

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

ELŐTERJESZTÉS

**A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. június 24 -i
ülésére**

Tárgy: döntés tulajdonosi hozzájárulás megadása tárgyában a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es részét és a 63659 hrsz.-ú ingatlant – vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkcióval – bérlő GS Római Tenisz Club Kft. kérelmére

Előterjesztő: dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Készítette: Freschl Attila osztályvezető-helyettes, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály

Tisztelt Bizottság!

A Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel 2015. március 3. napján kötött, állami vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodás alapján Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonát képezi a Budapest, III. ker. belterület, 63660 hrsz.-ú, kivett üdülőépület, udvar művelési ágú, természetben a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparton elhelyezkedő ingatlan. A megállapodás I.3. és III.2. pontjai alapján az ingatlan vízi- és kerékpáros sporttelep funkcióra hasznosítható.

Az ingatlan hasznosíthatósága érdekében kiírt pályázati felhívásra egy ajánlat érkezett, Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó nyújtott be pályázatot, a pályázat a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63600 hrsz.-ú, 10.147 m² és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m² területű ingatlanok egyben történő, vízi- és kerékpáros továbbá tenisz sporttelepként történő üzemeltetését célozta. Az ajánlat alapján készült előterjesztés nyomán a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester **83/2021. (I.22.)** számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonú 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú, 10.147 m² és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m² területű ingatlanok egyben – vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkcióval – történő üzemeltetése céljából Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 15 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet. A bérleti szerződés aláírására 2021. február 5-én, az ingatlanok birtokba adására 2021. február 11-én került sor.

2021. március 11-én Bérlő akként tájékoztatta a Bérbeadót, hogy – az egyéni vállalkozóról és egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény 19/C.§ (1) bekezdése alapján – vállalkozói tevékenysége folytatására, így a Bérlemény üzemeltetésére korlátozott felelősségű társaságot alapított, amely az üzemeltetési tevékenység tekintetében a Bérlő, mint egyéni vállalkozó jogutódja.

Ennek nyomán az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, mint Bérbeadó, Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó, mint jogelőd Bérlo és a GS Római Tenisz Club Kft., mint jogutód Bérlo 2021. március 11-én háromoldalú megállapodásban rögzítették, hogy 2021. március 11-jei hatállyal a Bérlemény tekintetében bérleti jogviszony – a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel – kizárólag a Bérbeadó és a jogutód Bérlo között áll fenn. Ennél fogva a jogutód Bérlo terheli a bérleti szerződésben a jogelőd Bérlo tekintetében rögzített valamennyi kötelezettség és jogutód Bérlo-t illeti a bérleti szerződésben a jogelőd Bérlo tekintetében rögzített valamennyi jogosultság.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete **855/2021. (X.28.)** számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy hozzájárul a fennálló bérleti szerződés 1.1. pontjának módosításához a következők szerint: „A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezik a Budapest III. kerület, belterület, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú, kivett üdülőépület, udvar művelési ágú, 10.147 m² területű és a 63659 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 2.076 m² területű ingatlanok. A jelen szerződés tárgyát a Budapest III. kerület, belterület, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es része és a 63659 hrsz.-ú ingatlan képezik”.

2026. februárjában a Bérlo a 63660 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházást célzó dokumentációt nyújtott be a Vagyonkezelőhöz, kérve az általa – kompenzációs igény nélkül – elvégzendő munkálatokhoz a tulajdonosi hozzájárulás megadását. A tervezett beruházás műszaki tartalma: a működő sporttelep fejlesztése a meglévő sportfunkciók bővítése és korszerűsítése érdekében. A beruházás célja a sportolási lehetőségek fejlesztése, valamint a padel sportág iránti növekvő érdeklődés kiszolgálása a meglévő létesítmény keretein belül. A tervezett beruházás során egyes meglévő tenispályák funkcionális átalakítása történik meg padel pályákká, továbbá egy új, körülbelül 200 m² alapterületű padel pálya kialakítása tervezett. Az új pálya elhelyezése a jelenleg is használt sportterületen belül történne, egy murvás, parkoló jellegű területre.

Az ügyben az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. megkereste az Önkormányzat Főépítési és Városfejlesztési Irodáját, a 2026. március 25-én kelt állásfoglalás jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 189/2024. (IX.26.) számú határozatával úgy döntött, hogy elfogadja a Budapest Főváros III. kerület 63659 és 63660 hrsz.-ú területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet. Az alábbiakban részleteket emelünk ki a döntést megalapozó előterjesztésből:

- *A két telken a GS Tenisz Club üzemel. A 12.000 m²-en elterülő szabadidőközpontban 5 db tenispálya, 4 db padel pálya, 2 db teqball asztal és 1 db lábtengő pálya várja az érdeklődőket. A területen 2 db épület áll, egy klubház, ami a tenisz klub vendégeit szolgálja ki és Ladomér esztergomi püspök vára, ami műemlék. A 4 padel pálya és két tenispálya fedésére és téliesíthetőségére építettek két sátor. A két sátor a jelenleg hatályos szabályozási tervnek több szempontból sem felel meg. Az üzemeltető, Településrendezési szerződés kötése keretében egyezne meg Óbuda Önkormányzatával, hogy a szabályozási terv módosításával a két sátor legalizálható legyen.*

- *A területen jelenleg álló épületek a megengedett beépítettség mértékét nem lépik túl. A sátrakkal együtt viszont a jelenlegi beépítettség túllépi a megengedett mértéket. A sátrak acél szerkezetű ponyvával fedett építmények. Szükséges lesz a jelenleg hatályos rendeletben a sátor fogalmának bevezetése. Az övezeten belül elhelyezhető melléképítmények közé fel kell venni a sátrakat is. A szabályozási vonal módosítása szükséges, mivel a jelenleg hatályos szabályozási tervben a szabályozási vonal érinti a padel pályákat lefedő sátrat.*
- *A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.*

Az előterjesztés kapcsán a Vagyonkezelő megkereste az anyagot készítő Főépítési és Városfejlesztési Irodát, a 2026. április 28-i (jelen előterjesztés mellékletét képező) válasz szerint „**a tárgyi terület valóban túlépített a helyi építési szabályzat jelenlegi előírásaihoz képest. Ahogy a mellékelt előterjesztésben is szerepel, ahhoz, hogy a 63660 hrsz-ú ingatlanon a jelenlegi beépítés a sátrakkal szabályos legyen, szükséges a helyi építési szabályzat módosítása, amely azóta sem történt meg, tudomásom szerint településrendezési szerződés sem kötött.**”

További megjegyzést érdemel, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala BP/2603/00882-11/2021. számú végzésével a 63660 hrsz-ú ingatlanon szabálytalan építési tevékenységgel (a Bérlo által) megvalósított 2 pillérvázás csarnokszerkezet és 1 légsátor építményre vonatkozóan bontási kötelezést rendelt el, melynek a Bérlo a (2 pillérvázás csarnok vonatkozásában) mai napig nem tett eleget. A Bérlo 2026. április 9-én az Örökségvédelmi Hatóság felé leadott fennmaradási engedélyre vonatkozó örökségvédelmi engedélyezési eljárást kezdeményezett a megépült sportpályákat lefedő csarnokok fennmaradási és használatbavételi engedélyezése tárgyában. A jelzett eljárások jelenleg is folyamatban vannak.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése szerint (...)

- c) az a) és a b) pontban nevesített jogügylet kivételével – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a Bizottság,
- d) – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetén a képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Az előterjesztéssel érintett jogügylet értéke 150 millió Ft alatt van.

Mindezek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, a kérelem tárgyában döntsön nemlegesen a határozati javaslatban leírtak szerint.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésének b) pontjában kapott felhatalmazás alapján úgy határoz, hogy **nem javasolja a Polgármesternek a tulajdonosi hozzájárulás megadását a 100%-ban önkormányzati tulajdonú 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es része és a 63659 hrsz.-ú ingatlan (vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkciójú) tekintetében fennálló bérleti szerződés Bérelője, a **GS Római Tenisz Club Kft.** (székhely: 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 63660, cégjegyzékszám: 01-09-381630, adószám: 29164217-2-41, képviselő: Márton Zsolt ügyvezető) részére a bérleményi ingatlanon egyes meglévő tenispályák funkcionális átalakítása padel pályákká, továbbá egy új, körülbelül 200 m² alapterületű padel pálya kialakítás munkálatainak elvégzéséhez.**

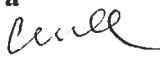
A nemleges döntés indoka az, hogy a bérleményi ingatlan jelenleg túlépített, továbbá Budapest Főváros Kormányhivatala BP/2603/00882-11/2021. számú végzésével a 63660 hrsz.-ú ingatlanon szabálytalan építési tevékenységgel (a Bérelő által) megvalósított 2 pillérvázcsarnokszerkezet és 1 légsátor építményre vonatkozóan bontási kötelezést rendelt el, melynek a Bérelő a (2 pillérvázcsarnok vonatkozásában) mai napig nem tett eleget. A Bérelő 2026. április 9-én az Örökségvédelmi Hatóság felé leadott fennmaradási engedélyre vonatkozó örökségvédelmi engedélyezési eljárást kezdeményezett a megépült sportpályákat lefedő csarnokok fennmaradási és használatbavételi engedélyezése tárgyában. A jelzett eljárások jelenleg is folyamatban vannak.

A pillérvázcsarnokok jogi sorsának és az ingatlan túlépített státuszának esetleges rendezését követően kerülhet sor a tulajdonosi döntés felülvizsgálatára.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a döntést követő 30 nap

Budapest, 2026. június 16.


dr. Horváth Orsolya
 vezérigazgató 

Mellékletek:

- a GS Római Tenisz Club Kft. kérelme
- műszaki dokumentáció
- főépítési állásfoglalások
- 189/2024 (IX.26.) számú képviselő-testületi határozat és a vonatkozó előterjesztés

TKBO erk 2026.06.14.F


Dr. Kiss Annamária

Zimbra

freschl@ovzrt.hu

Feladó : Márton Zsolti <marketing@gsromai.hu>

K, 2026. febr.. 10., 8:38

Tárgy : <Nincs tárgy>**Címzett :** freschl@ovzrt.hu

Tisztelt Fresch Attila!

A GS Római Tenisz Club Kft. a jelenleg az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzattól bérelt területen új padel pályák létesítését tervezi.

A tervezett fejlesztés célja a meglévő sportlétesítmény bővítése, a szolgáltatási színvonal emelése, valamint a kerület sportolási és szabadidős lehetőségeinek további fejlesztése, a növekvő lakossági igényekhez igazodva.

Ezúton szeretnénk kérni a tervezett beruházás megvalósításához szükséges önkormányzati engedélyezést, valamint tájékoztatást kérni az ehhez kapcsolódó szükséges lépésekről és eljárásrendről.

Szükség esetén szívesen megküldjük a beruházás részletes bemutatását, illetve személyes egyeztetésre is rendelkezésre állunk.

Köszönettel és tisztelettel:

Márton Zsolt

Tervezett padel pálya fejlesztés – műszaki leírás

GS Római Tenisz Club Kft.

1. A beruházás célja

A GS Római Tenisz Club Kft. a Budapest III. kerület, Kossuth Lajos üdülőparti területen működő sporttelep fejlesztését tervezi a meglévő sportfunkciók bővítése és korszerűsítése érdekében. A beruházás célja a sportolási lehetőségek fejlesztése, valamint a padel sportág iránti növekvő érdeklődés kiszolgálása a meglévő létesítmény keretein belül

2. Jelenlegi állapot

A bérleményi ingatlanon jelenleg működő tenisz- és sportlétesítmények találhatók, amelyek aktív sportcélú használat alatt állnak. A terület alapvetően beépített sportfunkcióval rendelkezik, a pályák és kiszolgáló területek kialakítása már meglévő infrastruktúrán alapul.

3. Tervezett fejlesztés

A tervezett beruházás során:

- egyes meglévő pályák funkcionális átalakítása történik meg padel pályákká,
- továbbá egy új, körülbelül 200 m² alapterületű padel pálya kialakítása tervezett.

Az új pálya elhelyezése a jelenleg is használt sportterületen belül történne, egy murvás, parkoló jellegű területrészen. A fejlesztés következtében zöldterület csökkentése nem történik.

4. Funkcionális összefoglaló

A beruházás a meglévő sportfunkció fejlesztését célozza, új funkció kialakítása nélkül. A tervezett módosítások a jelenlegi sporthasználat keretein belül valósulnak meg.

5. Üzemeltetési és környezeti szempontok

A fejlesztés célja a meglévő sporttevékenység korszerűsítése, ezért a tervezett átalakítások a jelenlegi használati keretek között valósulnak meg. A sporttelep üzemeltetése során a környező lakóterületek figyelembevételével történik a működés, a hatályos nyitvatartási rend és üzemeltetési gyakorlat fenntartása mellett. A fejlesztés nem jár a zöldterület csökkentésével, és a meglévő funkció keretein belül történik.

Rajzi munkarész – Jelenlegi és tervezett állapot helyszínrajz

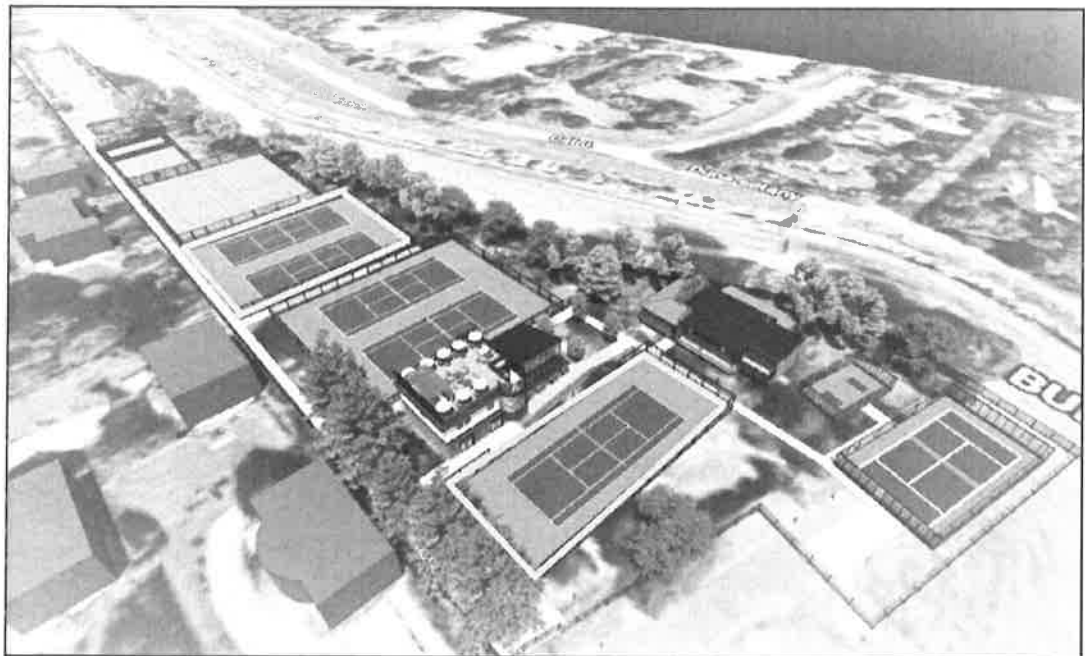
Jelen dokumentum a tervezett padel pálya fejlesztéshez kapcsolódó rajzi munkarészt tartalmazza.

A jelenlegi állapot és a tervezett módosítások vizuális bemutatása történik.

Jelölések:

- Sárga: módosítani kívánt meglévő pályák
- Piros: új, kb. 200 m²-es pálya tervezett helye





BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL



**Főépítési és
Várostervezési Iroda**
1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: **Állásfoglalás - Bp. III. ker. III. kerület
Kossuth Lajos üdülőparti 63660 hrsz. és
63659 hrsz.. alatti telkek tekintetében
érkezett sportlétesítmények fejlesztése és
új padel pályák létesítésének ügye**

Ügyintéző: Gál Áron

Ügyiratszám:

Freschl Attila
Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
részére

Budapest
Mozaik utca 7. II. emelet 9.
1033

Tisztelt Uram!

Tárgyi megkeresésére, amely a Budapest **III. kerület Kossuth Lajos üdülőparti 63660 hrsz. és 63659 hrsz..** alatti telkek tekintetében érkezett sportlétesítmények fejlesztése és új padel pályák létesítése kapcsán érkezett, az alábbi állásfoglalást adom:

Tárgyi területre a Óbuda-Békásmegyer településképeinek védelméről szóló **36/2017. (IX.29)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **TKR**) 2. melléklete alapján Római-parti területek lehatároláson belül helyezkeik el, melynek általános előírásait a *meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet*, míg részletes előírásait a 34. § tartalmazza. A TKR 49. § és 53. §-ban foglaltak alapján a **tárgyi fejlesztési tevékenység végzéséhez nem szükséges településképi véleményezési eljárás és településképi bejelentési eljárás lefolytatása.**

A tárgyi 63660 hrsz telek a **20/2018. (VI.26.)** önkormányzati rendelettel elfogadott *Óbuda-Békásmegyer építési szabályzata* (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) 5. mellékletében meghatározottak alapján a **449/2025. (XII. 29.)** a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról Korm. rendelet (továbbiakban: **Műksz Kr.**) **38. § (2)** bekezdés rendelkezése szerint a **tárgyi tevékenység örökségvédelmi bejelentés köteles, és örökségvédelmi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.** Az örökségvédelmi bejelentési eljárás folyamatát, a kérelem benyújtását és a tartalmi mellékleti követelményeit és előírásait a Műksz Kr. 40. §-45. § tartalmazza.

A **63660 hrsz. telek** tekintetében Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének **50/2022. (XII. 22.)** rendelete *Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról* (továbbiakban: **DÉSZ**) van érvényben, melynek 1. SZ. melléklete szerint, a telek **K-Rek/INT-3** jelű nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton építési övezetbe tartozik.

A **63659 hrsz. telek** tekintetében Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének **34/2022. (XII. 8.)** önkormányzati rendelete *Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról* (továbbiakban: **DKÉSZ**) van érvényben, melynek 1. SZ. melléklete szerint, a telek **K-Rek/INT-3** jelű nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton építési övezetbe tartozik.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2004.(IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: **TÉKA**) 4. mellékletének 10. pontjában meghatározottak szerint kell kialakítani a szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számát.

Budapest III. kerület Kosúth Lajos üdülőparti 63660 hrsz. és 63659 hrsz.. alatti telkek tekintetében érkezett sportlétesítmények fejlesztése és új padel pályák létesítése kapcsán benyújtott iratokat elfogadom, **a fenti feltételek teljesülésével kifogást nem emelek.**

Kérem állásfoglalásom szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2026. március 25.

Tisztelettel:



Szécsi Zsolt

főépítész

Zimbra

freschl@ovzrt.hu

RE: Műszaki dokumentáció és tájékoztatás megküldése – padel pálya fejlesztés

Feladó : Batka Kristóf <batka.kristof@obuda.hu>

K, 2026. ápr. 28., 15:20

Tárgy : RE: Műszaki dokumentáció és tájékoztatás megküldése – padel pálya fejlesztés 1 melléklet**Címzett :** Fresch Attila <freschl@ovzrt.hu>

Tisztelt Fresch Attila!

A tárgyi terület valóban túlépített a helyi építési szabályzat jelenlegi előírásaihoz képest. Ahogy a mellékelt előterjesztésben is szerepel, ahhoz, hogy a 63660 hrsz-ú ingatlanon a jelenlegi beépítés a sátrakkal szabályos legyen, szükséges a helyi építési szabályzat módosítása, amely azóta sem történt meg, tudomásom szerint településrendezési szerződés sem kötött.

Üdvözlettel,

Batka Kristóf

Településrendezési referens

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal**Főépítési és Várostervezési Iroda**

1033 Budapest, Fő tér 2.

Telefon: 06 1 437 8916

E-mail: batka.kristof@obuda.hu**From:** Terék Mariann <terek.mariann@obuda.hu>**Sent:** Tuesday, April 28, 2026 7:55 AM**To:** Batka Kristóf <batka.kristof@obuda.hu>**Subject:** FW: Műszaki dokumentáció és tájékoztatás megküldése – padel pálya fejlesztés**Importance:** High

Szia Kristóf!

Újra küldték ezt a padelpályás levelet, amit már egyszer továbbítottam Neked. Zsolt is megkapta.

Légy szíves beszéljétek meg és válaszolj neki. Én nem tudok erről semmit.

Köszönöm!

Terék Mariann

Feladó: Freschl Attila <freschl@ovzrt.hu>

Elküldve: 2026. április 27., hétfő 11:48:31

Címzett: Szécsi Zsolt; Greifensteinné Csernák Marianna

Másolatot kap: Dr. Horváth Orsolya

Tárgy: Re: Műszaki dokumentáció és tájékoztatás megküldése – padel pálya fejlesztés

Tisztelt Kollégák, szíves visszajelzéseket kérem. Köszönettel:

Freschl Attila
csoportvezető



Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

1033 Budapest, Mozaik utca 7., II. emelet 9.

telefon: 06-1-430-3468

mobil: 06-20-421-6150

fax: 06-1-430-3462

e-mail: freschl@ovzrt.hu

web: www.ovzrt.hu

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnek szól. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tiltott. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információkat szolgál, nem feltétlenül tükrözi a Társaság hivatalos álláspontját. A Társaság nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között.

Feladó: "Freschl Attila" <freschl@ovzrt.hu>

Címzett: "Szécsi Zsolt" <szecsi.zsolt@obuda.hu>, "Greifensteinné Csernák Mariann" <csernak.mariann@obuda.hu>

Másolatot kap: "Horváth Orsolya" <horvalho@ovzrt.hu>

Elküldött üzenetek: Szerda, 2026. április 15. 16:14:53

Tárgy: Fwd: Műszaki dokumentáció és tájékoztatás megküldése – padel pálya fejlesztés

Tisztelt Kollégák!

Az önkormányzati tulajdonú, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es része és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m² területű (vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkciójú) ingatlan tekintetében bérleti szerződés van érvényben az Önkormányzat nevében és megbízásából eljáró cégünk és a GS Római Tenisz Club Kft. között. A bérlet a területen **új padel pályák létesítését tervezi**. A tervezett fejlesztés célja a meglévő sportlétesítmény bővítése, a szolgáltatási színvonal emelése, valamint a terület sportolási és szabadidős lehetőségeinek további fejlesztése, a növekvő lakossági igényekhez igazodva. A tervezett beruházás megvalósításához tulajdonosi hozzájárulást kérek.

Kérem, hogy a mellékelt dokumentációval kapcsolatos szíves állásfoglalásokat szíveskedjete megküldeni a részünkre, **különös tekintettel a mellékletek között az első két helyen szereplő képviselő-testületi határozatra és előterjesztésre.** Megítélésünk szerint az ingatlanra vonatkozó építési övezeti előírások szerint a kötelező zöldfelületi arány 50% (DKÉSZ, K-Rek/INT-3, 2022. óta érvényes), az ingatlan beépíthetősége 15%. Kérdéses, hogy a már megvalósult illetve az építeni tervezett felépítmények miatt nem állna-e fenn túlépítés.

Köszönettel:

Freschl Attila
csoportvezető



Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

1033 Budapest, Mozaik utca 7., II. emelet 9.

telefon: 06-1-430-3468

mobil: 06-20-421-6150

fax: 06-1-430-3462

e-mail: freschl@ovzrt.hu

web: www.ovzrt.hu

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnek szól. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tiltott. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információs célokat szolgál, nem feltétlenül tükrözi a Társaság hivatalos álláspontját. A Társaság nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között.

Feladó: "Freschl Attila" <freschl@ovzrt.hu>

Címzett: "Szécsi Zsolt" <szecsi.zsolt@obuda.hu>, "Greifensteinné Csernák Mariann" <csernak.mariann@obuda.hu>

Másolatot kap: "Horváth Orsolya" <horvatho@ovzrt.hu>

Elküldött üzenetek: Szerda, 2026. március 25. 12:06:32

Tárgy: Műszaki dokumentáció és tájékoztatás megküldése – padel pálya fejlesztés

Tisztelt Kollégák!

Az önkormányzati tulajdonú, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es része és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m² területű (vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkciójú) ingatlan tekintetében bérleti szerződés van érvényben az Önkormányzat nevében és megbízásából eljáró cégünk és a GS Római Tenisz Club Kft. között. A bérelő a területen **új padel pályák létesítését tervezi**. A tervezett fejlesztés célja a meglévő sportlétesítmény bővítése, a szolgáltatási színvonal emelése, valamint a kerület sportolási és szabadidős lehetőségeinek további fejlesztése, a növekvő lakossági igényekhez igazodva. A tervezett beruházás megvalósításához tulajdonosi hozzájárulást kértek.

Kérem, hogy a mellékelt dokumentációval kapcsolatos szíves állásfoglalásokat szíveskedjetez megküldeni a részünkre.

Köszönettel:

Freschl Attila
csoportvezető



Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

1033 Budapest, Mozaik utca 7., II. emelet 9.

telefon: 06-1-430-3468

mobil: 06-20-421-6150

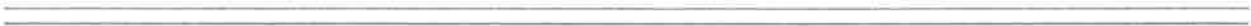
fax: 06-1-430-3462

e-mail: freschl@ovzrt.hu

web: www.ovzrt.hu

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnek szól. Az elektronikus levél engedély nélküli

másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tiltott. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információkat szolgál, nem feltétlenül tükrözi a Társaság hivatalos álláspontját. A Társaság nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között.



.

.



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

K I V O N A T

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
Képviselő-testületének 2024. szeptember 26-án 10.00 órai kezdettel
megtartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből.
(1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21. tanácsterem)

11. napirendi pont: Budapest – Óbuda-Békásmegyer Királyok útja 63659 és 63660 hrsz-
ú terület telepítési tanulmánytervének elfogadása

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-
testületének**

189/2024. (IX. 26.) Határozata

A Képviselő-testület

úgy határoz, hogy elfogadja a Budapest Főváros III. kerület 63659 és 63660 hrsz-ú
területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet.

Felelős: Polgármester

Határidő: a döntést követő 1 hét

(Szavazott 19 képviselő: 19 igen, egyhangú)

K.m.f.

Dr. Bots Dénes
jegyző



Elkészítve: 2024. szeptember 26.



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

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

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület
2024. szeptember 26-ai ülésre**

Tárgy: Budapest – Óbuda-Békásmegyer Királyok útja 63659 és 63660 hrsz.-ú terület telepítési tanulmánytervének elfogadása

Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester távolléte miatt Burján Ferenc alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szécsi Zsolt főépítész

Véleményező bizottság: Városfejlesztő és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros III. kerület 63659 és 63660 hrsz.-ú terület bemutatása:

A tervezési terület két ingatlanból áll, a Budapest főváros III. kerület, Királyok útja 321. (hrsz.: 63659) és Kossuth Lajos üdülőpart 63660 hrsz.-ú ingatlan. A két telken a GS Tenisz Club üzemel. A 12.000 m²-en elterülő szabadidőközpontban 5 db teniszpálya, 4 db padel pálya, 2 db teqball asztal és 1 db lábtengő pálya várja az érdeklődőket. A területen 2 db épület áll, egy klubház, ami a tenisz klub vendégeit szolgálja ki és Ladomér esztergomi püspök vára, ami műemlék. A 4 padel pálya és két teniszpálya fedésére és téliesíthetőségére építettek két sátrat. A két sátor a jelenleg hatályos szabályozási tervnek több szempontból sem felel meg. Az üzemeltető, Településrendezési szerződés kötése keretében egyezne meg Óbuda Önkormányzatával, hogy a szabályozási terv módosításával a két sátor legalizálható legyen.

A területen a 34/2022. (XII. 8.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat van hatályban (továbbiakban: DKÉSZ II. ütem, pünkösdfürdői szakasz)

DKÉSZ II. ütem, pünkösdfürdői szakasz módosítási javaslatok:

A területen jelenleg álló épületek a megengedett beépítettség mértékét nem lépik túl. A sátrakkal együtt viszont a jelenlegi beépítettség túllépi a megengedett mértékét. A sátrak acél szerkezetű ponyvával fedett építmények. Szükséges lesz a jelenleg hatályos rendeletben a sátor fogalmának bevezetése. Az övezeten belül elhelyezhető melléképítmények közé fel kell venni a sátrakat is. A szabályozási vonal módosítása szükséges, mivel a jelenleg hatályos szabályozási tervben a szabályozási vonal érinti a padel pályákat lefedő sátrat.

A tanulmányterv, amelyben megismerhető a részletes koncepció és a módosítási javaslat az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az előterjesztés mellékletei terjedelmük miatt **csak digitális formában** kerülnek csatolásra.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a rendelkezik a településrendezési szerződésről, amelyet a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására céljából köthet. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy elfogadja a Budapest Főváros III. kerület 63659 és 63660 hrsz.-ú területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet.

Felelős: polgármester
Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2024. szeptember 17.

Melléklet:

1. Budapest Főváros III. kerület 63659 és 63660 hrsz.-ú területre vonatkozó tanulmányterv (digitálisan csatolva)


Czeglédy Gergő h.





Korényi és Társai Építész Iroda Kft

H 1124 Budapest Sashegyi út 15. T 4696 330 3610 411

**BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

**2024
JÚLIUS**



**TERVEZŐ:
KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
1124 BUDAPEST, SASHEGYI ÚT 15.**

2024

a dokumentáció a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

TARTALOMJEGYZÉK

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása	5. oldal
1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása	5. oldal
1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	17. oldal
1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	19. oldal
1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	20. oldal
1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai és követelményei	21. oldal
1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	21. oldal

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

T-1	Tervezési terület lehatárolása	
ÉKV-1	Területfelhasználás vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-2	Telekstruktúra vizsgálata – telekméret vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-3	Építmények vizsgálata – épületek funkció vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-4	Építmények vizsgálata – beépítési mód vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-5	Építmények vizsgálata – beépítési mérték vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-6	Építmények vizsgálata – színterületi mutató vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-7	Építmények vizsgálata – épületek szintszám vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-8	Építmények vizsgálata – tetőidom vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-9	Építmények vizsgálata – épületállag vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-11	Épített környezet értékei – védelmi, korlátozási területek	M = 1:1000
ÉKV-12	Épített környezet - építési övezetek	M = 1:1000
ÉKV-13	Épített környezet - Fotódokumentáció	-
VRV-1	Hatályos DÉSZ kivonata	átnézeti
VRV-2	Hatályos FRSZ kivonata	-
TTV-1	Táji és természeti adottságok vizsgálata	M=1:1000
KÖV-1	Közúti közlekedés vizsgálata	M=1:6000
KÖV-2	Közösségi közlekedés vizsgálata	M=1:6000
KV-V	Víziközművek - Ivóvízellátás vizsgálata	M=1:000
KV-CS	Víziközművek - Szennyvízelvezetés vizsgálata	M=1:1000
KV-E	Energiaközművek - Villamosenergiaellátás vizsgálata	M=1:1000

KV-G	Energiaközművek - Földgázellátás, Távhőellátás vizsgálata	M=1:1000
KV-T	Hírközlés vizsgálata	M=1:1000

2. A BEÉPÍTÉSI TERV

J-1	Beépítési javaslat	M=1:1000
SZ-1	Szabályozási javaslat	M=1:2000

ALÁÍRÓLAP
BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, KIRÁLYOK ÚTJA 321.
(HRSZ.:63659) ÉS KOSSUTH LAJOS ÜDÜLŐPART 63660 HELYRAJZI
SZÁMÚ INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Tervező:

Korényi és Társai Építész Kft.
1113 Budapest, Edömer u. 4.



Városrendezés:

Korényi András
TT1 01-2590



Ruzsinszky István
É 01-4828



Nagy Csilla
TT1 01-1210



Zöldfelületek:

Nemes Zoltán



Környezetvédelem

SZK1 01-5053



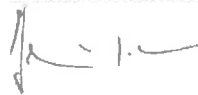
Közlekedés:

Rhorer Ádám
K1 1-01-3157



Közművek:

Jordán Péter
T-01-0088



Benedek Péter
VZT-13-16318



1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása

A tervezési terület két ingatlanból áll, a Budapest főváros III. kerület, Királyok útja 321. (hrsz.:63659) és Kossuth Lajos üdülőpart 63660 helyrajzi számú ingatlan. A két telken a GS Tenisz Club üzemel. A 12.000 nm-en elterülő szabadidőközpontban 5 db teniszpálya, 4 db padel pálya, 2 db tenisz asztal és 1 db lábtengő pálya várja az érdeklődőket. A területen 2 db épület áll, egy klubház, ami a tenisz klub vendégeit szolgálja ki és Ladomér esztergomi püspök vára, ami műemlék. A 4 padel pálya és két teniszpálya fedésére és téliesíthetőségére építettek két sátor. A két sátor a jelenleg hatályos szabályozási tervnek több szempontból sem felel meg. Az üzemeltető, Településrendezési szerződés keretében, megegyezett Óbuda Önkormányzatával, hogy a szabályozási terv módosításával a két sátor legalizálható legyen.

Jelen dokumentáció a területre vonatkozó Telepítési Tanulmányterv, ami a beépítés környezeti hatásait vizsgálja, illetve a jelenleg kialakult helyzet fenntarthatóságára tesz javaslatot.

1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

1.2.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2015)

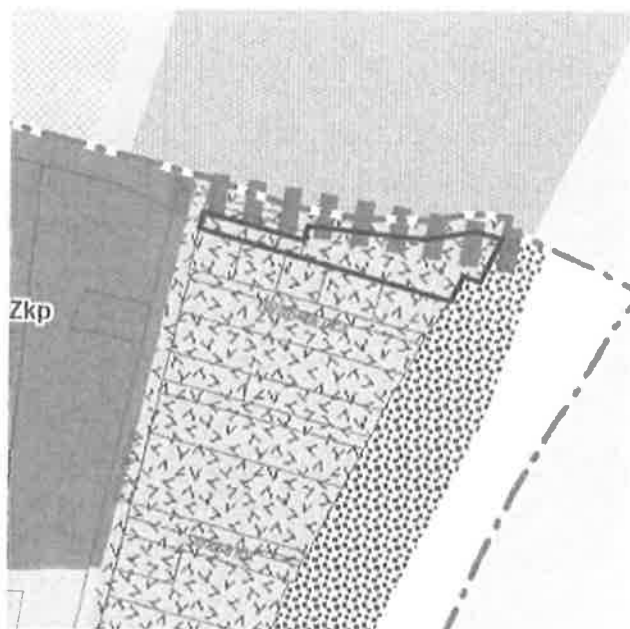
A TSZT az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény („Étv”), 2. § és 10. § alapján a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok figyelembevételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:

- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

A tervezési területet érintő területfelhasználási egységek:

Különleges beépítésre szánt területek:

K-Rek Rekreációs terület



1.2.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat („FRSZ”).

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet („OTÉK”), valamint a TSZT előírásainak megfelelően:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához

szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendelet szinten is rögzít.

Különleges beépítésre szánt területek:

K-Rek Rekreációs terület



1.2.3. Hatályos DÉSZ 50/2022. (XII.22.) ÖK rendelet

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 50/2022. (XII. 22.) önkormányzati rendelete a III. kerület, Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról

11. Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

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

- a) üdülő,
- b) szállás,
- c) sport,
- d) sporteszköz-tárolási,
- e) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi,
- f) vendéglátás, g) kulturális, közösségi-szórakoztató,
- h) nevelési, oktatási,
- i) egészségügyi, szociális, és
- j) mélygarázs rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A K-Rek/4 jelű építési övezet területén kizárólag a fürdözést, strandolást, az idegenforgalmat és a sportolást szolgáló rendeltetések helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel.

29. § (1) A K-Rek/INT-1, K-Rek/INT-2, K-Rek/INT-3 jelű építési övezet területén

- a) szállás,
- b) sport,
- c) sporteszköz-tárolási,
- d) vendéglátás,
- e) kulturális, közösségi-szórakoztató,
- f) nevelési, oktatási, g) egészségügyi, szociális, és
- h) mélygarázs rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3 jelű építési övezetekben legfeljebb 200 m² szintterületű, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építmény helyezhető el.

(3) A K-Rek/4 jelű építési övezet területén a Kt-Zkp övezet menti előkertben 1 darab vendéglátás rendeltetésű kiosk létesíthető.

30. § (1) Közsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, és a meglévő üdülőegységek száma és a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.

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

31. § (1) Az építési övezet területén az épület legmagasabb pontja

a) K-Rek/1 építési övezetben 9,5 méter,

b) K-Rek/2 építési övezetben 11,0 méter.

(2) Az építési övezet területén

a) az északi oldalkert mérete az övezetben előírt épületmagasság fele, mely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható,

b) a déli oldalkert legkisebb mérete

ba) a K-Rek/1 és K-Rek/INT-1 jelű építési övezet területén 6,5 méter, de 20 méternél nagyobb telekszélesség esetén 8 méter,

bb) a K-Rek/2 és K-Rek/INT-2 jelű építési övezet területén 12 méter, mely csónakház építése esetén 8,0 méterre csökkenthető,

bc) a K-Rek/3 és K-Rek/INT-3 jelű építési övezet területét megegyezik az építési övezetben meghatározott épületmagasság mértékével,

c) az előkert mérete a Kt-Zkp övezet mentén 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.

32. § (1) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg

a) a K-Rek/1 és K-Rek/2 jelű építési övezet területén a bruttó 1000 m²-t,

b) a K-Rek/3 jelű építési övezet területén a bruttó 500 m²-t.

(2) A K-Rek/1 és K-Rek/2 jelű építési övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb számú társasüdülő létesítése esetén létesíteni kell

a) közösségi helyiséget legalább 100 m² nettó alapterülettel,

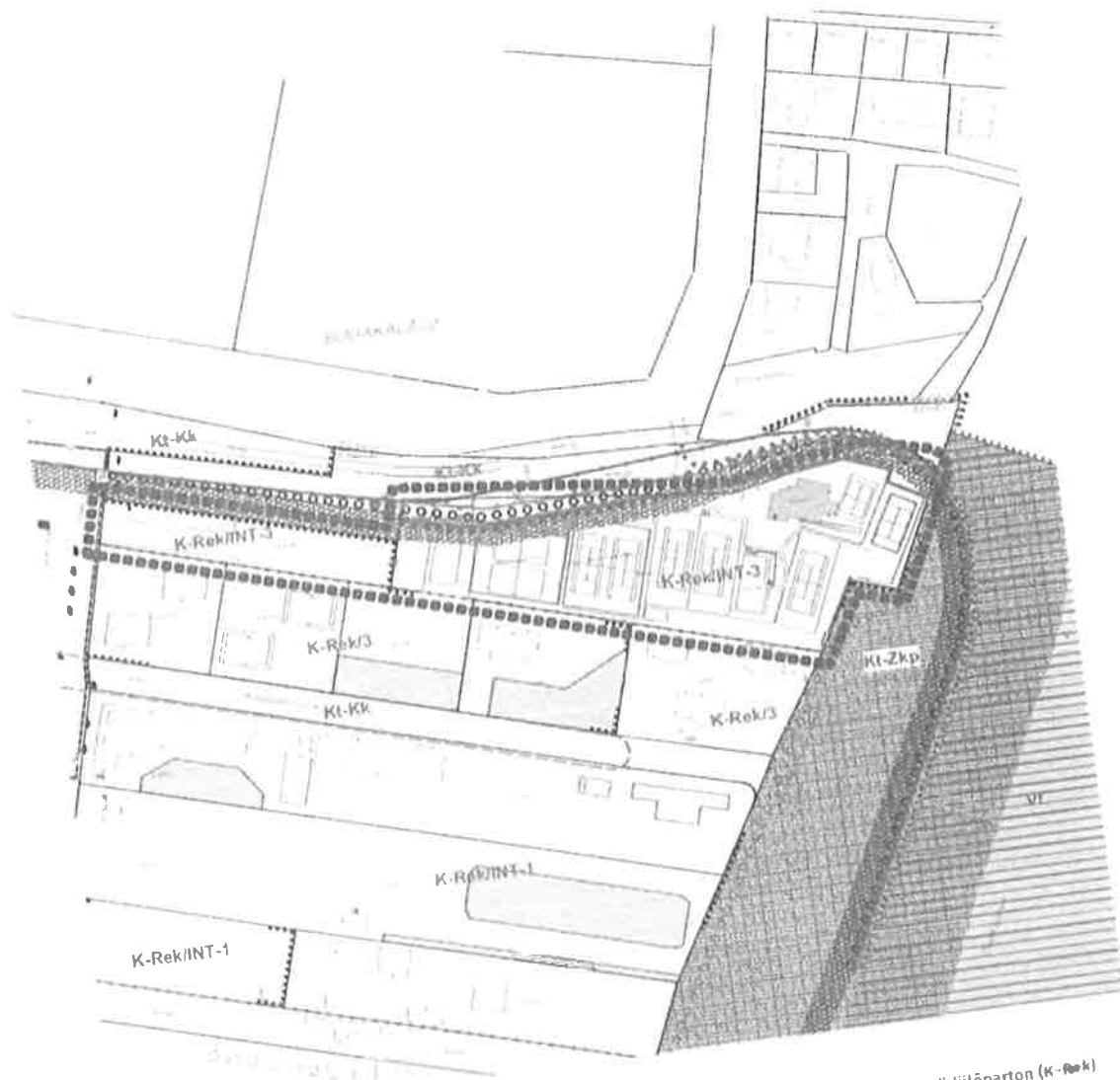
b) testedzésre, sportolásra alkalmas legalább 50 m² nettó alapterületű egy vagy több helyiséget, területrészt, és

c) a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább minden két üdülőegységenként egy darab csónak tárolására szolgáló csónaktárolót.

33. § (1) Az építési övezetben a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztásából adódó hányados.

(2) A 2000 m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m² feletti többletterületének csak 50%-a vehető figyelembe. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza. A Különleges területek – nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos parton (K-Rek) építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértéket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.



1 Különleges területek - nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Legkisebb épületmagasság (m)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolásra fordítható szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)
									0,75

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda - Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének
34/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelete
Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pütkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi
építési szabályzatról**

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

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

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

rendeltetés, vagy annak építménye helyezhető el

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

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

rendeltetés, vagy annak építménye helyezhető el

(3) K-Rek/INT-4 jelű építési övezet területén kizárólag nevelési, szociális és sport rendeltetés, vagy

annak építménye helyezhető el.

(4) Községhatár hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők.

illetőleg a meglévő üdülőegységek száma és a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető

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

(6) Az építési övezet területén az épület legmagasabb pontja

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

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

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

(9) Az építési övezet területén

- a) az északi oldalkert mérete az övezetben előírt épületmagasság fele, amely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható,
- b) a déli oldalkert legkisebb mérete;

ba) a K-Rek/1, K-Rek/NT-1 és K-Rek/INT-4 jelű építési övezet területén 6,5 méter, de 20 méternél nagyobb telekszélesség esetén 8 méter.

bb) a K-Rek/2 jelű építési övezet területén 12 méter, amely csónakház építése esetén 8,0 méterre csökkenthető.

bc) a K-Rek/3 és K-Rek/NT-3 jelű építési övezet területén az építési övezetben meghatározott épületmagasság mértéke,

c) az előkert mérete a Kt-Zkp övezet mentén 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.

(10) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:

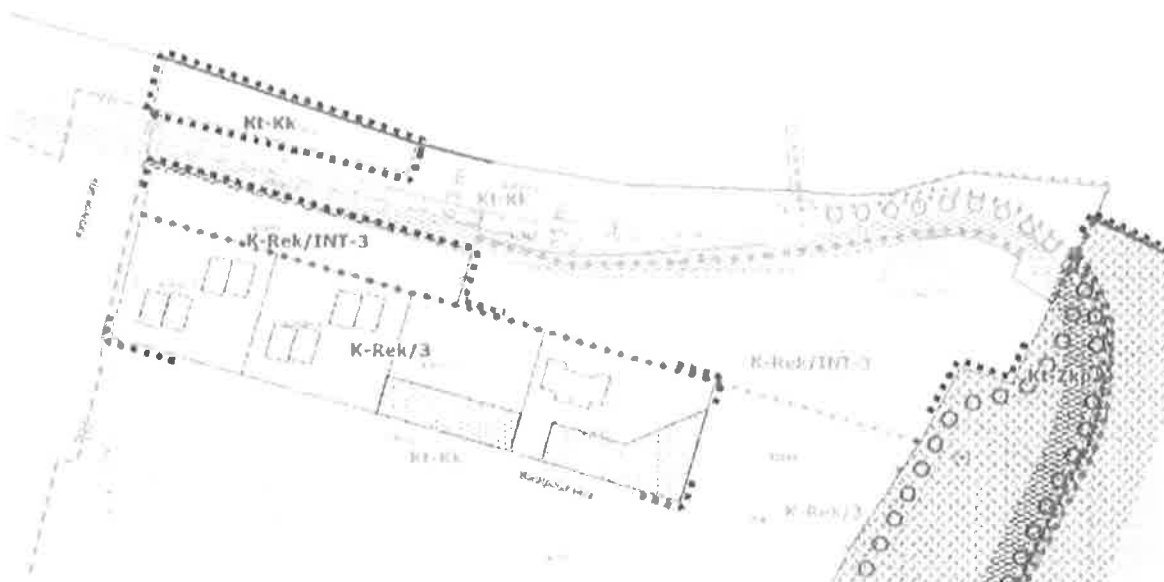
a) a K-Rek/1 és K-Rek/2 jelű építési övezetek területén sem a bruttó 1000 m²-t

b) a K-Rek/3 jelű építési övezet területén sem a bruttó 500 m²-t.

(11) A K-Rek/1 és K-Rek/2 jelű építési övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb számú társasüdülő létesítése esetén létesíteni kell közösségi helyiséget legalább 100 m² nettó alapterülettel, legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas helyiséget vagy területrészt, és a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább minden két üdülő egységenként egy darab csónak tárolásra szolgáló csónaktárolót.

(12) Az építési övezetben a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma, az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztásából adódó hányados.

(13) A 2.000 m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mértéké és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m²-feletti többletterületének csak 50%-a vehető figyelembe. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.



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

Építési övezet jelölése	Hatalmazható legkisebb terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Teraszterület előtti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Partvidékre fordított
K-Rek/INT-3	5000		15	4,5	6,5	50	20	0,4	0,25

1.2.4. Épített környezet vizsgálata

Területfelhasználás

A tervezési területen belül a beépítés kialakult, a két telken a GS Tenisz Club üzemel.

Telekstruktúra, telekméret

A tervezési terület két telekből áll,

hrsz.: 63659 - 2076 m²

hrsz.: 63660 - 1.0147 m²

Építmények funkció vizsgálata

A 63659 hrsz-ú ingatlan beépítetlen. A 63660 hrsz-ú ingatlanon két épület áll, egyik a klubház, a másik jelenleg raktár és irodaként működik, műemlék. További két építmény van a telken, két sátor, amik a 4 padel pályát, illetve 2 tenispályát fedik.

Beépítési mérték vizsgálata

A tervezési terület két telekből áll. A 63659 hrsz-ú telek beépítetlen. A telkeken a beépítettség mértéke:

hrsz.: 63659 - 0

hrsz.: 63660 - 23,66 % Épületek és sátrak együttes beépítettsége

Szintterület vizsgálata

A tervezési terület két telekből áll. A 63659 hrsz-ú telek beépítetlen. A telkeken az általános szintterület mértéke:

hrsz.: 63659 - 0

hrsz.: 63660 - 0,25 m²/m²

Szintszám vizsgálata

A 63660 hrsz-ú ingatlanon két épület áll, egyik a klubház, földszint + egy szintes, a műemlék épület földszintes. A két sátor földszintes.

Tetőidom vizsgálata

A klubház kis hajlású magastető, a földszint nagy része felett nagy tetőterasszal. A műemlék épület tetőidoma erősen tagolt, magastető, A két sátor nyeregtető.

Épületállag vizsgálata

A klubház jó műszaki állapotban van. A műemlék épület műszaki állapota közepes. A két sátor újszerű állapotban van.

Tulajdonviszony vizsgálat

Az ingatlanok Önkormányzati tulajdonban vannak, a GS Tenisz klub bérlő a területet.

1.2.5 Zöldfelületi vizsgálatok

1.2.5.1. A meglévő zöldfelületi rendszer bemutatása

A tervezési terület a III. kerület északi peremén, a békásmegyeri Duna part Budakalásszal szomszédos szélén található. Nyugatról a Királyok útja, keletről a Kossuth Lajos üdülőpart és a dunai védgát rendszer, északról a Barát patak melletti védgát, délről üdülő- lakótelkek határolják.

A tervezési területen belül teniszklub működik. A telek túlnyomó részét 5 db tenispálya, 4 db padel pálya, 2 db teniszpálya és 1 db lábtengő pálya foglalja el. A pályák műanyag sportburkolattal fedettek, 6 db pálya pedig fedett, tetőrendszer alatt, építményben működik.

A meglévő faállomány legértékesebb része a telek déli oldalát egy rövid szakaszon kísérő ezüst fenyőfa sor. A 14 db *Picea glauca* fák mindegyike nagyméretű, egészséges, dekoratív. A telek széléin található továbbá vegyes fafaj összetételű, gyéresebb faállomány. Ebben néhány nagyméretű nyárfá is fellelhető. A telek északi szélén bozótos- cserjés fás növényzet csatlakozik a Barát patak melletti árvízi töltés lábához.

A fás növényzeten kívül a kertterület jellemzően füvesített.

A tervezési területen a jelenleg a 63659 és 63660 hrsz. összterülete 12 223,0 m², az összes meglévő zöldfelület mennyisége 4312,5 m², azaz a teljes terület 35 %-a.

1.2.5.2. Kapcsolódó közlekedési zöldfelületek

Pünkösdfürdői Park

A Duna parton a mentett oldalon a Kossuth Lajos üdülőpartot észak déli irányban a Pünkösdfürdői Park közelmúltban épített parksávja kíséri. A parkban pihenőterületek, közösségi találkozó pontok, sportterületek és nagyméretű játszótér is épültek. A szabad tereket a parklátogatókat szolgáló építmények (esőbeálló, WC) is szolgálják. A telepített növényzet a korszerű, fenntartható, környezet konform elvek alapján telepített, nagyban alkalmazkodik a természeti adottságokhoz.



forrás: internet

Pünkösdfürdői park

Királyok útja

Széles zöldsávval kísért, extenzív fa, cserje és gyepterülettel kísért közterület.

Barátpatak utca

Szörványosan fásított keskeny utca, mely a Királyok útját és a Kossuth Lajos üdülőpartot köti össze.

Kapcsolódó szabadidős létesítmények

A Duna parti újjáépült gáton nagy forgalmú regionális jelentőségű kerékpárút, valamint kellemes sétány létesült.

1.2.6. Közlekedési kapcsolatok

Közúti közlekedés

A terület főúthálózati kapcsolatát a 11. számú főút felől a Hadrianus utca biztosítja. A Dunapart közúti közlekedését lebonyolító Királyok útja a Hadrianus utcától délre gyűjtőút, a telek megközelítését biztosító, északi szakasza kiszolgáló út. A 2x1 sávú úton Budakalász felé kiépült híd – kapcsolaton csak engedélyhez kötött forgalom bonyolódik le.

A tömböt dél felől határoló Barátpatak utca célforgalom számára engedélyezett kiszolgáló utca. A keleti oldalon a Kossuth Lajos üdülőpart a telekig vezető szakaszon zsákutca, csak célforgalma van.

Közösségi közlekedés

A Békásmegyer Keleti lakótelep utasforgalmát lebonyolító 34 és 134-es autóbuszjáratok Újmegyer téri végállomása a területtől 6-700 méterre van.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet érinti a Pünkösdfürdői gáton és Budakalász Gát utcán kiépített dunaparti kerékpáros főhálózati irány, az Eurovelo 6 kerékpáros útvonal része.

Parkolás

A Tenisz Club parkolását telken belül biztosítják.

1.2.7. Közművizsgálatok

A tervezési terület Budapest III. ker. Királyok útja és Kossuth Lajos üdülőpart között fekszik, két ingatlanból, a 63659 és 63660 hrsz.-úból áll. A tervezési területet határoló utcákban a közművek részben kiépültek. A telepítési tanulmányterv közművesítési munkaréséhez néhány szakági helyszínrajz, valamint az e-közmű rendszeren fellelhető nyomvonalak álltak a rendelkezésre. A következőkben szakáganként ismertetjük a közműveket, azok hálózatát.

1.2.7.1. Vízi-közművek

Vízellátás

A tervezési terület ivóvízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett hálózat biztosítja.

Az érintett utcákban kiépített vízvezetékek az alábbiak

Királyok útja: NA150 ac vezeték a páratlan oldalon, szegély mellet végtűzcsappal végződő ágvezeték

Kossuth Lajos üdülőpart: NA150 ac vezeték a páros oldalon, szegély mellet végtűzcsappal végződő ágvezeték

A Fővárosi Vízművek szakági helyszínrajza szerint a 63659 hrsz. ingatlan nem rendelkezik bekötővezetékekkel.

A 63660 hrsz ingatlan vízbekötés a Kossuth Lajos üdülőparti közvezetékről történik 2 db Ø25-ös bekötéssel rendelkezik.

A bekötésekhez tartozó órák adatai:

- gyári szám: 8ZRI0011408630 fogyasztó neve: GS Római Tenisz Club Kft
- gyári szám: 8ZRI0011528331 fogyasztó neve: GS Római Tenisz Club Kft

A tervezési területet érintő vízvezetékeken az alábbi tűzcsapok található

- Királyok útján – végtűzcsap
- Kossut Lajos üdülőpart - vértűzcsap

Csatornázás

A tervezési terület szenny- és csapadékvíz-elvezetését a szakági helyszínrajzok értelmében na Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti.

A Tervezési területet érintett utcákban jelenleg csak a Kossuth Lajos üdülőparton van kiépített egyesített rendszerű csatorna Ø40 cm-es átmérővel, melynek induló aknája a szakági helyszínrajz szerint 63660 hrsz. ingatlan közepénél található induló akna /633002 sz./

terepszint: 104.26 m Bf folyási

fenékszint: 102,61 m Bf ebbe az aknába csatlakozik az ingatlanról egy Ø20 cm-es bekötőcsatorna a következő akna /63003 sz./

terepszint: 104,11 m Bf folyási

fenékszint: 102,51 m Bf

ebbe az aknába csatlakozik az ingatlanról egy Ø20 cm-es bekötőcsatorna

A Tervezési terület mellett van a Barát-patak, melyen kiépítették a torkolati műtárgyat, a tervek szerint az árvízvédelmi védvonal határa a tervezési területtől, az ingatlantól néhány méterre húzódik.

1.2.7.2. Energia- közművek

Villamosenergia-ellátás

Királyok útja: 10 kV-os kábel

1 kV-os kábel, mely a 62659 hrsz. ingatlan előtt kapcsolószekrényből indul

Kossuth Lajos üdülőpart: 1 kV-os kábel - légvezeték
közvilágítás kábele

Rákospatak mellett: 10 kV-os kábelek

a 63660 hrsz. ingatlan mellett ezen a helyen két trafó is található,
melyeknek száma: 41190/10 és 41204/10

1.2.7.3. Gázellátás

Királyok útja: az ingatlan előtt nincs gázvezeték

Kossuth Lajos üdülőpart: az ingatlan előtt nincs gázvezeték, ugyanakkor a Barátpatak utcai vezetékről történik egy leágazás a 63657 hrsz. ingatlanhoz, ezen az ingatlanon húzódik egy vezeték, mely a 63660 hrsz. ingatlanhoz csatlakozik

erről a vezetékről történik az épületek gázellátása

megjegyezzük, hogy ez szolgalmi jogos ellátás, hogy ennek jogi része, a szolgalmi bejegyzés megtörtént-e vagy sem, arról nincs információnk

1.2.7.4. Távközlés

Királyok útja: Magyar Telekom légvezetéke, de nem éri el a tervezési területet

Kossuth Lajos üdülőpart: Magyar Telekom légvezetéke

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervezési terület két ingatlanból áll, a Budapest főváros III. kerület, Királyok útja 321. (hrsz.:63659) és Kossuth Lajos üdülőpart 63660 helyrajzi számú ingatlan. A két telken a GS Tenisz Club üzemel. A 12,000 nm-en elterülő szabadidőközpontban 5 db tenispálya, 4 db padel pálya, 2 db tenisz asztal és 1 db lábtengő pálya várja az érdeklődőket. A területen 2 db épület áll, egy klubház, ami a tenisz klub vendégeit szolgálja ki és Ladomér esztergomi püspök vára, ami műemlék. A 4 padel pálya és két tenispálya fedésére és téli üzemeltetésére építettek két sátrat. A két sátor a jelenleg hatályos szabályozási tervnek több szempontból sem felel meg. Az üzemeltető, Településrendezési szerződés keretében, megegyezett Óbuda-Újbuda Önkormányzatával, hogy a szabályozási terv módosításával a két sátor legalizálható legyen.

- A területen jelenleg álló épületek a megengedett beépítettség mértékét nem lépik túl. A sátrakkal együtt viszont a jelenlegi beépítettség túllépi a megengedett mértéket. A sátrak acél szerkezetű ponnyával fedett építmények. Javasoljuk a sátorszerkezetekre az épületektől független beépítési lehetőséget adni. Ehhez szükséges a jelenleg hatályos rendeletben a sátor fogalmának bevezetése.
- Az övezeten belül elhelyezhető melléképítmények közé fel kell venni a sátrakat is.
- Az övezet területén belül a sátor építményre a legnagyobb beépítettség mértéke 30%. A 33.§ (7) bekezdésének megfelelően ez a mérték a 2000 m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m² feletti többletterületének csak 50%-a vehető figyelembe.
- Az övezeten belül a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 10 %-ra javasoljuk csökkenteni. A jelenleg meglévő épületek ennek a mértéknek megfelelnek.
- Az övezeten belül a déli oldalkert méretét, az északi oldali oldalkerttel azonosan 3,0 m-re csökkenthető értékben javasoljuk meghatározni.
- A szabályozási vonal módosítása szükséges, mivel a jelenleg hatályos szabályozási tervben a szabályozási vonal érinti a padel pályákat lefedő sátrat.
- A szabályozási terven jelölni szükséges a sátrak építési helyét.

1.3.1. Javasolt beépítettség és szintterület igazolása

1.3.1.1. Beépítettségi mérték javasolt értéke 10%, sátor esetén 30%

Telek területe a szabályozások végrehajtása után: 11 433 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség épületek esetén:

$$11433 - 2000 = 9433 \text{ m}^2$$

$$2000 \times 0,1 = 200 \text{ m}^2$$

$$9433 \times 0,05 = 471,65 \text{ m}^2$$

$$\text{összesen} \quad 671,65 \text{ m}^2$$

Jelenlegi épületek területe: 540 m²

$$\text{beépítettség mértéke:} \quad 540 / 11433 = 4,7\% \quad \text{MEGFELEL}$$

Megengedett legnagyobb beépítettség sátor esetén:

$$11433 - 2000 = 9433 \text{ m}^2$$

$$2000 \times 0,3 = 600 \text{ m}^2$$

$$9433 \times 0,15 = 1414,95 \text{ m}^2$$

$$\text{összesen} \quad 2014,95 \text{ m}^2$$

Jelenlegi sátrak területe: 1862 m²

$$\text{beépítettség mértéke:} \quad 1862 / 11433 = 16,3\% \quad \text{MEGFELEL}$$

1.3.1.2. Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,4 m²/m²

Telek területe a szabályozások végrehajtása után: 11 433 m²

Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke:

$$11433 - 2000 = 9433 \text{ m}^2$$

$$2000 \times 0,4 = 800 \text{ m}^2$$

$$9433 \times 0,2 = 1866,6 \text{ m}^2$$

$$\text{összesen} \quad 2686,6 \text{ m}^2$$

$$\text{Jelenlegi épületek szintterülete:} \quad 746 \text{ m}^2$$

$$\text{Jelenlegi sátrak szintterülete:} \quad 1862 \text{ m}^2$$

$$\text{összesen} \quad 2608 \text{ m}^2$$

$$\text{Általános szintterület mértéke:} \quad 2608 / 11433 = 0,22 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad \text{MEGFELEL}$$

1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A területre jelenleg hatályos rendeletben, *Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 50/2022. (XII. 22.) önkormányzati rendelete a III. kerület, Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról* az alábbi módosításokat javasoljuk.

1.4.1. Sátor fogalmának meghatározása

A Rendelet 2.§. egy új bekezdéssel egészül ki

7. sátor: acél szerkezetű műanyag ponyva lefedésű építmény

1.4.2. Elhelyezhető melléképítmények bővítése

A Rendelet 24.§. (1) egy új alponttal egészül ki.

c) sátor

1.4.3. Déli oldalkert módosítása

A Rendelet 31.§. (2) bc) alpontja

b) a déli oldalkert legkisebb mérete

bc) a K-Rek/3 és K-Rek/INT-3 jelű építési övezet területén megegyezik az építési övezetben meghatározott épületmagasság mértékével

A Rendelet 31.§. (2) bc) pontjának pontosítása a következő:

bc) a K-Rek/3 és K-Rek/INT-3 jelű építési övezet területén megegyezik az építési övezetben meghatározott épületmagasság mértékével, mely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az déli szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható.

1.4.4. A Rendelet 2. mellékletének módosítása

K-Rek/INT-3 övezet paraméterei	Jelenleg	Tervezett
beépítési mód:	-	-
telek legkisebb területe:	5000m ²	5000 m ²
megengedett legnagyobb beépítettség		
mértéke épület esetén:	15%	10%
megengedett legnagyobb beépítettség		

mértéke sátor esetén:	-	30%
legkisebb épületmagasság:	4,5 m	4,5 m
legnagyobb épületmagasság:	6,5 m	6,5 m
zöldfelület legkisebb mértéke:	50%	40%
terepszint alatti beépítés		
legnagyobb mértéke:	20%	20%
általános szintterületi mutató		
megengedett legnagyobb mértéke:	0,4 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²
parkolásra fordítható szintterületi		
mutató megengedett legnagyobb mértéke:	0,25 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²

1.4.5. Szabályozási terv 1. mellékletének módosítása

1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

1.5.1. Közlekedési kapcsolatok

Közüti közlekedés

A térséget érintő jelentős hálózati fejlesztés az M0 autópályán 10. és 11. számú főút közötti szakaszának távlati megvalósítása.

A Királyok útjától nyugatra eső területre készült Észak-Budai Városkapu terv közúti kapcsolatait az M0 Budakalász csomópontja és a 11. számú főút felé tervezik kialakítani, a Királyok útját nem érintve.

A terület közúti kapcsolata nem változik.

Közösségi közlekedés

Az Észak – Budai Városkapu koncepcióval kapcsolatos közösségi közlekedési fejlesztések a területet közvetlenül nem érintik.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet érintő kerékpáros és gyalogos hálózati fejlesztés nincs.

Parkolás

A telken történő fejlesztésekhez az OTÉK előírások szerinti parkolókat telken belül kell elhelyezni.

1.5.2. Közműfejlesztés

A tervezési területen tenisz klub üzemel számos pályával, valamint van a 63660 hrsz. ingatlanon egy műemlék ház és egy klubház.

Tekintettel arra, hogy jelen anyag a tenispályák lefedésének, annak utólagos elfogadásáról szól, ennek megfelelően közműveket érintő fejlesztésről nincs szó.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai és követelményei

1.6.1. Zöldfelületek rendezése

A tervezés tárgyát képező 63659 és 63660 helyrajzi számú terület északi telekhatára módosul. Ez igazodik az árvízrendezési munkálatok befejezése után kialakult tényleges területhasználathoz, valamint a Fővárosi TSZT javasolt új telekhatáraihoz. Így az egyesített telek területe 11 433 m² lesz.

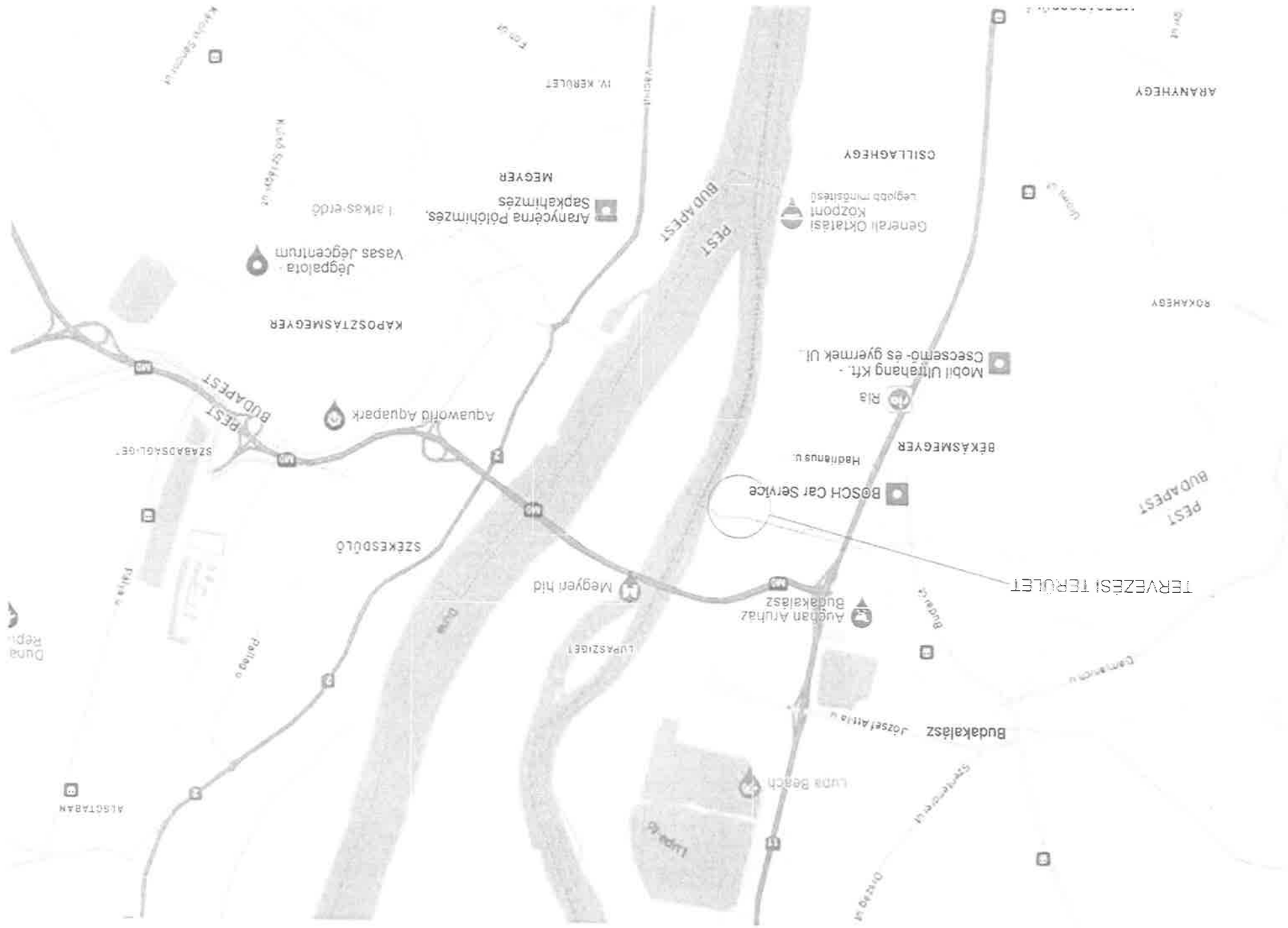
Az új telek jelenlegi alapfunkcióját (tenisztelep, fedett és nyitott sportpályákkal, klubházzal kialakítva) megőrzi.

Javaslatunk szerint a burkolt tollaslabda pálya zöldfelületi kialakítású lesz, ez által a telken belüli zöldfelületek mennyisége némileg növelhető. Így a tervezett zöldfelületek mennyisége 4837,0 m²-re nő, a zöldfelületi borítottság aránya pedig 42,3 %-ra növelhető.

Javaslatunk szerint a telekhatárok mellett telepített új fák elhelyezésével növelhető a telek lomb borítottsága is. Az új, kiegészítő fásítás nem korlátozza a telek jelenlegi funkcióinak érvényesülését.

1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A 63660 hrsz-ú telken álló műemléképületet a tervezett módosítás nem érinti. A területen a jelenlegi állapot megmarad, fejlesztés nem tervezett, így a jelenlegi környezeti terhelés nem növekszik.





BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELELMAGYARAZAT

Alapléleképítési elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építési
- Szervezési
- Övezeti
- Budapesti közterület határa



Különleges területek

- K-Rek Nagyteljesedési rekreációs és szabadidős terület

Vízgazdálkodási területek

- Vf Folyóvizek medre és partja

Zöldterület

- Zkp Közterület, közpark

Egyéb elemek

- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Szerkezeti jelentőségű lemezzelkerékes sáv

KÖRÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSI IRODA KFT
1124 Budapest, Sárvíz u. 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2024. július

TERÜLETFEELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLATA

1:1500

KÖRÉNYI ÉS TÁRSAI 1124 Budapest, Sárvíz u. 15.	NAGY ÉRTELMEZŐ 1:1500	ÉPÍTÉSI IRODA 1124 Budapest, Sárvíz u. 15.
KÖRÉNYI ÉS TÁRSAI 1124 Budapest, Sárvíz u. 15.	NAGY ÉRTELMEZŐ 1:1500	ÉPÍTÉSI IRODA 1124 Budapest, Sárvíz u. 15.

ÉKV-1



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARAZAT

Alaptérkép elemek

- Tervezési terület határa
- Utca
- Helyrajzi szor
- Építmény
- Szőlőterület
- Utterajegy
- Budapesti közigazgatási terület

Egyéb jelölések elemek

- 40 000 m² terület
- 20 000 - 40 000 m²
- 10 000 - 20 000 m²
- 5000 - 10 000 m²
- 2000 - 5000 m²
- 1000 - 2000 m²
- 500 - 1000 m²
- 0 - 500 m²



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124 Budapest, Széchenyi u. 13.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DATUM
2024. július

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA - TELEKMÉRÉS
VIZSGÁLAT

ÉRTÉK
1:500

TERVÉRTÉK: 1:500

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

TERVÉRTÉK: 1:500

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

TERVÉRTÉK: 1:500

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

TERVÉRTÉK: 1:500

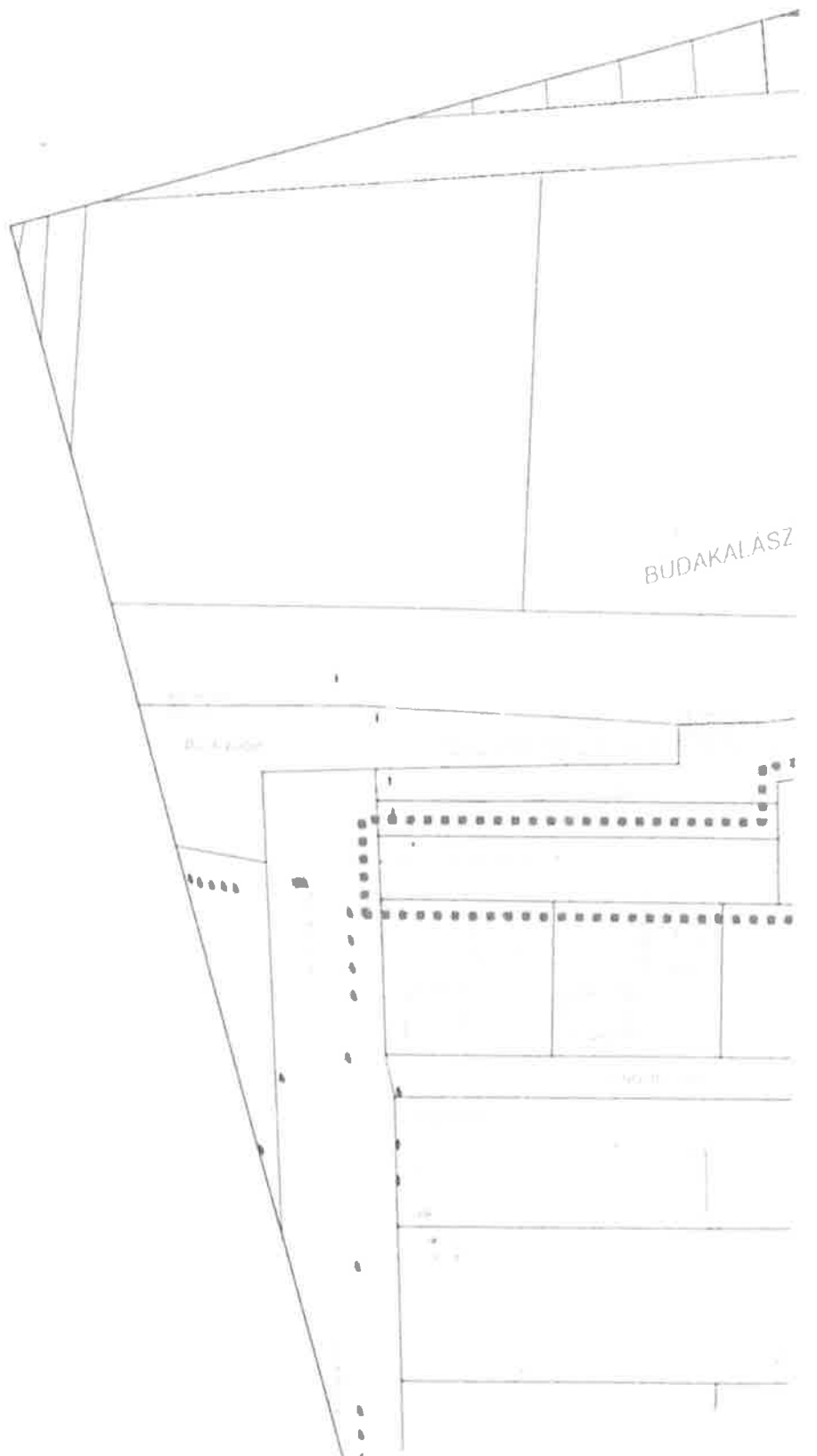
KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

KÖRÖNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

ÉKV-2



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JEL MAGYARÁZAT

1 Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Mezőgazdasági terület
- Építmény
- Szintvonal
- Ulszegély
- Budapest közigazgatási határa

Egyéb tájékoztató elemek

- Klub épület
- Sátorral fedett sportpálya
- Rakár és ruda



TELEPÜLÉSKÖZMÖK TERVEZŐ

KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sasnagyi ut 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DATUM
2024. j.

RAJZ

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA - ÉPÜLETEK FUNKCIÓ
VIZSGÁLATA

LEPTÉK
1:15

KORÉNYI ANDRÁS
Tervező

1124. Budapest
711 81 11 99 88

JORDAN PÉTER
Tervező

KORÉNYI ÉS TÁRSAI
ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

RAJZSÁM
ÉK



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

I. Alaptérkép elemek

- Tervezési terület határa
- Telepítési terület
- Helyrajzi szám
- Építési terület
- Szomszéd
- Útszegély
- Budapesti közigazgatási határa

Egyéb tájékoztató elemek

- Szabadon álló beépítés
- Beépítetlen terület



TELEPÜLÉSSZABÁLYZATI TERVEZÉS

KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapesti Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DATUM
2024. július

RA-7
ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA - BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁI ATA

LEPTÉK
1:1500

VÁLTOZATOK

KORÉNYI ANDRÁS
TT1-01-01-01

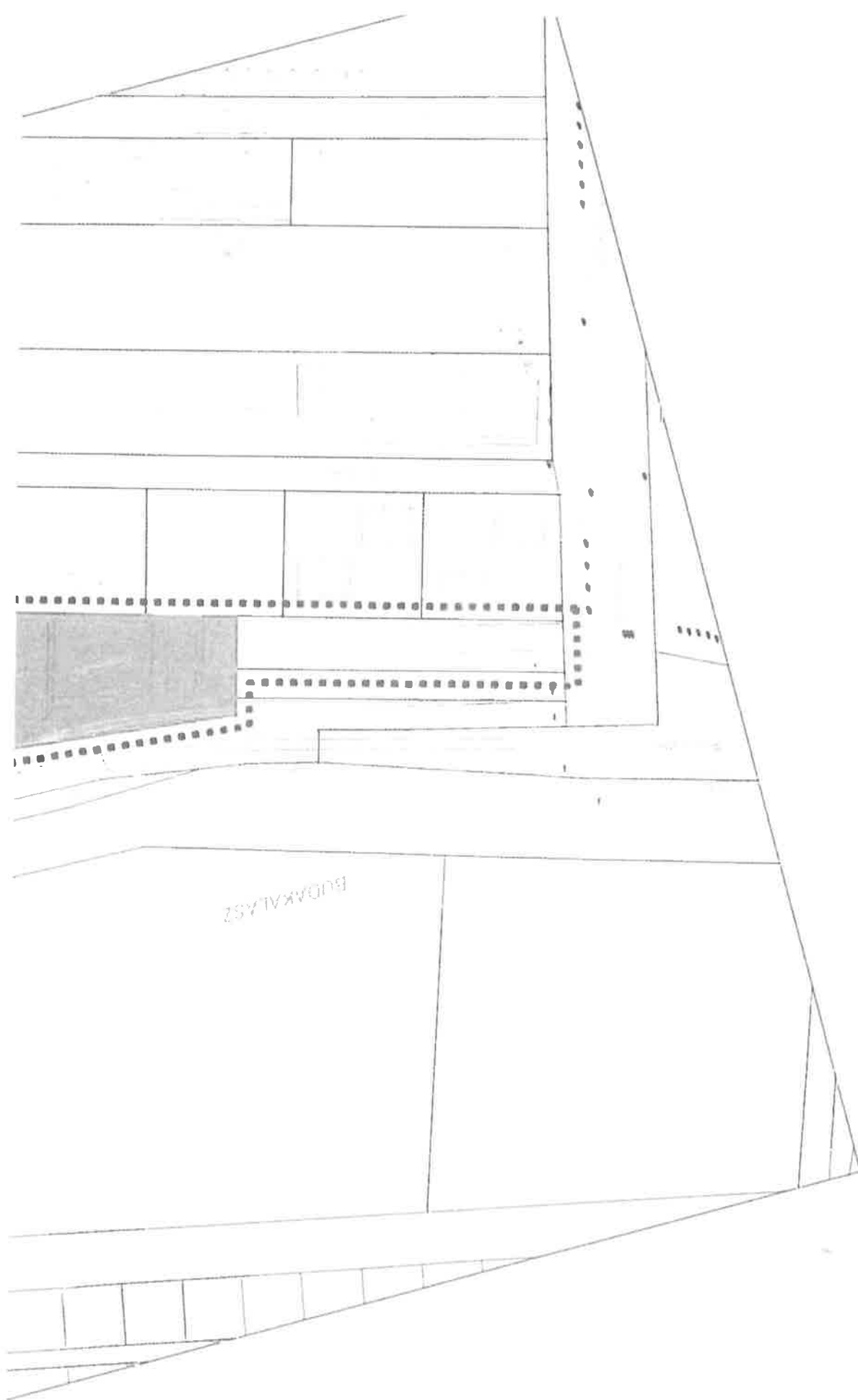
JORDAN PÉTER
TT1-01-01-02

NAGY ÉVA
TT1-01-01-03

RAJZSZÁM

RAJZSZÁM
RAJZSZÁM

ÉKV-4



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER

KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660

HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET

TELEPÍTÉS TANULMÁNYTERVE

JFI MAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Építmény
-  Szintvonal
-  Útszegély
-  Budapest közigazgatási határa



Egyéb tájékoztató elemek

-  60 - 80 %
-  50 - 60 %
-  40 - 50 %
-  30 - 40 %
-  20 - 30 %
-  10 - 20 %
-  5 - 10 %
-  0 - 5 %
-  Beépítetlen terület

23,66%

A jelenlegi szabályozást figyelembe véve a maximális beépíthető terület
Telek nagysága: 10.147 m²
2000 m² telekterületig 15% → 300 m²
2000 m² telekterület feletti (8.147 m²) 7,5% → 61.025 m²
Beépíthető terület összesen: 91.025 m² (8,97%)

TELEPÜLÉSSZABÁLYOZÓ TERVEZŐ

KÖRÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124 Budapest, Sasfogyó út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DÁTUM

2024. július

RAJZ

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA - BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK
VIZSGÁLATA

1:1500

Kőrényi András

KÖRÉNYI ANDRÁS
TT1 01-358001

Nagy Csilla

TT1 01-121006

JORDAN PÉTER

TT1 01-0738

BÉVECE PÉTER

TT1 01-0738

Bévece Ádám

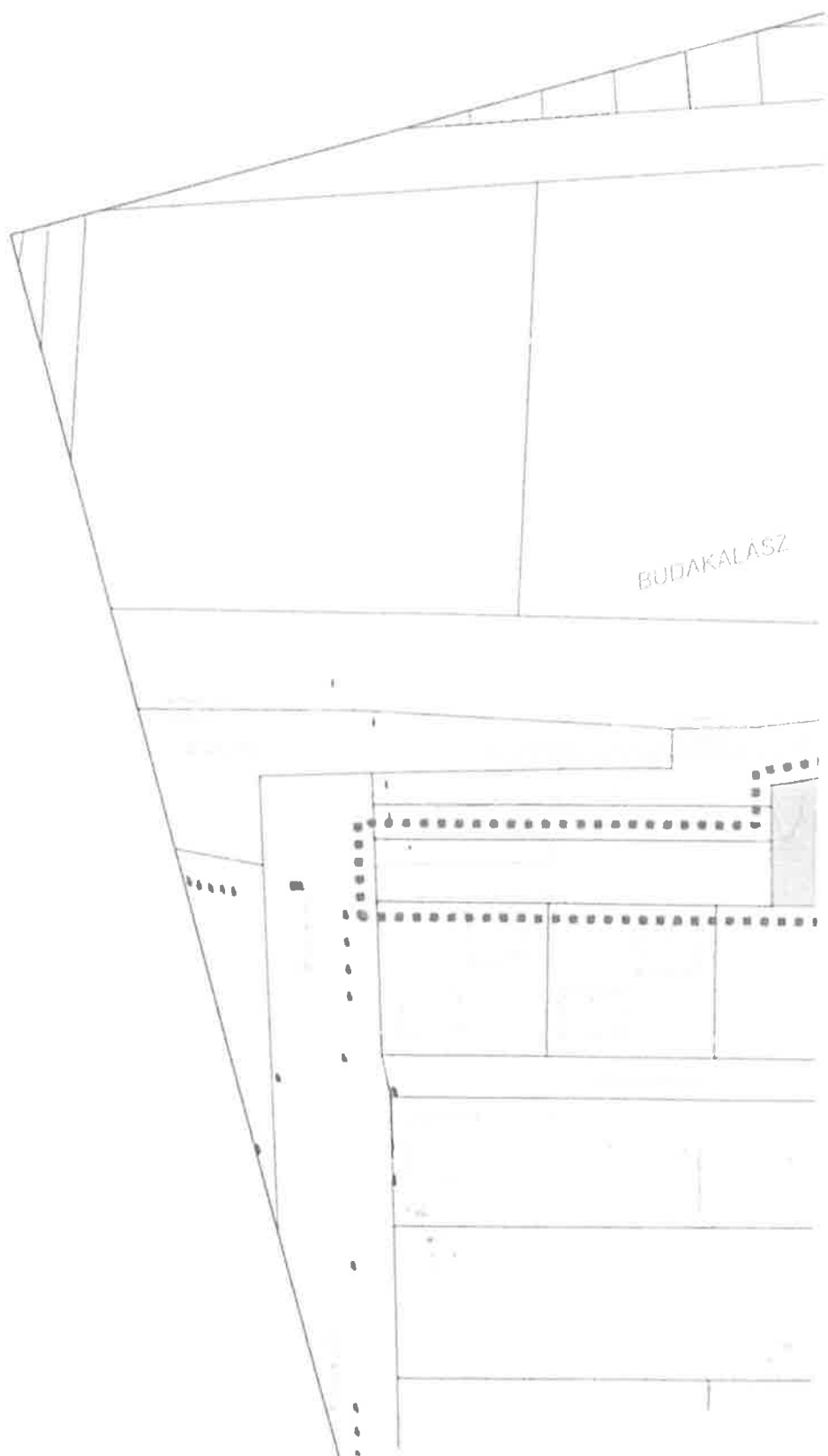
TT1 01-0738

Bévece Ádám

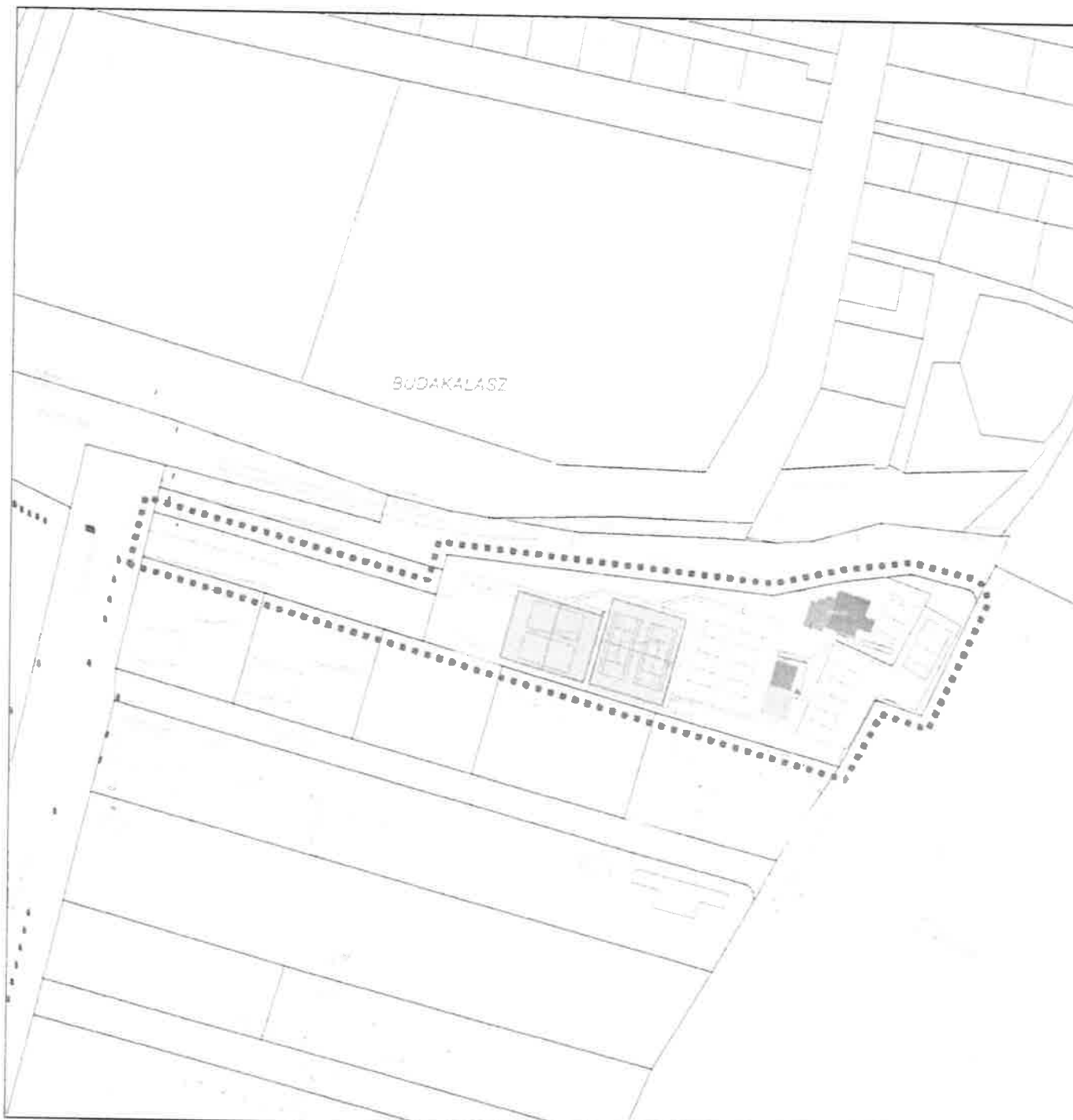
TT1 01-0738

RAJZSZÁM

ÉKV-5



BUDAKALASZ



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARAZAT

I. Alapföldrajzi elemek

- Földrajzi terület határa
- Telephely
- Helyi közút
- Építmény
- Szállóvíz
- Útszélesség
- Budapesti közigazgatási határ

Egyéb jelölések elemek

- Légi felépítés
- Alacsony felépítésű terület
- Magas felépítésű terület
- Magas felépítésű terület
- Belső terület



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖRNYELI ÉS TÁRSZAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
114. Budapest, Budaörsi út 114.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DATUM
2024. június

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA - TETŐIDOM VIZSGÁLATA

ÉPÍTŐ
1500

PROJEKT VEZETŐ

KÖRNYELI ANDRÁS

PROJEKT VEZETŐ

JÓZSEF PÉTER

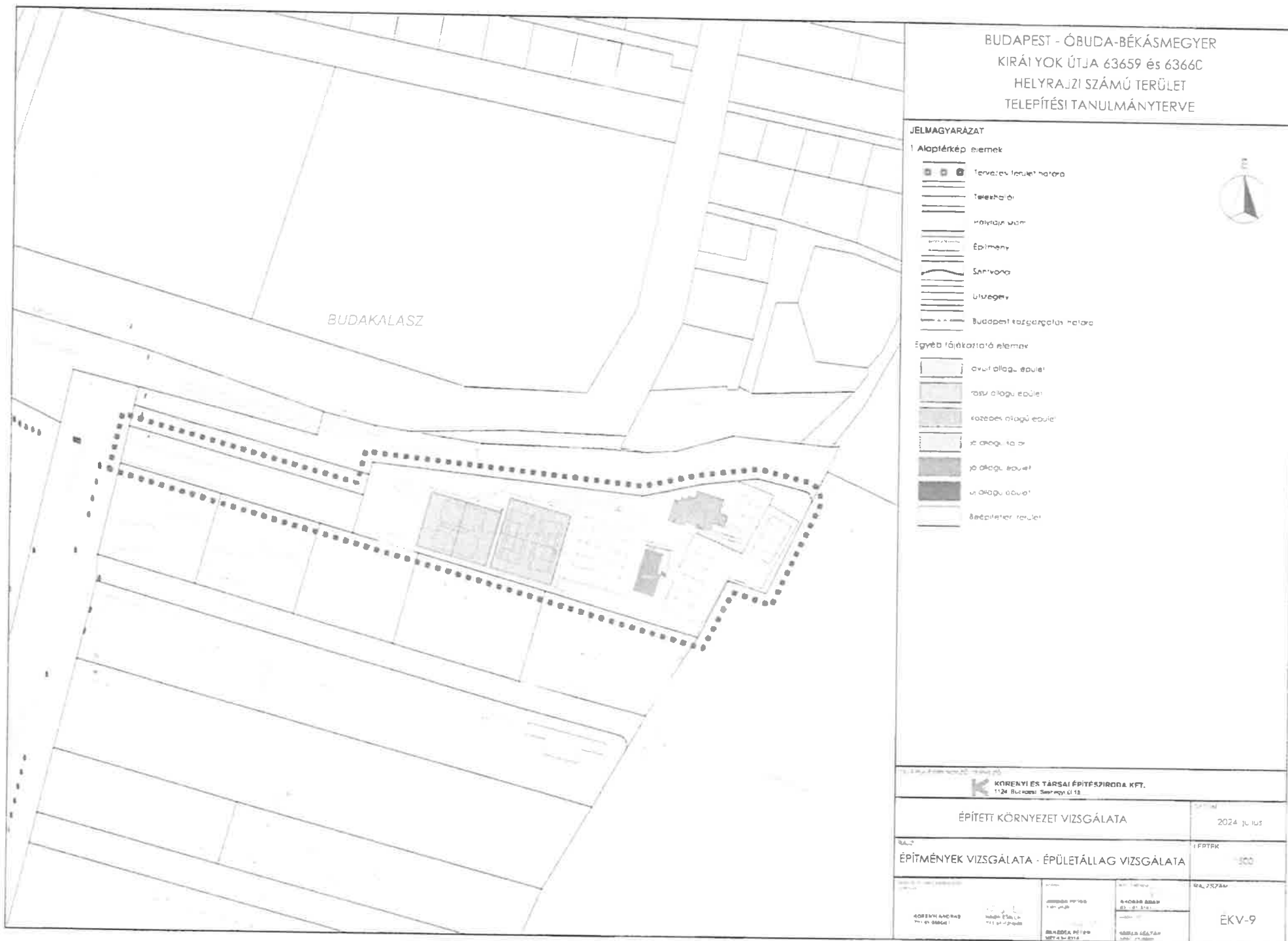
PROJEKT VEZETŐ

ANDRÁS ANDRÁS

PROJEKT VEZETŐ

ANDRÁS ANDRÁS

ÉKV-8



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁI YOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

I. Alaptérkép elemek

- Tervezett terület határa
- Telephatár
- Helyrajzi út
- Építmény
- Szárny
- Útszegély
- Budapesti községi határ

Egyéb tájékoztató elemek

- Övöl ökológiai terület
- Rövid ökológiai terület
- Közös ökológiai terület
- 1000 m² körüli terület
- 1000 m² körüli terület
- 1000 m² körüli terület
- Építési terület

KÖRNYEI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124 Budapesti Szentgyörgyi út 12.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2024. július

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA - ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLATA

1:500

KÖRNYEI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124 Budapesti Szentgyörgyi út 12.	KÖRNYEI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124 Budapesti Szentgyörgyi út 12.	KÖRNYEI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124 Budapesti Szentgyörgyi út 12.	KÖRNYEI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124 Budapesti Szentgyörgyi út 12.
---	---	---	---

EKV-9



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TFI ÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELESMAGYARÁZAT

Alapterkép elemek

- Vízfelület jelölés
- Utjelölés
- Vasúti vonal
- Építmény
- Határ
- Városrész
- Budapesti közigazgatási határ

Építési területi elemek

1. Országos (nemzetközi) művelődési emléktérkép

- Műemlék jelölés / Műemlék
- Történelmi emléktérkép / Történelmi emléktérkép
- Történelmi emléktérkép / Történelmi emléktérkép

A terület egészén nyilvánított művelődési emléktérkép (BKK Építészeti és Országos Művelődési Főosztály adatszolgáltatása 2021. 05. 08.)

1. Táj- és természetvédelem

A terület egészén tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

1. Egyéb korlátozó tényezők

- Nagyvíz-méretezési terület (KÖVVIK alapján 2019)

A terület egészén tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

TELEPÜLÉSRENDZŐ TERVEZŐ

KÖRNYVI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSI IRODA KFT.
1124 Budaörsi, Sashegy 21-15

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DATUM
2024. július

RADP
ÉPÍTETT KÖRNYEZET - VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

LEBETEK
1:500

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

MEZŐTÖRTÉK, BUDAPEST

ÉKV-11

BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JEL MAGYARÁZAT

I. Alapterkép elemek

- Felvezető terület határa
- Útmentő
- Területi szomszéd
- Építmény
- Szomszéd
- Úttagoly
- Budapesti közigazgatási határ



Egyéb tájékoztató elemek

K-Rek/INT-3

K-Rek nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület:
telek legkisebb területe 5000 m²
beépítés terepszint felett 15%
beépítés terepszint alatt 20%
általános szintterületi mutató 0,4 m²/m² (SZTM_a)
parkolási szintterületi mutató 0,25 m²/m² (SZTM_p)
zöldfelület mértéke 50%
épület legnagyobb magassága: 6,5 m (Ém)

K-Rek/3

K-Rek nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület:
a Kossuth Lajos udvarparton
telek legkisebb területe 2000 m²
beépítés terepszint felett 15%
beépítés terepszint alatt 20%
általános szintterületi mutató 0,4 m²/m² (SZTM_a)
parkolási szintterületi mutató 0,25 m²/m² (SZTM_p)
zöldfelület mértéke 65%
épület legnagyobb magassága: 6,5 m (Ém)

Kt-Zkp

Kt közlekedési területek
Zkp közpark
beépítés terepszint felett 1%
beépítés terepszint alatt 0%
általános szintterületi mutató 0,01 m²/m² (SZTM_a)
parkolási szintterületi mutató 0,0 m²/m² (SZTM_p)
zöldfelület mértéke 70%
épület legnagyobb magassága: 4,5 m (Ém)

Kt-Kk

Kt közlekedési területek
Kk kerületi jelentőségű közutak területe

az övezet területén épület nem helyezhető el

TELEPÍTÉSI RENDEZŐ TERVEZŐ

KÖRNYEI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124 BUDAPEST, Szabadság út 12.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DATUM
2024. július

RAJZ

ÉPÍTETT KÖRNYEZET - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

ARÓK
1:1500

RAJZTARTALOM

KÖRNYEI ANDRÁS
TERVEZŐ

BÁNYÓZS ZOLTÁN
TERVEZŐ

JORDAN PÉTER
144-27-11
BÁNYÓZS ZOLTÁN
144-27-11

ADÁR
144-27-11
BÁNYÓZS ZOLTÁN
144-27-11

RAJZTARTALOM
ÉKV-12

BUDAPEST-ÚJBUDA
ANDOR U. - THÁN KÁROLY U. - MAJOR U. - PAJKOS U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT



TERVEZŐ: BÉRESKÖZÉRT TERVEZŐ

KORFÁNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1124 Budapesti Sárospalotai út 10.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DATUM
2024. 03. 15.

RAJZ

ÉPÍTETT KÖRNYEZET - FOTÓDOKUMENTÁCIÓ I.

LÉPTÉK
3000

TERVEZŐ: BÉRESKÖZÉRT TERVEZŐ

KORFÁNYI ÉS TÁRSAI

KORFÁNYI ÉS TÁRSAI

CZIRJAK PÉTER

T 01-0129

FOTÓFELVÉTEL

BUDAIKAI ANKÁS

01-01-0111

RAJZTÍZS

ÉKV-13

This is a detailed cadastral map of a plot in Budakalász, Hungary. The map shows various land parcels with labels such as 'Kt-Kk', 'K-Rek/INT-3', 'K-Rek/3', 'K-Rek/INT-1', and 'Kt-Zkp'. A large area is shaded with a cross-hatch pattern, and a winding path or boundary is marked with a dotted line. The text 'BUDAKALÁSZ' is visible in the upper right quadrant.

A terület egészét lakóvédelem szempontból
közvetlen kezelendő 'terület' szervezte

Nagykoronhymos, lalder
gerincelazra vezelek biztarsa

	Kötelező, letekintendő megfigyelő
--	-----------------------------------

120-65-9°C

$\Delta Q = Q_2 - Q_1$

Verf. m. w. v. 1911

● ● ●	Kiemelt jelentőségű tásai
● ● ● ●	Kiemelt jelentőségű társapari tácmány
● ● ● ● ●	Megállapozott talati és kapcsolati Duna-terken
● ● ● ● ● ●	Körékalpi nyomvonal (megelőző/tervezett)
● ● ● ● ● ● ●	Duna-parti természetgépeltérv
● ● ● ● ● ● ● ●	Szabványozási területi talati (előzetes/tervezett)

Országos (Nemzetközi) műv. értékvédelem

Müemlek to'liq / Müemlek

Rencseletle, palatortálal vágás*
 (Fecszek előnév, tej, etc)

A terület egészé nyilvánított! regesszi lelké y terü e
BKFH Épileggyes Örksegevede m Főosztály
adokszolaplatára 2021. 02. 08.

• Táji és természetvédelem

Országos öko ágazati helyi
öko ágazati felvétel szervezte

A terület egészére tekintettel szempontra
kellene az egyes helyi önkormányzatok

K KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
*124 8. csepp: Sashegyi út 15

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

DATUM	2024 július
-------	-------------

FATÁLYOS DÉSZ VIZSGÁLATA

Ek 500

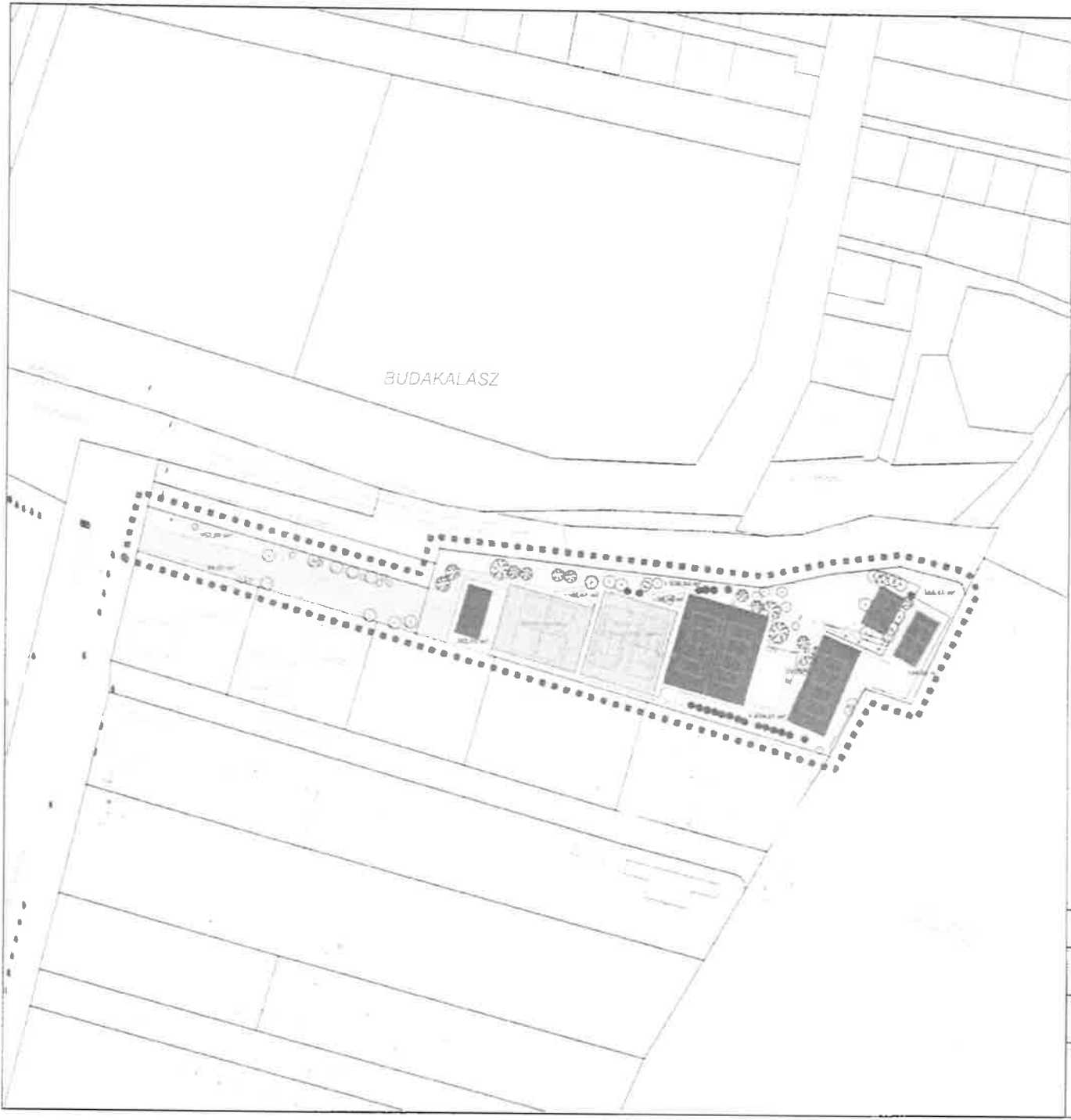
9007 941 ADO

12/26/2009
12/26/2009
12/26/2009

<p>WCTN (KTTH)</p> <p>WCTN (KTTH)</p> <p>WCTN (KTTH)</p> <p>WCTN (KTTH)</p>

	RAJSEAV
	M/

VRV-1



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARAZAT

I. Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telkes határ
- Helyrajzi szám
- Építészeti
- Sírhely
- Útszegély
- Budapesti közgazdasági határ

Egyéb tájékoztató elemek

- Gyepes terület
- Köves terület
- Szomszéd
- Szomszéd terület
- Megj. a terület



TERVEZŐI ÉS KÉPZŐI TÁRSASÁG



KÖRÉNYI ÉS TÁRSÁI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124 Budapest, Sashegyi út 15.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

2024. július

ÁBR.

ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT

500

KÖRÉNYI ÉS TÁRSÁI
1124 Budapest, Sashegyi út 15.
Tél: +36 1 256 61 11

KÖRÉNYI ÉS TÁRSÁI
1124 Budapest, Sashegyi út 15.
Tél: +36 1 256 61 11

KÖRÉNYI ÉS TÁRSÁI
1124 Budapest, Sashegyi út 15.
Tél: +36 1 256 61 11

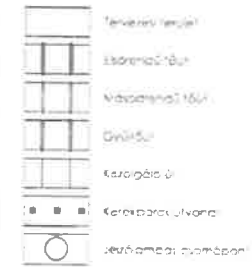
KÖRÉNYI ÉS TÁRSÁI
1124 Budapest, Sashegyi út 15.
Tél: +36 1 256 61 11

KÖRÉNYI ÉS TÁRSÁI
1124 Budapest, Sashegyi út 15.
Tél: +36 1 256 61 11

TTV-1

BUDAPEST-ÚJBUDA
ANDOR U. - THÁN KÁROLY U. - MAJOR U. - PAJKOS U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT



TELEPÍTÉSRŐLŐZŐ TERVEZŐ

KÖRNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1124 Budapest, Sashegy u. 15.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

DATUM
2024. június

RAJZ

KÖZÚT KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

ÉRTÉK

VIZSGÁLÓKÉRTŐZÉS

ÁRNYÉK KÉRTŐZÉS
ÉRT. 1.250000

KÖRNYI ÉS TÁRSAI
ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1124 Budapest, Sashegy u. 15.

KÖRNYI ÉS TÁRSAI

KÖRNYI ÉS TÁRSAI

RAJZTÍPUS

KÖV-1

BUDAPEST-ÚJBUDA
ANDOR U. - THÁN KÁROLY U. - MAJOR U. - PAJKOS U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

-  Tervezési terület
-  Autóbusz-vonal
-  HÉV-vonal
-  Autóbusz-megállóhely
-  HÉV-megállóhely



0m 100 200 300 400 500

TERVEZŐ IRSÉLYKÉZŐ TERVEZŐ

K KÖRÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1124 Budapest, Sarányi u. 15.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

DÁTUM
2024. JÚLIUS

RAJZ

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

TITOK

ADATLAP

MOSENYI ANDRÁS
2024. JÚLIUS

NAGYCSILLA
2024. JÚLIUS

GORDAN PÉTER
2024. JÚLIUS

KÖRÉNYI
2024. JÚLIUS

RAJZTARTALOM

KÖV-2



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

-
- Tervezési terület határa
- Tervelet határa
- Intenzitási szám
- Építmény
- SM (vonal)
- Ulszage y
- Budapest közgazdasági terület

Egyéb tájékoztató elemek

- — — — — vízvezeték
- * — — — — — vízvezeték (a szennyvíz hálójához)

TRF1 PR011 F9AFCNDF70 TFRVEZ0

K KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1228 Budapest, Sasföldy út 15

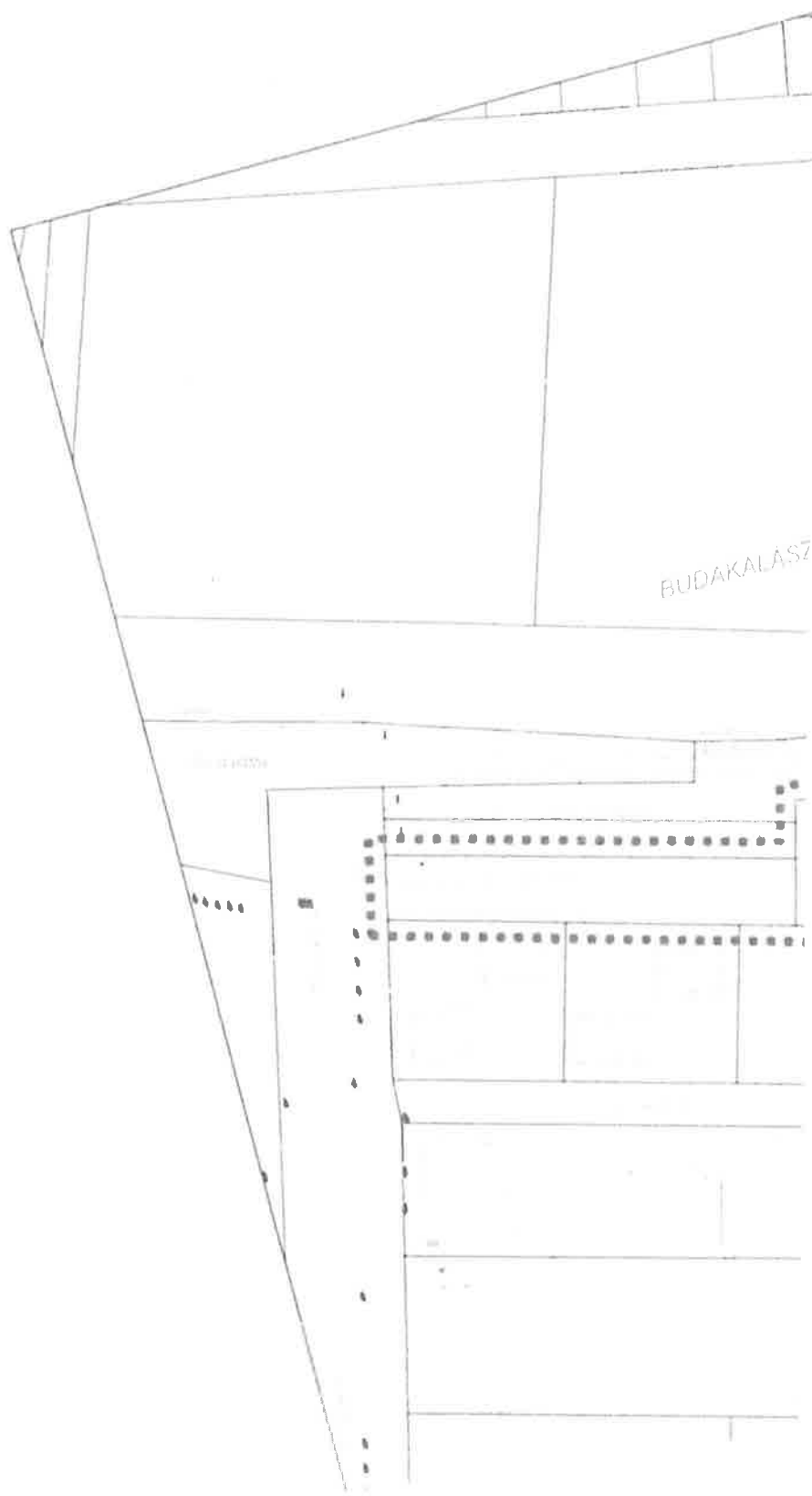
KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

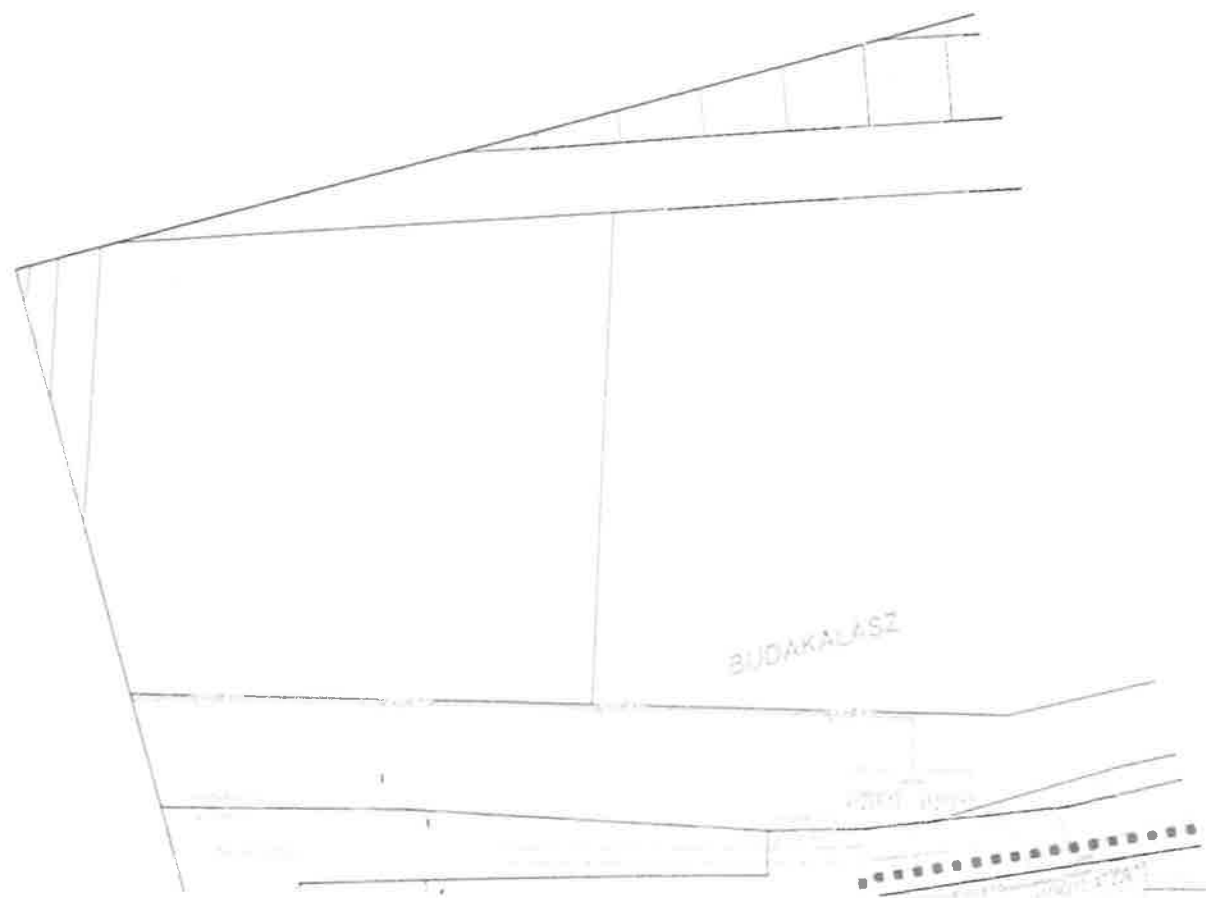
2024 JULIUS

VÍZIKÖZMŰVEK

52

KV-V





BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

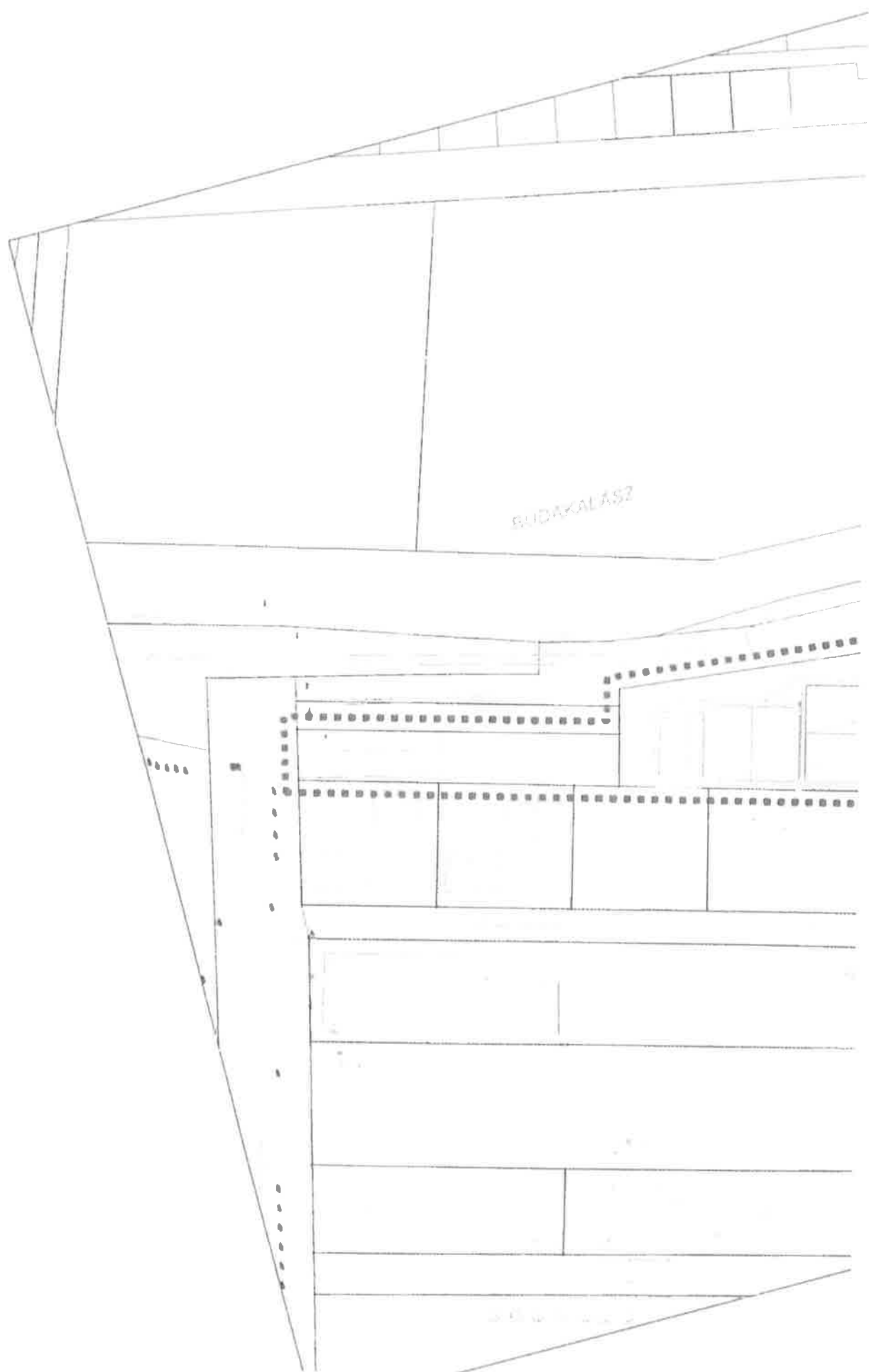
JELMAGYARÁZAT

Alaplétesítmények

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szélvonal
-  Építmény
-  Szennyvíz
-  Útszegély
-  Budapesti Közlekedési határ

Egyéb hálókörtöző elemek

-  KÖV közműgáz földszelvény
-  KÖV közműgáz levegőtér
-  KÖV elektromos földszelvény
-  KÖV elektromos levegőtér
-  KÖV elektromos földszelvény



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JEI MAGYARÁZAT

1 Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telkes határ
- Helyrajzi határ
- Építmény
- Szervező
- Utisírók
- Belső területi közlekedési hálózat

2 Gyűjtő tájékoztató elemek

- nagyközpontmódsz. gázvezeték
- kisnyomódsz. gázvezeték

1:500

KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1124 B. rapent. Széchenyi út 5.

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

2024. július

GÁZELLÁTÁS ÉS TÁVHŐ

1:500

KORÉNYI ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1124 B. rapent. Széchenyi út 5.

KORÉNYI ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1124 B. rapent. Széchenyi út 5.

KORÉNYI ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1124 B. rapent. Széchenyi út 5.

KORÉNYI ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1124 B. rapent. Széchenyi út 5.

KV-G



BUDAPEST - ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
KIRÁLYOK ÚTJA 63659 és 63660
HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Teljes katasztrális terület
- Környezeti szűrő
- Építmény
- Szervezeti
- Utiszerkezet
- Budapesti közigazgatási határ

Égyéb jelölések elemek

- Teljes terület
- Teljes terület

1:1500

KORNYAI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSIRODA KFT.
1124 Budapest, Sashegyi út 12.

ÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

2024. július

ÁLL.

TÁVKÖZI ÉS

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

1:1500

KV-T



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

SZ-1

SZ-1