

XIII. KERÜLET

Telepítési tanulmányterv

Budapest Főváros XIII. kerület 25666/19 és 25666/16 hrsz-ú ingatlanok területére

2026. október

Völgyzugoly Műhely Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET

AZ E.ON SPORTTELEPÉRE VONATKOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÁTDOLGOZOTT ANYAG

Megbízó

E.ON Hungária Zrt.
1117 Budapest, Hengermalom út 18.

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3222
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2026. október
VZM1891/K/26
bpxiii_eon_tt_261015_vegl.docx

Aláírólap

Településrendezés	**Ferik Tünde** vezető településrendező tervező TT/1 01-5583 **Pernyész-Ovádi Noémi** okl. építészmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440 **Fóthi Annamária** okl. településmérnök TT 13-1759	  
Tájrendezés, környezetvédelem	**Kéthelyi Márton** okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Közlekedés	**Macsinka Klára** okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-T. TRk-T/K1-d1 (MobilCity Bt.)	

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ 4
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE 4
2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA 6
2.1. A TERÜLET SZEREPKÖRE, KERÜLETEN BELÜLI KAPCSOLATOK 6
2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖZVETLEN KÖRNYEZETE 7
2.3. AZ ÉRINTETT INGATLANOK BEMUTATÁSA 9
2.4. TERÜLETHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI INTENZÍTÁS VIZSGÁLATA 12
2.5. KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK 13
2.6. KÖZMŰINFRASTRUKTÚRA 14
2.7. A TERVEZÉSI TERÜLET ADOTTSÁGAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA 14
3. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE 15
3.1. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE 15
3.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 15
3.2.1. A fővárosi településrendezési eszközök megállapításai 15
3.2.2. Fővárosi építési szabályzat 20
3.2.3. Kerületi építési szabályzat 22
3.3. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK 26
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA 27
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA 28
5.1. A XIII. KERÜLET DUNA-PARTI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (DÉSZ) MÓDOSÍTÁSA 28
5.2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA 30
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI 30
7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI 31
8. ÖSSZEFOGLALÓ 31

1. BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budapest XIII. kerületben, az Árpád hídi déli lehajtó – Népfürdő utca – Viza utca – Moszkva sétány által határolt tömbben az E.ON Sporttelepe és Magyar Kajak-Kenu Szövetség (MKKSZ) székháza működik. A 25666/19 hrsz.-ú ingatlan az E.ON Hungária Zrt. és a Magyar Kajak Kenu Szövetség osztatlan közös tulajdonában van. A tulajdonosok távlatban szeretnék a telket használat szerint megosztani és a tulajdonviszonyokat rendezni.

2024 decemberében a területre vonatkozó telepítési tanulmányterv készült az E.ON Hungária Zrt. megbízásából, amelynek felülvizsgálata és aktualizálása az időközben bekövetkezett tervi és jogszabályi változások miatt vált szükségessé. Időközben a Fővárosi Közgyűlés a 10/2026. (I. 28.) önkormányzati határozatával, valamint a 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendeletével elfogadta az új Fővárosi Településtervet, amely a főváros településfejlesztési és településrendezési céljait, valamint a területre vonatkozó területfelhasználási kereteket is meghatározza. A fővárosi terv elfogadására, valamint a fejlesztés megvalósítását megalapozó településrendezési szerződés előkészítésére tekintettel szükségessé vált a telepítési tanulmányterv aktualizálása.

A tulajdonosok az elmúlt időben az önkormányzattal területcserére vonatkozó egyeztetéseket folytattak. A fejlesztés célja az E.ON telephely déli irányú bővítése a közpark rovására, s cserébe a közpark déli részén található E.ON terület, valamint a Népfürdő utca kiszabályozott bővítési területe – az EHU igazgatóságának jóváhagyása, a szükséges megállapodások megkötése és az ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatása esetén – a XIII. Kerületi Önkormányzat részére történő átadásra tervezett.

A korábbi telepítési tanulmányterv új beépítésre szánt terület kijelölését javasolta, azonban az új Fővárosi Terv a korábbi telepítési tanulmányterv javaslatait már figyelembe vette, így további új beépítésre szánt terület kijelölése már nem történik.

A tervezési terület egyik részére a Duna-parti Kerületi Építési Szabályzat (DKÉSZ), másik részére a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) előírásai vonatkoznak. Az új Fővárosi Tervben történt területfelhasználás változások átvezetése miatt, valamint annak érdekében, hogy az esetleges telekalakítás megvalósulhasson mind a két településrendezési eszköz módosítását szükségessé teszi.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy összegezze a fejlesztési terület meglévő adottságait, bemutassa a hatályos településrendezési kereteket, megvizsgálja a telekalakítás lehetőségét, megalapozza a településrendezési szerződés megkötését, valamint településrendezési eszközök módosításának szükségességét.

A korábbi telepítési tanulmányterv készítésével, illetve annak aktualizálásával is a megbízó, az E.ON Hungária Zrt. a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, A VIZSGÁLT TÖMB LEHATÁROLÁSA

A vizsgált tömb az Árpád hídi déli lehajtó – Népfürdő utca – Viza utca – Moszkva sétány által közrezárt tömb, mely két, a 25666/16 és 25666/19 hrsz-ú telkekből áll.



A tervezési terület lehatárolása *(Forrás: google.earth)*

TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépését követően a településrendezési eszközök rendszere átalakult. Ennek eredményeként a korábbi Településszerkezeti Terv (TSZT 2021) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) helyébe a Fővárosi Településterv lépett, ennek megfelelően a vizsgált területre az alábbi fővárosi településrendezési eszközök vannak érvényben:

- Főváros településfejlesztési terv (továbbiakban: FTFT), valamint
- Budapest Főváros rendezési szabályzat (továbbiakban: BFRSZ) és a
- Duna-parti Építési Szabályzata (DÉSZ)

A tervezési területen érvényben van Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének 36/2018. (X.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott XIII. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti Építési Szabályzata (DÉSZ). Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatát.

A fejlesztési szándék megvalósításához készült korábbi telepítési tanulmányterv tartalmazta a szükséges fővárosi településrendezési módosítási javaslatot. A kérelemben foglaltaknak megfelelően ezek a módosítási igények időközben beépültek az elfogadott új Fővárosi Településtervbe és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatába, azonban a terülefelhasználási egység a tervezési területen kívül módosult, mely kihatással van a tervezési területre is.

Ennek eredményeként a fejlesztési szándék a hatályos fővárosi településrendezési eszközökkel összhangba került. A tervezett fejlesztés megvalósításához ugyanakkor a kerületi építési szabályzat és a DÉSZ módosítása is szükséges.

A MépTv. 229. § (3) bekezdése alapján azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

Tekintettel arra, hogy a kerület új típusú településtervet készít, a módosítási igények az új településterv készítése során építhetők be a kerületi szabályozásba.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

2.1. A TERÜLET SZEREPKÖRE, KERÜLETEN BELÜLI KAPCSOLATOK

A tervezési terület Budapest XIII. kerületében az Árpád hídtól délre, közvetlenül a Duna-parton helyezkedik el és a 25666/16 és a 25666/19 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magába.

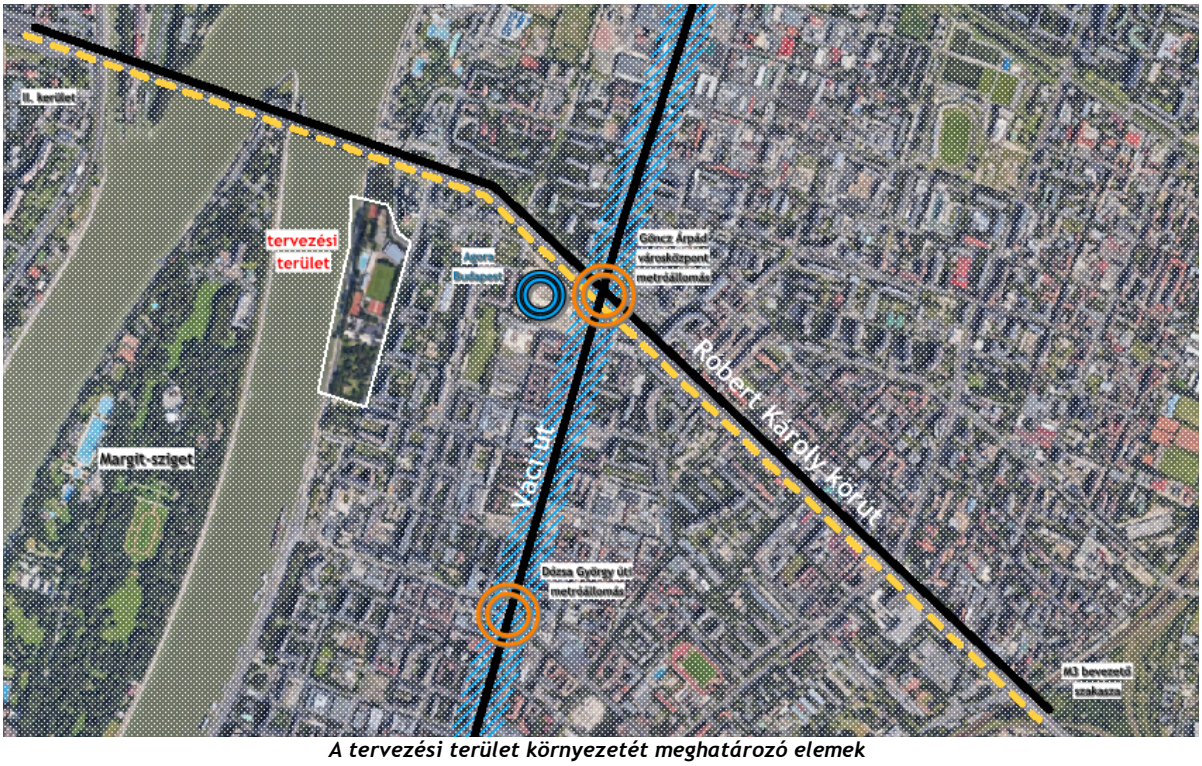
A terület a Vízafogó városrészhez tartozik. Az elmúlt két évtizedben az iparterületek átépülésével a Váci út és környéke városias térséggé és az irodai fejlesztési irányok céltérségévé vált. A Váci út Duna felőli oldalán pedig jellemzően a régi telepszerű beépítések mellett újonnan kialakult lakóterületek jöttek létre.

2017-es úszó-világbajnokságra elkészült a Duna Aréna és a hozzá vezető rakparti sétány, a Moszkva sétány. A partszakaszon 1150 méter hosszú, 7 méter széles kerékpárút és gyalogossétány épült ki.



Fővároson belüli elhelyezkedés *(Forrás: google.earth)*

A tervezési terület kiemelkedően jó településszerkezeti adottságokkal rendelkezik. Az ingatlan Budapest egyik legjelentősebb közlekedési csomópontja, a Róbert Károly körút és a Váci út kereszteződésében található Göncz Árpád városközpont vonzáskörzetében helyezkedik el.



A tervezési terület környezetét meghatározó elemek

A Róbert Károly körút az Árpád hídon keresztül Buda felé, illetve Pest keleti és déli városrészei felé, a Váci út az M2 autóúton keresztül az észak-keleti agglomeráció, illetve a belváros felé jelent kapcsolatot.

A terület tömegközlekedéssel kiválóan ellátott. A belváros könnyen megközelíthető az M3-as metróval vagy egyéb tömegközlekedéssel. Az 1-es villamos, illetve számos buszjárat megállója is elérhető gyaloglási távolságon belül.

A tervezési terület környezete változatos, telepszerű és hagyományos beépítésű lakóterületek, új irodaházak, továbbá jelentős középületek alkotják a tervezési területet övező városszövetet. A

kerület intézményi ellátottsága kiváló, minden alap intézmény elérhető, s a tervezési terület környékén szintén sok egyéb intézmény megtalálható. Oktatási intézmények tekintetében bölcsőde, óvoda, általános iskola. Emellett több szolgáltatás, kereskedelmi funkció is rendelkezésre áll.

2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

A vizsgált tömböt az Árpád hídi déli lehajtó – Népfürdő utca – Viza utca – Moszkva sétány határolja. A vizsgált területen és annak környékén több településkarakter és különböző szerkezetű területek jelennek meg. A területtől északra a Duna Tower irodaház, keletre nagyvárosias lakótelepi beépítés, délre közpark, nyugatra pedig a Duna parti Moszkva sétány található. Innen kilátás nyílik a Margit-szigetre, azon túl pedig a Budai hegyekre.

Vizsgálat szempontjából a környező karakterek, megjelenő szerkezetek nincsenek hatással a tervezett fejlesztésekre. A vizsgált tömb környezetére jellemző településkarakter:



A tervezési terület környezeté

Nagyvárosias lakótelepi beépítés (Vízafogó lakótelep)

- tömbtelken elhelyezkedő úszótelkes beépítés
- homogén építészeti megjelenés
- jellemzően F+10 szintes lapostetős épületek
- Panelépületek között földszintes vagy 1-2 szintes intézményépületek, kereskedelmi épületek
- parkolás közterületi parkolóban
- nagy zöldfelületi arány



A vizsgált terület közvetlen környezete
(Forrás: saját fotó)



A vizsgált terület közvetlen környezete
(Forrás: saját fotó)

Közpark

- a tervezési területet délről egy a Dunához vezető gyalogos sétány határolja (Viza utca)
- itt található a Magyar mártíremlékmű
- a Viza utcától délre közpark található

Duna Tower irodaház

- F+10, F+15 szintes toronyház;
- dupla üvegtornyú kb. 60 méter magas irodaépület, mellette egy alacsonyabb szárnnyal
- 2005-ben került átadásra
- modern megjelenésű
- a Duna felől közpark található



A vizsgált terület közvetlen környezete
(Forrás: saját fotó)



A vizsgált terület közvetlen környezete
(Forrás: saját fotó)

Duna-part

- a tervezési terület a Duna-part szomszédságába található
- a területtől nyugatra fut végig a Moszkva sétány, mely gyalogos és kerékpáros kapcsolatot biztosít a Margit hídtól az Árpád hídig
- a kb. 7 méter széles közterületi sávban elválasztott a gyalogos és kerékpáros forgalom
- egyedi tervezésű utcabútorok jellemzik, 2017-ben készült el a burkolat és a térvilágítás
- A Latorca utcánál a Dunán létesült, a Magyar Kajak-Kenu Szövetség Stopper úszóháza, mely vízitúra megállóhely és kiállítótér egyben.

2.3. AZ ÉRINTETT INGATLANOK BEMUTATÁSA

A vizsgált tömb két telekből áll. A 25666/19 hrsz-ú telek jelentős részén az E.ON Sporttelepe működik. Az ingatlan déli részén, a Duna-parton pedig a Magyar Kajak-Kenu Szövetség (MKKSZ) székháza áll. A telek nagysága 43 188 m^2.

A 25666/16 hrsz-ú telek közparkként funkcionál. A telek nagysága 17 252 m^2. A telek kizárólagosan az E.ON Hungária Zrt. tulajdona.

1922-ben Budapest Székesfőváros Elektromos Műveinek Testedző Egyesülete sok más korabeli üzemi sportegyesülethez hasonlóan azzal a céllal alakult meg, hogy a vállalat dolgozóinak és családtagjaiknak szervezett keretek között biztosítson sportolási lehetőséget labdarúgó, teniszező, tornász, birkózó, lövész, úszó és vívó szakosztályaiban. A Székesfőváros Tanácsa 1926-ban a Margitsziget északi csúcsával szemközt, az Árpád híd pesti lábánál az egyesület rendelkezésére bocsátotta a sporttelep mai területét is magába foglaló ingatlant a Latorca utcától északra. Néhány év múlva a gyár vezetősége a szomszédos csónakházat is megvásárolta, amin a klub néhány évig a Fővárosi Vízművek evezőseivel osztozott. A Duna közelsége, az ideális környezet hatása eredményeikben is hamar megmutatkozott.[1]

Sportcsarnok (1)

- Az épület a sporttelep északi részén található
- tervezője Janáky István
- 1990-ben került átadásra
- több, mint 500 fős a lelátó
- 60 sportolót képes öltözővel kiszolgálni
- az épületet körülöleli egy rámpa



Sportcsarnok
(Forrás: http://hazai.kozep.bme.hu/)



Tribünépület
(Forrás: saját fotó)

Tribünépület (3)

- a labdarúgó pálya lelátója, öltözővel, kondicionáló teremmel, szaunával és masszás helyiséggel
- tégla architektúrájú épület
- Gerstenberger Ágost és Arvé Károly tervei alapján épült 1931-1932-ben, azonban azóta többször átalakították

Klubépület (6)

- az épületben irodák, tanácsterem és étterem található
- F+1 szintes



Klubépület
(Forrás: saját fotó)

1 Forrás: Szabó Ivett: A XIII. kerület vízisport története



MKKSZ Székháza
(Forrás: saját fotó)

Magyar Kajak-Kenu Szövetség Székháza (7)

- az épület közvetlenül a Duna-part szomszédságába található, ennek köszönhetően az ingatlan egyedi adottságokkal rendelkezik
- F+1, F+2 szintes modern megjelenésű lapostetős épület
- 2016-ban újították fel
- a Latorca utca a sporttelep bekerített és lezárt parkolójaként üzemel

Népfürdő utcai parkolósáv (16)

A Népfürdő utcában a sportlétesítmény előtti járdafelület, illetve a parkolósáv egy része, 891 m^2 a 25666/19 hrsz-ú telek területére esik.



Népfürdő utcai parkolósáv
(Forrás: saját fotó)



MKKSZ parkolója
(Forrás: saját fotó)

Magyar Kajak- Kenu Szövetség parkolója (15)

A Magyar Kajak- Kenu Szövetség Székházához kapcsolódó murvás parkoló felület részben a 25666/19, részben a 25666/16 hrsz-ú ingatlanra esik. A parkoló sorompóval lezárt terület.

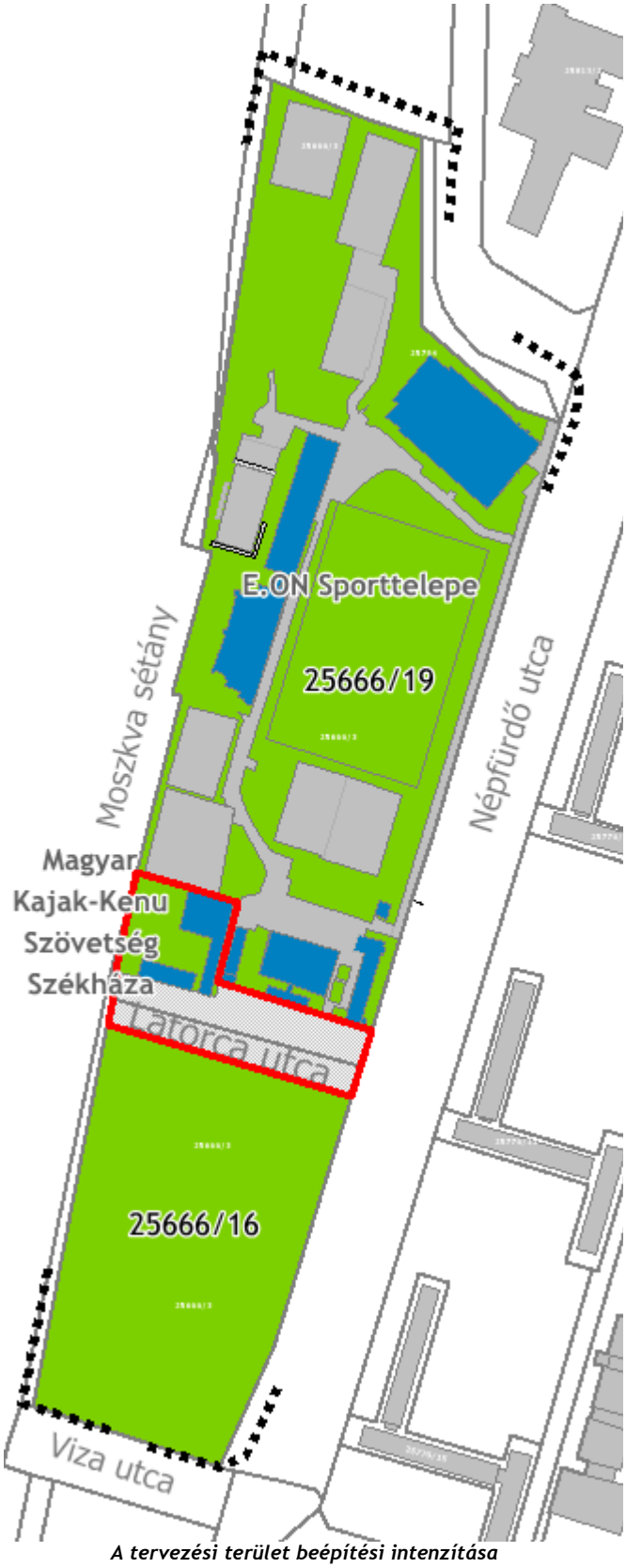


12. használaton kívüli beton sportpályák
11. használaton kívüli teniszpálya
1. sportcsarnok
2. uszodaépület
10. medencék
16. részben közterületi parkoló
3. tribün épület
8. labdarúgó pálya
9. használaton kívüli teniszpálya
4. portaépület
14. parkoló E.ON
5. tekepálya
6. iroda, tanácsterem, étterem
7. MKKSZ székháza
15. parkoló
17. park

A vizsgált tömb területhasználata *(saját szerkesztés)*

2.4. TERÜLETHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI INTENZÍTÁS VIZSGÁLATA

A 25666/19 hrsz.-ú telek az E.ON Hungária Zrt. és a Magyar Kajak Kenu Szövetség osztatlan közös tulajdonában áll. A 25666/16 hrsz.-ú telek 100%-ban az E.ON Hungária Zrt. tulajdona.



25666/19 hrsz. telek:

kivett sporttelep

Telek területe: 43 188 m^2
Épületek bruttó alapterülete: 5 553 m^2
Burkolt felületek nagysága:13 530 m^2
Zöldfelület nagysága: 24 105 m^2
Beépítési százalék: 12,9 %
Zöldfelületi arány: 55,8 %

25666/16 hrsz. telek:

közpark

Telek területe: 17 252 m^2
Épületek bruttó alapterülete: beépítetlen
Beépítési százalék: 0 %
Zöldfelületi arány: ~90 %

A tervezési terület beépítési intenzítása
(Forrás: saját szerkesztés)

2.5. KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK

Kerületi és kerületközi megközelítés szempontjából a tervezési terület kiváló helyszínen található, mivel mind gépjárművel, mind a közösségi közlekedés járműveivel könnyen elérhető.



Átnézeti térkép

Helyszín, megközelíthetőség

Térségi, városi kapcsolatok

A tervezési terület Budapest XIII. kerületében, a Göncz Árpád városközpont közelében található. Tekintettel a városi főúthálózat közelségére és a területre jellemző sűrű közösségi közlekedési hálózatra, a tömb jól megközelíthető a város jelentős részéből. A tervezési terület határoló útjai közül a Népfürdő utca gyűjtőút (útkategória: B.V.c.C.), a területet északról határoló Árpád hídi lehajtó fontos kiszolgáló út. A Moszkva sétány és a Viza utca érintett szakasza kizárólag gyalogos és kerékpáros kapcsolatot biztosít.

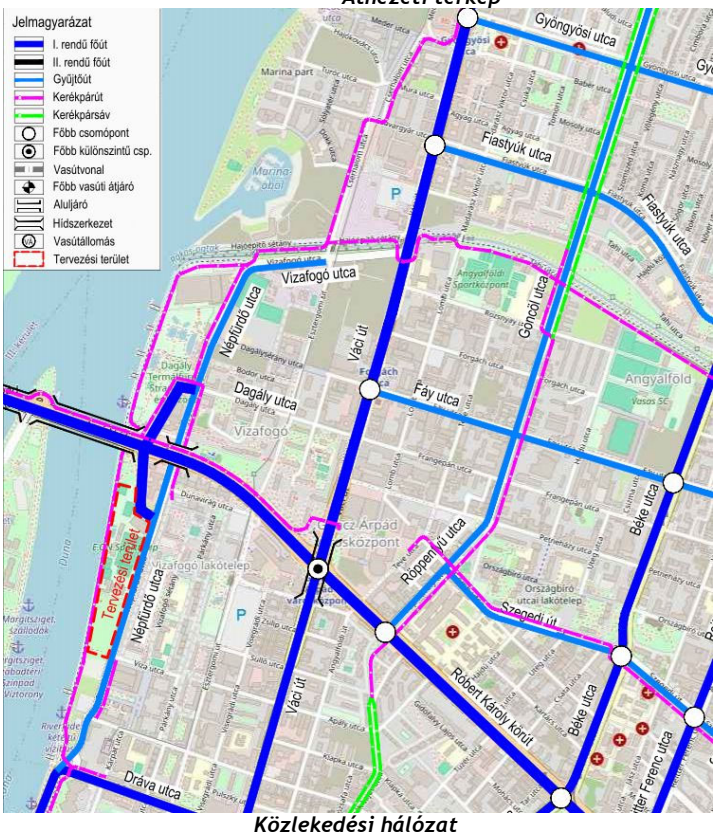
Közúti közlekedés

Úthálózat

A közeli közúthálózat jól kiépített és nagy forgalommal terhelt, könnyen elérhető az egyik legjobb kapacitású budapesti híd, az Árpád-híd és a pesti rakpart is. A csatlakozó területek nagy sűrűségű lakóterületei és a közeli park miatt a gyalogosforgalom jelentős a tervezési terület mellett.

Közeli főúthálózati elemek:

A tervezési területet közvetlenül nem érintő, de az áthaladó forgalom jelentős részét befogadó út az Árpád hídra vezető **I. rendű főút** (pesti oldalon: **Róbert Károly körút**), amely villamosvágányokkal elválasztott, mindkét irányban három forgalmi sávval kiépített útvonal. (Útkategória: B.III.a.C.)
A tervezési területtel az Árpád híd pesti hídfőjének északi rámpája kapcsolja össze közvetlenül a főutat.



Közlekedési hálózat

Budapest egyik legforgalmasabb **I. rendű főútvonala** a **Váci út**, amely a tervezési területtől keleti irányban, kb. 500 m távolságban halad, a Dunával párhuzamosan. (Útkategória: B.III.a.C). A tervezési területről több útszakaszon keresztül is gyorsan elérhető a főút

Parkolás

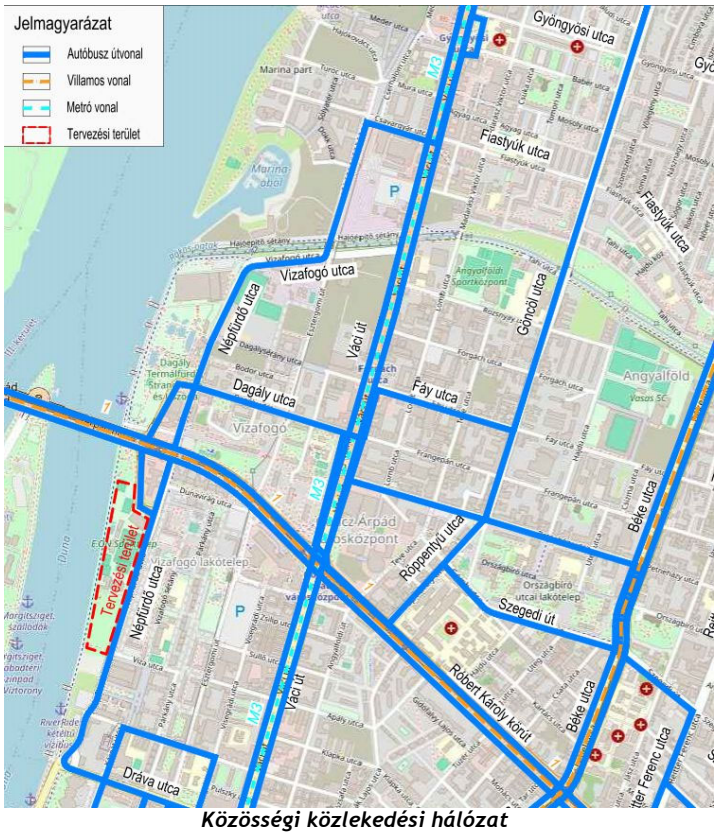
A Népfürdő utcában részben közterületen, részben a 25666/19 hrsz-ú telken kb. 60 gépjárművet befogadó parkoló működik. A ferde parkolóállások a Népfürdő utcáról közelíthetők meg. A területen a parkolás díjköteles, jelenleg óránként 450 Ft a parkolási díj. Az E.ON Sporttelepén kb. 25 férőhelyes parkoló üzemel, a telep területe sorompóval elzárt terület.

A Magyar Kajak-Kenu Szövetség Székházához szintén sorompóval elzártan a Latorca utcában kb. 60 férőhelyes murvás parkoló került kialakításra.

Közösségi közlekedési hálózat

A tervezési terület közösségi közlekedéssel való ellátottsága 100 %-osnak tekinthető, mivel 300 m gyaloglási távolságon belül több közösségi közlekedési megálló is található.

A legtöbb szolgáltatási szintet biztosító M3 metrómegálló és az 1 j. villamos megállója az Árpád-híd pesti hídfőjénél kb. 600 m távolságban érhető el. A metróvonal a Belváros és Újpest irányába biztosít kapcsolatot, a villamosvonal Észak-Buda és Dél-Buda között közlekedve Pest jelentősebb területeit tárja fel. A Gyöngyösi utca és a Boráros tér között közlekedő, 15 j. buszjárat és a 79. j. troli (Dagály utca – Keleti pályaudvar vonal) megállóhelye közvetlenül a tervezési terület előtt, a Népfürdő utcában található (Sporttelep megálló). Az autóbuszok megállója közvetlenül az ingatlan előtt van két helyen is, a telek északi és déli sarkánál.



Közösségi közlekedési hálózat

A D11 hajójárat (Haller utca – Újpest, Árpád út) egyik megállója kb. 500 m gyaloglással érhető el az Árpád-híd északi oldalán.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület közelében, a lakótelepi beépítés, a közösségi közlekedési megállókhoz vezető útvonalak, valamint a Duna-parti Moszkva sétány miatt jellemzően jelentős a gyalogosforgalom. Mivel a határoló utcákon és a kapcsolódó úthálózaton mindenhol található legalább egyoldali széles járda és a nagyobb forgalmú kereszteződésekben kijelölt gyalogos átkelőhely, a gyaloglás biztonságosnak tekinthető a környéken.

A Duna-parton és a Népfürdő utca mentén halad a város egyik észak-dél irányú kerékpáros tengelye, és az Árpád-hídon is adott a Pest és Buda közötti kerékpáros kapcsolat.

2.6. KÖZMŰINFRASTRUKTÚRA

A tervezési terület és a határoló beépített tömbök ellátására a teljes közműellátás biztosított. A beépített területrészt határoló utcákban a teljes közműellátást szolgáló elosztóhálózatok kiépültek.

Budapest XIII. kerület közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik. Továbbá a fejlesztéssel érintett terület vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

2.7. A TERVEZÉSI TERÜLET ADOTTSÁGAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

A vizsgált tömb az Árpád hídi déli lehajtó – Népfürdő utca – Viza utca – Moszkva sétány által közrezárt tömb, mely két, a 25666/16 és 25666/19 hrsz.-ú telkekből áll.

A 25666/19 hrsz-ú telek jelentős részén az E.ON Sporttelepe működik. Az ingatlan déli részén, a Duna-parton pedig a Magyar Kajak-Kenu Szövetség (MKKSZ) székháza áll. A telek nagysága 43 188 m^2. A 25666/16 hrsz-ú telek közparkként funkcionál. A telek nagysága 17 252 m^2.

A Népfürdő utcában a sportlétesítmény előtti járdafelület, illetve a parkolósáv egy része, 891 m^2 a 25666/19 hrsz-ú telek területére esik. Továbbá a Magyar Kajak- Kenu Szövetség Székházához

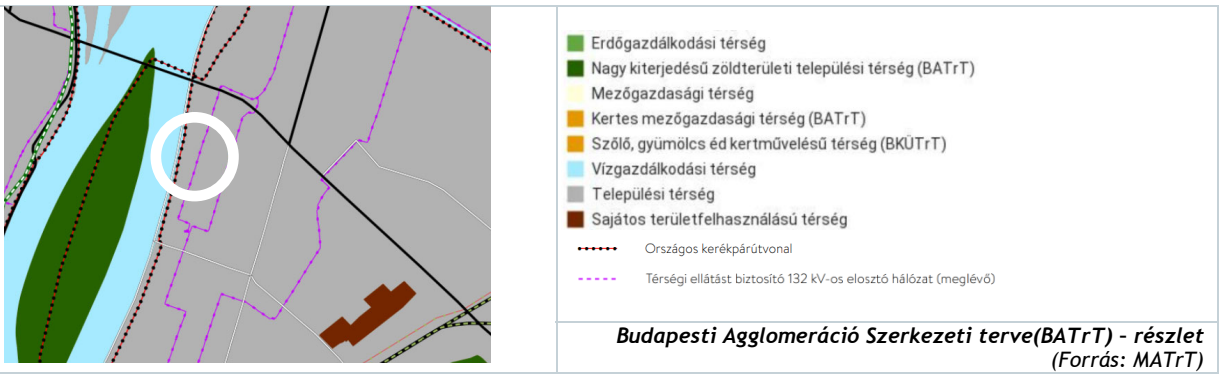
kapcsolódó murvás parkoló felület részben a 25666/19, részben a 25666/16 hrsz-ú ingatlanra (közpark területére) esik. A parkoló sorompóval lezárt terület.

A 25666/19 hrsz.-ú ingatlan az E.ON Hungária Zrt. és a Magyar Kajak Kenu Szövetség osztatlan közös tulajdonában van. A tulajdonosok távlatban szeretnék a telket használat szerint megosztani és a tulajdonviszonyokat rendezni.

3. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

3.1. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

A tervezési területre a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásai vonatkoznak.



Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve(BATrT) - részlet
(Forrás: MATrT)

A BATrT alapján a tervezési terület egésze települési térség. A MATrT 34. § (2) bekezdése definiálja a települési térséget a BATrT vonatkozásában:

> *3. települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt - ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is - területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket.*

A MaTrT és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vizsgált területet a világörökségi és világörökségi várományos terület, a honvédelmi és katonai célú terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezete érinti. Emellett Budapest közigazgatási területe az ásványi nyersanyagvagyon és a földtani veszélyforrás területe övezete által érintett települések közé tartozik. Az országos és térségi övezetekre adott szabályozások a Fővárosi Településterven keresztül érvényesülnek. A Fővárosi Településterv a BATrT részét képező térségi területfelhasználási kategóriákat már érvényesítette az FTFT-ben.

A fővárosi településrendezési eszközök megállapításait a *3.2.1. fejezet* tartalmazza, mely szerint a fentebb felsorolt, Budapest teljes közigazgatási területét érintő országos és térségi övezetek közül a vizsgált tömböt a vízminőség-védelmi terület és a nagyvízi meder terület övezete érinti.

3.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

3.2.1. A fővárosi településrendezési eszközök megállapításai

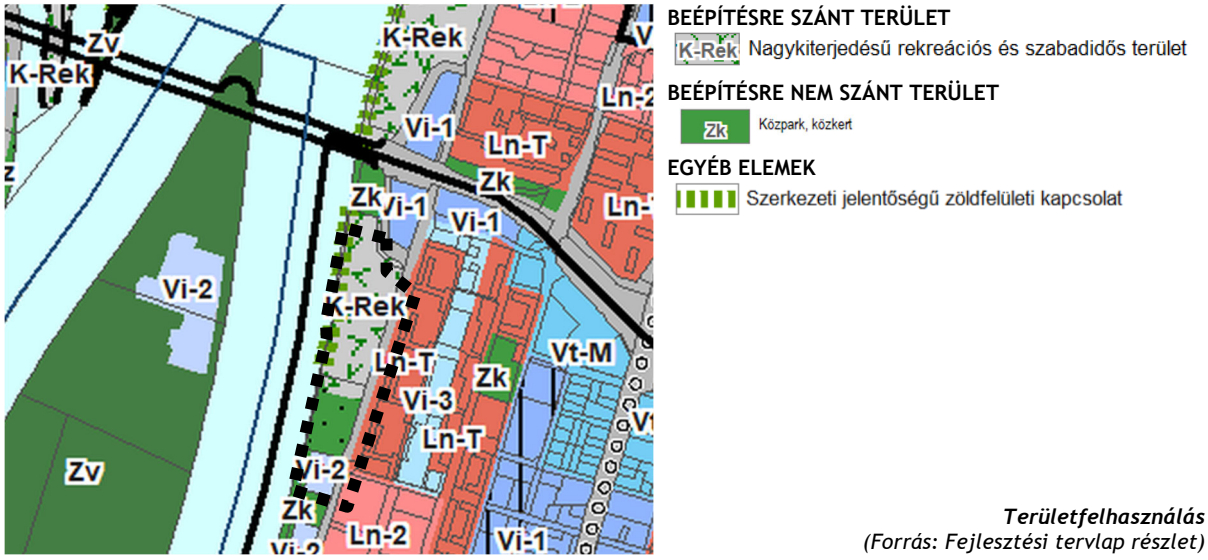
A jogszabályi környezet változása nyomán 2023 májusában megkezdődött a Fővárosi Településterv kidolgozása, amely egységes szerkezetbe foglalta a korábbi településfejlesztési és -rendezési terveket, és azokat az új tervezési kihívásokhoz igazítva aktualizálta. A Fővárosi közgyűlés 2026 februárjában elfogadta Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendeletét, valamint 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyta a Fővárosi Településfejlesztési tervet, melyek együttesen alkotják Budapest Főváros Településtervét.

Ennek megfelelően a vizsgált területre az alábbi fővárosi településrendezési eszközök irányadók:

- Főváros településfejlesztési terv (továbbiakban: FTFT), valamint
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (BFRSZ),
- XIII. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti Építési Szabályzat.

A Fővárosi Településterv részeként a Fővárosi Településfejlesztési Terv határozza meg Budapest jövőképét, stratégiai céljait, fejlesztési irányait és a megvalósítást szolgáló beavatkozásokat. A településfejlesztési terv a főváros hosszú távú jövőképét, közép- és hosszú távú fejlesztési céljait, valamint a célok elérését szolgáló cselekvési programot rögzíti, ezzel kijelölve Budapest fejlődésének stratégiai kereteit. A fővárosi rendezési eszközökön túl a kerületi rendezési eszközök vonatkoznak a XIII. kerület területére, melyek az építésjogi előírásokat tartalmazzák. A jelenlegi jogszabályi környezetben a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet, mely a fővárosi tervnek megfelelően készülhet.

Az FTFT „Területfelhasználás” tervlapja a vizsgált tömböt beépítésre szánt K-Rek jelű, Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület, valamint Zk jelű, Közkert, közpark területfelhasználásba sorolja. Ezen túl a Duna-parton szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot jelöl.



Területfelhasználás
(Forrás: Fejlesztési tervlap részlet)

K-Rek *„Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) kategóriába a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak. A sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (pl.: szállásjellegű rendeltetés, szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni. A Duna menti zónában ezeken a területeken a vízi közlekedést kiszolgáló létesítmények is megvalósíthatók.”*

Zk *„Közpark, közkert (Zk) általános használati egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásítottsággal rendelkező közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek. A terv 500 m2-nál kisebb közkerteket csak indokolt esetben jelöl, azokat a helyi építési szabályzatok szintjén kell kijelölni, szabályozni. A helyi építési szabályzatokban a Közkert, közpark (Zk) általános használatú területeket méretük és jellegük szerint közparkként vagy közkertként meg kell különböztetni. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is le lettek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.”*

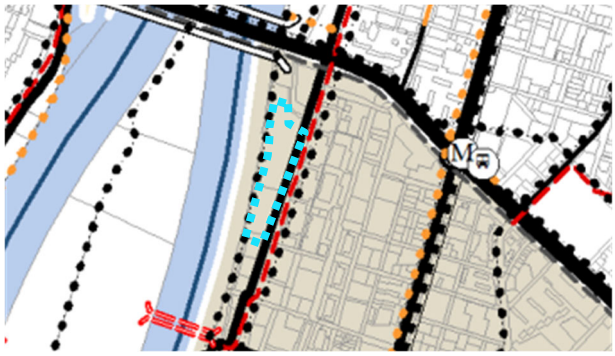
Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat

„A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül az általános használat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Jellemzően a vízfolyások parti sávjai, a lakóterületek és egyéb beépítésre szánt területek meghatározó zöldfelületi tengelyei, illetve a vasúti területek melletti zöldfelületek tartoznak ide.

A fejlesztési terv tartalmaz általános használatként nem jelölt, irányadó zöldinfrastruktúra elemeket is (szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület, a zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában, meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén), amelyek megvalósulását a helyi építési szabályzatokban kell területileg biztosítani. A városszövetet megfelelően tagoló zöldfelületi rendszer megvalósítása érdekében az FTFT a szerkezeti jelentőségű útvonalak mentén a fasorok számára szükséges élettér biztosítását és védelmét írja elő (településképvédelmi jelentőségű fasor).”

Közlekedési infrastruktúra

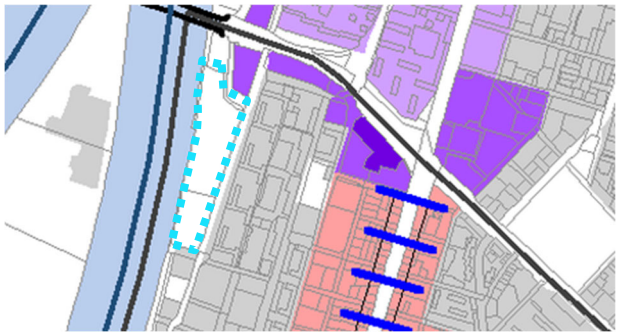
A tervezési területet a FTFT-ben jelölt tervezett közlekedési infrastruktúra elem közvetlenül nem érinti, de mind a kerékpárforgalmi létesítmények további kiépítését, mind egy új, a Népfürdő utcán haladó villamos vonal megvalósítását előre jelzi. Gyalogos- és kerékpáros híd tervezett a Dráva utca végén, a Margit-szigetre. A tervezett fejlesztések növelik a tervezett beépítés megközelíthetőségének színvonalát.





Fejlesztési tervlap
2. Közlekedési infrastruktúra

Beépítési magasság

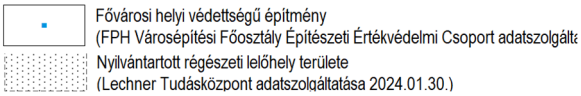


Magassági szabályozás szempontjából a tervezési terület nem érintett.

Fejlesztési tervlap
3. Beépítési magasság

Örökségvédelem

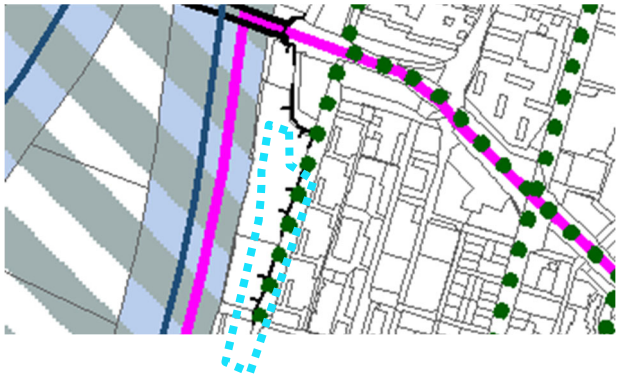


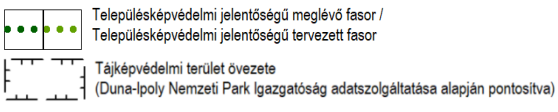


Budapest Duna menti sávja szinte teljes egészében nyilvántartott régészeti lelőhely. Ennek megfelelően a tervezési terület is érintett.
A csónakház és tribün fővárosi védelem alatt áll.

Fejlesztési tervlap
4. Örökségvédelem

Zöldfelület-, táj- és természet-védelem

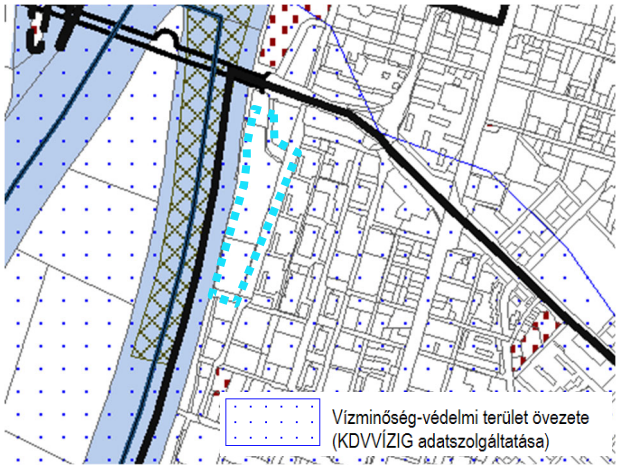




A Népfürdő utcában településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor jelölt. Illetve a Duna-part tájképvédelmi terület övezete.

Fejlesztési tervlap
5. Zöldfelület-, táj- és természet-védelem

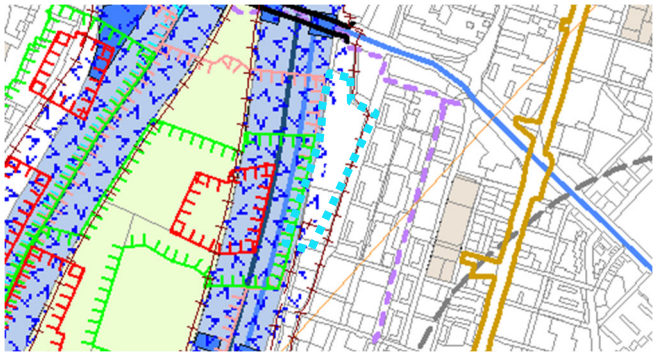
Környezet- és katasztrófavédelem

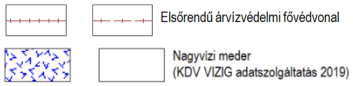


A tervezési terület Országos vízminőségvédelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület, zónába tartozik.
A MATrT és az MvM rendelet rendelkezései alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Fejlesztési tervlap
6. Környezet- és katasztrófavédelem

Védelmi, korlátozási területek

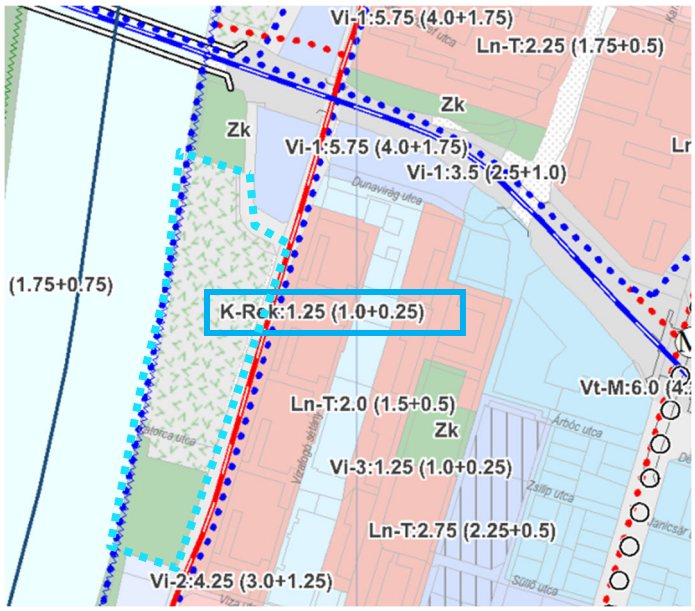


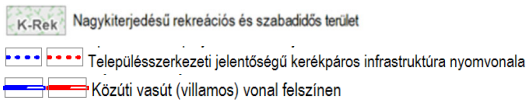


A Népfürdő utcában elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal jelölt. A Duna-parti sáv a nagyvízi meder területe.
A nagyvízi meder területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Fejlesztési tervlap
7. Védelmi, korlátozási területek

Szintterületi átlagérték[2]





Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek
(Forrás: BFRSZ 9. melléklet – részlet)

[2] A szintterületi átlagérték fogalmát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg, mely olyan, a főváros beépítésre szánt területén és beépítésre nem szánt különleges területén alkalmazandó érték, amely az általános használat szerinti területeken elhelyezhető szintterületnek és az általános használat szerinti területek területének hányados.

A BFRSZ 2-31. mellékletei az általános használat szerinti területekre vonatkozóan területi meghatározással rögzítik a szintterületi átlagértéket, amelyet a helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetek és beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú, jelentős zöldfelületű (Kb-Rek) övezetek beépítési határértékeinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy az általános használat szerinti területen belül meghatározott összes építési övezet, vagy az összes beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a szintterületi átlagérték alapján számított szintterületet. A szintterületi átlagértékben nem számít bele a nagyvárosias és kisvárosias telepszerű lakóterületeken az erkélyek és a loggiák területe.

A fővárosi településterv által meghatározott szintterületi átlagérték az általános használat szerinti területek teljes egészére, az építési telkek és közterületek összességére került meghatározásra. Ennek megfelelően a szintterületi átlagértéket a vonatkoztatott általános használat szerinti terület építési telkein lehet érvényesíteni. Így az egyéb, kerületi jelentőségű közterületek területének kivonásával, az építési telkekre vonatkoztatott tényleges szintterületi mutató nagyobb, mint az BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagérték.

A szintterületi átlagérték (szá) az általános használat területén elhelyezhető összes szintterület és az általános használat területének viszonyszáma. Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a szintterületi átlagérték két értékből, az általános funkcionális használat szerinti és a parkolási szintterületi átlagértékből tevődik össze:

szá = szf + szp

• Általános funkcionális használat szerinti szintterületi átlagérték: az adott általános használat szerinti területen elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterülete és az általános használat szerinti terület területének hányadosa (szf).

• Parkolási szintterületi átlagérték: a kizárólag épületen belül elhelyezett, az általánosan elhelyezhető rendeltetések rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló férőhelyek számára igénybe vehető bruttó szintterület és az általános használat szerinti terület területének hányadosa (szp).

A fentiek alapján a vizsgált tömbben megállapított szintterületi átlagérték a következő:

Általános használat szerinti terület		**szá**	**szf**	**szp**
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	**K-Rek**	1,25	1,0	0,25

A szintterület az összes építményszint bruttó alapterülete, melybe nem kell beleszámítani a loggiát, 6 m^2-nél kisebb erkélyt, a függőfolyosót, a tornácot, szabadlépcsőt, a fedetlen teraszt és udvart, a közterülethez csatlakozó árkádot. A szintterületi mutató (sztm) a telken (vagy általános használat szerinti terület tömbrészében) építhető szintterület és a telekterület (jelen helyzetben tömbterület) hányadosa.

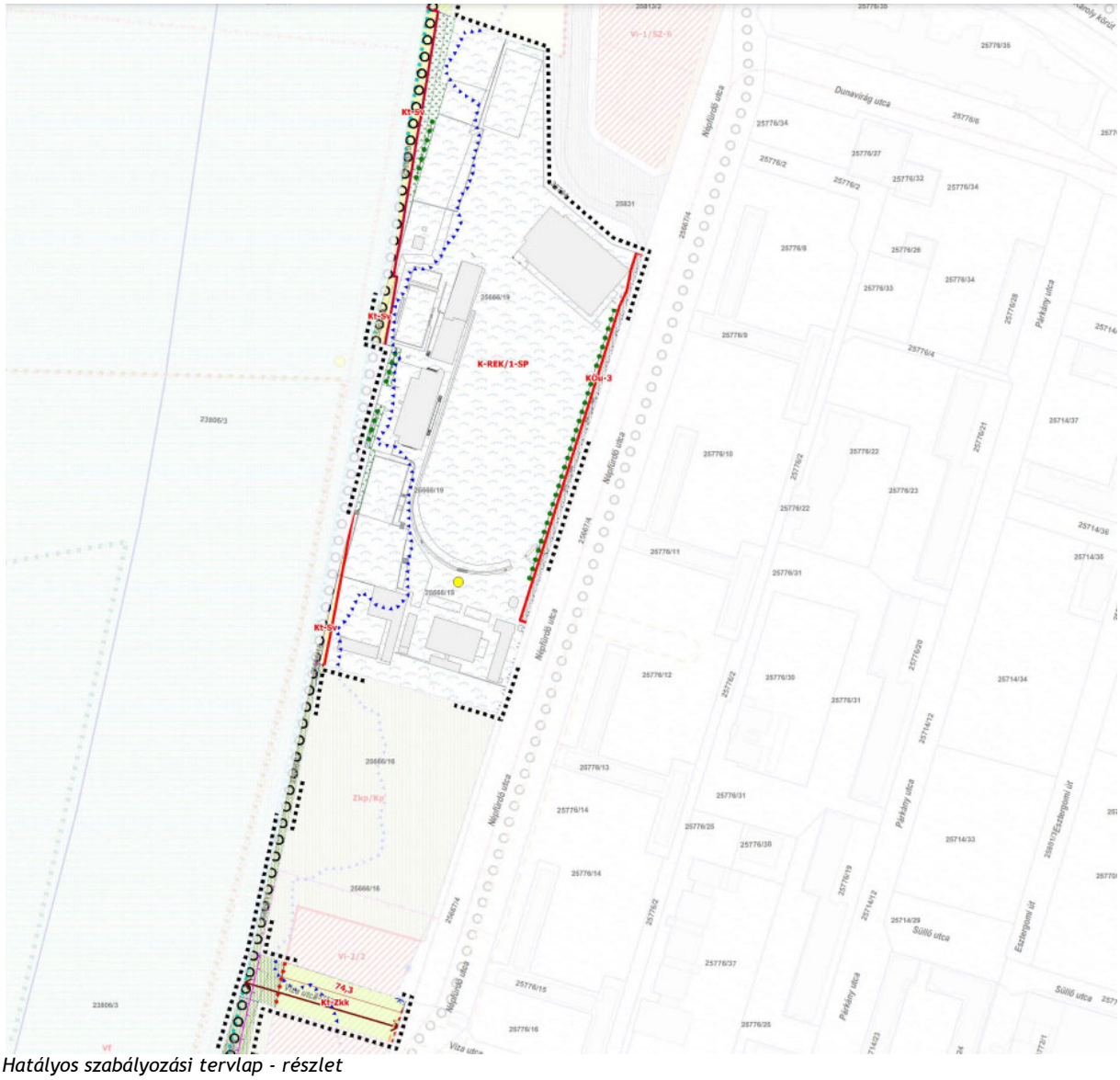
Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének 36/2018. (X.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott XIII. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti Építési Szabályzatát (DÉSZ) 1,5 m^2/m^2 szmá és 0,5 m^2/m^2 szmp értéket határoz meg. A területfelhasználási egység területe az új Fővárosi Településterv során csökkent, hiszen a tervezési területtől északra eső rész K-Rek területfelhasználásból átkerült Zk Közpark, közkert területfelhasználásba. Ezáltal a DÉSZ 1,5 m^2/m^2 szmá és 0,5 m^2/m^2 szmp értékei már nem felelnek meg a Fővárosi Településtervben megállapított szintterületi átlagértékeknek. A DÉSZ módosítása folyamatban van, jóváhagyása 2027-ben várható.

A korábbi telepítési tanulmányterv a KÉSZ módosítása keretében szintterületi mutató emelését javasolta annak érdekében, hogy a fejlesztés a DÉSZ-ben meghatározott beépítési paraméterekkel összhangba kerüljön és így a későbbi telekalakítás megvalósítható legyen. Az új Fővárosi Településterv elfogadását követően azonban a szintterületi átlagérték változatlan maradt, miközben az érintett területfelhasználási egység területe csökkent. Erre tekintettel a KÉSZ-ben a szintterületi mutató emelésére vonatkozó korábbi igény településrendezési szempontból elvetésre került, így a javaslat az új Fővárosi Településtervhez igazodik.

3.2.2. Fővárosi építési szabályzat

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdése alapján kapott felhatalmazást a fővárosi önkormányzat[3], hogy rendeletben állapítsa meg a Duna-parti építési szabályzatát.

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése 36/2018. (X.30.) önkormányzati rendeletével fogadta el a XIII. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti Építési Szabályzatát (DÉSZ).



Hatályos szabályozási tervlap - részlet

Telekalakítással kapcsolatos előírások:

6. § (1) Övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki.

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

A vizsgált tömb K-REK/1-SP építési övezetbe sorolt. A szabályozási tervlapon az alábbi jelölések láthatóak:

- *nagyvízi meder területe*,
- *megtartandó értékes fasor* a Népfürdőutca mentén a 25666/19 hrsz-ú telken,
- *vízminőség-védelmi terület övezete*,

3 A felülvizsgálat már a magyar építészetről 2023. évi C. törvény alapján készül.

- *termálkút.*

14. § A területen magánút nem alakítható ki.

A 23. § szabályozza a **K-Rek/1-SP** jelű Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területeket:

*23. § (1) Az építési övezet területe **szabadon álló, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, nagy zöldfelülettel rendelkező, a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló épületek, továbbá az azokhoz tartozó kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.***

(2) Az építési övezet területén épület
a) sportépítmény,
b) strand építményei,
c) kereskedelmi, szolgáltató,
d) szállás jellegű,
e) vendéglátó és
f) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális
rendeltetés céljára létesíthető. Egy épületen belül a rendeltetések vegyesen is kialakíthatók.

(3) Az építési övezet területén lakás nem létesíthető a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kivételével.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül
a) a közmű-becsatlakozás építménye,
b) épülettől különálló hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény és
d) szabadonálló, építménynek minősülő zászlótartó oszlop
helyezhető el.

(5) A területen új épület terepszint felett, kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani.

(6) A K-Rek/1-SP építési övezet ingatlanai és a vele közvetlenül szomszédos azonos övezeti paraméterekkel rendelkező építési övezet ingatlanai összevonhatóak.

(7) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

A K-Rek/1-SP építési övezet telekalakítási és beépítési paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m^2	m		%	%	m	m	m^2/ telek m^2	m^2/ telek m^2	%
K-Rek/1-SP	10000	-	SZ	25	25	6,0	16	1,5	0,5	40

A beépítési paramétereknek a jelenlegi beépítés megfelel. Azonban olyan telekalakítás nem megengedett, amely szerint egy telek egynél több övezetbe tartozzon.

Továbbá hosszútávon az MKKSZ részére telket szeretnének alakítani, ezért a kialakítható legkisebb telek területét 4500 m2-re szükséges csökkenteni.

A területen magánút jelenleg nem alakítható ki.

3.2.3. Kerületi építési szabályzat

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatát.



Hatályos szabályozási tervlap - részlet

A vizsgált tömb Vi-2/SZ-12 építési övezetbe és Zkp-Kp-2 övezetbe sorolt. A szabályozási tervlapon az alábbi jelölések láthatóak:

- *építési hely terepszint feletti is beépíthető része* a Viza utca mentén a 25666/16 hrsz-ú telken,
- *max. ÉLP 10 m legmagasabb pont* a Viza utca mentén a 25666/16 hrsz-ú telken,
- *Duna-parti városias sétány* a Moszkva sétányon,
- *I. rendű árvízvédelmi fővédvonal* a Népfürdő utcában,
- *megtartandó kiegészítendő fasor* a Népfürdő utcában.

A 7. § (1) bekezdése alapján a *Szabályozási terven jelölt „Duna-parti városias jellegű sétány" kialakítása során*

a) a kerékpáros forgalom számára legalább 2,5 méter, a gyalogos forgalom számára legalább 1,5 méter széles, egymástól elválasztott burkolt felületet kell biztosítani,

b) a sétány mentén a katasztrófavédelmi szempontok figyelembevételével legalább egyoldali fasort kell telepíteni és fenntartani,

c) az egyes Duna-parti szakaszok egységes kialakítása érdekében a sétány jelentős átalakítása, új szakaszának kiépítése az a) és b) ponttól eltérő méretű és jellegű kialakítással csak közterület-alakítási terv alapján történhet.

A 10. § (6) bekezdése alapján a *közterületen „megtartandó, kiegészítendő fasor" jelölés esetén*

a) a jelölt szakaszon a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, valamint Kt-kk övezetbe sorolt közterületeken a keresztmetszeti tényezők változtatásakor biztosítani kell a jelölt „megtartandó / kiegészítendő fasor" megőrzését, a hiányzó szakaszainak kiegészítését, továbbá a rekonstrukció és a fenntartás műszaki feltételeit, a növényegészségügyi szempontok együttes figyelembevételével, továbbá

b) a fasortelepítésnél és -kiegészítésnél az ültetéssel egy időben kell biztosítani az öntözőhálózat kiépítését, vagy a gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncsövet kell elhelyezni.

A Vi-2 építési övezet általános előírásairól a KÉSZ 55 és 57.§ rendelkezik. A Vi-2 intézményi építési övezetek vonatkozó általános előírásai a következőek:

55. §
(4) Az épület rendeltetése
a) igazgatási,
b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) hitéleti,
d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
e) szállás jellegű,
f) irodai,
g) kereskedelmi, szolgáltató,
h) sport,
i) vendéglátó,
j) lakás - ha az építési övezet kifejezetten nem tiltja -
k) önálló parkolóház, mélygarázs
l) a lakosság napi igényeit kielégítő egyéb
rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel (különösen saját raktár, iroda).

Az építési övezetben kizárólag sport-, rekreációs és az ezeket kiszolgáló rendeltetés létesíthető. Azonban az FTFT az érintett területet időközben Zk jelű, Közkert, közpark területfelhasználásba sorolta át.

(6) Kereskedelmi rendeltetés
a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, I. emeletén létesíthető, és
b) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet,
kivéve, ha az építési övezet az épület egészére vonatkozóan kifejezetten megengedi a kereskedelmi rendeltetést.

Kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 4000 négyzetméter bruttó alapterülettel az épület pinceszintjén, földszintjén vagy I. emeletén létesíthető.

(13) A személygépjárművek telken belül - a (14) bekezdés utcafront kialakítására vonatokozó rendelkezéseinek együttes betartásával -
a) az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban,
b) ha a legnagyobb megengedett földszinti beépítettség 100%, akkor a földszinti teremgarázsban, valamint
c) ha az építési övezet részletes előírása, vagy a XVII. fejezet Kiegészítő előírása azt kifejezetten rögzíti
ca) földszinti, emeleti teremgarázsban,
cb) meghatározott arányban felszíni parkolóban
helyezhetők el, utca felől nyíló garázssor e célból nem létesíthető.

Az építési övezet személygépjárművek elhelyezése kizárólag mélygarázsban megengedett.

A Vi-2/SZ-12 építési övezetekben meghatározott beépítési mód a szabadonálló.

57.§ (10) A Vi-2/SZ-12 jelű építési övezet területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
a) kizárólag sport-, rekreációs és az ezeket kiszolgáló rendeltetés létesíthető,
b) személygépjármű elhelyezés csak mélygarázsban biztosítható.

A Vi-2/SZ-12 építési övezet telekalakítási és beépítési paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m^2	m		%	%	m	m	m^2/telek m^2	m^2/telek m^2	%
Vi-2/SZ-12	5000	-	SZ	35	50	-	épület-magasság	1,0	1,0	50

Zkp-Kp-2 övezet általános előírásai a következőek:

65. § (1) A Zkp és Zkk jelű zöldterület övezete állandóan növényzettel fedett olyan közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.

(2) Az övezetek előírásait az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell alkalmazni.

(3) A zöldterületi övezetetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 16. számú táblázata határozza meg.

(4) A zöldterületek

*a) **Zkp-Kp jelű közpark övezetbe** és*

b) Zkp-Kk jelű közkert övezetbe

soroltak.

(6) A Zkp-Kp, a Zkp-Kk, a Zkk-1/Ln, a Zkk-2/Ln, a Zkk-3/Ln és Zkk-1/Vt jelű övezetek területén elhelyezhető

a) fenntartáshoz szükséges építmény,

b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,

c) kerti építmény,

d) épületnek nem minősülő sportépítmény,

e) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,

f) közhasználatú út,

g) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,

h) nyilvános illemhely,

i) terepszint alatti építési hely feltüntetése esetén mélygarázs

j) a kikötői létesítmények parti elemei.

k) felszíni parkoló, ahol a Szabályozási terv kifejezetten rögzíti.

Felszíni parkolót a Szabályozási terv nem rögzít.

(7) A (6) bekezdés szerinti övezetek területén:

a) a zöldterületeket a közhasználat elől elzárni nem szabad, de sötétedés után közbiztonsági okból a területük lezárható,

b) a zöldterületek területén csak áttört kerítés létesíthető,

c) terepszint alatti beépítés csak a Szabályozási terven jelölt „terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen” lehatároláson belül létesíthető,

d) a c) pont szerinti terepszint alatti beépítés záródómén háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni a záródódém legalább 65%-án,

e) a fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 négyzetméter kell, hogy legyen.

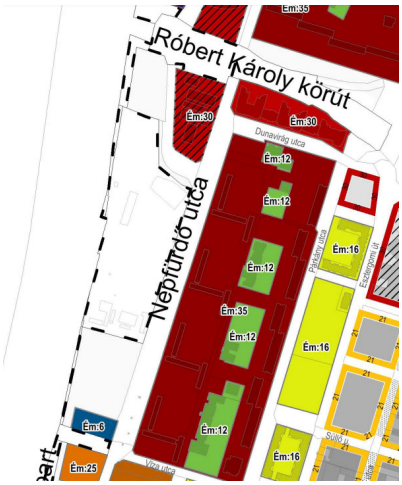
*(8) A Zkp-Kp-1 és **Zkp-Kp-2 közpark** övezetbe az **1 hektárnál nagyobb rekreációs zöldterületek tartoznak, melyeken az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb 100 négyzetméternél – ha a Szabályozási terv az építés helyét jelöli, vagy közterület alakítási terv alapján.***

*(15) **Zöldfelületként szabályozott területen felszíni parkoló átmenetileg sem működtethető.***

A Zkp-Kp-2 övezet telekalakítási és beépítési paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m^2	m		%	%	m	m	m^2/telek m^2	m^2/telek m^2	%
Zkp-Kp-2	-	-	-	2	20	-	Ém=4,5	-	-	75

A beépítési paramétereknek a jelenlegi beépítés megfelel, azonban felszíni parkoló átmenetileg sem működtethető.



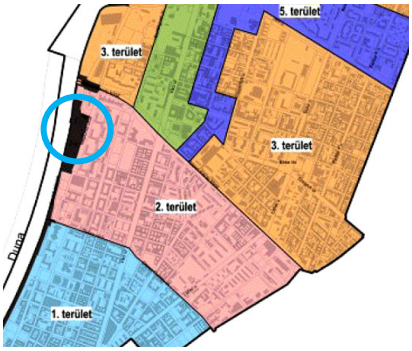
4. melléklet: Az építési övezetek magassági szabályozása - részlet

A telekre meghatározott magassági paraméterek:

*29.§ (8) h) az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága a 3. melléklet szerinti „J" oszlop a „párkánymagasság" vagy az **„épületmagasság"** fogalmának megfelelően alkalmazandó szabályt határozza meg, melynek betartandó határértékeit a 4. melléklet térképe rögzíti.*

34. § (1) Az építési övezethez tartozó beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke

a) a 4. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (továbbiakban: Ém érték), mely **jelen esetben 6 m.**



5. melléklet: A személygépjárművek és kerékpárok telken belüli elhelyezésének szabályozása- részlet

A személygépjárművek és a kerékpárok telken belüli elhelyezésének előírásait az 5. melléklet tartalmazza. A rendelet nem szabályozza ebből a szempontból a területet, így a TÉKA előírása a mérvadó.



9. melléklet: A korlátozással és egyes védelemmel érintett területek szabályozása- részlet

A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely, vízminőség-védelmi terület övezete, kibocsátás-csökkentési zóna, valamint a Duna-parti sávban a nagyvízi meder érinti.



10. melléklet: Jelentős változással érintett és barnamezős területek- részlet

A tervezési területet nem érinti a jelentős változással érintett és barnamezős terület jelölés.

3.3. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

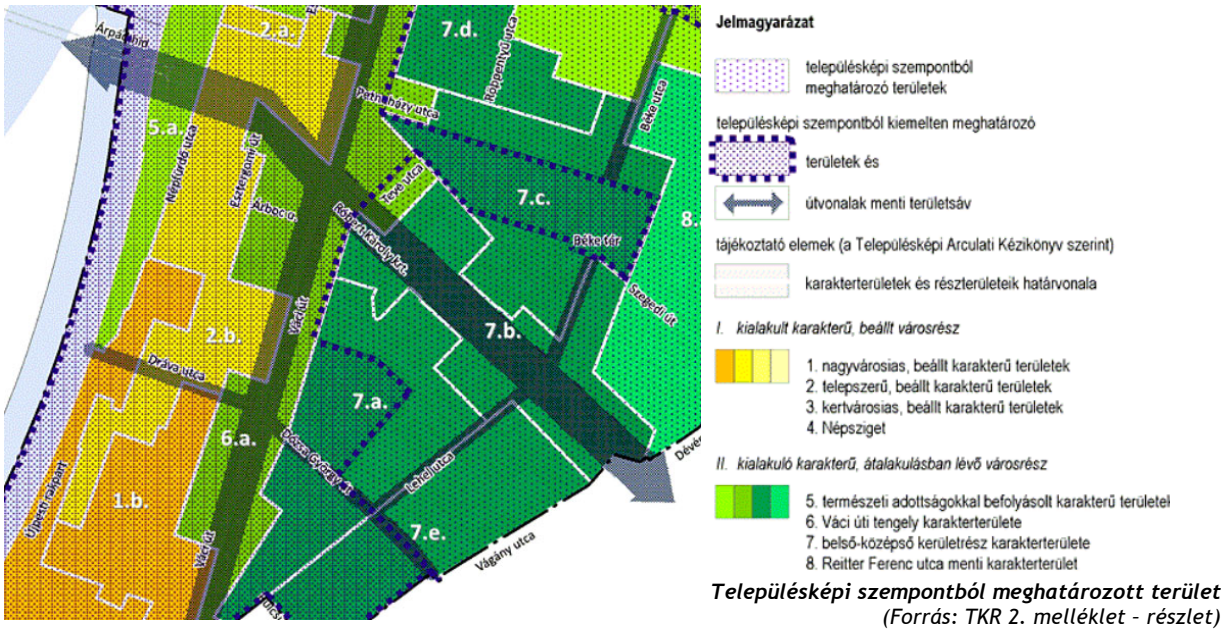
A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírja, hogy minden településnek (köztük a fővárosnak és a kerületnek) el kell készítenie a településképi arculati kézikönyvét és településképi rendeletét. A településképi arculati kézikönyv a települések sajátos, egyedi arcát, különösen pedig a védendő értékeit hivatott bemutatni, míg a településképi rendelet célja a hazai városok és községek sajátos településképének védelme és alakítása.

Településképi Arculati kézikönyv

Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének a 2/2021. (VI.24.) Ökt. normatív határozattal elfogadott dokumentuma a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK). A teljes kerületben 9 eltérő karakterű terület került kijelölésre, a vizsgált tömb a természeti adottságokkal befolyásolt karakterterületbe tartozik.

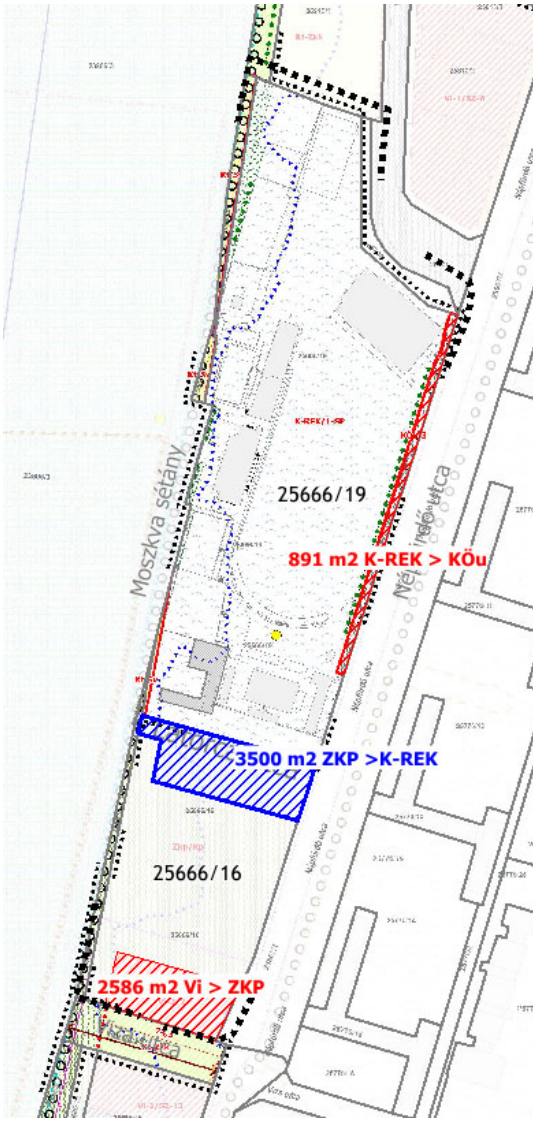
Településképi rendelet

Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzat képviselő-testületének 13/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelete a szól a településkép védelméről (TKR). A településrendezési eszközök összhangban készülnek a településképi rendelettel. Az épületekre és kerítésre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelményeket a TKR 11-14.§ szabályozza. Az új típusú településtervek készítése során a településképi előírásokat vissza kell integrálni a helyi építési szabályzatba.



Településképi szempontból meghatározott terület
(Forrás: TKR 2. melléklet – részlet)

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA



Tervezett területcsere

A 25666/19 hrsz.-ú ingatlan az E.ON Hungária Zrt. és a Magyar Kajak Kenu Szövetség osztatlan közös tulajdonában van. A 25666/16 hrsz.-ú ingatlan kizárólag az E.ON Hungária Zrt. tulajdona.

A tulajdonosok az elmúlt időben az önkormányzattal területcserére vonatkozó egyeztetéseket folytattak. A 25666/19 hrsz-ú ingatlan Népfürdő utca mentén lévő szabályozási vonallal érintett (~ 891 m^2-es) területet a tervek szerint, az E.ON Hungária Zrt. igazgatóságának jóváhagyását követően, átadnák az önkormányzat számára, közlekedési terület céljára. Továbbá a 25666/16 hrsz-ú telek déli részén, a Vi jelű, beépítésre szánt intézményi övezeti besorolású terület (~2586 m^2) szintén átadásra kerülne az önkormányzat számára (piros sraff) és közpark (Z-KP) területfelhasználási egységbe kerülne. A feltüntetett területnagyságok előzetes, tervezői adatok, amelyek a változási vázrajz elkészítése során pontosítandók.

Az átadás ellentételezéseként a tulajdonosok szeretnék a 25666/19 hrsz.-ú ingatlan területét megnövelni az új Fővárosi Településtervben beépítésre szánt, K-Rek jelű „Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület” területfelhasználási kategóriába átsorolt területrésszel (mintegy 3 500 m^2). A terület a KÉSZ-ben jelenleg Z-KP jelű, beépítésre nem szánt közpark övezetbe sorolt. Annak érdekében, hogy a 25666/19 hrsz.-ú ingatlan területe mintegy 3 500 m^2-rel növelhető legyen, szükséges az érintett területrésznek – a 25666/19 hrsz.-ú ingatlanhoz hasonlóan – K-Rek jelű, beépítésre szánt „Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület” övezetbe történő átsorolása (kék sraffozással jelölt terület).

A tervezett területcsere megvalósításához szükséges területfelhasználási változásokat a Fővárosi Településterv és BFRSZ már tartalmazza.

Hosszútávon felmerült az igény, hogy a 25666/16 és /19 hrsz.-ú ingatlanokat az E.ON Hungária Zrt. és a Magyar Kajak Kenu Szövetség használat szerint szeretné megosztani és a tulajdonviszonyokat rendezni. A tulajdonjogi rendezés konkrét módját a felek külön megállapodásban határozzák meg.

Új beépítés a tervezési területen jelenleg nem tervezett. Az MKKSZ tervezett telkének mérete ~ 4900 m^2. A telekalakítás feltétele, hogy a kialakuló telkek megfeleljenek a hatályos beépítési paramétereknek, különös tekintettel a legalább 40%-os zöldfelületi minimum biztosítására. Emellett teljesülniük kell az építési hely kialakítására, az előkert, az oldalkert és a hátsókert méreteire, a megengedett beépítettségre, valamint a Helyi Építési Szabályzat és a TÉKA vonatkozó építésügyi jogszabályok előírásaira vonatkozó követelményeknek.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA

A tervezett kialakítható legkisebb telekméret csökkentéshez az alábbi településrendezési eszközöket szükséges módosítani:

- Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének 36/2018. (X.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott XIII. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti Építési Szabályzata (DÉSZ), valamint
- Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendeletével elfogadott Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzata.

Az egyes településrendezési eszközök módosításának szabályozási koncepciója külön fejezetben kerül ismertetésre.

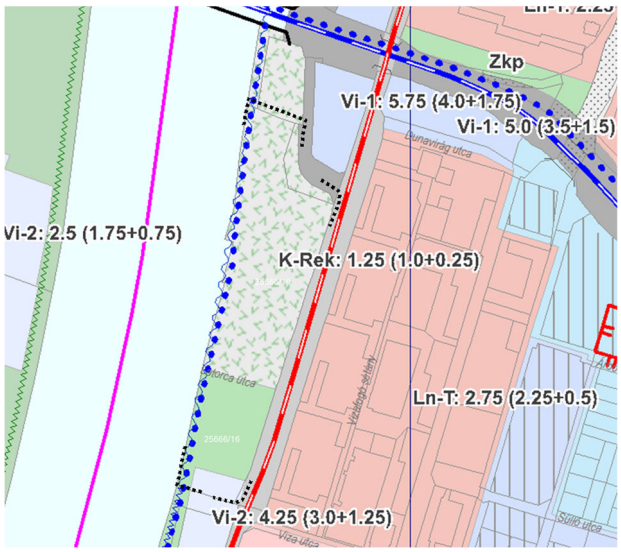
5.1. A XIII. KERÜLET DUNA-PARTI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (DÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján a fővárosi önkormányzat állapítja meg a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos követelményeket. Ennek köszönhetően a tervezési terület egyik részére a fővárosi építési szabályzat, másik részére a kerületi építési szabályzat van érvényben.

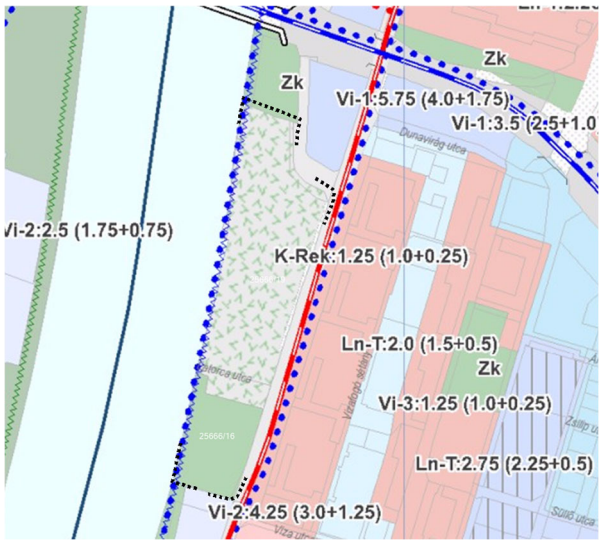
Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése 36/2018. (X.30.) önkormányzati rendeletével fogadta el a XIII. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti Építési Szabályzatát (DÉSZ). Ennek értelmében, a 25666/19 hrsz-ú telket a DÉSZ szabályozza, míg a 25666/16 hrsz-ú telket a KÉSZ.

A fejlesztési szándék megvalósításához készült korábbi telepítési tanulmányterv tartalmazta a szükséges fővárosi településrendezési módosítási javaslatot. A kérelemben foglaltaknak megfelelően ezek a módosítási igények időközben beépültek az elfogadott új Fővárosi Településtervbe és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatába.

Azonban a Fővárosi Településterv módosításával a korábbi K-Rek területfelhasználási egység egy része Zk – közpark, közkert területfelhasználásba került (tervezési területen kívül, attól északra), ezáltal a K-Rek területe csökkent. Emiatt a DÉSZ-ben jelenleg meghatározott szintterületi értékeket az új fővárosi előírásokhoz kell igazítani: az általános szintterületi értéket 1,5 m²/m²-ről 1,0 m²/m²-re, a parkolási szintterületi értéket pedig 0,5 m²/m²-ről 0,25 m²/m²-re szükséges csökkenteni. A DÉSZ módosítása jelenleg folyamatban van, jóváhagyása várhatóan 2027-ben történik meg.



A korábbi fővárosi tervben a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége



Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek a fővárosi településtervben

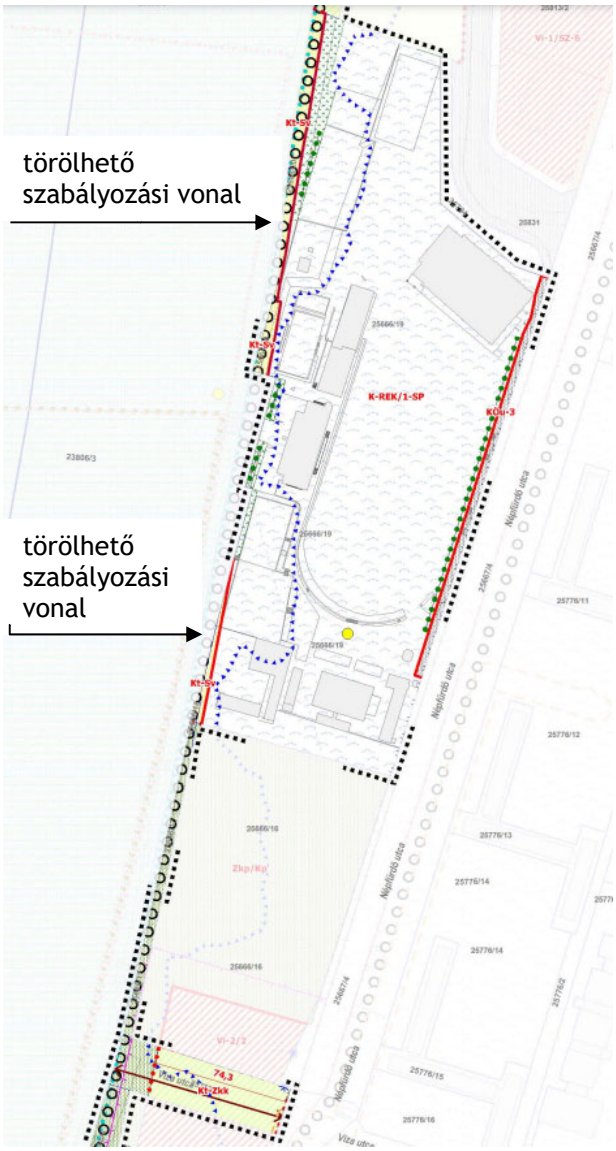
Tekintettel arra, hogy a DÉSZ módosítása, valamint a megengedett szintterületi mutatók csökkentése a Fővárosi Településtervhez való igazodás érdekében egyébként is szükségessé vált, a tulajdonosok a módosítás keretében a telkek megosztásának lehetőségét is biztosítani kívánják.

A fejlesztés első ütemében a 25666/19 hrsz.-ú telket az új beépítésre szánt K-Rek területfelhasználási egységbe tartozó területtel kívánják összevonni, majd hosszú távon az MKKSZ részére egy megközelítőleg 4 900 m² területű önálló telket kialakítani. Ennek megvalósításához szükséges, hogy az érintett területek azonos építési övezetbe kerüljenek, ezért mindkét érintett építési szabályzat módosítása indokolt.

A hatályos DÉSZ a 25666/19 hrsz.-ú telket K-Rek/1-SP építési övezetbe sorolja, ugyanakkor a szabályozási terv más területen nem jelöl ilyen építési övezetet. A tervezett, telekalakítás érdekében ezért a K-Rek/1-SP építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület értékét 10 000 m²-ről 4 500 m²-re szükséges csökkenteni.

A szabályozási tervlapon a Moszkva sétány mentén jelölt szabályozási vonalak törölhetők. A sétány északi szakaszán a tervezett szabályozás már végrehajtásra került, míg a déli szakaszon a magas partfal és a kedvezőtlen terepadottságok miatt a szabályozás teljes körű megvalósítása nem lehetséges. Ezen a szakaszon a szabályozás a terepviszonyok által lehetővé tett mértékben már megtörtént, ezért a fennmaradó szabályozási vonalak fenntartása nem indokolt.

A Népfürdő utca mentén a szabályozási vonal a hatályos szabályozási tervlapon már szerepel, és továbbra is fenntartásra kerül annak érdekében, hogy a járda és a parkoló kialakításához szükséges, összesen 891 m² nagyságú terület kiszabályozható legyen.



Szabályozási terv módosítási javaslat

Az új típusú településtervekben az épületmagasság helyett a párkánymagasság alkalmazandó. A DÉSZ módosítása során ezért már párkánymagasságot szükséges meghatározni, mely tervezett értéke a jelenlegi beépítést figyelembe véve 16 méter.

Azért, hogy a 25666/19 hrsz-ú telek ne aprózódjon el, javasolt előírni, hogy:

- K-Rek/1-Sp építési övezetben telekalakítás akkor végezhető, ha annak eredményeként legalább egy, az építési övezet rendeltetésének megfelelő, legalább 35 000 m² területű telek egybefüggően fennmarad vagy kialakul.

A K-Rek/1-SP építési övezet javasolt telekalakítási és beépítési paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Párkány-magasság	Az épület legmagasabb pontja	Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke
			terepszint felett	terepszint alatt			szmá	szmp	
	m^2		%	%	m	m	m^2/ telek m^2	m^2/ telek m^2	%
K-Rek/ 1-SP	4 500	SZ	25	25	16	25	1,0	0,25	40

5.2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA



Szabályozási tervlap módosítási javaslat

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatát. A 25666/16 hrsz-ú telek északi részén új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre (K-REK). A DÉSZ-nek és a KÉSZ-nek összhangban kell lennie egymással ahhoz, hogy a telekalakítás létrejöhessen. Ehhez egy új, a DÉSZ-ben javasolt építési övezet paramétereivel megegyező építési övezet bevezetése szükséges.

Ezzel párhuzamosan, az E.ON Hungária Zrt. tulajdonában lévő 25666/16 hrsz-ú telek déli részén, a jelenleg Vi-2/SZ-12 építési övezetbe sorolt terület (2586 m^2) átsorolásra kerül Zkp-Kp-2 övezetbe.

A K-Rek/SP-új építési övezet javasolt telekalakítási és beépítési paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Párkány-magasság	Az épület legmagasabb pontja	Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke
			terepszint felett	terepszint alatt			szmá	szmp	
	m^2		%	%	m	m	m^2/ telek m^2	m^2/ telek m^2	%
K-Rek/ SP-új	4 500	SZ	25	25	16	25	1,0	0,25	40

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

A módosítás során új beépítés nem tervezett, ezért az infrastrukturális igény nem nő. Hosszútávon felmerült az igény, hogy a 25666/19 hrsz.-ú ingatlant az E.ON Hungária Zrt. és a Magyar Kajak Kenu Szövetség használat szerint szeretné megosztani és a tulajdonviszonyokat rendezni.

Amennyiben távlatban mégis új funkció települ a tervezési területre, annak közlekedési és közmű igényeit fel kell mérni és a részletes tervezés során vizsgálni kell a hatásait is.

7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területen örökségvédelmi szempontból értékes elemek találhatók: a csónakház és a tribün fővárosi védelem alatt áll. A fejlesztés és az esetleges beavatkozások során ezért biztosítani szükséges a védett építészeti értékek megőrzését. Azonban a fejlesztés megvalósulása következtében a közeljövőben új beépítés nem várható, ezért a környezeti elemek terhelésének számottevő növekedésével nem kell számolni.

A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A terület hasznosításakor figyelembe kell venni a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos. Amennyiben a beruházás teljes bekerülési költsége a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladja, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a kapcsolódó rendeletek nagyberuházásokra vonatkozó rendelkezései alkalmazandók, így előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

8. ÖSSZEFOGLALÓ

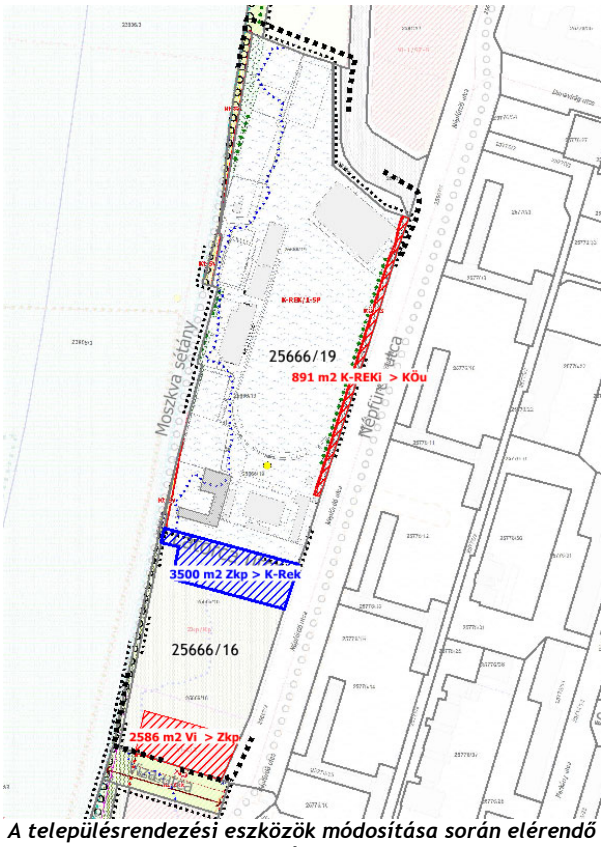
A tervezési területet az Árpád hídi déli lehajtó – Népfürdő utca – Viza utca – Moszkva sétány határolja. A tömb két telekből áll.

A 25666/19 hrsz-ú telek jelentős részén az E.ON Sporttelepe működik. Az ingatlan déli részén, a Duna-parton pedig a Magyar Kajak-Kenu Szövetség (MKKSZ) székháza áll. A 25666/19 hrsz.-ú ingatlan az E.ON Hungária Zrt. és a Magyar Kajak Kenu Szövetség osztatlan közös tulajdonában van. A telek nagysága 43 188 m^2.

A 25666/16 hrsz-ú telek közparkként funkcionál és kizárólagosan az E.ON Hungária Zrt. tulajdona. A telek nagysága 17 252 m^2.

A tulajdonosok az elmúlt időben az önkormányzattal területcserére vonatkozó egyeztetéseket folytattak.

A területfelhasználási egységek módosítása az új típusú Fővárosi településtervben már átvezetésre került. A jelenlegi módosítás célja ennek megfelelően a DÉSZ és a KÉSZ előírásainak és szabályozási elemeinek összhangba hozása a Fővárosi településtervben meghatározott területfelhasználással.



A településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok

A tulajdonosok és az önkormányzat között területcserére irányuló egyeztetések folytak. Ennek keretében a 25666/19 hrsz.-ú ingatlan Népfürdő utca menti, mintegy 891 m^2-es része közlekedési célra, továbbá a 25666/16 hrsz.-ú telek déli, mintegy 2586 m^2-es területrésze közpark (Z-KP) céljára az önkormányzat tulajdonába kerülne.

Az átadás ellentételezéseként a 25666/19 hrsz.-ú ingatlan mintegy 3500 m^2-rel történő bővítése tervezett. Ehhez a jelenleg Z-KP övezetbe sorolt érintett területrész K-Rek jelű, beépítésre szánt „Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület” övezetbe történő átsorolása szükséges.

A megadott területnagyságok előzetes adatok, amelyek a változási vázrajz elkészítése során pontosítandók.

A tulajdonosok az EHU igazgatóságának jóváhagyása, valamint a szükséges megállapodások megkötése és ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatása esetén e területet a XIII. Kerületi Önkormányzat részére átadni tervezik.

A tervezési terület északi részére a fővárosi építési szabályzat (DÉSZ), a déli részére a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) van érvényben. A területcserére vonatkozó fejlesztési szándék megvalósításához mind a két településrendezési eszköz módosítása szükséges.

Hosszútávon felmerült az igény, hogy a 25666/19 hrsz.-ú ingatlant az E.ON Hungária Zrt. és a Magyar Kajak Kenu Szövetség használat szerint szeretné megosztani, melynek településrendezési vonzata a szabályozási koncepcióban került bemutatásra.

Jelen telepítési tanulmányterv a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési szerződés és településrendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma.