

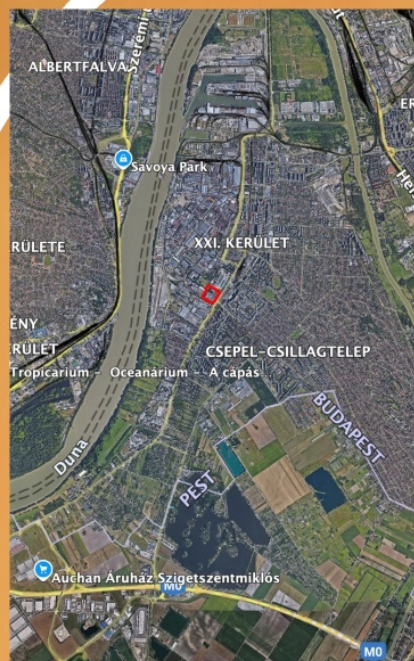


Budapest XXI. kerület

- volt Zrínyi nyomda



Elhelyezkedés



- Budapest XXI. kerületének a II. Rákóczi Ferenc út és Mag utca csomópontjában
- M0 autópút Halásztelek/Csepel lehajtótól 4 km-re
- Ipari -- Vi-2/Gy-Sz1 -- övezetben
- Széleságú felhasználás, akár szerverpark

Beépítési paraméterek:

- szabadonálló beépítési mód
- 45 % beépíthetőség terepszint felett
- 65 % beépíthetőség terepszint alatt
- 35 % minimum zöldfelület
- általános szintterületi mutató 2,5 m²/m²
- parkolási szintterületi mutató 1,0 m²/m²
- legkisebb építmény magasság 4,0 méter
- legnagyobb építménymagasság 12,5 méter
- minimum telekméret 3000 m² terület
- minimum telek szélesség 20 méter



Mostani állapot



- aszfaltozott személy- és teherforgalom számára kialakított belső utak és parkolók
- monolit szerkezetű csarnok- és irodaépület
- lapostető miatt kifejezetten jó megújuló energia telepítéséhez

Koncepció terv



Drón felvételek





Kapcsolat:

**Soczó Gergely
THOMAY Zrt.**

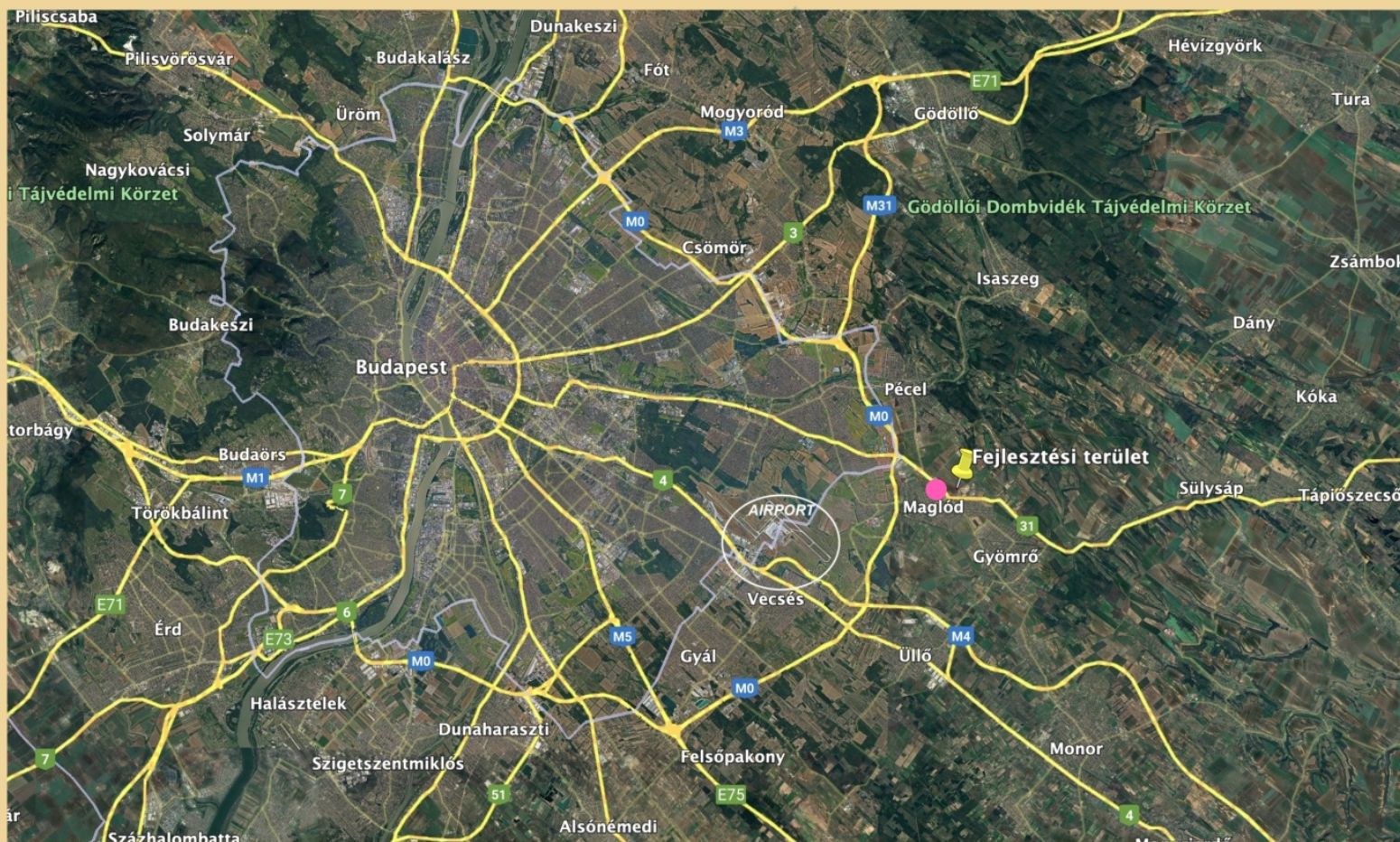
+36 30 7885481

e-mail: soczo.gergely@thomayzrt.hu



MAGLÓD

Mo autótűt és repülőtér közeli fejlesztési terület a 31. sz. főútvonal mellett



Erdeklődés esetén



Kapcsolat

Soczó Gergely
THOMAY Zrt.
tel: +36 30 788 5480
gergely.socz@thomayzrt.hu



A jellemző paraméterek:

A terület mérete: 315881 m²
64/2 övezet:
beépítettség maximum 60 %
maximális építménymagasság maximum 25 m
építménysűrűség maximum 18 méter
szélességű mértékű lakóházak
szervezett beépítési mód
1:18 db benyúló áll (bujdosó PÉGER Rt.)
A környező telekhatáron találhatóak.



Elhelyezkedés

10 km körülről 2 km-re
közvetlenül a 31. sz. főút mellett
ipari övezet
Maglód belterületén



31. számú főútvonalhoz való csatlakozás



Elhelyezkedés

- M0 körgyűrűtől 2 km-re
- közvetlenül a 31. sz. főút mellett
- Ipari övezet
- Maglód belterületén



A terület határai



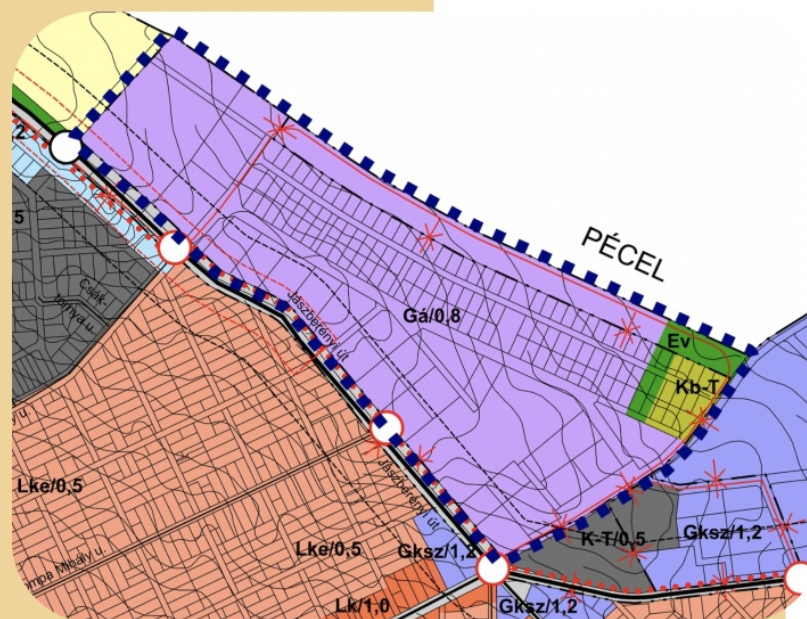
The image is a circular aerial photograph with a black border. A large, irregularly shaped plot of land is outlined with a thick red line. This plot is mostly dark brown, suggesting it is a field or a body of water. To the northwest of the plot, there is a residential area with many small houses and a street labeled 'Károly u.'. To the northeast, there is an industrial area with a building labeled 'Eagle Industry Hungary Kft'. To the south, there is a road labeled '31' and a street labeled 'Damjanich u.'. Further south, there is a gas station labeled 'OMV' and a street labeled 'Fő u.'. Other labels include 'Onkiszolgáló autómosó' and 'D' Bátor Trade Kft' near the plot's boundary.

[illegible]

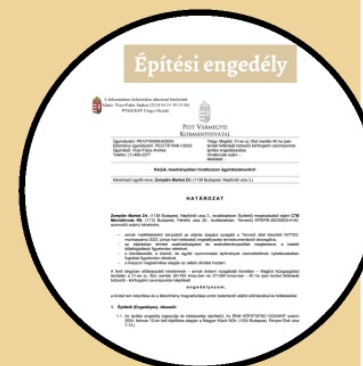
A jellemző pataméterek:

- a terület összesen 315881 m²
- **GÁ/2 övezet:**
 - beépíthetőség maximum 60 %
 - minimum zöldfelületi mutató 25 %
 - épületmagasság maximum 18 méter
 - szintterületi mutató 0,8m²/m²
 - szabadonálló beépítési mód
- 138 db hrsz-ből áll (tulajdonos PÉGER Kft.)

A közművek telekhatáron találhatóak.



31. számú főútvonalhoz való csatlakozás



Az alább tervezett módon
2 db körforgalom kialakításával



Építési engedély



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Vizer-Falus Andrea (2024.04.19, 09:35:40)
PVKH KFF Ütőgyi Osztály



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/UT/00246-6/2024.
Előzményi ügyiratszám: PE/UT/01548-1/2023.
Ügyintéző: Vizer-Falus Andrea
Telefon: (1) 460-2277

Tárgy: Maglód, 31-es sz. főút mentén 40 ha ipari terület feltárását biztosító körforgalmi csomópontok építési engedélyezése
Hivatkozási szám: -
Melléklet: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező ügyfél neve: **Zemplén Market Zrt.** (1138 Budapest, Népfürdő utca 3.)

HATÁROZAT

Zemplén Market Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő utca 3., továbbiakban: Építető) megbízásából eljáró **CTB Mérnökiroda Kft.** (1112 Budapest, Fehérlő utca 20., továbbiakban: Tervező) EPAPIR-20230925-4140. azonosító számú kérelmére,

- annak mellékleteként benyújtott az eljárás alapjául szolgáló a Tervező által készített N/775/2. munkaszámú 2023. június havi keltezésű engedélyezési tervdokumentációt átvizsgálva,
- az eljárásban érintett szakhatóságokat és szakvéleményezőket megkeresve, a kiadott állásfoglalások figyelembe vételével,
- a közútkezelők, a közmű- és egyéb nyomvonalas építmények üzemeltetőinek nyilatkozataiban foglaltak figyelembe vételével,
- a helyszín megtekintése alapján az alábbi döntést hoztam:

A fenti tárgyban előterjesztett kérelemnek – annak érdemi vizsgálatát követően – Maglód közigazgatási területén a 31-es sz. főút mentén 26+765 kmsz-ben és 27+260 kmsz-ben - 40 ha ipari terület feltárását biztosító - körforgalmi csomópontok kiépítését

engedélyezem,

a kiviteli terv készítése és a létesítmény megvalósítása során betartandó alábbi előírásokkal és feltételekkel.

1. Építető (Engedélyes), útkezelő:

- 1.1. Az építési engedély jogosultja és kötelezettje (építető): Az ÉKM KÖFÁT/8792-1/2024/KIF számú 2024. február 12-én kelt kijelölése alapján a Magyar Közút N.Zrt. (1024 Budapest, Fényes Elek utca 7-13.)

Érdeklődés esetén



Kapcsolat

Soczó Gergely

THOMAY Zrt

tel: +36 30 788 5480

gergely.soczo@thomayzrt.hu

BUDAPEST XIV. KERÜLET

HUNGÁRIA KÖRÚT- EGRESSY ÚT

CSOMÓPONTJÁBAN

Fejlesztési terület



a jelenlegi tervanyag 341 db lakásszámmal + 4700 m² kereskedelmi egységgel engedélyezés alatt

a projekt **Otthon Start Programmal történő kiemelése és Rozsdaövezeti akcióterületté nyilvánítása megtörtént (Magyar Közlöny 2026 évi 027. számában elérhető)**

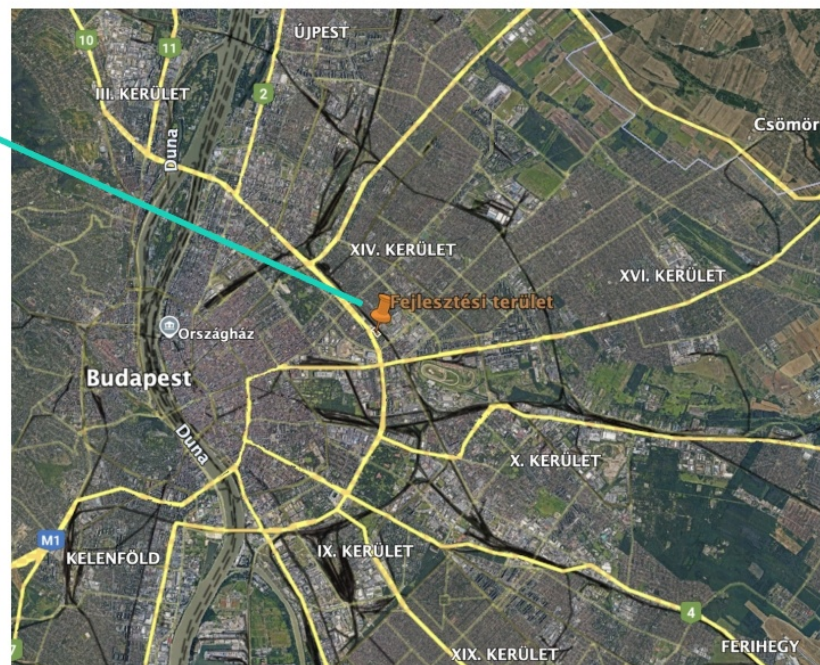
Elhelyezkedés



A terület jelenleg madártávlatból



- a XIV. kerület központi helyén, az Egressy út és Hungária körút csomópontjában helyezkedik el
- tömegközlekedés és gépjárműforgalom szempontjából is kiváló adottságokkal



Oldal: 1 / 2

Megrendelés szám: 1494434/6/2025

2025.07.03

Szektor : 33

Belterület 32375 helyrajzi szám

1143	BUDAPEST XIV.KER.	Francia út 27-28. "felülvizsgálat alatt"
1143	BUDAPEST XIV.KER.	Jurisich Miklós utca 28-34. "felülvizsgálat alatt"
1143	BUDAPEST XIV.KER.	Zászlós utca 51-59. "felülvizsgálat alatt"
1143	BUDAPEST XIV.KER.	Zászlós utca 62. "felülvizsgálat alatt"
1149	BUDAPEST XIV.KER.	Egressy út 11-15.

LRÉS Z

alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	1.3922	0.00
------------------------------	---	--------	------

IL RÉSULTAT

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 3. A.ép. 1.lph. fszt.

III. R É S U M É

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76388/2/2007/07.05.16

- a T-73820 tetszámú térrajz alapján az ingatlan egyesítve a 32373/2 hrsz ingatlannal, és 728 m² terület lejegyezve, mely (32376) hrsz területéhez hozzájegyezve, továbbá 63 m² terület lejegyezve, mely 32373/4 hrsz területéhez, hozzájegyezve, 6551 m² terület idejegyezve.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 219316/2/2007/07.07.30

- a T-77107 tetszámú térajz alapján az ingatlan egyesítve a 32372/6, 32372/7 és 32385 hrsz ingatlannal és 1 ha 3922 m2 területtel ideigvezve.

28. bejegyző határozat, érkezési idő: 84500/1/2019/19.05.09

cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.

29. bejegyző határozat, érkezési idő: 84500/1/2019/19.05.09

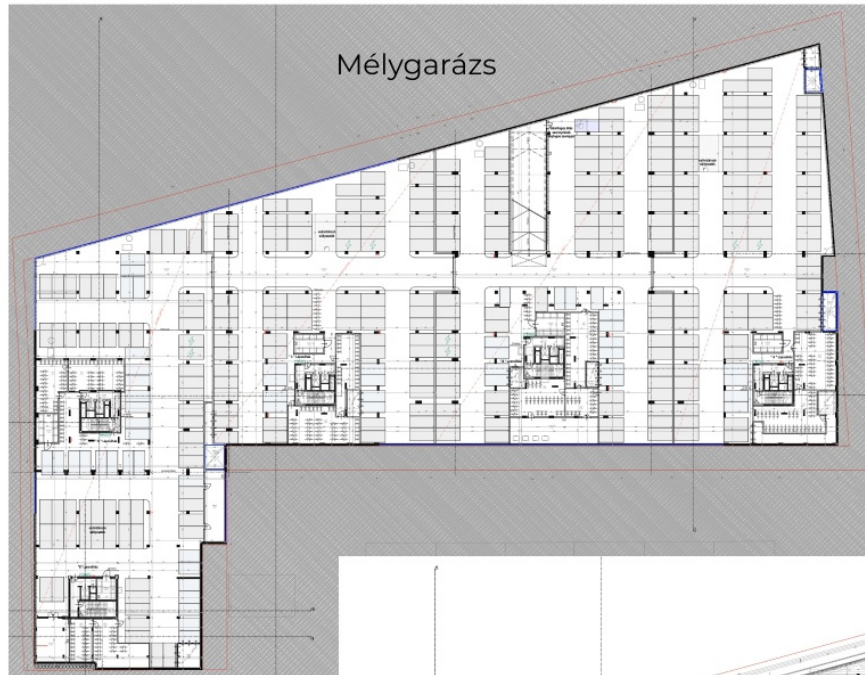
cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.

F2 A beépítés megengedett maximális mértéke az első emelet fölötti szinteken 25 %.

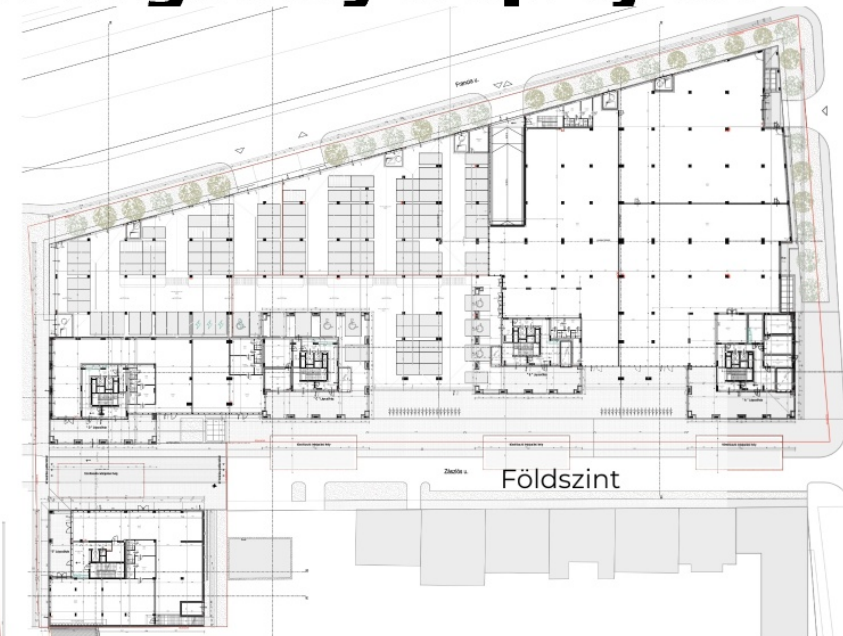


**Építési engedély
látványtervek**

Ép. engedély alaprajzok



1. emelet(től)



Településrendezési kötelezettség

Öt. szám: 1/761-4/2018
TELEPÜLÉSENRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrésről
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat)
székhely: 1145 Budapest, Pétervására utca 2.
képviselet: Karácsony Gergely polgármester
adószám: 1573777-2-42
bankszámlaszám: 11784009-15514004
statisztikai számjel: 1573777-8411-321-01
törzskönyvi azonosító szám: 735771

másrésről
Zemplén Market Zrt. (a továbbiakban: Beruházó)
székhely: 1138 Budapest Népfürdő utca 3/A Fsz.
képviselet: Mák Mátya vezérigazgató
adószám: 25899711-2-41
bankszámlaszám: 61200292-12039900-0000000
statisztikai számjel: 25899711-6820-114-01

együttesen **Felek** között, az alábbi feltételekkel.

I. Szerződés tárgya

- 1.1. A Budapest XIV. kerület, Egressy út 11-15. (= Francia út 27-28., = Zászlós utca 51-59, 62, = Jurisich Miklós utca 28-34) szám alatti 32375 hrsz-ú, valamint a Hungária krt. 73. (= Egressy út 9A-9B) szám alatti, 32386 hrsz-ú (a továbbiakban: Szabályozással érintett terület) ingatlanokra vonatkozó kerületi építési szabályzatok, a jelen szerződés 1. számú mellékletének megfelelő tartalommal történő módosítása.
- 1.2. A Szabályozással érintett területre vonatkozóan módosuló kerületi építési szabályzatban rögzítettek megvalósíthatósága érdekében, – jelen szerződés III. pont 1. alpontjában megjelölt – munkák elvégzése, ezek költségeinek viselése.

II. Előzmények

- 2.1. **Beruházó** tulajdonosi képei a természetben Budapest XIV. kerület, Egressy út 11-15. szám alatti 32375 hrsz-ú ingatlan **Beruházó** a Szabályozással érintett területen egy, a jelenleg hatályos szabályozástól eltérő, **Beruházó** számára optimálisabb beépítést lehetővé tevő kereskedelmi-, lakó-, és ipar/funkcionális területi beruházást kíván megvalósítani. A tervezett szabályozás-módosítás célja, az ehhez szükséges építésgazdálkodási környezet megteremtése.

rendelt el. Ezen tények bekövetkezését **Beruházó** közzéjzorgó felé a vonatkozó önkormányzati rendelkezés (Határozat, rendelet) csatolásával igazolta, és köteles igazolni, továbbá köteles nyilatkozni arról, hogy az adott módosítás száma, a 1. pont szerinti beruházás szempontjából hátrányos.

c) a **Beruházó** – a bankgarancia nyújtásáról szóló igazolás egy hiteles másolat példányának átadásával – igazolja közzéjzorgó felé, hogy a közhírszöveg erejéig, annak megfizetésének a biztosítására, az Önkormányzat részére bankgaranciát adott.

3.6. Az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek:

3.6.1. A Szabályozással érintett területre a jelen szerződés 1. számú mellékletében foglaltaknak megfelelő tartalommal készülő kerületi építési szabályzat elfogadásához szükséges – már megfogalmazott kerületi – településrendezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően lefolytatja.

3.6.2. A Szabályozással érintett területre vonatkozó kerületi építési szabályzat elfogadásáról szóló önkormányzati rendelet egy hitelesített példányát az elfogadtat követő 15 napon belül megküldi a **Beruházó**nak.

3.6.3. Amennyiben **Beruházó** a 3.1.2.pont szerinti személynek kívánja az Ingatlan tulajdonjogát átruházni, és az új tulajdonos **Beruházó** kötelezettségeit írásban átvállalja, Önkormányzat köteles az előigényezéssel hozzájárulni.

3.6.4. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a 3.6.1.-3.6.3. pontokban meghatározott kötelezettségeknek határideje nem tesz eleget, úgy a 3.6.4.pont teljesítéséig az adott határidő lejártát követő 15 napon belül, a **Beruházó** részére visszatéríti.

Ugyanakkor köteles a támogatás teljes összegét az Önkormányzat a **Beruházó** részére késedelem nélkül visszatéríteni, amennyiben:

az Önkormányzat a Szabályozással érintett területre vonatkozóan, az ingatlanfejlesztési beépítési paramétereit a jelen megvalósításban foglaltakhoz képest utóbb **Beruházó** számára hátrányosan módosította, vagy a Szabályozással érintett területre változtatási alapot rendel el a tervezett beruházás használatávali engedélytől megvonásáig.

3.6.5. Az Önkormányzat kezdeményez a Fővárosi Önkormányzattal, hogy a Budapest XIV. kerület 32386 helyrajzi számú, és a Budapest XIV. kerület 32387 helyrajzi számú ingatlanok övezeti határa módosításra kerüljön annak érdekében, hogy a jelenleg Fővárosi L-2/A1 övezethez tartozó ingatlanok, az övezethatár módosításával övezetvonaluk legyenek a mellette elhelyezkedő 32375 helyrajzi számú ingatlan, és így valamennyi érintett ingatlan VI-1/A1 övezeti besorolásra kerüljön.

3.7. Felek együttesen kötelezettséget vállaltak arra, hogy:

3.7.1. A jelen szerződésben foglaltak megvalósítása során felmerülő műszaki és egyéb kérdésekben szükség szerint egyetértnek és együttműködnek, valamint minden elvárható megismernek annak érdekében, hogy jelen szerződésben foglaltak megvalósuljanak.

2.2. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete a 249/2018. (VI. 14.) számú határozatával a Budapest XIV. Kerület, Egressy út 11-15. szám alatti ingatlanra tervezett beruházás kapcsán készített telepítési tanulmánytervet és ezzel együtt a Szabályozási területre készített kerületi építési szabályzat koncepcióját elfogadta.

2.3. A Képviselő-testület a 249/2018. (VI. 14.) számú határozatával döntött arról, hogy a Budapest XIV. kerület, Egressy út 11-15. ingatlanra tervezett beruházás kapcsán településrendezési szerződést kíván kötni a Zemplén Market Zrt. -vel, mint az ingatlanon beruházni szándékozóval az alábbi szabályok figyelembevételével.

2.4. Az építési környezeti alaktársaitól és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Érv.) 30/A. § (1) bekezdésének megfelelően a telepítési önkormányzat egyes településfejlesztési célból megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

2.5. Az Érv. 30/A. § (3) bekezdés alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a településrendezési eszköz (kerületi építési szabályzat) kidolgozásának finanszírozása, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a beruházó által átvállalása, amelyek a beruházásnak előfeltételei vagy következményei, és azok megvalósítása az Önkormányzat terhére.

2.6. Az Érv. 30/A. § (4) bekezdés meghatározza, hogy az önkormányzat a szerződésben arra vállalt kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárás a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezőktől részéről felmerülő, jogszabály által állapítottakhoz észrevételi kapcsán szükséges információkról, a településrendezési eszközök véglegesítését előkészítő szükséges információkról, a változtatási miatti esetleges ismételt véleményezési kötelezettségről.

2.7. Az Érv. 30/A. § (5) bekezdésének megfelelően a szerződésben ki kellene, hogy a vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tárgyát a telepítési önkormányzat megismerésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezteni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény létsége érdekében.

III. Kötelezettségvállalások

Hivatkozással az Érv. 30/A. §-ban foglaltakra, valamint Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének 249/2018. (VI. 14.) számú határozatára, a jelen szerződés 1. pont 1. alpontjában megfogalmazott cél érdekében, a **Felek** az alábbiakra kötelezik magukat.

3.1. Beruházó által vállalt kötelezettségek meghatározása:

3.1.1. Fizetési kötelezettség vállalás:

a) A Szabályozással érintett területre vonatkozó kerületi építési szabályzatot, a jelen szerződés szerinti tartalommal összhangban lévő módjában lévő képviselő-testületi

3.7.2. A Szabályozással érintett területre készülő kerületi építési szabályzat véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által állapítottakhoz észrevételi kapcsán szükséges információkról, a kerületi építési szabályzat tervezett véglegesítését előkészítő szükséges információkról, a változtatási miatti esetleges ismételt véleményezési kötelezettségről minden esetben egyetértnek.

3.8. **Beruházó** feladata, és visszavonhatatlan hozzájárulást adja az ingatlan-nyilvántartásban 32375 helyrajzi számot felel, természetben a Budapest XIV. kerület, Egressy út 11-15. szám alatti ingatlan – az Érv. 30/A. § (5) bekezdésének megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény a továbbiakban: Invtv.) 17. § (1) bekezdésének 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség tényekről **Önkormányzat** javára történő feljegyzéséhez. **Beruházó** jelen nyilatkozata az Invtv. 29. § alapján kifejezett bejegyzési engedéllyel minősül.

IV. Egyéb rendelkezések

4.1. **Beruházó** bármilyen jogi felelőssége tudatában kijelenti, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1)4) bekezdésére figyelemmel, hogy a szerződés jognyomáról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő állatához szervezetnek minősül. **Beruházó** tudomásul veszi továbbá, hogy amennyiben állatbaleset vagy vonatkozó jogszabályi előírás miatt a tulajdonosi jogok átvállalására irányuló felkérésnek nem felel meg, úgy – figyelemmel az Invtv. 13. § (1) bekezdésére – jelen szerződés az Invtv. 15. §-ban foglalt rendelkezések alapján semmis. **Beruházó** a fenti nyilatkozatában foglaltak valódisága esetén ezentől tételesen haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni.

4.2. **Felek** költségtérítést kijelentik, hogy mindkettőnek jogosságot jogi személyek, szervezeti egységek kötelezettségeit sem jogszabály, sem bírósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

4.3. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egészének érvényességét. A **Felek** az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben az jogszabályilag lehetőségek, olyan érvényes új feltételekkel pótolják, amelyek az előző kívánt célnak leginkább megfelelnek, kivéve, ha a **Felek** a szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg. A szerződés eltérő időpontban történő aláírása esetére a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a korábban aláírt fél szerződési ajánlatához az aláírtat követő 30 napig köteles van. A szerződés jognyomának dátuma az utolsó aláírás dátuma.

4.4. **Felek** jelen szerződés aláírásával megközzik, és egyben megkötik a **Felek** megállapodása alapján megkötött egyidejű jelen szerződés előírásait, és hogy ezt a későbbiekben az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a településrendezési kötelezettség tények feljegyzésével összefüggésben teljes jogkörrel képviseli.

4.5. **Felek** jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy kizárják a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazását.

illető követően, az új kerületi építési szabályzatra vonatkozó rendelet hatályba lépését követő 6 hónapon belül bruttó 50 000 000 Ft (ötvenmillió forint) egyenlő átlagosan átutalás az Önkormányzat 11784009-15514004 számú számlájára. **Felek** rögzítik, hogy a fizetési kötelezettség – a 3.1.2. pontban foglalt kivétellel – azonnali lejáratú és esedékessé válik, amennyiben a **Beruházó** az ingatlanon bármilyen módon elidegeníti, vagy a **Beruházó** tulajdonosi szerkezete megváltozik a jelen szerződésben foglalt beruházási kötelezettségek teljesítése előtt.

3.1.2. Nem áll e azonban a **Beruházó** fizetési kötelezettsége, amennyiben az Ingatlan tulajdonjogát bármilyen formában, illetve jogcímen, kapesolt vállalkozással, átlala-, vagy tulajdonosi átlal részben vagy egészében tulajdonosi társaság részére ruhazza át.

3.1.3. **Beruházó** által vállalt ügyleti kötelezettségek:

a) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és az Egressy út 11-15. szám alatti ingatlan közötti 32376 hrsz-ú utazakazá díjszabása, teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását,

b) a Jurisich Miklós utca Zászlós utca és a Francia út közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását,

c) a Francia út Egressy út és a Jurisich Miklós utca közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását,

d) a Jurisich Miklós utca Zászlós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

e) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

f) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

g) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

h) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

i) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

j) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

k) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

l) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

m) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

n) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

o) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

p) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

q) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

r) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

s) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

t) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

u) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

v) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

w) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

x) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

y) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

z) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

aa) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ab) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ac) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ad) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ae) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

af) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ag) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ah) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ai) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

aj) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ak) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

al) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

am) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

an) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ao) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ap) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

aq) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ar) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

as) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

at) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

au) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

av) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

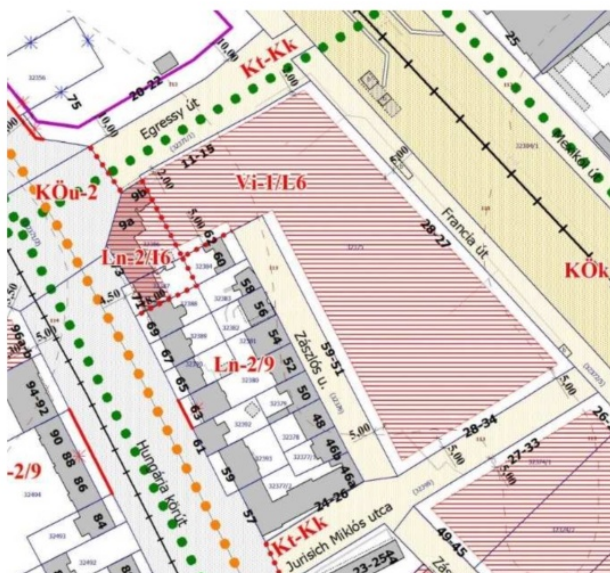
aw) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatását.

ax) a Zászlós utca Jurisich Miklós utca és a Hungária körút közötti szakaszának teljes körű ügyleti munkálatainak megvalósítása a vonatkozó utági műszaki előírások és az Önkormányzat szakmai véleményezése alapján, ide érve a közművek felhívásait, az egyeztetések és

Szabálvozási terv

Egressy út – Francia út – Jurisich Miklós utca – Hungária körút által határolt tömb 2019.07.14-től hatályos kerületi építési szabályzata:

1. melléklet:



2. melléklet:



a Francia út telekhatáráról lakóegységek elhelyezése minimum 25 méteres távolsággal lehetséges

Beépítési lehetőségek

- földszint alatti 80 % beépíthetőség - 1,5m²/m² szintterületi mutató
- földszint és első emelet 80 % beépíthetőség
- második emeletről 25 % beépíthetőség
- földszint felett 3,5 m²/m² szintterületi mutató
- kereskedelem 4700 m² területtel több egységben parkolókkal a fölszínen kialakítva
- OÉT244/2026 számú véleményben építési engedélyre javasolt, engedély kérelem 202600036760 ÉTDR azonosítóval beadva
- A terület rozsadaövezeti akcióterületté nyilvánítása megtörtént
- **az Otthon Start Programban való kiemelés az MK 2026/027. számában közzétéve**

Projektcéges értékesítéssel



Kapcsolat

Soczó Gergely

THOMAY ZRT.

gergely.soczo@thomayzrt.hu

tel.: +3630 788 5480



**Budapest III. kerület
Bécsi út 310.
Olive Garden Lakópark**

A területről készült geodéziai felmérés

Szabályozási terv kivágat



A tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1704708/4/2024

2024.11.06

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 33

Belterület 20007/15 helyrajzi szám

1037 BUDAPEST III.KER. Bécsi út. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett telephely

0

2.5164

0.00

II R É S Z

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 144609/1/2024/24.09.25

jogcím: apport

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: BDCSNY PROJEKT KFT.

cím: 8258 BADACSONYTOMAJ Tatay Sándor út 2.

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32675/1/2007/07.01.04

- a T-65307 ttszámú térrajz alapján az ingatlant megosztottam 20007/14 - 22-ig terjedő hrsz-ekre.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elhelyezkedés



Drónos felvételek



mentáció

Filmes selecionados:

1997		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	

[illegible]

Előzetes régészeti dokumentáció

Budapest III. kerület, Bécsi út 310.

Előzetes régészeti dokumentáció

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 50 m széles övezetében 2 ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódó adatot gyűjtöttünk.

Ezek közül a területtől északnyugatra kerültek feltárra az úgynevezett **Testvérhegyi villagazdaság (32127)** épületmaradványai, amelyhez kapcsolódóan római kori temetkezések és útrészek is előkerültek.

A területen 20. század első felében téglagyár működött, amelynek munkagödre és ipari épületei jól látszanak az 1944-ben készült légifotókon. Ezek az objektumok és bolygatások a terület nyugati felének természetes rétegsorát minden bizonnyal erőteljesen megbolygatták.



A terület 1944-es légifelvételén jól követhető a telek nyugati részén már részben visszauitott bányagödrök és bolygatások (Forrás: <https://maps.arcamum.com/>)

A fejlesztési területen és 50 méteres pufferzónájában azonosított nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelely jellege:	Lelely kora:	Pozíciója:
------	----------------------	---------------------	-----------------	--------------	------------

Budapest III. kerület, Bécsi út 310.

Előzetes régészeti dokumentáció

Budapest 3. Testvérhegyi villagazdaság*	32127	ásás, próbaisítás, régészeti megfigyelés	telepítés villa, temető, út	újkor, római kor római kor	érintett
Budapest 3. Óbuda és Békásmegyér**	72911	ásás, próbaisítás, régészeti megfigyelés helyszíne szeme terebolyítás fémkeresés geofizikai mérés	villa körmek telep épület	cászár kor császár kor, középkor, ókor, kelt, rétkor, népvándorlás kor, bronzkor kelt, rétkor	érintett

*Fokozottan védett lelőhely

** Általános lelőhely, mely magába foglalja a kerület minden lelőhelyét, így fedésben van azokkal, ezért a továbbiakban a beruházás területére egyégesen fogalmazunk meg örökségvédelmi javaslatot.

Az azonosított, illetve vizsgált régészeti lelőhelyek ismertetését az 1.1 térképmellékleten ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet

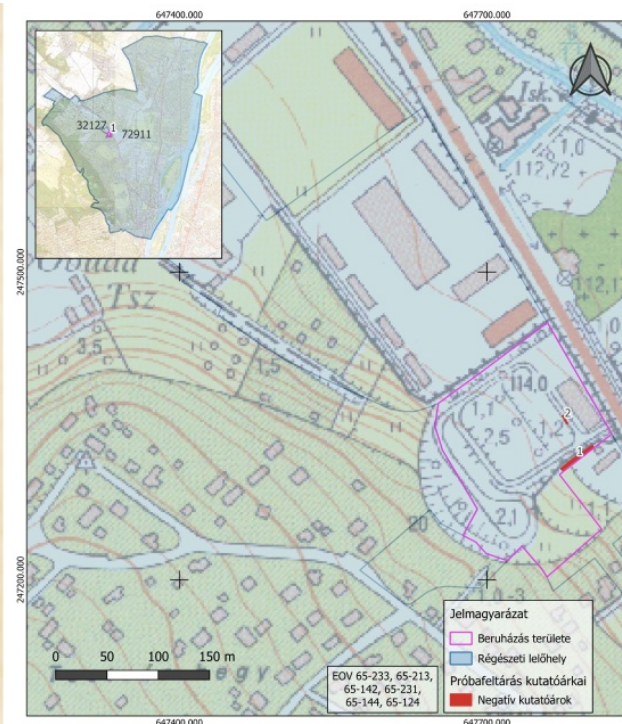
2.2. Próbafeltárás

2025. október 6. és 10. között két darab próbászondát nyitottunk a terület Bécsi úthoz közel eső részén, abban a zónában, ahol a 20. század közepén készült légifelvételken nem látszottak agyagbánya gödrök.

A kutatás fontos célja az volt, hogy megvizsgáljuk a terület bolygatottságát, azokon a részekben, ahol a jelenlegi területhasználát (autós gyakorlópálya, épületek, fészerek) mellett lehetőség nyílt próbafeltárra.

Az 1. északkelet-délnyugat irányú szondát a terület déli szélén 3 m szélességben és 45 m hosszúságban nyitottuk meg. A területen változó mélységű, 1.2-2.1 m vastag szemetes, téglatörmelkes, vegyes feltöltés, illetve számos modern bolygatás is, így, téglalaptestek találhatók. Ez alatt természetes sárgásbarna közettörmelkes, agyagos, humuszos, nagyon kemény réteg jelentkezett. A szonda délnyugati végében, egy kisebb köves sávot találtunk nagyjából 2 m mélységben, de ez leletanyagot nem tartalmazott, így valószínűleg természetes jelenségről van szó. A humuszos agyagos, néhol 1.8 m vastag réteg alatt elértük a sárgás, agyagos altalajt.

A 2. szondát a terület keleti szélén 1.5 m szélességben és 11 m hosszúságban nyitottuk északnyugat-déleleti tájolásban. A területen változó mélységű, de átlagosan 1.4 m vastag szemetes, téglatörmelkes, vegyes feltöltés található. Ez alatt világosbarna közettörmelkes, agyagos, humuszos, nagyon kemény természetes, mintegy 1 m vastag réteg jelentkezett, ami alatt elértük a sárgás, agyagos altalajt. A humuszos rétegből egy szórányos szürke korongolt római kori kerámiatöredék és egy vasszög került elő.



Budapest III. kerület, Bécsi út 310. szám (Hrsz.: 20007/15) alatti telek beépítése

Előzetes régészeti dokumentáció
1. térképmelléklet
A régészeti adatgyűjtés és próbafeltárás kutatásának viszonyai és eredményei

Előzetes régészeti dokumentáció

Budapest III. kerület, Bécsi út 310.

Előzetes régészeti dokumentáció

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 50 m széles övezetében 2 ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódó adatot gyűjtöttünk.

Ezek közül a területtől északnyugatra kerültek feltárra az úgynevezett **Testvérhegyi villagazdaság (32127)** épületmaradványai, amelyhez kapcsolódóan római kori temetkezések és útrészek is előkerültek.

A területen 20. század első felében téglagyár működött, amelynek munkagödrei és ipari épületei jól látszanak az 1944-ben készült légifotókon. Ezek az objektumok és bolygatások a terület nyugati felének természetes rétegsorát minden bizonnyal erőteljesen megbolygatták.



A terület 1944-es légifelvételén jól kivehetők a telek nyugati részén már részben visszauitott bányagödörök és bolygatások (Forrás: <https://maps.arcamum.com/>)

A fejlesztési területen és 50 méteres pufferzónájában azonosított nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelely helye:	Lelely helye kora:	Pozíciója:
------	----------------------	---------------------	---------------	--------------------	------------

Budapest III. kerület, Bécsi út 310.

Előzetes régészeti dokumentáció

Budapest 3. Testvérhegyi villagazdaság*	32127	ásavás, próbaisatás, régészeti megfigyelés	település, villa, temető, út	újkor, római kor	érített
Budapest 3. Óbuda és Békásmegyér**	72911	ásavás, próbaisatás, régészeti megfigyelés, helyszíni szemle, terepfeljárás, fémkeresés, geofizikai mérés	villa, körmek, telep, épület	cászár kor, császár kor, ókor, kelt, rékor, népvándorlás kor, bronzkor, kelt, rékor	érített

*Fokozottan védett lelőhely

** Általános lelőhely, mely magába foglalja a kerület minden lelőhelyét, így fedésben van azokkal, ezért a továbbiakban a beruházás területére egyégesen fogalmazzunk meg örökségvédelmi javaslatot.

Az azonosított, illetve vizsgált régészeti lelőhelyek ismertetését az 1.1 térképmellékleten ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet

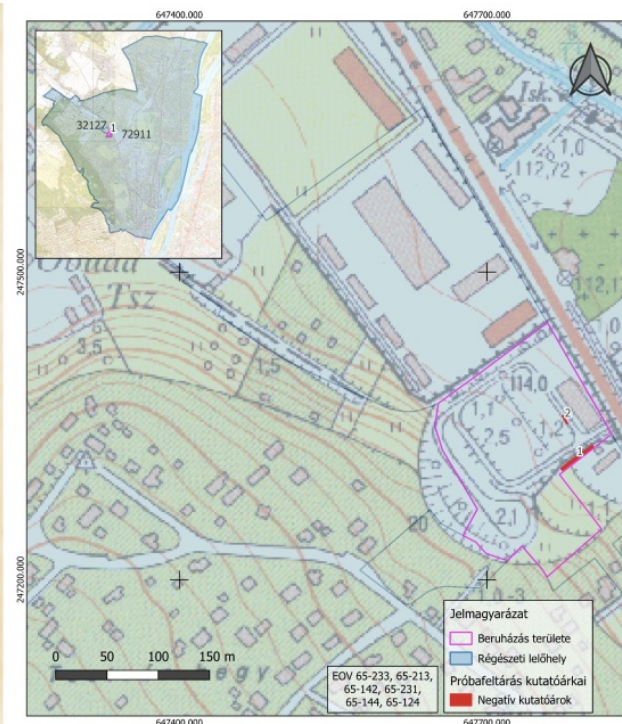
2.2. Próbafeltárás

2025. október 6. és 10. között két darab próbászondát nyitottunk a terület Bécsi úthoz közel eső részén, abban a zónában, ahol a 20. század közepén készült légifelvételeken nem látszottak agyagbánya gödörök.

A kutatás fontos célja az volt, hogy megvizsgáljuk a terület bolygatottságát, azokon a részekben, ahol a jelenlegi területhasználát (autós gyakorlópálya, épületek, fészerek) mellett lehetőség nyílt próbafeltárra.

Az 1. északkelet-délnyugat irányú szondát a terület déli szélén 3 m szélességben és 45 m hosszúságban nyitottuk meg. A területen változó mélységű, 1.2-2.1 m vastag szemetes, téglatörmelék, vegyes feltöltés, illetve számos modern bolygatás is, így, téglalaptestek találhatók. Ez alatt természetes sárgásbarna közettörmelék, agyagos, humuszos, nagyon kemény réteg jelentkezett. A szonda délnyugati végében, egy kisebb köves sávot találtunk nagyjából 2 m mélységben, de ez leletanyagot nem tartalmazott, így valószínűleg természetes jelenségről van szó. A humuszos agyagos, néhol 1.8 m vastag réteg alatt elértük a sárgás, agyagos altalajt.

A 2. szondát a terület keleti szélén 1.5 m szélességben és 11 m hosszúságban nyitottuk északnyugat-déleleti tájolásban. A területen változó mélységű, de átlagosan 1.4 m vastag szemetes, téglatörmelék, vegyes feltöltés található. Ez alatt világosbarna közettörmelék, agyagos, humuszos, nagyon kemény természetes, mintegy 1 m vastag réteg jelentkezett, ami alatt elértük a sárgás, agyagos altalajt. A humuszos rétegből egy szórányos szürke korongolt római kori kerámiatöredék és egy vasszög került elő.



Budapest III. kerület, Bécsi út 310. szám (Hrsz.: 20007/15) alatti telek beépítése

Előzetes régészeti dokumentáció
1. térképmelléklet
A régészeti adatgyűjtés és próbafeltárás kutatásviszonyai és eredményei

Magyar Nemzeti Múzeum
Földtörténelmi Múzeum

1000 Budapest
NEMZETI
REGESZETI
MUSEUM

Övezet beépítési paramétereit:

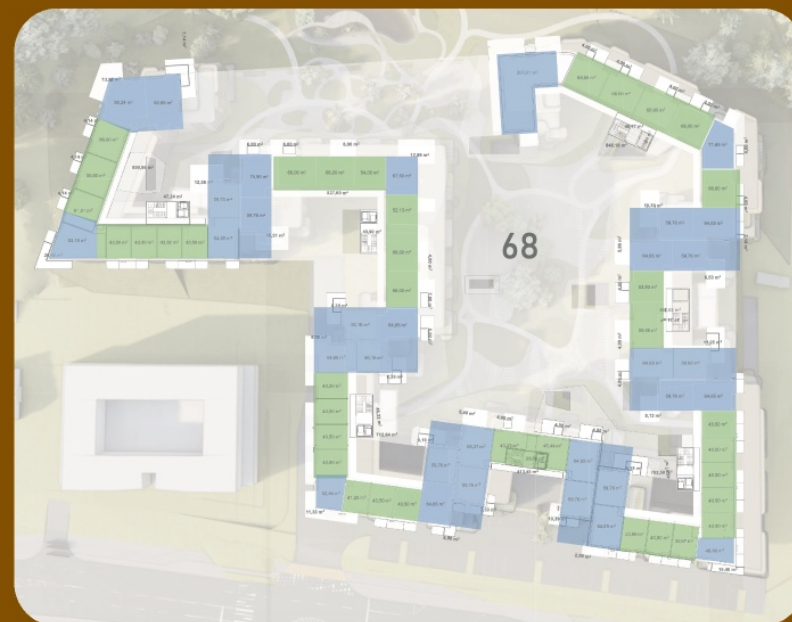
- *Maximális beépíthetőség terepszint felett 35 %
8623 m²*
- *Maximális beépíthetőség terepszint alatt 60 %
14783 m²*
- *Általános szintterületi mutató 1,3m²/m²
36957 m²*
- *Parkolási szintterületi mutató 0,3m²/m²
12319 m²*
- *Minimum zöldterületi mutató 35 % ~ 8623 m²*
- *Maximális építménymagasság ~ 16 méter*
- *Szabadon álló beépítési mód*

Projekt leírás:

- A földrészlet területe 25.164 m²
- Átlagosan 60 m² területű lakások + 2 m² lakásból nyíló tároló
- Minden lakáshoz tartozó wellness- és фитнесhasználat
- Többségében belső parkra néző, élhető kialakítású teraszokkal
- Földszint és kapcsolódó mínusz szinten cca. 5000 m² kereskedelmi egység lesz elérhető
- A lakások a lépcsőházakból lesznek megközelíthetőek, melyen keresztül mélygarázs- és a wellness közvetlen kapcsolattal lesz elérhető
- Új, teljes értékű lámpás csomópont kerül kialakítása



*Tervezett
állapot*



*Építészeti
megjelenés*



Otthon Start Program fejlesztési terület

- Projektcéges értékesítés
- Rozsdaövezetté minősítés

Kapcsolat

Soczó Gergely

THOMAY Zrt.

tel.: +3630 788 5480

e-mail: gergely.soczo@thomayzrt.hu