lajos üdülőpart felől biztosítható közterületi kapcsolattal új telekalakítás nem megengedett.

9. § A hullámtérbe tartozó területeken, a Római part és Kossuth Lajos üdülőpart menti, jelen rendelet hatálybalépése előtt nem lekerített telekrészeket közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani és fenntartani. Ezek a parti közterülettel határos, közhasználat céljára szolgáló területrészek, valamint a kötelezően nem előírt, de az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott területrészek a Római part és Kossuth Lajos üdülőpart felől kerítéssel nem keríthetők le.

10. § A hullámtér részleges árvízvédelme megoldható a Római part és Kossuth Lajos üdülőpart menti telkek határain vagy azok kisajátítással, illetve szolgálommal bejegyzett területrészein, a kerítések vonalában, illetve azok részeként egységesen tervezett, és kötelezően megvalósítandó árvízvédelmi fallal, , amely tömör műtárgyként és esetlegesen ezt kiegészítő mobil árvízvédelmi fal elemek segítségével jöhet létre az árvízvédelmi vizsgálatok és az érintett lakosság igényeinek

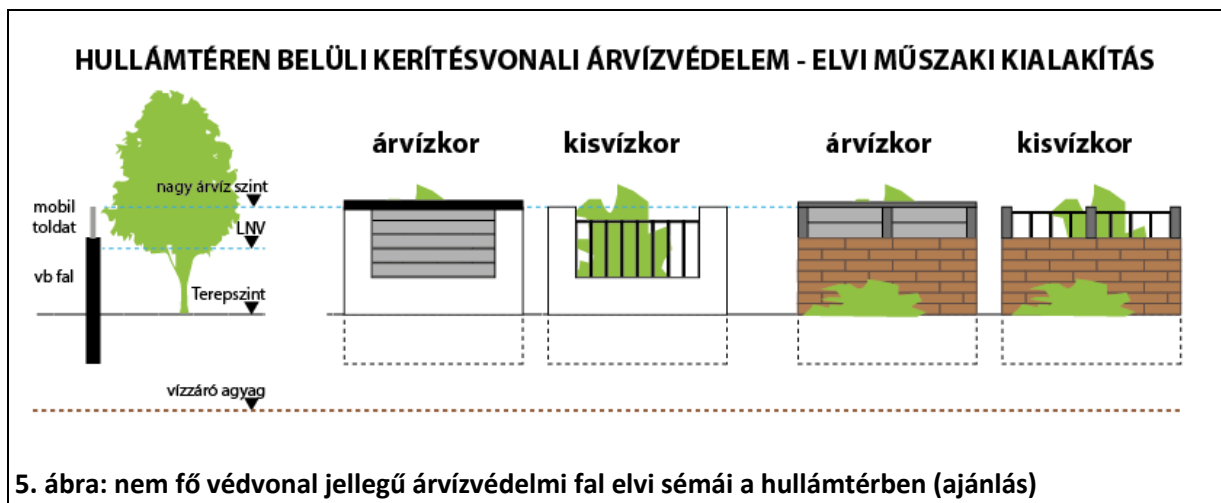
összehangolásával megállapított szintig. A műtárgy vízjogi engedély alapján szabványos kulisszanyílásokkal megszakítható:

- a) a közterületre nyíló kapu esetén,
- b) csónakház funkció esetén a nyílászárókat védő árvízkapunál,
- c) illetve keresztutca esetén.



11. § A 10. § szerint kialakítandó árvízvédelmi falnak paramétereiben nem kell teljesítenie a fő védvonalra vonatkozó általános védelmi szintet (jelenleg MÁSZ + 1,30 m), a közművektől, fáktól és egyéb objektumoktól előírt védőtávolságokat, valamint nincs háttér szivárgó és szervízút kialakítási kötelezettsége. Fakidőlés ellen a mobil toldatok az alumínium elemeket felülről lezáró merev acélkerettel méretezhetők. A kialakított árvízvédelmi fal nemes anyagokkal történő burkolásáról, ornamentikával való tagolásáról vagy felfutó növényzettel való takarásáról, környezetbe illesztéséről, humanizálásáról külön engedélyezési terv, településképvédelmi tervtanács alapján kell gondoskodni. A hullámtéri arányos árvízvédelmet biztosító árvízvédelmi kerítés üzemeltetése a hullámtéri telektulajdonosok által alapított társaság saját felelőssége, amelyet közös költségből és az ehhez esetlegesen rendelt kerületi és fővárosi és állami árvízvédelmi hozzájárulásból tartanak fenn a tulajdoni hányad arányában.²⁴

²⁴ 1995. Évi LVII. Tv 16. § (6): A vizek kártételei elleni védelem érdekében szükséges állami vagy helyi önkormányzati feladatkörbe nem tartozó tevékenységek ellátása az érdekelt tulajdonosok, illetve az ingatlant egyéb jogcímen használók feladata. A területen található állami és önkormányzati tulajdonú területek részarányában indokolt az önkormányzati és az állami hozzájárulás mértéke.



12. § A Római-part Nánási út – Királyok útja – Duna part – Római part által határolt területén a fő védvonalat a jelenlegi Nánási út – Királyok úti fő védvonal jelenti, amely a jelenlegi előírásoknak megfelelő megerősítéssel, vízjogi engedélyben jóváhagyott tervek szerint alakítandó ki a szükséges kulisszanyílásokkal. A fő védvonal és a Duna között a különleges beépítésre szánt rekreációs övezeten kívül más beépítésre szánt övezet nem alakítható ki.



* Árvízvédelmi fal esetén az új jogszabály megengedi a MÁSZ+0,5 m kialakítást is, ezzel a mobil toldat nagysága csökkenthető.

13. § A Római-part Nánási út – Királyok útja – Duna part – Római part által határolt K-REK övezetén belül a 2000 m²-nél nagyobb területű telkek esetében a beépítés mértékébe és a bruttó szintterület számításába a telek 2000 m² feletti többlet területnek csak az 50%-a vehető figyelembe. A minimális zöldfelület mértékét a telek teljes területére kell számolni. A K-REK építési övezeteken belül a beépítési mérték nem haladhatja meg a 20%-ot, a legkisebb zöldfelületi arány pedig nem mehet 60% alá.

14. § Hullámtéri területen belül teljes közművesítés és közcatornába történő bekötés nélkül épület nem helyezhető el. Közműpótló műtárgy, szikkasztó, Dunába közvetlenül csatlakozó csatorna a hullámtérben nem helyezhető el. A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart területén, meglévő fákat lehetőleg nem érintő - e szerint optimalizált nyomvonalon - a vízparti telkek és a vendéglátó pavilonok csatornázását elősegítő közmű fektethető.

15. §. A hullámtéri területek csatornázása a parti sétány alatt kiépítendő, a terület déli területén található szennyvízátemelőbe bekötött új csatornával oldható meg. A csatorna kialakítása a jelenlegi (felszámolandó) SENTAB Na1200 vezetéknek, mint védőcsőnek az utóhasznosításával is kiépíthető, amely garantálhatja, hogy az új közműfektetés a lehető legkevesebb felszíni roncsolást eredményezze a parti növényzetben.

16. § A hullámtér területén belül meglévő csónakháznakál meghatározott Duna felőli építési vonal és a telek Duna felőli vonala közötti területet közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani.

17. § A hullámtéren belüli védett csónakházi funkció nem szüntethető meg. A csónakház átépítése, bontása esetén legalább a meglévő csónakház alapterületével egyező csónakházi funkció létesítendő, amelyet más célra felhasználni nem lehet.

18. § A Római-part és a Kossuth Lajos üdülőpart közterülettel határos építési telkein belül az üdülőegységek számának felére számított csónak vagy sporthajó tároló helyet kell kötelezően biztosítani.

19. § A Római-part Nánási út – Királyok útja – Duna part – Római part által határolt K-REK övezetén belül kialakított szabadterei sportpályák esetében a legkisebb zöldfelület mértéke csak abban az esetben csökkenthető maximum 20%-kal, ha a kialakított sportpálya gyepes vagy szórt burkolatú, azaz vízzáró burkolat és alépitmény nélkül készül. Műfüves sportpályák esetében, valamint új vízmedencék esetében a kedvezmény nem vehető igénybe.

20. § A Római-part Nánási út – Királyok útja – Duna part – Római part által határolt K-REK, KÖu, Vf és Zkp övezeteken belül 10 cm törzskörméretnél nagyobb fák csak fakivágási engedély birtokában s telken belüli fapótlási kötelezettség mellett távolíthatók el. 5 db fánál több tervezett fakivágást kertépítészeti tervnek kell alátámasztania.

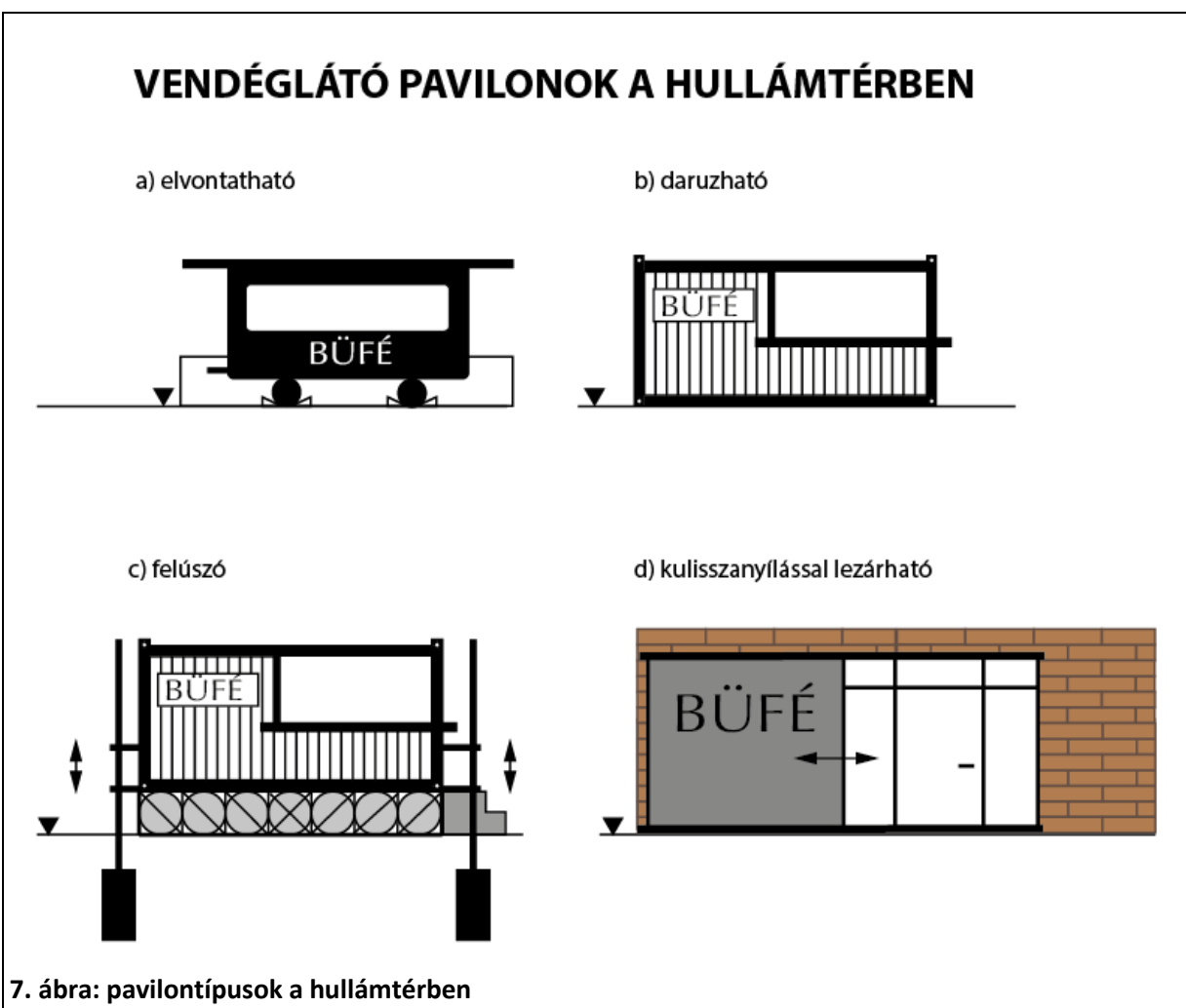
21. § Közterület Alakítási Tervet kell készíteni:

- a) a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart,
- b) a Nánási út és a Királyok útja

- c) A Rozgonyi Piroska utca
- d) a Mátyás Király út területére.

22. §. Vendéglátás célját szolgáló pavilonok közterületen vagy közterület céljára átadott magánterületen a Római part és Kossuth Lajos üdülőpart sávjában csak a Duna-menti arcuati kézikönyv alapján, tervtanácsi beleegyezéssel helyezhető el úgy, hogy a pavilon árvíz idején:

- a) saját kerekein elvontatható,
- b) daruzással elszállítható,
- c) a vízszint változását követő (helyben felúszó),
- d) a kerítésvonalba beépített módon kulisszanyílással lezárható legyen.



23. §. Vendéglátás célját szolgáló pavilonokhoz csatlakozva közterületen vagy közterület céljára átadott magánterületen a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart sávjában elhelyezhetők teraszok, játszóterületek és kerthelyiségek, amennyiben azok:

- a) árvízálló módon vannak kialakítva,
- b) nem akadályozzák a gyalogos, kerékpáros forgalmat,

- c) nem akadályozzák a parton a megkülönböztetett jelzéssel ellátott járművek közlekedését és sétány fenntartását,
- d) nem akadályozzák a közművek karbantartását,
- e) nem járnak fakivágással vagy a fa gyökérzetének, törzsének, lombkoronájának megcsonkításával,
- f) nem akadályozzák a csónakleeresztő sólyák működését.

24. §. Melegkonyhás vendéglátás célját szolgáló pavilonok közterületen vagy közterület céljára átadott magánterületen a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart sávjában csak zárt rendszerű használt olaj tárolóval, flexibilisen oldható, elektromos áram, víz és csatornahálózati rákötéssel alakíthatók ki.

25. §. A hullámtéri területeken a burkolatokat, építményeket, utcabútorokat, zöldfelületeket, játszószerkezet, felszín feletti közműveket árvízálló módon kell kialakítani.

26. §. A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart árvízvédelmi művel nem védett partszakaszain a part menti fákat, ligeteket, galériaerdőket, kavicsos fövenyt meg kell óvni. A partrendezéskor előnyben kell részesíteni a partvédelem mérnökbiológiai eszközökkel történő megvalósítását. A part rekonstrukciója során a használaton kívüli, megrongált művi elemeket (sólyák, csatornák, kőfalak) el kell távolítani a parti növényzet fokozott mechanikai sérülésektől való védelme mellett.

27. §. A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart árvízvédelmi művel nem védett partszakaszain osztottpályás kialakításban elválasztott módon alakítható ki sétány és kerékpárút. A sétány szélességi és teherbírás méretezésénél figyelemmel kell lenni a megkülönböztető jelzést használó járművek egy irányba történő időszakos átközlekedésének biztosítására.

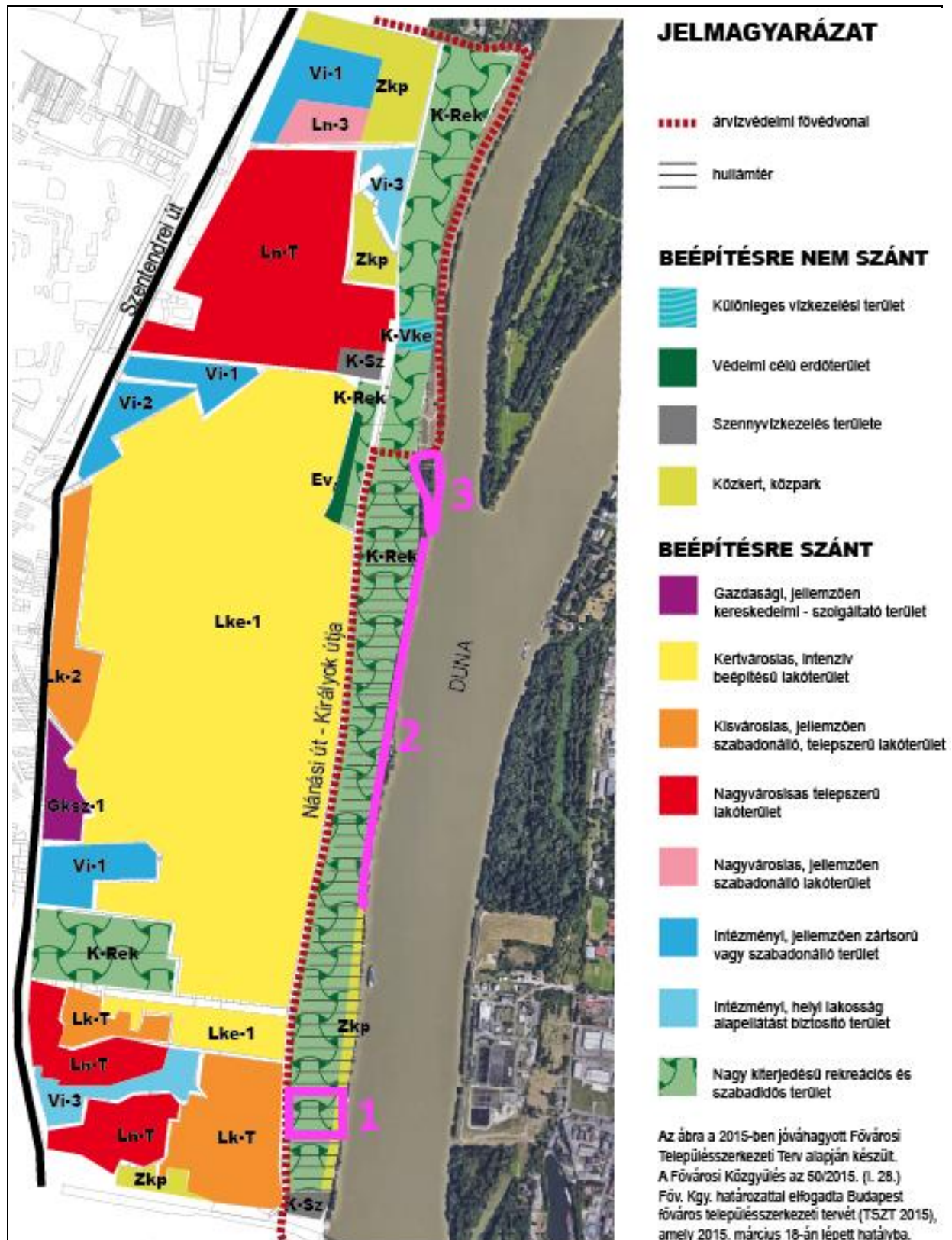
28. §. A hullámtéri területeken újonnan nem létesíthető:

- a) üzemanyagtöltő állomás
- b) hulladékudvar
- c) felszín alatti beépítés, pince, mélygarázs (kivéve a felúszó szerkezetű beépítést)
- d) autómosó, autó-, motorcsónak és jet-ski szerelő műhely
- e) vegyi anyag raktár
- f) szennyvízszikkasztó
- g) komposzt WC, árnyékszék
- h) a felszín alatti vizek áramlását teljesen gátló műtárgy
- i) tágabb térség kiszolgálását is biztosító közmű gerinchálózat
- j) lakóút és sétány kivételével nagyobb kapacitású közút
- k) kötöttpályás közlekedést biztosító nyomvonal
- l) iroda vagy lakás célú ingatlan
- m) nagykereskedelmi létesítmény
- n) sportcsarnok.
- o) Egyéb, szennyezést vagy nagy környezeti terhelést és kockázatot jelentő épület vagy építmény.

II. TSZT módosítást igénylő javaslatok

A jelenlegi, 2015-ben jóváhagyott Településszerkezeti Terv (TSZT) Nagy zöldfelületű különleges rekreációs területeket, közutakat, közparkokat, különleges szennyvízkezelési területet és Vízgazdálkodási területet jelöl ki az érintett hullámtéri területen. Ezzel kapcsolatban több területfelhasználást érintő módosítás javasolt. A módosítási javaslatokat az alábbi leírások sorszámanak térképvázlaton (ld. következő oldal) történő megjelenítésével is bemutatjuk.

1. A part déli részén, a Pók utcai lakóteleppel szemben található egy állami tulajdonban lévő telek (Hrsz: 23775), amely jelenleg már egyetlen épületet sem találhatók, ám viszonylag jelentős fás zöldfelületi állománya van. Ennek a területnek a köz számára történő megnyitása és K-REK területből Zkp övezetbe történő átminősítése szerencsés lépés lenne és bővíthetné a Római-part közparki szolgáltatásait egy jól sikerült rehabilitáció után.
2. A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart közterületein kijelölt Zkp övezet folytonosságát biztosítaná, ha az övezet a teljes szakaszon végighúzódna és magába foglalná a parti sáv közterületi részeit.
3. A TSZT védelmi és korlátozási lapján a Pütkösdfürdő alatti széles, kialakult ártéri erdő (ún. limány) mára kiérdemelte a helyi természeti védelmi státuszt. Természeti szempontból ez a legértékesebb vízi élőhelye a területnek. E terület bevonása az OTÉK által biztosított természeti terület területfelhasználásba szintén megfontolandó. A Duna telkén több, telken belüli területfelhasználás is elképzelhető, amennyiben ezt természetvédelmi, erdőgazdálkodási indokok alátámasztják. A DINPI 2013-as állásfoglalása e terület helyi természeti védelmének indokoltságáról elegendő indok a területfelhasználás módosítására.



8. ábra: TSZT módosítási javaslatok célterületei

F4.2. Római-part: tájhasználat és a Csillaghegyi ártéri öblözet árvízvédelme

F4.2.1. Futaki Károly, Holló Gyula, Simonffy Zoltán: Római-part: tájhasználat ÉS árvízvédelem (Nyílt levél Tarlós István Főpolgármester Úrnak, 2017. augusztus 15.)

Római-part: tájhasználat ÉS árvízvédelem

Nyílt levél Tarlós István Főpolgármester Úrnak

Tisztelt Főpolgármester Úr!

Vízgazdálkodással foglalkozó szakemberekként (sok évtizedes tapasztalattal, beleértve az EU Víz Keretirányelv és az Árvízi Irányelv összehangolt megvalósítását az európai országokban és Magyarországon) kezdettől fogva érdeklődéssel figyeljük a Római-part sorsát meghatározó árvízvédelmi tervek alakulását és az ezzel kapcsolatos döntéseket. Növekvő aggodalommal tapasztaljuk, hogy a szakmai szempontok és az érintettek véleménye nem kap megfelelő hangsúlyt a folyamatban.

Az Ön legutóbbi, július 27-i sajtótájékoztatóján a Római-parti mobilgáttal kapcsolatban elhangzottak, és az azóta megjelent különböző nyilatkozatok, cikkek indítottak minket arra, hogy megírjuk ezt a nyílt levelet. Célunk, hogy ráirányítsuk a figyelmet néhány olyan fontos, de mindeddig elhanyagolt szakmai szempontra, amelyek figyelembevétele nélkül nem születhetnek helyes döntések. Mindenekelőtt egy olyan szakmai-társadalmi konszenzus kialakulását szeretnénk elősegíteni, amelyben az árvízvédelem mellett nem szorulnak háttérbe a környezetvédelmi és társadalmi-gazdasági szempontok sem.

Javasoljuk, hogy a Fővárosi Önkormányzat függessze fel a jelenlegi terv (közvetlenül a partra tervezett mobil árvízvédelmi fal) további kidolgozását, illetve végrehajtását, mivel az eddigi tervezési folyamat nem felelt meg sem a tervezési előírásoknak, sem a szakmai-etikai alapelveknek. Az engedélyezésre beadott ún. parti változatnak nincs meg vízügyi oldalról az egyértelmű szakmai támogatottsága, illetve az érintettek többsége nem ért egyet a megvalósításával. A tervezési folyamat komoly hiányosságai miatt sem bizonyított, hogy ez lenne a legjobb megoldás.

Mielőtt a részletesebb indoklásra rátérnénk, szeretnénk reagálni az elmúlt két hét új kezdeményezéseire. A Lányi András filozófus-környezetvédő nevével fémjelzett, az Ön kezdeményezésére most készülő alternatív tervvel kapcsolatban: álláspontunk szerint a tervezési folyamatban kialakult helyzet nem orvosolható azzal, hogy a meglevő, hiányosan kidolgozott változatot összehasonlítták egy még kevésbé kidolgozott változattal. Számunkra kétségesnek látszik, hogy a civil szféra, a megszabott lehetetlenül rövid idő alatt - a tervezők helyett - összeállítson egy összehasonlításra alkalmas új tervváltozatot. És szinte bizonyos, hogy ismét elmaradna az EU-irányelvek egyik legfontosabb követelménye, a társadalmi egyeztetés. Azt sem gondoljuk jó megoldásnak, ha a mobil gát kérdésben úgy rendeznek népszavazást – a hírek szerint erre készülnek a projektet ellenző pártok –, hogy fontos háttér-információk nem állnak a megkérdezettek rendelkezésére, illetve a tájékoztatás nem volt kielégítő.

Miért gondoljuk, hogy a parti változatnak nincs meg a főpolgármester által többször hivatkozott szakmai támogatása?

Az MTA Ad hoc Bizottsága 2013-ban, majd az OVF Vízügyi Tudományos Tanácsa 2014-ben a parti megoldásra vonatkozó, akkor aktuális terveket vizsgálta, amelyek több tekintetben nem azonosak a jelenlegi tervvel. A terveket mindkét bizottság műszaki szempontból korrektnek, megvalósíthatónak minősítette, de felhívták a figyelmet más változatok elemzésének fontosságára. Ezen kívül számos hiányosságot és szempontot jelöltek meg, amelyeket a részletes tervezés során kell pótolni, illetve figyelembe venni:

- (i) a területrendezési és területfejlesztési elképzelések;
- (ii) az ökológiai és tájértékek megőrzésének elsődlegessége;
- (iii) a terv jelentőségének megfelelő részletes környezeti hatásvizsgálat;
- (iv) a társadalom széleskörű tájékoztatása és az érdekelttel történő érdemi egyeztetés;
- (v) a műszaki bizonytalanságok (stabilitási problémák, tönkremenetel lehetősége, szivárgási viszonyok) kezelése és az ehhez szükséges kiegészítő vizsgálatok elvégzése;
- (vi) a védelem gyakorlati megvalósításának pontosítása. Ezek túlnyomó része a terv legújabb változatából is hiányzik, illetve megoldatlan maradt. Hangsúlyozzuk, hogy a felvetett problémák megoldása bármilyen változat esetén feladat.

A BME Geotechnika Tanszéke ugyan egyetértett a jelenlegi tervváltozattal is, de nem hagyható figyelmen kívül, hogy a tanszék szakmai kompetenciája elsősorban a létesítmények állékonyságára vonatkozik. A vízgazdálkodási, árvízvédelmi és a vízi környezettel kapcsolatos kérdésekkel foglalkozó két másik tanszéktől nem kértek véleményt.

Milyen tervezési folyamatra lenne szükség, és ezzel szemben mi a valóság?

A tervezési folyamatot az EU Irányelvekkel összehangolt árvízvédelemmel [178/2010 (V.13)], vízgyűjtő-gazdálkodással [221/2004 (VII. 21)] és környezeti hatásvizsgálatokkal [314/2005(XII.25.)) foglalkozó hazai kormányrendeletek, valamint a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program (KEHOP) keretében megvalósuló árvízvédelmi projektekre vonatkozó útmutató határozza meg. Ez utóbbi azért lényeges, mert a projekt megvalósításához a Fővárosi Önkormányzat EU támogatást kíván igénybe venni.

Az árvízvédelmi projektek kiindulási alapját az Árvízi Kockázatkezelési Terv (ÁKK) képezi, amely 2016 áprilisában a Csillaghegyi öblözetre is elkészült. A tervben szerepel a 74/2014 (XII. 23.) BM rendelet szerint (az előtöltött területtől függő, differenciált kockázat egyszerűsítésével) megállapított kiépítési szint (mértékadó árvízszint /MÁSZ/ + 1,30 m biztonsági érték), a Nánási út – Királyok útja menti jelenlegi védvonal, valamint tervezett változatként a parti gát, de annak pontos nyomvonala, környezeti hatásainak elemzése és társadalmi véleményezésének eredménye nélkül. A terv országos módszertan alapján készült, a hiányosságokat a részletes tervezés keretében kellett volna pótolni.

Az egyetlen (parti) változat vizsgálata több szempontból sem elegendő, illetve az eddigi elemzés hiányos. A KEHOP tervezési útmutató szerint a megvalósíthatósági tanulmányban ismertetni kell a lehetséges változatokat, be kell mutatni az összes felmerült változat előnyeit, hátrányait, majd a megvalósításra javasolt megoldás kiválasztásának folyamatát, szempontjait. A változatelemzést lehetőség szerint költség/haszon-elemzéssel, vagy ún. többszempontú elemzéssel szükséges alátámasztani. A változatok között mindenképpen szerepelnie kell olyanoknak, amelyek környezeti szempontból kedvezőbb, mint a parti változat, mert fennáll a veszélye, hogy jelentős ökológiai hatása miatt akadályozza a budapesti Duna-szakaszra (víztestre) a Vízgyűjtő-gazdálkodási Tervben (VGT) meghatározott környezeti célkitűzés, az ún. jó ökológiai potenciál elérését. A beavatkozás ugyanis gyakorlatilag megszünteti a part természeteshez közeli állapotát, ami ezen a Duna-szakaszon eleve csekély hosszban jellemző. A part jellegének megváltoztatása egyéb, tájhasználati és rekreációs szempontok szerint is kedvezőtlennek minősülhet. Amennyiben a változatvizsgálatok eredményeként mégis a parti változat mutatkozna a legkedvezőbbnek, akkor a környezeti hatásvizsgálat keretében elvégzett részletes elemzésekkel kell igazolni a megvalósíthatóságát.

Eleget téve a több változat vizsgálati követelményének, az Árvízi Irányelv és a Víz Keretirányelv együttes figyelembevétele alapján a következő alapváltozatokat mindenképpen szükséges lenne vizsgálni:

- 1) Parti változat, amely az árvízvédelmet kiterjeszti a Duna-part és Nánási út – Királyok útja közötti területre, ugyanakkor jelentősen megváltoztatja a part jellegét, ökológiai viszonyait.
- 2) A parton, de a parttól olyan távol (megközelítően a kerítések vonalában) kialakított nyomvonal (a 2014-es OVF véleményben is szereplő javaslat), amely a parti út kivételével az 1. változathoz hasonló árvízi kockázatcsökkentést biztosít, és csak kis mértékben rontja a parti ökológiai viszonyokat.
- 3) A Nánási út – Királyok útja menti változat, amely a jelenlegi védvonal erősítését jelenti. A védelem nem terjed ki a jelenlegi hullámtéren épült új vagyonelemekre, ugyanakkor érintetlenül hagyja a parti ökológiai viszonyokat.

A változatelemzés során az árvízi kockázat és az ökológiai hatások mellett figyelembe veendő egyéb szempontok (a teljesség igénye nélkül):

- (i) a műszaki megoldás által nyújtott biztonság, ill. a biztonságot nyújtó megoldás műszaki megvalósíthatósága;
- (ii) a védelem gyakorlati megvalósítása;
- (iii) kisajátítási problémák;
- (iv) pénzügyi költségek, beleértve az árvízvédelem miatti járulékos költségeket: pl. közműáthelyezés vagy útépités;
- (v) területhasználat és fejlesztési elképzelések;
- (vi) kivágandó fák száma és értéksége;
- (vii) egyéb környezeti hatások; (viii) az éghajlatváltozásra való érzékenység, és végül, de nem utolsósorban (ix) a társadalmi vélemény.

A legmegfelelőbb változat kiválasztása csakis a fenti szempontok szerinti részletes változatelemzés eredménye lehet, előzetesen csak néhány megjegyzést tehetünk:

- A már kialakult beépítettség miatt a hullámtéri lakosság árvízvédelmi igényeit nem lehet figyelmen kívül hagyni. Más oldalról viszont az sem engedhető meg, hogy a part tájjellegét a parti védelem követelményeinek rendeljük alá. A hullámtéri lakosság számára sem mindegy, milyen partra néz az otthona, vagy hol sétálhat szabadidejében.
- Valamennyi változathoz hozzátartozik a parti sétány rendezése, az árvízvédelemtől független közműfejlesztés (beleértve a hullámtér csatornázását) és útépités.
- Az 1. változat csak akkor választható ki, ha a 2. és 3. változatokkal összehasonlítva, ezek bármelyikének a part jellegének megtartásából adódó környezeti előnye kisebb, mint az egyéb szempontok szerint megállapított társadalmi hasznok és költségek összegzéséből származó hátránya, és emellett a társadalom elfogadja a part jellegének módosítását. Az 1. változat esetében a költséget növelő tényező, hogy a parti vegetációban keletkező károkat lehetőségek szerint mérsékelni kell (ami semmiképpen nem lehet azonos a jelenlegi tervben szereplő partkialakítással, ez esetben a Duna-part tényleges rehabilitációjáról van szó).
- A 2. és a 3. változat között főként az dönthet, hogy a 2. változathoz kapcsolódó kisebb árvízi kár és nagyobb ingatlanérték-növekedés kompenzálja-e az egyéb szempontok alapján meghatározott társadalmi hasznokban és költségekben mutatkozó valószínűleg negatív különbséget.
- Az optimális megoldás a három alapváltozat valamilyen kombinációjaként is megvalósulhat (pl. Nánási út – Királyok útja menti fővédvonal, alacsonyabb szintű parti és/vagy ingatlanokhoz kapcsolódó lokális védelemmel).

A vizsgálatokhoz szükséges információk jelentős része hiányzik. A pótlásukhoz szükséges kiegészítő terepi méréseket, elemzéseket, számításokat a tervezés keretében el kell végezni. Alapvető fontosságú, hogy a terveket – azok különböző fázisaiban – nyilvánossá téve, biztosítva legyen a társadalom számára a véleményezés lehetősége. Ilyen véleményezés lehet egy népszavazás is – de csak jól átgondolt, világos kérdésfeltevéssel.

Következtetések

Bízunk benne, hogy a részletek ismertetése nélkül is sikerült meggyőzően igazolnunk, hogy a Csillaghegyi-öblözet árvízvédelmének megoldása sokkal összetettebb tervezési folyamatot igényel, mint két kiragadott változat összehasonlítása. Különösen igaz ez akkor, ha nem egyforma a kidolgozottságuk, illetve az összehasonlítás szempontjai túlságosan le vannak egyszerűsítve, és nem állnak összhangban a probléma bonyolultságával.

Meggyőződésünk, hogy csak a jogszabályoknak minden tekintetben megfelelő, több lépcsős tervezési és döntési folyamat biztosíthatja, hogy a megvalósításra kerülő megoldás évtizedek múlva is helytálló és védhető lesz. Csak ezen az úton juthatunk el az óhatatlanul felmerülő konfliktusok minden résztvevő számára elfogadható, kompromisszumokon alapuló kezeléséhez, és az így kiválasztott változat fogja leginkább tükrözni a legfontosabb műszaki és társadalmi érdekeket.

Az EU irányelvek és útmutatók betartása különösen fontos, mert ennek hiányában a mintegy 10 milliárd Ft-os EU-támogatás kérdésessé válik. Enélkül viszont a munkák finanszírozása bizonytalan, ami növeli a kivitelezés közbeni változtatások esélyét és a járulékos beruházások (ökológiai rehabilitáció, igényes tájépítészeti megoldások) elmaradásának veszélyét. Ez éppen a jelenleg favorizált, partélen futó nyomvonal esetén járhat a legsúlyosabb következményekkel.

A kisajátítás időigényére és várható konfliktusaira, továbbá a tervezés időigénye miatt későbbre tolódó megvalósításig esetlegesen érkező árvízre történő hivatkozás nem lehet indoka egy évtizedekre szóló, ám ma még komoly hiányosságokat mutató terv gyorsított elfogadásának. A nem teljeskörű engedélyezés előtt elkezdődő, akár részleges kivitelezés is visszavonhatatlan károkat okozhat. Az EU támogatás gyorsított igénybevétele szintén nem lehet valódi indok, hiszen azt éppen a hiányos döntési folyamat veszélyezteti a legnagyobb mértékben.

A hivatalos elvárásokon túl tartozunk, kell, hogy tartozzunk annyival az utánunk jövő nemzedékeknek, hogy fenntartható megoldásokat alkalmazunk: ésszerű árvízi biztonság mellett vízi környezetünket jó, de legalább javuló állapotban hagyjuk örökölni számukra.

Budapest, 2017. augusztus 15.



Futaki Károly
műszaki tanácsadó

hazai ÁKK módszertani előkészítése (2009),
Száva VGT, kulcsszakértő (2009 – 2011),
Duna-Morava ÁKK, kulcsszakértő (2010 – 2012)



Höllő Gyula
nyug. min. főosztályvezető
ICPDR Magyar Delegáció vezetője (2008-2012),
első hazai VGT kiadásának felelőse (2010),
EU Magyar Víz Igazgató (1998-2012)



Simonffy Zoltán
nyug. tud. munkatárs
első hazai VGT műszaki koordinátora (2010),
VGT - ÁKK összehangolásának felelőse (2015)

F4.2.2. Balogh Kálmán: A Római-part hasznosítása – érték és társadalom

A Római-part hasznosítása – érték és társadalom

Áttekintés, V1.2, 2017.12.09.²⁵ alapján

Balogh Kálmán

Bevezetés

A terület meghatározása

Ld. 1. A Római-part, környezete és jelentősége c. fejezetet!

A probléma, és a megoldás koncepciója

A Római-part kérdése nem egyszerűen gát-elhelyezési/nyomvonalai és gát-típus választására vonatkozó kérdés, hanem értékek problémája. A hullámtérrel és vonzáskörzetéről valószínűleg nem készült még részletes, az érdekeket, értékeket teljes körűen tárgyaló felmérés, elemzés. Bizonyosan nem történt társadalmi egyeztetés a jövő kialakítása érdekében. A szükséges elemzések és egyeztetések elmaradása, a döntések ezek elé helyezése okoz most problémát. Az öblözet árvízvédelmének a megoldása a vázolt folyamat vége, a mérnöki megoldás volna. Eddig a mérnökök, szakértők, tanácsadók egy szűk prekonceptió keretrendszerében nyilvánulhattak csak meg.

Ez az írás a társadalmi egyeztetés folyamata lépéseire és a figyelembe veendő szempontokra tesz javaslatot. Csak áttekintés; minden része kifejtésre szorul.

Arányos és méltányos árvízvédelemre volna szükség:

Az ártéri öblözet mentett részére vonatkozó (lakó építési övezetek – részben lakótelepek, részben családi házas övezetek) kötelező közfeladat, hogy gyakorlati és jogi értelemben egyaránt biztonságos (jogszámban előírt mértékadó árvízszint (MÁSZ) szerinti) védelmet kapjon.

A jelenlegi hullámtér (üdülő övezet) elemzés, társadalmi egyeztetés szerinti jövőjének a kijelölésére, azzal összhangban megvalósuló árvízvédelemre volna szüksége. A terület part menti közterületi sávja, az állami és önkormányzati telkek, a még köz- vagy magáncélú fejlesztésre váró magántelkek felhasználási lehetőségei mind színezik a megoldási változatokat.

Általában is, de az előzetes feltárás/elemzés/egyeztetés nélkül elindított közvélemény-kutatási/népszavazási kezdeményezések miatt különösen: az egész Rómaira fontos az értékek/érdekek feltárása, ezek alapján koncepciótervek bemutatása, társadalmi egyeztetés, fejlesztés (ahogy ezt többen kifejtették)! A népszavazás nem előzheti meg a társadalmi egyeztetést!

A Római-parttal kapcsolatos probléma gyökere:

- a Csillaghegyi árvízvédelem címén a Főváros (a Főpolgármester) erőfeszítése minden más szempontot elhanyagolva a hullámtér minél teljesebb védelmére koncentrált;
- nagyon gyenge volt, csak nyomokban, formálisan bukkant föl a szakmai-társadalmi egyeztetés / előkészítés a Római-part jövőjének alakítására.

²⁵ www.dunacharta.hu, a 2017. december 14-i bejegyzés

Ez vezetett 2017 őszén ahhoz a népszavazásos-zsidózós, már-már szürreális zűrzavarhoz, amiben azóta is alig érzékelhető a józan ész megjelenése.

A civil ellenállás folyamatos és kényszerű védekezésben volt az elmúlt években. Szűkös eszközeivel mégis fel tudta hívni a figyelmet arra, hogy a döntési folyamat hibás, erőszakos, egyetlen szempont – a hullámtér ingatlanjainak a maximális védelme – vezérli. Az előállt képtelen eredmény – a partél-közeli mobil gát engedélyezési terve – pedig sokoldalú elutasításra talál.

Az Önkormányzati törvény²⁶ alapvető rendelkezései közül a legelső a törvény következő paragrafusa:

2. § (1) A helyi önkormányzás a település, valamint a megye választópolgárai közösségének joga, melynek során érvényre jut az állampolgári felelősségérzet, kibontakozik az alkotó együttműködés a helyi közösségen belül.

(2) A helyi önkormányzás a helyi ügyekben demokratikus módon, széles körű nyilvánosságot teremtve kifejezi és megvalósítja a helyi közakaratot.

Esetünkben is fontos, a környezeti ügyekben az információhoz való hozzáférésről, a nyilvánosságnak a döntéshozatalban történő részvételéről, és az igazságszolgáltatáshoz való jog biztosításáról szól a 2001. évi LXXXI. törvény, amely az Aarhusban, 1998. június 25-én elfogadott Egyezmény kihirdetéséről rendelkezik. Hasonló jogokat biztosít a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény is.

A fentiek szellemében, a megoldás megkeresésének a szakaszokra bontásával lehetővé válhat a tágabb értelemben vett Római-part, a jelenlegi hullámtér értékeinek, felhasználásának, fejlesztésének a vizsgálata, és a társadalmi egyeztetés éppen csak megkezdett folyamatának a folytatása.

Összehasonlítás más, hasonló célú írásokkal

Az OVF 2014. június 10-i tanulmánya még csak a parti közterülettel kapcsolatban fogalmaz meg ökológiai igényeket. A Római-part egészére kiterjedő, nem kizárólag árvízvédelmi szempontú vizsgálatokat javasol az MTA, ad-hoc bizottságának 2013. júniusi szakvéleményében²⁷.

Az alábbi javaslat részletesebb kifejtése a Futaki Károly, Holló Gyula és Simonffy Zoltán által írt, 2017. 08. 18-án közzétett nyílt levélben szorgalmazott szemléletnek²⁸.

A hullámtér értékeivel, fejlesztési és árvízvédelmi lehetőségeivel foglalkozik Bardóczi Sándor több cikke²⁹. Két fontos írása szerepel a Lányi András által szerkesztett, 2017. augusztus végén publikált „Javaslat a Csillaghegyi-öblözet árvízvédelmére és a Római-part komplex rendezésére” c. dokumentumban (www.lanyiromaipart.info). Ebben Tosics Iván és Csanádi Gábor szociológusok/városkutatók írtak társadalmi háttér tanulmányt, Koncsos László professzor pedig az árvízvédelemről. Fontos Lányi András nyílt levele az alapproblémáról, és a Római-part komplex

²⁶ a 2011. évi CLXXXIX. törvény

²⁷ A Főváros kérésére készült a „Szakvélemény a Római-parti árvízvédelmi mű megépítésének továbbtervezéséről” c. dokumentum. Ennek a „6. Javaslatok” c. fejezete 5 - 8. szakaszaiban szereplő javaslatok kapcsolódnak a tágabb nézőponthoz.

²⁸ A nyílt levél Becker András cikkéből érhető el, amelynek címe: <https://atlatszo.hu/2017/08/18/fordulat-johet-a-romai-part-ugyeben-vizugyi-szakertok-nyilt-levelben-fordulnak-a-fopolgarmesterhez/>.

²⁹ Pl. a legutóbbi a Budapest Folyóirat 2017/10. számában: <http://www.budapestfolyoirat.hu/633-s-p-q-l/>.

rendezésének szükségességéről: <http://greenfo.hu/hirek/2017/09/16/kinek-all-erdekeben-a-kedvelt-romai-part-felaldozasa>.

A hullámtérrel és vonzáskörzetéről valószínűleg nem készült még részletes, az érdekeket, értékeket teljes körűen tárgyaló felmérés, elemzés. Bizonyosan nem történt társadalmi egyeztetés a jövő kialakítása érdekében.

Ez az írás³⁰ a társadalmi egyeztetés folyamata lépéseire, és a figyelembe veendő szempontokra tesz javaslatot. Bár az egyes témákon belül egyenszilárdságú tárgyalásra törekszik, csak áttekintés; minden része kifejtésre szorul³¹.

Ez az áttekintés összehangolandó pl.:

- Egy *előzetes, vagy stratégiai környezeti hatástanulmánnyal*³² (ilyen erre a területre még nem készült), illetve az országos, a fővárosi és a kerületi városépítészeti / településrendezési / településszabályozási tervekkel.
- Egy előzetes vagy részletes megvalósíthatósági tanulmánnyal, amely megfelelő részletességű változatelemzést tartalmaz, lehetőleg költség-haszon elemzéssel alátámasztva³³.
- A Közép-Duna vízügyi tervezési alegység *árvízi vagyoni kockázatainak* az elemzésével; az áttekintő térképlap³⁴ a kockázatelemzéshez alkalmazott adatháttér és módszertan nem eléggé részletes / nem megfelelő a Római-part szempontjából.
- Árvízvédelem szempontjából a 2016 áprilisában a Budapestre elkészült *Árvízi Kockázatkezelési Tervvel*, amely nem foglalkozik elég részletesen a Csillaghegyi-öblözettel, illetve az azzal földrajzilag összefüggő budakalászi öblözet Árvízi Kockázatkezelési Tervével³⁵. Túl a pontatlan vagyonkár becslésen, a budapesti ÁKK nem tartalmazza az árvíz kockázati értékeket külön a hullámtérre és a mentett oldali területekre. Így nem használható alapadatként a felmerülő változatok összehasonlításához.

Köszönetnyilvánítás

Keleti Péter, Bárdos Deák Péter és Simonffy Zoltán gondosan átnézték ennek az írásnak korábbi változatát. Észrevételeiket köszönöm, beépítettem! Köszönettel tartozom Tóth Andrásné környezetvédelmi szakértőnek, aki megismertetett egyes olyan jogszabályokkal, amelyekre itt hivatkozom.

³⁰ Az első változatát 2017. 08. 22-én adtam közre a Római-part védők egy kibővített címlistáján. Az egész Római-partra vonatkozó társadalmi egyeztetés szüksége, javasolt lépései és szempontjai már abban az első változatban is szerepeltek.

³¹ Igény esetén tudom folytatni; másokkal együttműködni teljesebbé, részletesebbé tétele érdekében.

³² a 2/2005. (I.11.) Korm. r. alapján; a környezeti hatásvizsgálat tartalmát a 314/2005. (XII. 25.) Korm. r. írja le

³³ Ilyet a Főváros 2017 februárjában az FCsM-en keresztül megrendelt május végi határidővel, de a tanulmány 2017. november végéig nem készült el.

³⁴ https://www.vizugy.hu/vizstrategia/documents/990A32A2-F8C9-4887-AF4B-9A58961D3705/Kozep-Duna_Vagyoni_kockazat_web.pdf.

³⁵ <https://www.vizugy.hu/index.php?module=vizstrat&programelemid=145>; azon belül pl. az 1 ezrelékes valószínűségű potenciális elöntés térkép: https://www.vizugy.hu/vizstrategia/documents/BAAA8268-C6CC-4774-B5FE-3E459328D1BA/1-18_Budakalaszzi%20elontes_1e_web.pdf.

A társadalmi egyeztetés javasolt folyamata

Az általános folyamat vázlata

Többfázisos, iteratív folyamatot képzelek el, a következő főbb lépésekben:

I. A történeti előzmények, a jelenhez vezető út fontos állomásai és azok jellemzői

II. A jelen helyzet felmérése: értékek, majd összefüggéseik meghatározása

Társadalmi igények, érdekek, érdekcsoportok, szempontok -> értékek hálózata

III. Hová szeretnénk eljutni

A jövőre vonatkozó igények felmérése, mint II.)-ben

IV. Hogyan kívánunk a célhoz eljutni

V. Megvalósítás

Az I.), a II.) és a III.) lépés első fázisai: szakértői munka, amely az első nagyvonalú felmérés alapján interjúkat készít, kérdőíveket bocsát ki, összegez, értékel. II.) és III.) ezen fázisai egyidejűleg végezhetők. Ez után, az eredmények megismertetésével juthatunk a társadalmi egyeztetés fázisába. Az egyes érdekcsoportok egymástól gyökeresen különböző célokat fogalmazhatnak meg. A világossá vált különbségek – a megfogalmazott értékek összehasonlításával, egyeztetéssel – megegyezések lehetőségéhez vezetnek. Ezeket az eredményeket a döntéshozatalra jogosult képviselők, a megfelelő önkormányzat (ennek a szónak így van is értelme) használja föl.

A IV.) fázis szintén szakértői munkával indul, és a nagyvonalú terveket (mód, költség, ütemezés), majd az egyes részfeladatokra vonatkozó terveket egy-egy megvalósíthatósági tanulmány, előzetes KHT keretében társadalmasítja.

A fenti lépések témakör szerinti felbontása után az időbeli lefolyása/ütemezése nagyon különböző lehet, a témának (a részproblémának) a többihez való viszonya, fontossága, összetettsége, költség-igénye szerint.

Kérdőívek, közvéleménykutatások szerepe

A Római-parttal kapcsolatos kérdőívek, közvéleménykutatások szerepére azért térek ki, mert idáig különböző okok miatt a fenti folyamathoz képest tartalmilag meglepően előkészítetlenül történtek ezek a felmérések. Bemutatásuk önmagában érdekes lehet; a fent javasolt folyamat helyességét is érthetőbbé teszi.

Greenpeace – Závecz közvéleménykutatás

A többség nem akar part menti mobilgátat a Rómain:

http://index.hu/belfold/budapest/2017/08/31/kevesebben_akarnak_part_menti_mobilgatat_a_romain_zavecz_felmeres/.

Budapesti 500 fős véletlen (ettől reprezentatív) minta.

Bardóczi Sándor tájépítész: Ez a közvéleménykutatás nem a társadalmi egyeztetést pótlandó született, hanem azért, mert eleve feltételeztük ezt az eredményt az elmúlt 4 év történései alapján. Ez egy politikai (nem pártpolitikai, hanem szakpolitikai) legitim nyomásgyakorlási eszköz egy civil szervezet kezében, amennyiben a döntéshozók letérnek a demokratikus útról. Semmi más nem történt, csak egy civil szervezet elvégezte azt, ami egy normál önkormányzat kutya kötelessége lenne, mielőtt bármilyen fontos ügyben dönt. Ugyanilyen igénnyel születtek a Városligetre is kutatások a civilek megbízásából és ezek segítettek orientálni az addig nagyon egysíkú és egyoldalú (a megbízók által uralt) médiateret.

Tóth Andrásné környezetvédelmi szakértő: Mindez nem pótolja és helyettesíti a környezeti hatástanulmányhoz szükséges vizsgálatokat!

Tehát az értékek/érdekek összegyűjtése, elemzése, az eredmények közérthető bemutatása meg kell előzze az elkerülhetetlen társadalmi egyeztetést. Közvéleménykutatásra az egyeztetésnek a bevezető szakaszában is sor kerülhet figyelem felkeltése és a részvételre elszánás elősegítése érdekében, de a lényegi közvéleménykutatásnak az egyeztetési folyamat egyik utolsó, döntéselőkészítő lépésének kéne lennie.

A III. kerületnek a hullámtér jövőjére vonatkozó felmérése

A III. kerület 2017. szeptemberi, a <https://obuda.hu/hirek/hogyan-nezzen-ki-milyen-funkcioi-legyenek/> címen meghirdetett, lakossági „konzultációs” kérdőíve figyelem felkeltésnek, és nagyon nagyvonalú első tájékoztatásnak is felfogható, ha a fentiek szerinti folyamattal folytatódik. Ez a közvéleménykutatás

- a valóságos hatásterületnél, vonzáskörzetnél jóval kisebb területen tette lehetővé a részvételt (az ártéren lakó 55 ezer helyett 15 ezer embernek, holott a Római-part – még ebben a lepusztult állapotában is – budapesti, agglomerációs, sőt valamennyire országos jelentőségű);

- a bevezető szöveg sem mondta meg egyértelműen, hogy csak a tervezett gát megépülése utáni jövővel foglalkozik, az árvízvédelem problémájával, megoldási lehetőségeivel nem.

Egy hivatalos beszámoló az eredményről a <https://obuda.hu/hirek/ulesezett-a-kepviselo-testulet/> címen található. Eszerint kb. minden ötödik megkérdezett küldött be értékelhető kérdőívet a rendelkezésre álló bő hónapos időszakban. A kérdések nagyon általánosak, többféleképpen érthetők; a válaszok sokféle, lényegesen eltérő elképzelést támaszthatnak alá.

A III. kerület gát nyomvonalakra vonatkozó közvéleménykutatása

A kerület vezetése a Kód Kft-t bízta meg a kerület teljes lakosságát célzó, telefonos, véletlenszerűen kiválasztott kb. 1000 főt megkérdező közvéleménykutatással. Itt csak a Dunával párhuzamos gát nyomvonalakra vonatkozott egyetlen kérdés. Egymást kizáró 3 alternatíva között lehetett választani. Az érdemi alternatívák szövegezése erősen orientáló:

- a) A part jelenlegi természetközeli állapotát megváltoztatva, közvetlenül a Duna-parton.
- b) A part jelenlegi természetközeli állapotát megóvando, akár kisajátítások révén meghatározott új nyomvonal mentén, a parti telekhatároknál.
- c) A Nánási út – Királyok útjától a Dunáig terjedő teljes terület, ezáltal sok jelentős sportlétesítmény védelméről is lemondva, a Nánási út – Királyok útja nyomvonalon.

Érdekes, hogy a kérdések megfogalmazása ellenére a c) alternatívát viszonylag sokan választották, a felmérés hibahatárát alig meghaladó arányban a legnépszerűbb b) alternatívához képest. Az eredményeket az Óbuda újság 2017. október 14-i számának a 3. oldalán ismertette Bús Balázs polgármester.

A Római-part jellemzői

A Római-partra, ill. a jövőjére vonatkoztatva a fentieket, a II.) és a III.) lépés esetén először az elsődleges funkcionális igényeket érdemes meghatározni főbb érdekcsoportonként, aztán az ezekhez kapcsolódó műszaki követelményeket: az infrastrukturális igényeket. Az utóbbiak természetesen visszahathatnak az előbbiekre.

A felmérési/tervezési/megvalósítási folyamat részeredményeit össze kell hangolni az 1.3. szakasz végén felsorolt tanulmány/terv típusok követelményeivel.

A folyamat során be kell tartani a vonatkozó hatályos európai és magyar jogszabályokat, a kidolgozás alatt állók pedig összehangolandók az ökológiai és tájértékekkel.

A magyar jogszabályok közül a területrendezési és területfejlesztési elképzelések, az országos, a fővárosi és a kerületi városépítészeti / településrendezési / településszabályozási tervek (Budapest Településszerkezeti Terve; a szintén fővárosi, a Dunaparti Építési Szabályzat tervezés alatt lévő V. üteme; a III. kerületi ÓBVSz és a készülő Kerületi Építési Szabályzat). A Római-part és a Csillaghegyi öblözet szempontjából lényeges a vízügyi/árvízvédelmi/vízgyűjtő-gazdálkodással foglalkozó jogszabályok betartása (ld. a 3.2.1. szakaszban).

A III.), a IV.) és az V.) lépés esetén az EU irányelvek és útmutatók, magyar kormányrendeletek betartása önmagában is fontos, de az EU, illetve befektetői banki anyagi támogatás megszerzése érdekében is.

Elsődleges funkcionális szempontok

Igények/érdekek területi érdekcsoportok szerint

1. hullámtér

1.1. a parti közterület

1.2. a magán és állami tulajdonú telkek

1.2.1. a magántelkek részben teljesen magáncélú „üdülőkörök”, családi ház jellegű épületek, részben idegenforgalmi, szórakoztató, vállalati-, sportrendezvény célúak (működő szállodák, éttermek, Római Tenisz Akadémia; lepusztult, használaton kívüli ingatlanok)

1.2.1.1. a korábbiak feltöltetlen talajszintű telkekre építkeztek, esetleg az eredetileg lábakon álló épület földszintjét beépítve;

1.2.1.2. az újabbak az új MÁSz³⁶ szintjéig feltöltött telkekre építkeztek/nek -> nekik nem kell feltétlenül gát a partra, sőt, esetleg sajnálják a természetközeli part tönkretételét a tervezett³⁷ monstrummal;

1.2.1.3. a II. világháború előtt hullámtéri lakóövezetbe épített családi házak³⁸.

1.2.2. az állami tulajdonú telkek lepusztultak; még mindig jelentős területtel rendelkeznek; cél az eladásuk megakadályozása, közcélú hasznosítási koncepció kidolgozása és jogszabályi rögzítése; cél lehet még beépítetlen magántelkek megvétele, közcélú felhasználásuk érdekében.

1.3. önkormányzati tulajdonú telkek (3 db).

2. az öblözet mentett része (az Aquincumtól a Békásmegyéri lakótelepig)

2.1. 55.000 ember lakóhelye;

2.2. cégek, közöttük országos jelentőségűek (MAVIR);

2.3. É-D-i helyi és agglomerációs jelentőségű közlekedés (HÉV, 11-es út)

2.4. közérdekű/közcélú felhasználás:

2.4.1. a Római és a Pünkösdfürdői Strand (BGyH Zrt.); a Csillaghegyi Strandnak legfeljebb a Pusztakúti út melletti, alsó részét veszélyezteteti árvíz;

2.4.2. a pangó Római Camping, benne a Kalandpark.

3. a Római-part (jelenleg nagyrészt a parti közterület, kisebb részt az egész hullámtér) vonzáskörzete jelenleg is a budapesti agglomerációra, kisebb mértékben az egész országra

³⁶ Mértékadó árvízszint: a **74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben** meghatározott vízmagasság. Értéke az adott partrészen a 100 évenként előfordulónak becsült legmagasabb jégmentes árvízszint. V. ö.: <http://www.dunacharta.hu/cikk.php?ssz=129>.

³⁷ A Főváros által 2017 augusztusában vízjogi engedélyezésre benyújtott tervben szereplő, az elsődleges védvonalra vonatkozó magassági követelményt kielégítő parti mobil fal.

³⁸ Az üdülőkörületen jogszerűen élnek olyan polgárok, akiknek az élet- és vagyonbiztonságáról gondoskodni kell. Részletesebben ld. M2.4.3-et!

kiterjed. Az állami telkek eladása helyett önkormányzati, sportegyesületi tulajdonba/kezelésbe adásával – közcélú fejlesztés kikötésével – a vonzerő többszörözhető.

Szemponatok közérdek/közcélúság vs. állami, ill. magánérdek szerint

1. a Római hagyományos, részben már eltűnt közcélú rekreációs lehetőségeinek a megerősítése, helyreállítása
 - 1.1. evezős (csónakházak érdekei!);
 - 1.2. fürdés (a 60-as évek végéig 3 strand a Rómain; rengeteg működő, jó példa Budapesttől É-ra a Dunán);
 - 1.3. a 30-40 éve lepusztulni hagyott parti közterület és a sóderes mederpart elmaradt karbantartása, tisztán tartása;
 - 1.4. olcsó, egyedi, a környezethez jól illeszkedő, a jelenleginél kulturáltabb vendéglátóipari egységek.
2. kocogás, kerékpározás (az átmenő forgalomnak külön kerékpárút)
3. állami ingatlanok sorsa – üzemeltetésük vs. eladásuk vs. átadásuk a fővárosi vagy a kerületi önkormányzatnak
 - 3.1. példa: a Münchentől É-ra lévő nagy tavak (Starnberger See, ...) tudatosan közcélú hasznosítása, infrastruktúrája – pedig ott akkor is kapitalizmus volt, amikor nálunk egészen más;
 - 3.2. egyszeri bevételek növelése – Magyar Állam;
 - 3.3. adóbevételek növelése (állam; önkormányzatok);
 - 3.4. az idegenforgalom növelése – sokféle szempont szól amellett, hogy csak mértékkel;
 - 3.5. korlátozott lehetőségek (mert a rómaiak idején csak perifériális jelentőségű volt): szórakoztató/ismeretterjesztő régészeti centrum/rendezvények Aquincumhoz csatlakozva (limes, Római-fürdő forrásai, aquaduct, megfelelő korszerűsítés, zajvédő fal esetén a polgári amfiteátrumba életet lehelni).
4. A hullámtérbe települt magáncélú „üdülő” családi házak és „üdülő” parkok, szállodák, ... érdekei
 - 4.1. Velük kapcsolatban: adóbevételek növelése: jelenleg elsősorban a III. ker-i Polgármesteri Hivatalé.

Infrastrukturális szempontok

Árvízvédelem

A hullámtér és az öblözet mentett része is árvízvédelmi megoldást igényel, de a hullámtérre nem igényli elsőrendű védvonal kiépítését. Mindkét igény kielégítésénél szűk keresztmetszet (főként a Dunával párhuzamos szakaszokon) a területi hiány, ami a megoldást nehezíti és bonyolulttá teszi. A hiányos/szűkös közterületek növelése, és jó megoldási alternatívák vizsgálhatósága érdekében nem szabad kizárni kisajátítás lehetőségét – ez még olcsóbb is lehet, mint közmű rendszerek áthelyezése.

A hullámtér különböző mértékben feltöltött ingatlanjai különböző árvízvédelmi megoldásokat igényelnek/tesznek lehetővé.

A mentett oldalt védő nyúlgát környezetében, ill. a két határoló patak mentén elsőrendű védvonalnak megfelelő védművet kell kiépíteni, a meglévő védművek kockázatait mérlegelve.

Árvízvédelmi szempontok: Hová? Kiknek? Mit? Milyen anyagi forrásokból? Fontos az arányosság betartása.

Kapcsolódó fontos jogszabályok

Alapvető a vízgazdálkodásról szóló **1995. évi LVII. törvény**.

A MÁSz (az egyes folyópart részekhez tartozó mértékadó árvízszint) értékeket és 6 évenkénti felülvizsgálatuk kötelezettségét tartalmazza a **74/2014. (XII. 23.) BM 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 vonatkozik a **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet**.

Az Európai Unió Víz Keretirányelve (**2000/60/EK irányelv**, 2000. október 23.).

Szintén EU szintű az Árvízi Irányelv, amely az Árvízi kockázat értékelésről és kezelésről szól (**2007/60/EK irányelv**, 2007. november 26.).

Közlekedés: utak és sétányok

Meglévő és fejlesztendő/kialakítandó lehetőségek:

- tömegközlekedés: busz, HÉV, hajó (járatok, megálló helye; az evezős és egyéb vízi sporttevékenységgel, a létesülő strandokkal összehangolandó);
- autó: parkolási lehetőségek; parkolók – lábas házak földszintje;
- kerékpárutak: a helyközi átmenő forgalom és a Duna parti helyi kikapcsolódást célzó használat szétválasztása; főként a helyközi kerékpárforgalom elválasztása a sétányoktól.

Közművek

Közműfejlesztésre/karbantartásra/cserére az elsődleges funkcionális szempontok, az árvízvédelem. ill. a közlekedés kielégítési módjának a meghatározásával összhangban less szükség. A továbbiakban a jelenlegi helyzet fontos jellemzői szerepelnek.

Jelenleg a hullámtéren a helyi érdekű közművek a Királyok útja – Nánási út környezetéből érhetők el. Egyes részekben a csatornázás hiányzik, vagy nehezen megoldható. A parti közterületen csak a közvilágítást építették ki, légvezetéken.

Három nagy átmérőjű (2db. 800mm, 1db. 1200mm nettó átmérőjű) főnyomó vízvezeték halad át a hullámtéren, amelyek a Békásmegyeri gépházát kötik össze a Gellérthegy, illetve a Krisztina tározókkal. Ezeknek jelentős szerepe van Budapest vízellátásában: a Duna part természetes szűrész csápos kútjai felől nyomják a jó minőségű vizet a tározókba.

A parton épült meg közel 40 éve az Észak Budai III. elnevezésű, 1200mm átmérőjű, Sentab típusú vízvezeték. Ez 2021. 04-ig vízjogi használati engedéllyel rendelkezik.