

Telepítési Tanulmányterv

Budaörs, Belterület 4059/1 helyrajzszámú ingatlan vonatkozásában



2024. november

MEGBÍZÓ

Vilma Építész Műterem Kft.

Megrendelő

tervezők



Rácz Bálint

okl. településmérnök
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT 13-1686

Tartalom

Előzmények, megbízás	4
I. Az érintett terület (ingatlan) és fejlesztési cél rövid bemutatása.....	6
I. 1. Az érintett ingatlan és környezetének bemutatása	6
I.2. A fejlesztési cél bemutatása	6
II. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása.....	8
II.1. Elhelyezkedés.....	8
II.2. A telekstruktúra, tulajdonviszonyok	8
II.3. Az épített környezet	9
II.4. Infrastrukturális adottságok (közlekedés, közmű)	9
II.5. Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök	10
II.6. Területrendezési tervekkel való összefüggések és összhang vizsgálata.....	17
III. A fejlesztési cél, változás bemutatása	25
IV. Beépítési terv.....	27
V. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció.....	28
Mellékletek.....	30

Előzmények, megbízás

Az F&R Partner Kft. már több mint egy évtizede dolgozik, és töretlenül fejlődik telephelyén, a Raktár utca 1. szám alatt. A cég sütőipari tevékenységet folytat, annak széles spektrumát felölelve. Termékeik elsősorban a csomagolt, tartós sütőipari termékek közül kerülnek ki, amelyeket a legnagyobb élelmiszer üzletek polcain találhatnak meg a vásárlók. A nagy kereskedelmi láncok beszállítóiként a legkimagaslóbb minőségbiztosítási rendszerek fenntartását és betartását követelik meg tőlük, így a cég a legmagasabb nemzetközi minőségbiztosítási rendszerrel rendelkezik. A minőségbiztosítási rendszeren belül koordinált és kiemelt figyelmet kap a környezetvédelem, illetve a megújuló energiák használata. Méri a zajszennyezés mértékét, az esetleges hulladékok jellegét, annak pontos tárolási és szállítási kötelezettségét. Az üzem mindenben olyan megfelelőségi irányokba tart, amelyik a kor környezetvédelmi elvárásainak tökéletesen megfelel, és fejlesztési terveinkben is ez egy alapvető követelmény.

A közelmúltban a piac lehetővé tette, hogy még szélesebb körben és nagyobb mennyiségben termelhesse a cég, így az üzemi terület, illetve a hozzá tartozó **épületek bővítése elengedhetetlenné váltak**. Az épületekben olyan gépsorok kiépítést tervezik, amelyek rendkívül alacsony zajszinten, kisebb energia igénnyel működnek, nincs károsanyag kibocsátás a környezetbe. A bővítések során növelnék a jelenlegi napelem park kapacitását is, amely révén energia szükségletük jelentős része megújulóból fedezhető lesz, sőt, a napi energiatermelést akkumulátor parkkal tárolni is tudják majd.

A tervezett épületek a hatályos rendezési terv (helyi építési szabályzat) előírásai miatt csak a beépíthetőségi százalék növelésével és egyéb paraméterek, valamit az építési hely módosításával valósíthatók meg. A helyi építési szabályzat módosításának megalapozására, jogszabályok alapján Telepítési Tanulmányterv (TTT) készítése kötelezővé vált a 2024. október. 1-től megváltozott országos jogszabályok értelmében, míg a korábban megkezdődött tervezési egyeztetési időszakban ez még nem volt ismert, így a témában 2024.09.30-án készült előterjesztés is ennek szellemében készült el, mely eredményeként döntött 2024.10.02.-án Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 199/2024.(X.02.) ÖKT sz. határozattal a településrendezési eszköz módosításáról. Megbízó a Várostreetrend Műhely Kft-t (ügyvezető: Rácz Bálint Jakab) bízta meg **a településrendezési eszközök módosításának alátámasztására szolgáló Telepítési Tanulmányterv kidolgozására.**

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos **önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció**, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. (Így a már meghozott döntés helyett új döntés meghozása javasolt a tanulmányterv ismeretében.)

A telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a jogszabályban előírt tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A települési főépítésszel egyeztetett tartalom a következő:

I. Az érintett terület (ingatlan) és fejlesztési cél rövid bemutatása

I. 1. Az érintett ingatlan és környezetének bemutatása

I.2. A fejlesztési cél bemutatása

II. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

II.1. Elhelyezkedés

II.2. A telekstruktúra, tulajdonviszonyok

II.3. Az épített környezet

II.4. Infrastrukturális adottságok (közlekedés, közmű)

II.5. Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök

II.6. Területrendezési tervekkel való összefüggések és összhang vizsgálata

III. A fejlesztési cél, változás bemutatása

IV. Beépítési terv

V. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

I. Az érintett terület (ingatlan) és fejlesztési cél rövid bemutatása

I. 1. AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

Budaörs a Közép-Magyarországi régióban, Pest megyében, Budapesttől nyugatra helyezkedik el. A város a Budapestet Béccsel, illetve a balatoni régióval összekötő M1-M7-es autópályák közös szakasza, és a Budapest-Hegyeshalom nemzetközi vasúti fővonal mentén fekszik. A kapu szerepből adódóan a Fővároshoz való szoros kapcsolódás és az autópályák által biztosított igen kedvező elérhetőség jelentősen hozzájárultak a város tökevonzókéességéhez, a bővülő munkahelyi kínálathoz. Budaörs, mint korábbi monofunkciós alvóváros átalakult, és Budapest szomszédságában az agglomerációs térség egyik centrum településévé vált.

A 4059/1 hrsz-ú tárgyi ingatlan és annak tervezési környezete az M1-M7 autópályája közös bevezető szakasza és a vasút közé eső a kereskedelmi-gazdasági területen fekszik. Ez a városrész - mely az autópályák és vasút között alakult ki - jó közúti megközelíthetőségnek köszönhetően a rendszerváltás után épült be. Számos hipermarket telepedett meg kiterjedt parkoló területtel, amelyek feltárása az autópályákról nyíló kiszolgáló utakkal és felüljárókkal történik. A város „Déli iparterületén” számos kereskedelmi és logisztikai telephely is található, karakterét egyértelműen a könnyűszerkezetes nagykiterjedésű bevásárló központok épületei határozzák meg.

A terület közelében húzódik a Budaörsi-árok is, mely a település határának közelében a Hosszúréti-patakba torkollik. A domborzati adottságokat tekintve a terület a 150 m körüli tengerszint feletti magasságon fekszik. Talajtípust tekintve a réti talajok jellemzőek, a talajképző kőzet löszös üledék.

Az ingatlan az ingatlannyilvántartás alapján művelésből kivett telephely, üzemi épületekkel.

A tervezési terület mellett található MÁV területek fejlesztésének előkészítése – mely során szintén szükségessé válik a településrendezési eszközök módosítása - jelen tervezési feladattal párhuzamosan történik, így a két tervezési folyamat összehangolása szükséges lesz a tervezett közterületet érintő szabályozások vonatkozásában, melyek érinthetik a 4059/1 hrsz-ú ingatlan MÁV terület felőli megközelíthetőségét is.

I.2. A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

Az előzményekkel összefüggésben jelen tervezési munka célja a Budaörs közigazgatási területének belterületén fekvő 4059/1 hrsz-ú telek tárgyában a rendezési terv módosítását alátámasztó, a települési főépítész által meghatározott tartalom szerint összeállított Telepítési Tanulmányterv elkészítése.

A tanulmányterv egy ingatlan vonatkozásában készül, azonban a vizsgálatok során kitekintünk az egész tömb területére. A szabályozási koncepció bemutatása esetében is a teljes tömböt tekintjük tervezési területnek. Ennek oka, hogy a településrendezési terv módosítása során az összefüggő településszerkezeti egységeket célszerű együtt kezelni, illetve a módosítandó tervezési terület nagysága a hatályos jogszabályi környezetben minimum egy telektömb [419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 11.§ (5)].

A tervezéssel érintett ingatlan és a telektömb



II. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

II.1. Elhelyezkedés

A kérelemmel érintett 4059/1 hrsz-ú telek az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasza és a vasút közé eső kereskedelmi-gazdasági területen, a Raktár utca – Kinizsi utca által határolt tömbben helyezkedik el. A terület elérhetősége mind a közúti, mind közösségi közlekedés szempontjából kiváló, hiszen az autópályán túl Budaörs vasútállomás, illetve helyi és helyközi buszjáratok is a közelben találhatóak.

A tervezéssel érintett telek megközelítése mind a Kinizsi, mind pedig a Raktár utca felől megoldott.

A kérelemmel érintett telek elhelyezkedése



II.2. A telekstruktúra, tulajdonviszonyok

A telektömb az ingatlannyilvántartás alapján 10 db telekből áll. A telekméretek változatosak, 500 és 34000 m² között alakulnak, telekalakzatokat tekintve téglány alaprajz jellemző rájuk.

A kérelemmel érintett telek területe az ingatlannyilvántartási adatok alapján 33636 m² (a tömb legnagyobb telke), 1/1 tulajdonosa a F&R Partner Sütőipari és Kereskedelmi Kft. A csatlakozó közutak önkormányzati tulajdonban állnak.

II.3. Az épített környezet

A teljes tervezési terület 10 db telkéből csupán egyetlen beépítetlen ingatlan van. A tömbben döntően egy- illetve kétszintes épületek találhatók, kereskedelmi-gazdasági hasznosítással. A tetőidomok tekintetében lapostetős és magastetős (nyeregvető, kontyolt nyeregvető, dongatető) épületeket egyaránt találunk. Az épületek állaga vegyesnek mondható, találhatók bontandó, közepes és jó (új vagy felújított) állagú épületek is. Az építészeti minőség is változó, így a tervezési tömb igen heterogén településképet mutat.

A kérelemmel érintett telken a földhivatal nyilvántartása szerint 13 darab üzemi épület található, melyből egy elbontásra került, három kisebb pedig összeépült. A jelenlegi beépítettség 38%-os.

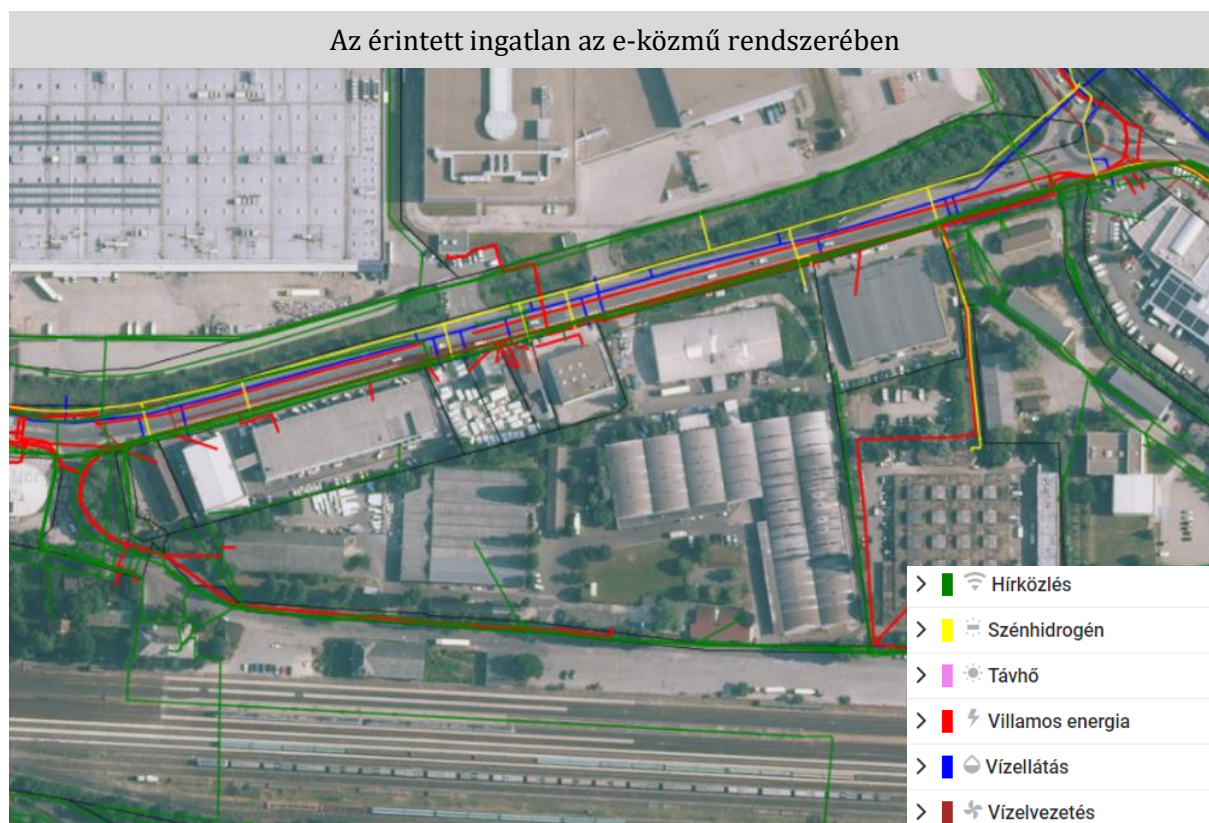
II.4. Infrastrukturális adottságok (közlekedés, közmű)

A vizsgált terület kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik, hiszen az autópályán túl Budaörs vasútállomás (1-es számú Budapest — Hegyeshalom villamosított vasúti fővonal), illetve helyi és helyközi buszjáratok (helyi és BKK) is a közelben találhatóak. A tágabb környezet közúti közlekedési kapcsolatát tehát egyrészt az autópályák, másrészt az 1-es számú főút adják a Károly király utca – Kinizsi utca nyomvonalhoz csatlakozva. Az országos törzshálózathoz tartozó 1-es számú vasútvonal mind a Fővárossal, mind külfölddel kapcsolatot biztosít. A vonalon ütemes menetrend szerint óránként közlekednek elővárosi személyvonatok, kétóránként indulnak a belföldi gyorsvonatok és a nemzetközi járatok. A vizsgált tömb nem körüljárható a határoló vasúti területek és a Budaörsi-árok miatt.

A tervezéssel érintett 4059/1 hrsz-ú telek „átmenő teleknek” tekinthető, mivel a tömböt határoló utak közül kettőről is megközelíthető, így mind a Kinizsi utca, mind a Raktár utca felől lehetőség van a behajtásra. A Kinizsi utca esetében egy mintegy 20 méteres közterületi szélesség áll rendelkezésre, míg a Raktár utca esetében a 4071/3 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú kivett közterület egy 3-5 méter telekszélességű zárvány (nem csatlakozik más közterülethez), viszont a 4055 hrsz-ú vasúti telken igen változó szélességben (5-12 méter) kialakított útpályáról beszélünk, melyet a telephely jelenleg is használ (a területeket bérli a MÁV-tól). A behajtási helyek (kapubeajtók) a jelenlegi állapothoz/használatához képest nem változnak. A telek megközelíthetősége tehát közterületről is megoldott, a projekt szempontjából nem szükséges a szabályozási vonalat módosítani, azonban az alapvetően kedvezőtlen állapot (zárvány közterület) feloldásában a MÁV és az Önkormányzat igényeihez és elképzeléseihez alkalmazkodni kíván. A MÁV-val és az Önkormányzattal történt előzetes egyeztetések alapján kerül a telephelyre egy új szabályozási vonal. Az összefüggő közterületi hálózat megvalósításán túl a Raktár utca szélesítését az Önkormányzat – az eddigi egyeztetések alapján – nem tervezi, hiszen az utca csak a MÁV és az F&R telkét szolgálja ki, azonban a „telek nem beépíthető része” ill. a „tervezett magánút telekhátára” sávot a hatályos szabályozási terv alapján továbbra is fenntartaná (mely a beruházó érdekeivel is egybe esik). Ez azonban kívül esik jelen munka tervezési területén (az ezzel párhuzamosan futó MÁV-os rendezési terv módosításának keretein belül kell megvalósulnia), így azt csak tájékoztató jelleggel ábrázolja. Jelen beruházás kapcsán történő rendezési terv módosítás során ezért a MÁV-val való további egyeztetések válhatnak szükségessé. Jelen tanulmányterv a MÁV-val eddig történt egyeztetések alapján ábrázolja a szabályozási vonalat, mely feloldja a Raktár utca zárvány jellegét is. A két párhuzamosan futó módosítás során a felek folyamatosan egyeztetni fognak a két eljárást egyaránt érintő változásokról, azonban ebben az Önkormányzat koordináló szerepére is szükség lehet, hiszen a rendezési terv módosításainak megrendelője (még ha költségviselője nem is) és jóváhagyója az Önkormányzat.

Budaörs vasútállomás és az autóbusz megálló a telektől gyaloglási távolságon belül találhatóak (nagyjából 250-300 méter). Autóbuszok közül a 288-as ingyenes helyi járat (Budaörsi lakótelep - Kamaraerdő Iglói) és a BKK által üzemeltetett 287-es járat (Budatétény vasútállomás (Campona) - Budaörsi lakótelep) érinti a területet.

A vizsgált tömb esetében a teljes közművesítés elérhető a Kinizsi utcáról, a Raktár utca felől pedig a villamosenergia és a hírközlés. A tervezéssel érintett telek esetében a villamosenergia-bekötés a Kinizsi és a Raktár utca felől is megvalósul, a hírközlés csak a Raktár utca felől, a gáz- és vízbekötés a Kinizsi utcáról történik. A telek a víz- és csatornahálózathoz is csatlakozik.



II.5. Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök

II.5.1. Budaörs Város Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Településfejlesztési Stratégia

Budaörs Város Településfejlesztési Konceptióját és Budaörs Integrált Településfejlesztési Stratégiáját a 160/2017.(XI.15.) ÖKT sz. határozattal fogadta el a település képviselőtestülete. A koncepció alapján a város jövőképeinek fontosabb elemei között találhatóak – a tervezett beruházással is összhangban állva – a következők:

- Budaörs kimagasló gazdasági teljesítményét, gazdasági szerepkörét döntően meghatározó elhelyezkedését, Budapesttel való szomszédságát kihasználva, a szomszédos településekkel és kerületekkel együttműködve, aktív fejlesztési politikát folytatva biztosít lehetőséget a magas hozzáadott értéket előállító (tudásintenzív) gazdasági tevékenységek megtelepedésének. A város célja a dinamikus fejlődés fenntartása, az extenzív fejlődés helyett az intenzív fejlődésre alapozva.

- Budaörs meglévő épített környezetének minőségi javításával és energiahatékonyabbá tételével, valamint a meglévő természeti értékeire támaszkodó zöldfelületi fejlesztésekkel megkezdni a felkészülést a klímaváltozás hatásaira, magas színvonalú lakó-, intézményi és munkakörnyezetet biztosít. Hatékony infrastruktúra és üzemeltetés segítségével hozzájárul a szolgáltatások és munkahelyek elérhetőségéhez, az ingázás csökkenéséhez, gondosan bánik még meglévő külterületeivel, táji értékeit óvja és fejlesztéseit inkább kompaktságának növelésével és városrehabilitációval éri el.

A stratégia célrendszere

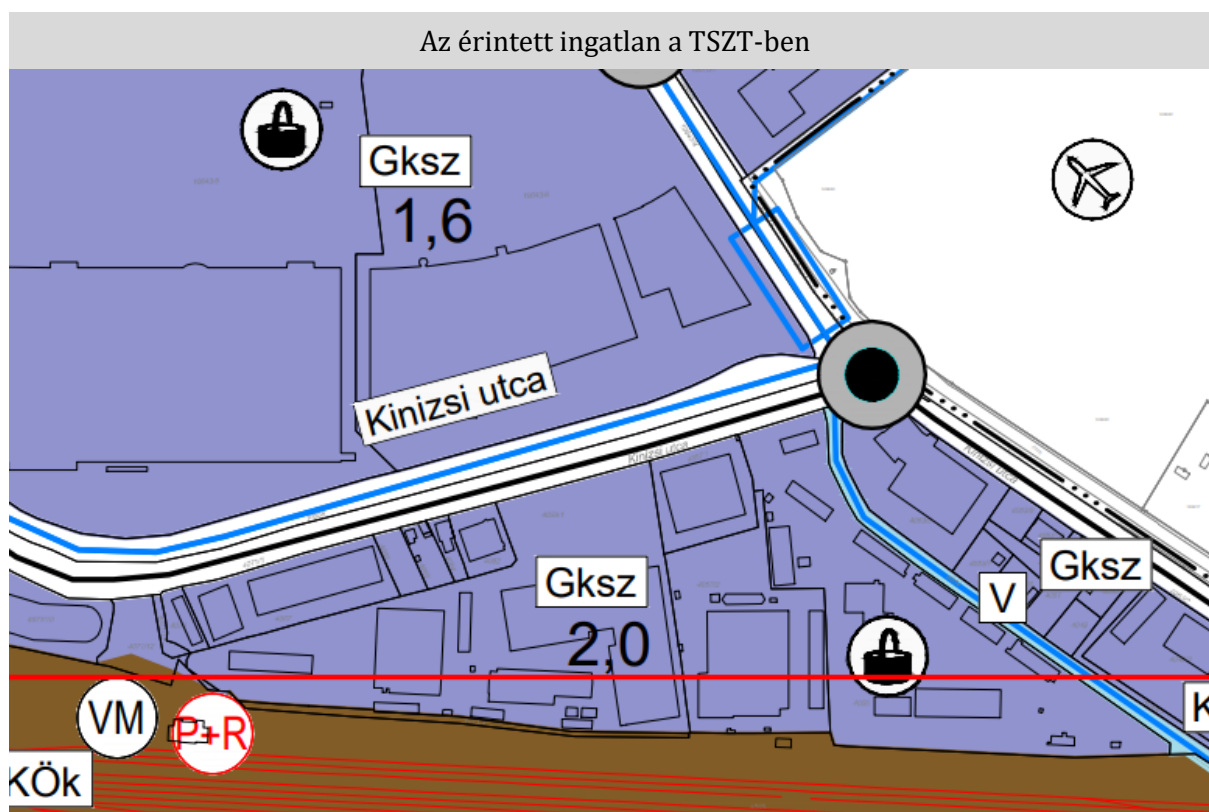
ÁTFOGÓ CÉLOK		KÖZÉPTÁVÚ STRATÉGIAI CÉLOK	
A1	Az innovatív ágazatokra építő helyi gazdaság megerősítése (innovatív város)	S1	Kulturális gazdaság erősítése
		S2	Közlekedési infrastruktúra fejlesztése
		S3	Közmű infrastruktúra fejlesztése, energiahatékonyág növelése
		S4	Gazdasági társaságok helyben tartása, új vállalkozások Városba való vonzása, kiemelt tekintettel a kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenységekre
		S5	Digitális jövő mintaváros megteremtése
		S6	Meglévő adottságokra épülő turisztikai infrastruktúra mennyiségi és minőségi fejlesztése
A2	Budaörsi lakosok életminőségének fejlesztése, identitástudat erősítése (egészséges város)	S7	Az aktív életmód és a sportolási lehetőségekhez, a szabadidő helyben való eltöltéséhez és kapcsolódó alpinfrastruktúra fejlesztése
		S8	A humán infrastruktúra szolgáltatásinak fejlesztése
A3	Élhető környezet biztosítása, a táji-természeti és az épített környezet értékeinek megőrzése (kompakt város)	S9	Az épített és természeti környezet értékőrző fejlesztése, megújítása
		S10	Befektetésre alkalmas gazdasági területek helyzetbe hozása

Városrészek	Stratégiai célok									
	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10
1. Nyugati ipari gazdasági terület	+	+++	+		+++		+++			+++
2. Hegyvidékek (Törökugrató, Csiki-dűlő, Út-hegy, Odvas-hegy)		++				+	+++			
3. Intézményi városközpont és lakótelep	+++	+	+	++	+++		++	+++		++
4. Szállások területe							+++		+++	
5. Hegyvidéki erdőterületek							+++		+++	
6. Frankhegy		++	+++				++		++	
7. Történelmi belváros	++	+	+	++	+++	+++	+++	+++		++
8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út és Farkasréti út)		+++	++		++	+	+++	++		
9. Az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek	++	+++	+	+++						+++
10. Szilvás	++	+++	+	+++			+++	+		+++
11. Kamaraerdő		+++	+++				+++	+		

+ gyenge szinergia
 ++ közepes szinergia
 +++ erős szinergia

II.5.2. Budaörs Város Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata

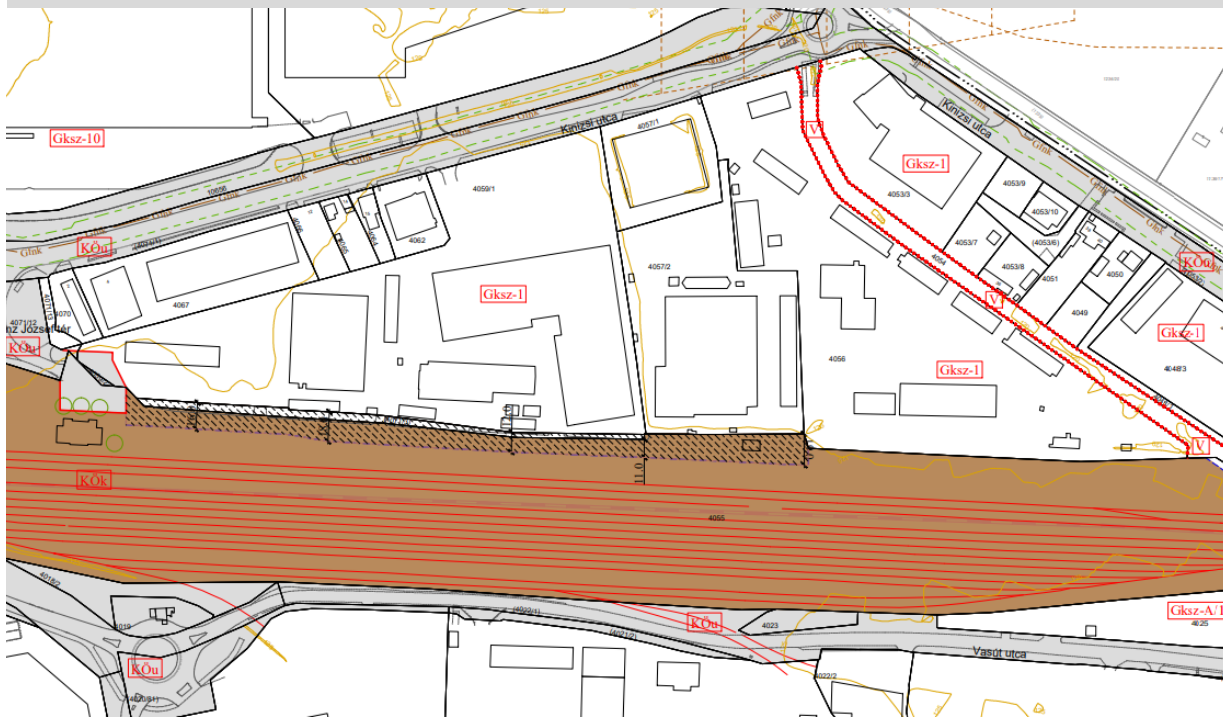
Budaörs Város Önkormányzat Képviselőtestületének 267/2014.(IX.24.) ÖKT sz. határozatával került elfogadásra a település Településszerkezeti Terve (TSZT). A határozat 1. számú melléklete képezi a Szerkezeti Tervlapot, mely meghatározza az érintett terület területfelhasználását, a megengedett legnagyobb beépítési sűrűséget, valamint a főbb infrastrukturális elemeket.



Az érintett tömb – benne a tervezéssel érintett 4059/1 hrsz-ú telekkel – Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba sorolt, beépítési sűrűsége 2,0. Egyéb, tervezett infrastrukturális elem a tömböt nem, környezetét viszont érinti. A vasútállomásnál tervezett P+R parkoló került ábrázolásra.

A település Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra és a 4/2016. (II.26.), 11/2016. (IV.22.), 21/2017. (V.25.), 28/2017. (IX.21.), 18/2018. (VII.12.), 19/2018. (VIII.23.), 20/2018. (VIII.23.), 22/2018. (VIII.23.), 8/2019. (IV.23.), 13/2020. (VI.10.) és a 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendeletek által módosított. A rendelet 1. számú melléklete Budaörs Város Szabályozási Terve (BSZT).

Az érintett ingatlan a BSZT-ben



A tervezéssel érintett ingatlan a BSZT tervlapján Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolt. A telek nyugati részét szabályozási vonal érinti, melynek kialakítása még nem történt meg. A terv a Raktár utca mentén változó szélességű (16-18-12-11-19 méter) „telek be nem építhető részét” és „tervezett magánút telekhatára” sávot ábrázol.

A Gksz-1 építési övezet vonatkozó előírások:

„(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m² bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,
- c) igazgatás, iroda,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sport,
- f) hitéleti, oktatási,
- g) közösségi szórakoztató,
- h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
- i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
- j) szállás jellegű.

(3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,*
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,*
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,*
- d) közterületi csapadékvíz elvezetés."*

Az övezeti paraméterek a következők:

A telek beépítési módja: szabadonálló

A telek megengedett legkisebb kialakítható területe: 2000 m²

A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége: 25 méter

A telek megengedett legnagyobb kialakítható szélessége: -

A telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: 40%

A telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója: 1,2 m²/m²

A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke: 50%

A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke: 30%

Az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága: 14,0 méter

Az épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma: -

Az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete: -

Előkert megengedett legkisebb mérete: 10,0 méter

Oldalkert megengedett legkisebb mérete: 10,0 méter

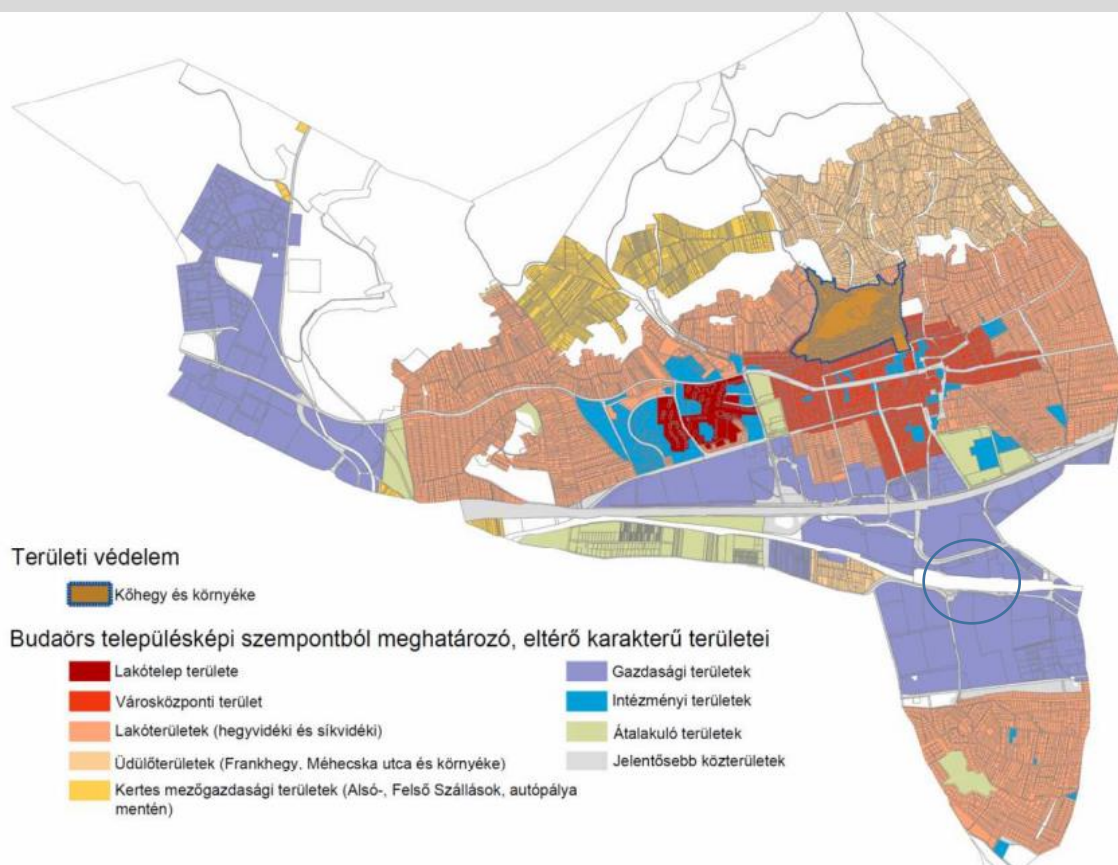
Hátsókert megengedett legkisebb mérete: 7,0 méter

II.5.3. Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyve és Településképi rendelete

Budaörs Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 2017-ben készült, célja bemutatni Budaörs arculatát, településképét.

A kézikönyv a terület településképi szempont meghatározó, eltérő karakterű területek közül gazdasági területek közé sorolja.

Az érintett terület a TAK-ban



A gazdasági területek kapcsán a következő megállapítások és ajánlások található az arculati kézikönyvben:

„A város gazdasági súlyát és szerepkörét döntően meghatározza elhelyezkedése, ezen belül az M1, M7 autópályák és az M0 körgyűrű közelsége, illetve a fővárosi agglomerációs hatás. Az elmúlt 20 évben Budaörs minden téren dinamikus fejlődésen ment keresztül, így gazdasága országos léptékben is kiemelkedően fejlődött. A kimagasló gazdasági teljesítményt jól mutatja, hogy 2012-es adatok alapján, Budaörsön volt a magyarországi városok között a legmagasabb az egy főre eső helyi iparüzési adóbevétele. Az erős gazdasági adatok mögött világgazdaság szempontjából is jelentős piacvezető cégek állnak, akik telephelyükül választották a budaörsi jelentős kiterjedésű gazdasági területeket. A betelepülő vállalkozások kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkező igényes környezetben alakítottak ki munkakörnyezetüket, mely igen változatos épületállományával válik a Város részévé. A település szövetében a lakóterületek után a legkiterjedtebb területfelhasználási egységének számít a településképi szempontból kijelölt gazdasági- és ipar területfelhasználási egységeket magukba foglaló gazdasági területek területegysége. Ezen területek épületállományai eltérő módon jelennek meg Budaörs településképeiben, így különböző módon befolyásolják a város

arculati megjelenését. Településképi megjelenés szempontból az alábbiakban röviden bemutatottak szerint három részre oszthatjuk Budaörs gazdasági területeit. A területen a homlokzatokon elhelyezett üzletfeliratokon túl a legfeljebb 30,0 m magas totemoszlopok összességében településképi szempontból az elhelyezhető funkció figyelembe vételével kedvező látványt nyújtanak.

Vasút menti gazdasági területek

Budaörs területén, annak déli részén, kelet-nyugat irányban halad keresztül az országos törzshálózathoz tartozó 1. számú Budapest – Hegyeshalom – Rajka vasúti fővonal. Az ország egyik legfontosabb vasútvonala a transzkontinentális folyosó része. A vasútállomás vágánysorolóról, a vasúttól délre található ipari területekre iparvágányok ágaznak le, melyek az ingatlanokra települt jellemzően logisztikai és raktározási profilú vállalatok számára létfontosságú. A területen található számos esetben nagykiterjedésű épületekből álló épületállománya szintén jellemzően az ott dolgozók, és az odalátogatók számára válik vizuális „élménnyé”, így annak jelentős arculatformáló hatása nincsen településképi szempontból. A vasútállomástól É-ra található gazdasági területeken megépült épületek jóval tagoltabb és kisebb alapterületűek, mint a szomszédos gazdasági területek épületei. A kisebb ingatlanokon megtelepedett vállalatok jellemzően kereskedelem-szolgáltató-iroda épületei heterogén képet mutatnak és nem hordoznak településképi szempontból meghatározó értéket.”

Gazdasági területen az épületek elhelyezésénél az alábbi tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:					
Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló	építési övezetenként eltérő, épületmagasság 4,0-5,0m közötti érték	építési övezetenként változó, a GKSZ-ekben jellemzően 25 - 50% között	-	-	magastető és lapostető is kialakítható
<p>► a BHÉSZ Gksz-15 jelű építési övezet területén pince, pincszint és terepszint alatti építmény nem létesíthető (rendeleti előírás).</p> <p>► a Gip-4 és Gip-6 jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet (rendeleti előírás).</p> <p>► a Gksz-16 és GKSZ-17 jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait északi oldalról takarni kell növényzettel, sövénnnyel (rendeleti előírás).</p> <p>► Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet (rendeleti előírás).</p>					

Budaörs Város településképiének védelmét a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2017 (IX.21.) önkormányzati rendelete (Tkr.) szabályozza, összhangban a TAK-ban kijelölt karakterterületekkel. A rendelet célja Budaörs Város sajátos településképiének védelme és alakítása, az építészeti örökségének védelme, a településképi-védelem elemeinek, településképi követelmények, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer, valamint az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközök meghatározásával. A gazdasági területekre vonatkozó rendeleti előírások a következők:

„6.5 Gazdasági területek

43. § A BHÉSZ szerinti Gksz-15 jelű építési övezet területén pince, pincszint és terepszint alatti építmény nem létesíthető.

44. § A BHÉSZ szerinti Gip-4 és Gip-6 jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet.

45. § A BHÉSZ szerinti Gksz-16 és GKSZ-17 jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait északi oldalról takarni kell növényzettel, sövénnnyel.

46. § Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet.”

II.6. Területrendezési tervekkel való összefüggések és összhang vizsgálata

Budaörs Város közigazgatási területén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet országos rendelkezéseit a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozó szabályokkal együttesen kell alkalmazni.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Terv (OTrT), míg a harmadik rész pedig a Budapesti Agglomeráció Településrendezési Tervének (BATrT) előírásait. A MaTrT bekezdésével összhangban egyes országos és kiemelt térségi övezeteket a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapít meg.

Pest megye Területrendezési Tervének egyedileg meghatározott övezete vonatkozik Budaörs településre is.

A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében és a BATrT-ben is a **települési térség** része.

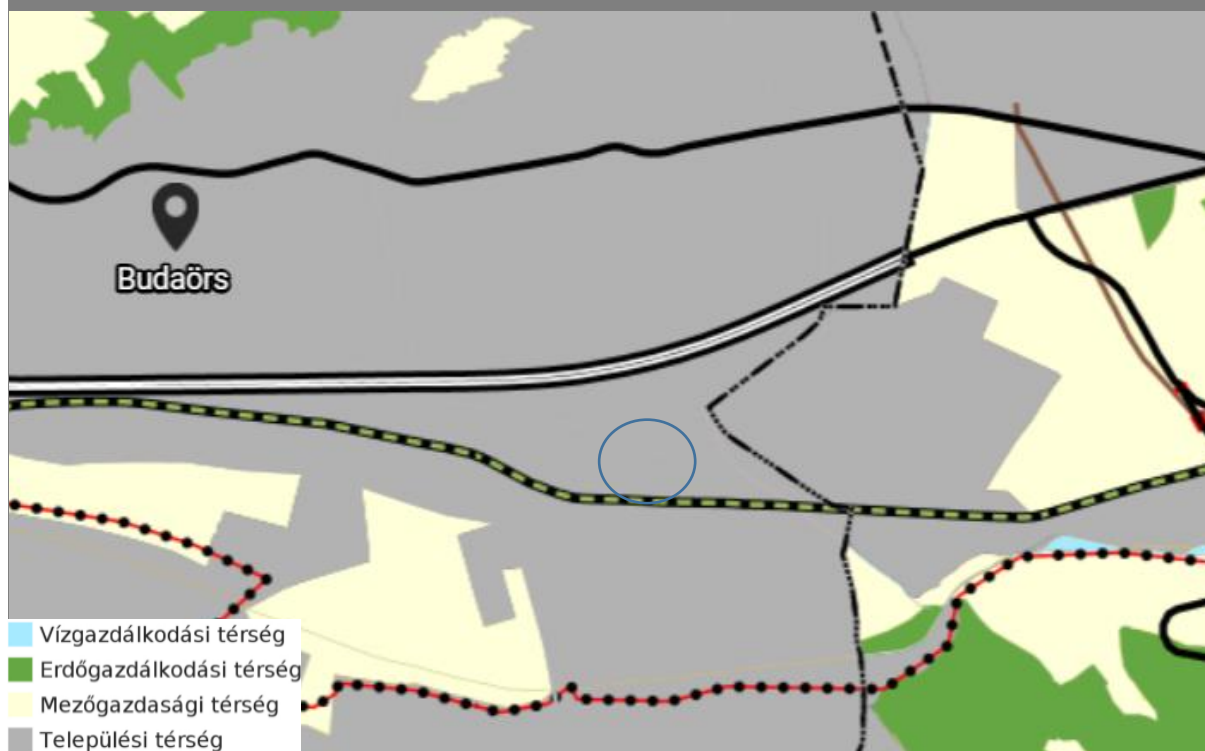
„Települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

A MaTrT és vonatkozó MvM rendelet települési térségre vonatkozó előírásai:

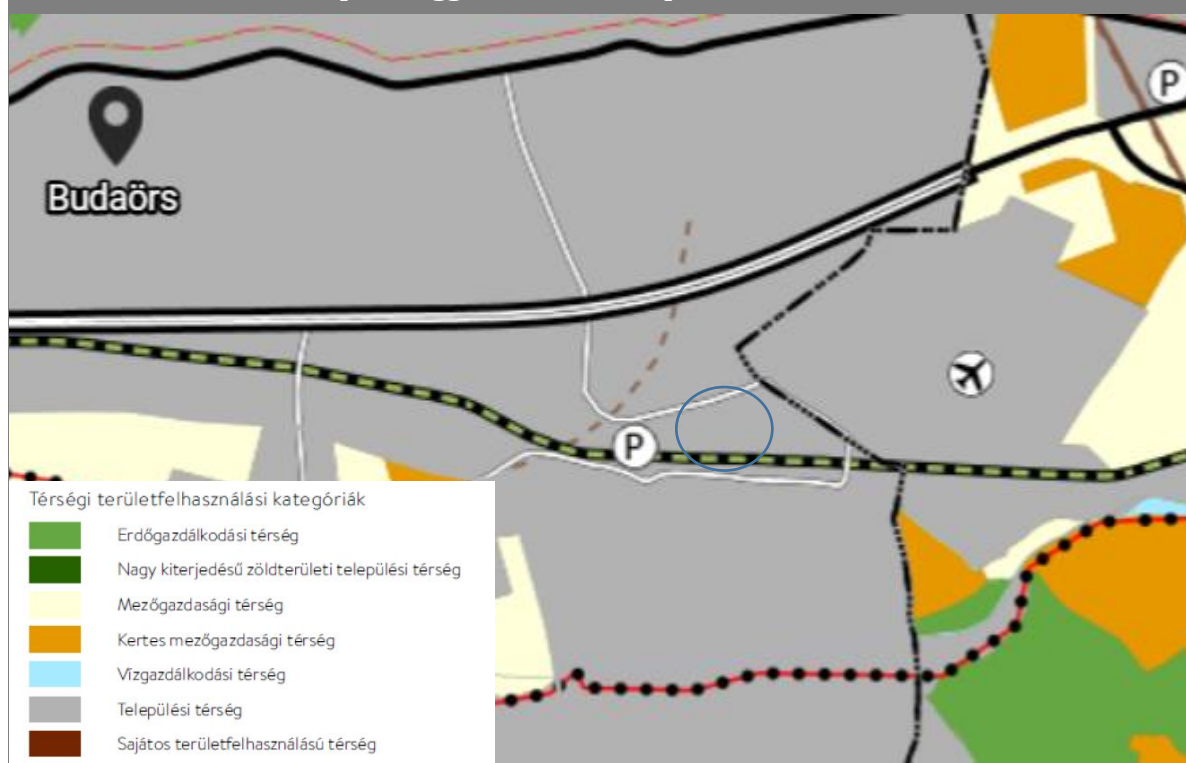
*„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

MEGFELEL: A tervezett módosítás során települési térségen belül jelöl ki (tart meg) gazdasági övezetet.

Országos Területrendezési Terv



Budapesti Agglomeráció Településrendezési Terv



A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. nagyvízi meder övezete,
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
14. földtani veszélyforrás terület övezete,
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A meghatározott övezetek közül a tervezési területet az alábbiak érintik:

Övezet neve	Érintettség	Megfelelés
Ökológiai hálózat magterületének övezete	<i>nem érinti</i>	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	<i>nem érinti</i>	-
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	<i>nem érinti</i>	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>	-
Erdők övezete	<i>nem érinti</i>	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Tájképvédelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	<i>érinti</i>	<i>megfelel</i>
Vízminőség-védelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Nagyvízi meder övezete	<i>nem érinti</i>	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	<i>nem érinti</i>	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	<i>érinti</i>	<i>megfelel</i>
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<i>nem érinti</i>	-

világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a világörökségi listára felvett területek, valamint a világörökségi helyszínek szakmai feltételeinek megfelelő azon területek tartoznak, amelyek a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szerepel, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 71. § szerinti központi, közhiteles nyilvántartásnak megfelelően.

MEGFELEL: A terület nem tartozik a világörökségi és világörökségi várományos területek tényleges területébe.

Földtani veszélyforrás terület övezete: kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe a geomorfológiai adottságaik és földtani felépítésük folytán a lejtős tömegmozgások és egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok által érintett területek tartoznak.

MEGFELEL: A terület nem tartozik a földtani veszélyforrással ténylegesen területbe.

Pest megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott övezetek a következők:

Övezet neve	Érintettség	Megfelelés
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	<i>érinti</i>	<i>megfelel</i>
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	<i>nem érinti</i>	-
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	<i>érinti</i>	<i>megfelel</i>
Kertes mezőgazdasági területek övezete	<i>nem érinti</i>	-
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	<i>nem érinti</i>	-

Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szerint:

Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.


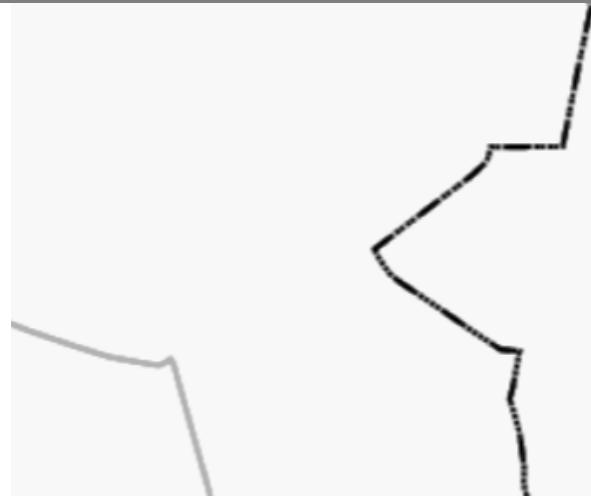




MEGFELEL: A terület nem kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési terület.

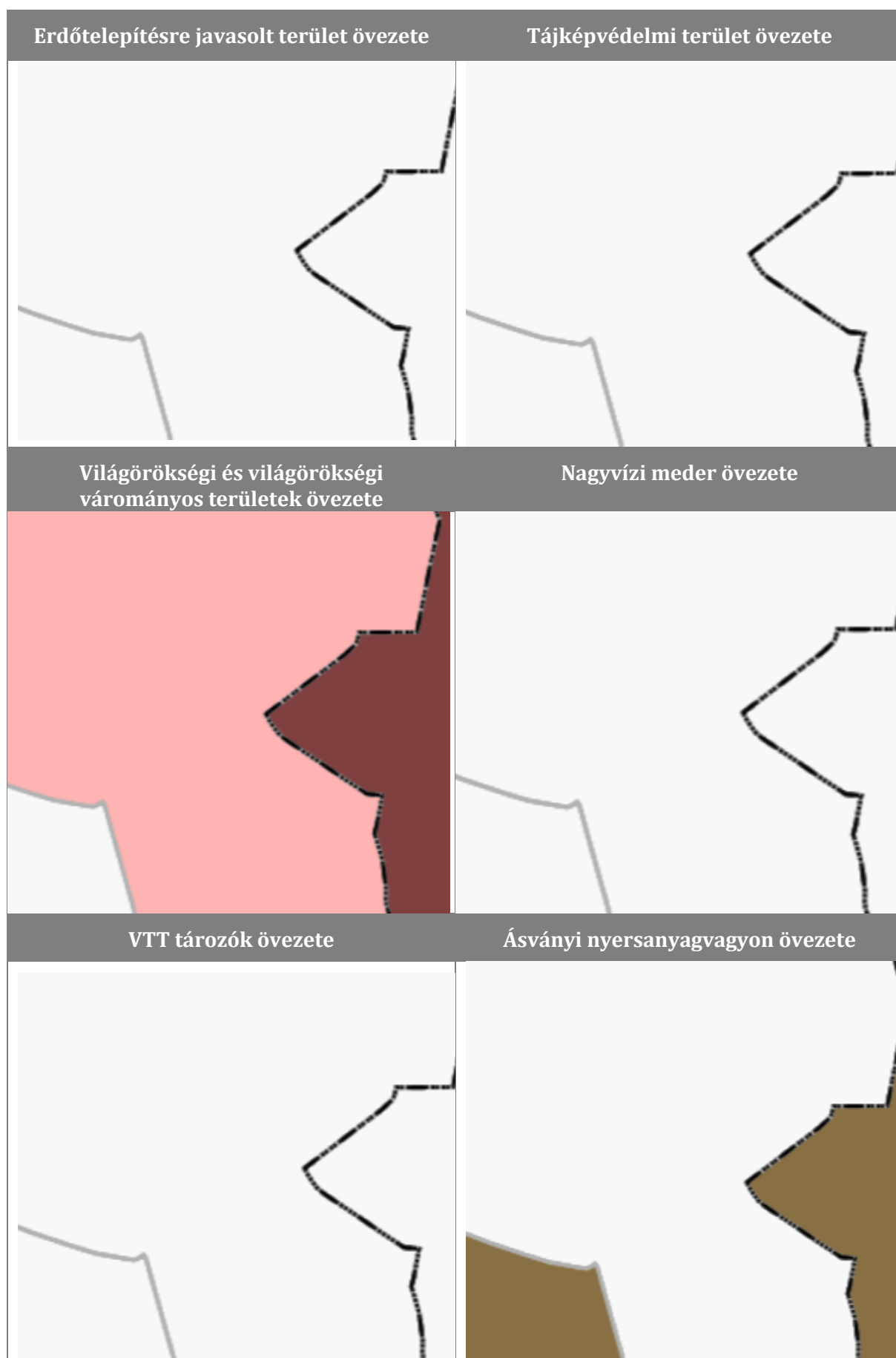
A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szerint:

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

MEGFELEL: A területen nem tervezett a turisztikai fejlesztés.

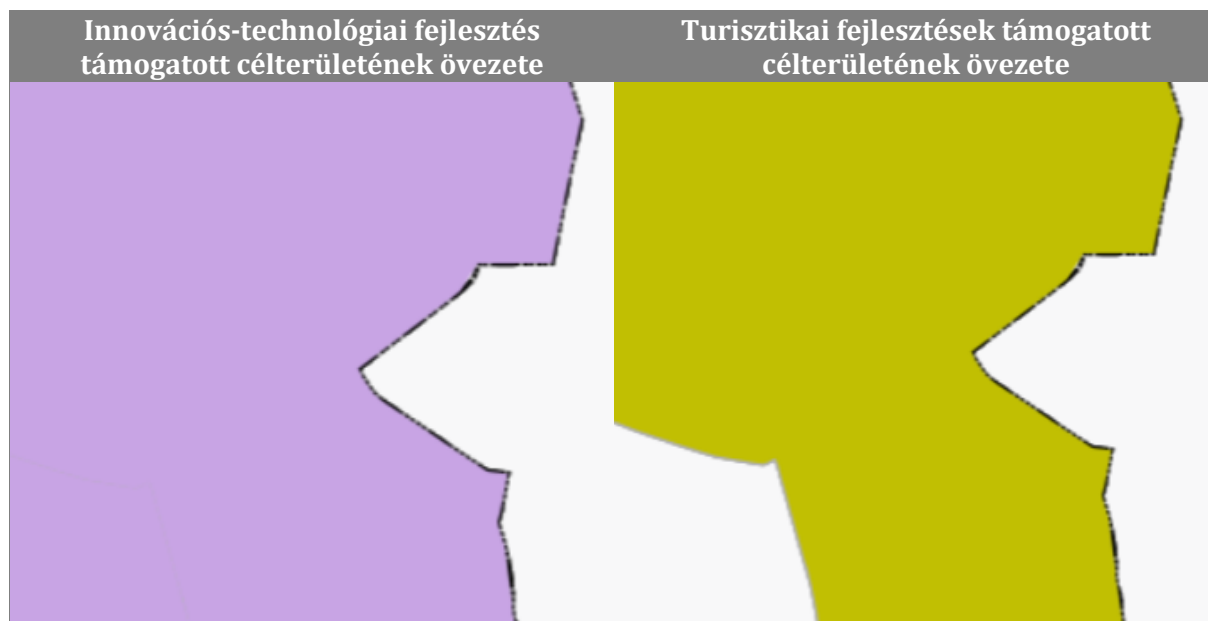
Az alábbiakban kerül sor a BATrT övezeti tervlapjainak a tervezési területre történő bemutatására:

Ökológiai hálózat - Magterület	Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	
Ökológiai hálózat - Pufferterület	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Erdők övezete
	





Az alábbiakban kerül sor Pest megye Területrendezési Tervének egyedi övezeti tervlapjainak a tervezési területre történő bemutatására:



III. A fejlesztési cél, változás bemutatása

A 4059/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa jelenlegi üzemi területeinek, épületeinek bővítését tervezi. Az építészeti tervek (lásd a jelenleg tervezés alatt lévő bővítés aktuális rajzait a mellékletek közt) alapján a telek jelenlegi Gksz-1 övezeti besorolása nem teszi lehetővé a tervezett bővítést, így az ingatlan tulajdonosa a településrendezési terv módosításának kérésével fordult Budaörs Város Önkormányzatához.

JELENLEGI ÖVEZETI BESOROLÁS SZERINTI PARAMÉTEREK (Gksz-1):		ELÉRNI KÍVÁNT ÖVEZETI BESOROLÁS SZERINTI PARAMÉTEREK:		AZ ÁBRÁZOLT BEÉPÍTÉS SZERINTI PARAMÉTEREK:	
Beépítés	40%	Beépítés	45%	Beépítés	42%
Zöldfelület	30%	Zöldfelület	25%	Zöldfelület	28%
Épületmagasság	14 m	Épületmagasság	14 m		
Előkert	10 m	Előkert	3 m	Előkert	3 m
Hátsókert	10 m	Hátsókert	10 m	Hátsókert	10 m
Oldalkert	7 m	Oldalkert	7 m	Oldalkert	7 m

A tervezett épületek a hatályos rendezési terv (helyi építési szabályzat) előírásai miatt csak a beépíthetőségi százalék növelésével valósíthatók meg, a jelenleg hatályos előírások szerinti 30%-os legnagyobb beépíthetőséget 45%-ra kell növelni, a zöldfelületi mutatót pedig 35%-ról 25%-ra, az előkert méretét 10 méterről 3 méterre szükséges csökkenteni vagy építési helyet kijelölni a telek vonatkozásában. A szintterületi mutató 1,2-ről 1,0-ra csökkenthető. Mivel ilyen paraméterekkel gazdasági övezet még nincs a településen, ezért egy új, Gksz-1/A elnevezésű építési övezettel bővíteni kell a helyi építési szabályzatot és azt a szabályozási terven is átvezetni.

Infrastrukturális fejlesztések (közlekedés, közmű)

A tervezéssel érintett ingatlanon található három darab transzformátorállomás kapacitása elegendő elektromos energiát biztosít a tervezett fejlesztésből eredő többlet energiaigény fedezésére, így ezzel kapcsolatos fejlesztésre, bővítésre nincs szükség. A telek jelenlegi gázellátása a fejlesztés után is elegendő lesz. A fejlesztésből és az ingatlan telken belüli tűzivíz ellátásából származó vízigény növekedésével kapcsolatban a szolgáltatók megkeresése megtörtént (FŐVÍZ és FCSM). A szolgáltató hivatalos válaszát még várjuk, de a szolgáltatótól kapott szóbeli tájékoztatás alapján a fejlesztésekből eredő igények kiszolgálásának műszaki akadálya nincs. Az ingatlant új tűzivíz hálózattal és tűzcsapokkal lesz ellátva, a jelenleg itt található földdel fedett tűzivíz tározók megszüntetésre kerülnek, illetve más módon kerül hasznosításra (pl. záportározó).

Új közútkapcsolat nem tervezett. A középtávú fejlesztések megvalósulása esetén az alábbi forgalomnövekedéssel számolunk:

- 1-2 kamion/nap
- 2-3 kisteherautó/nap
- 5-10 személygépkocsi/nap

A fejlesztéssel összefüggésben telken belül új parkolók kialakítása, és ezzel összefüggésben kis mértékben új burkolt felületek kialakítása válik szükségessé. Jelenleg 79 db parkolóhely található,

melynek bővítése tervezett 90 db-ra. Az előírányzott forgalomnövekedés nem kívánja meg a közlekedési infrastruktúra további fejlesztését.

A telek megközelíthetősége közterületről (Kinizsi utca) és magánterületet érintve (Raktár utcai MÁV területek) is megoldott, a behajtási pontok nem változnak a jelenlegi állapothoz képest. A cég a MÁV-tól területeket bérel a Raktár utca mentén, így a terület használata jogilag rendezett (ha telekjogilag nem is került magánút kialakításra). A jelenlegi és a tervezett szabályozás is biztosítja a megközelítés telekjogi rendezését (magánút kialakítása). Jelen projekt szempontjából nem szükséges a szabályozási vonalat módosítani, azonban az alapvetően kedvezőtlen állapot (zárvány közterület) feloldásában a MÁV és az Önkormányzat igényeihez és elképzeléseihez alkalmazkodni kíván. A MÁV-val és az Önkormányzattal történt előzetes egyeztetések alapján kerül a telephelyre egy új szabályozási vonal, ugyanis a vasútállomás előtti buszforduló a MÁV tervei szerint kissé keleti irányba tolódik. Az összefüggő közterületi hálózat megvalósításán túl a Raktár utca szélesítését az Önkormányzat – az eddigi egyeztetések alapján – nem tervezi, hiszen az utca csak a MÁV és az F&R telkét szolgálja ki, azonban a „telek nem beépíthető része” ill. a „tervezett magánút telekhatára” sávot a hatályos szabályozási terv alapján továbbra is fenntartaná (mely a beruházó érdekeivel is egybe esik). Ez azonban kívül esik jelen munka tervezési területén (az ezzel párhuzamosan futó MÁV-os rendezési terv módosításának keretein belül kell megvalósulnia), így azt csak tájékoztató jelleggel ábrázolja.

Környezeti hatások

Az ingatlanon kívül nem kell számolni növekedő zajszintterheléssel. A beépítésre szánt technológia jellegéből adódóan, illetve a megfelelő műszaki kialakításának köszönhetően nem terheli a környezetét

Az épületgépészeti berendezések kellő megválasztásával és elhelyezésével biztosítják, hogy működésükből ne származzon zajterhelés.

A napelemeknek és az energia tárolásához telepítendő akkumulátoroknak köszönhetően a helyi károsanyag kibocsájtással nem kell számolni.

A településrendezési eszközök módosítása és az azzal összhangban megvalósuló fejlesztés várhatóan nem ró a környezetre többletterhelést.

IV. Beépítési terv

A telek keleti részén elhelyezkedő épületek megtartása tervezett, a telek középső illetve nyugati részén álló épületek bontásra kerülnek, helyettük egy új 1 és 2 szintes épületrészekből álló gyártó üzem és fagyasztó hűtőház létesül.

Bontásra kerülő épületek:

- acél szerkezetű csarnoképület magastetővel (~700m²)
- acél szerkezetű csarnoképület, téglakörítőkfallal, magastetővel (~2600m²)
- magastetős acél szerkezetű csarnoképület (~320m²)
- magastetős, falazott szerkezetű melléképület (~25m²)
- falazott szerkezetű melléképület, alacsony hajlású tetővel (~200m²)

Új beépítések:

hűtött raktárépület és kétszintes gyártócsarnok (~4400m²)

- az épület nyugati oldalán nagy belmagasságú, automata működésű fagyasztó raktárat létesítünk
- a középső traktus kétszintes, a földszintjén rakodótér, az emeleten manipulációs tér kap helyet
- a keleti szárny szintén kétszintes kialakítású, a földszinten zsemlegyár, az emeleten a telephely adminisztratív feladatait ellátó irodafunkció, valamint szociális blokk és látványkonyha működik majd

acél szerkezetű raktárcsarnok (~1000m²)

- meglévő csarnokrészekben készülő termékek hűtött raktározása történik majd az új építésű épületrészben

Jelen terv a MÁV beruházásokat csak tájékoztató jelleggel szerepelteti a legutolsó egyeztetett információk alapján. Azok részletes bemutatására csak jelen tervezési munkával összefüggően tudunk kitérni: a Raktár utcai útpálya továbbra is megtartásra kerül, így a jelenleg is használt behajtók rendelkezésre állnak a telephely megközelítésére. A vasútállomás épülete mellett forduló kerülne kialakításra, a „Barackos Madonnás hűtőház” épülete (A sajnálatosan lepusztult, elhanyagolt épület rendbetételére kész tervekkel rendelkezik a beruházó, olyan elképzeléssel, amely révén a budaörsi fiatalok részére egy közösségi, szórakozási lehetőséget biztosító helyszínt teremtené) mellett kerülne a P+R parkoló kialakításra.

A HÉSZ szövegének módosítására nem, de a paramétertáblájának bővítése szükséges a következők szerint:

Az övezeti paraméterek a következők:

A telek beépítési módja: szabadonálló

A telek megengedett legkisebb kialakítható területe: 2000 m²

A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége: 25 méter

A telek megengedett legnagyobb kialakítható szélessége: -

A telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: 45%

A telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója: 1,0 m²/m²

A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke: 50%

A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke: 25%

Az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága: 14,0 méter

Az épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma: -

Az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete: -

Előkert megengedett legkisebb mérete: 3,0 méter (vagy építési hely kijelölése)

Oldalkert megengedett legkisebb mérete: 10,0 méter

Hátsókert megengedett legkisebb mérete: 7,0 méter

