

**Megrendelő:** Budaörs Város Önkormányzata  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

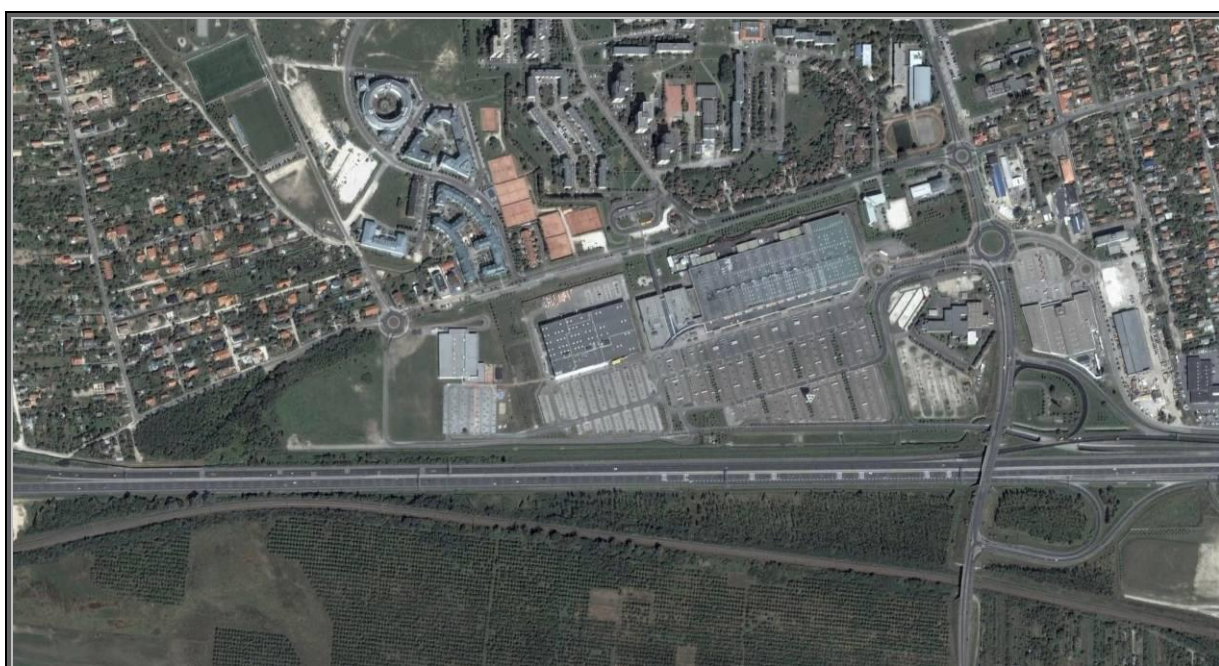
**Tervező:** KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.  
1183 Budapest, Üllői út 455.

**Tsz.: 1761**

**KASIB**

MÉRNÖKI  
MANAGER  
IRODA

## BUDAÖRS VÁROS



1

### M7 AUTÓPÁLYA - SPORT UTCA - BAROSS UTCA – 4147 HRSZ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárásos véleményezési szakaszra dokumentált  
2014. március hó








KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu



## ALÁÍRÓLAP

### Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területre vonatkozó településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása

Megbízó:	<b>Budaörs Város Önkormányzata</b> Székhely és postai cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134. Képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester
Tervező:	<b>KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.</b> 1183 Budapest, Üllői út 455. Képviseli: Zajovics András ügyvezető
Ügyvezető:	 <b>Zajovics András</b> okl. építőmérnök okl. városi közlekedési szakmérnök. okl. városép. – városgazd. szakmérnök vezető településrendező tervező TT/1É 01-4075, TRe-T, TRh-T, TRk-T, TRv-T
Vezető tervező:	 <b>Sin Emília</b> településmérnök városép. – városgazd. szakmérnök TT/1 01-4657
Településtervező:	 <b>Kovács Beáta</b> településmérnök TT1/ 10-0231
Zöldfelület, környezetvédelem:	 <b>Koprda Ildikó</b> okl. táj- és kertépítésmérnök K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171
	 <b>Szűts Orsolya</b> okl. tájépítésmérnök K 01-5226, TK 01-5226
Közlekedés, közmű:	 <b>Dobrai Béla</b> okl. építőmérnök K1d-I-Tell, KÉ-T, TE-T, TV-T-Tell, VZ-T-Tell
	 <b>Cseh Kristóf</b> okl. építőmérnök KÉ-T, GT-T 01-9706

1

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

## TARTALOMJEGYZÉK

I.	ELŐZMÉNYEK .....	4
	Bevezetés.....	4
II.	VIZSGÁLATOK .....	6
1.0.	A tervezési terület.....	6
2.0.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata (OTrT, BTrT) .....	7
	Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai .....	7
	Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai .....	9
3.0	Településrendezés .....	13
3.1.	A vonatkozó hatályos településrendezési eszközök .....	13
3.2.	A módosítással érintett településrendezési eszközök vonatkozó előírásai.....	14
	A tervezési területre érvényes és vonatkozó helyi építési szabályzatok vonatkozó megállapításai .....	15
3.4.	A hatályos településrendezési eszközök tervezési területre vonatkozó ellentmondásinak összefoglalója .....	18
3.5.	A módosítás területi hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonvizsgálata .....	20
4.0	Közlekedés vizsgálat.....	21
4.1	Úthálózat .....	21
4.2	Parkolás .....	22
4.3	Gyalogos és kerékpáros közlekedés .....	22
4.4.	Tömegközlekedés .....	22
5.0	Közmű vizsgálat.....	23
5.1.	Vízellátás .....	23
5.2.	Csatornázás.....	23
5.3.	Szennyvízelvezetés.....	23
5.4.	Csapadékvíz elvezetés .....	23
5.5.	Elektromos energia ellátás .....	24
5.6.	Gázellátás .....	24
6.0	Környezetvédelmi vizsgálat .....	24
6.1	Terület földrajzi adottságai, éghajlati viszonya .....	24
6.1	Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek .....	25
6.2.	Levegőminőség.....	25
6.2	Zaj- és rezgésterhelés.....	26
6.3	Hulladékkezelés.....	27
7.0	Zöldfelületi vizsgálat.....	27
7.1.	Telken belüli zöldfelületek .....	27
7.2.	Közterületek zöldfelületei.....	28
8.0	Kulturális örökségvédelmi vizsgálat.....	28
III.	TERVJAVASLAT .....	30
1.0	Változtatási szándékok.....	30
2.0	Tervezett területfelhasználás, a TSZT módosítási javaslatai.....	30
2.1.	Tervezett területfelhasználás és módosítási javaslatok .....	30
2.2	A javasolt területfelhasználás változásokhoz kapcsolódó területi mérleg .....	32
2.3	A TSZT leíró részéhez kapcsolódó módosító javaslatok .....	32
3.0	A Helyi Építési Szabályzat és mellékletének módosítási javaslatai .....	33
3.1	Javasolt építési övezetek és paraméterek.....	34
4.0	Környezetalakítási javaslat.....	35
5.0	Közlekedés javaslata.....	35
5.1	Közösségi közlekedés .....	36
5.2	Parkolás .....	36
5.3	Gyalogos és kerékpáros közlekedés .....	36
6.0	Közmű javaslat .....	36
7.0	Környezetvédelmi javaslat.....	37
7.1.	Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme .....	37
7.2.	Levegő-tisztaság védelem.....	37
7.3.	Hulladékgazdálkodás .....	37

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



8.0	Zöldfelületi javaslat.....	37
	Építési telkek belső zöldfelületeinek fejlesztése.....	37
9.0	Kulturális örökségvédelmi javaslat.....	38

#### IV. RAJZI MUNKARÉSZEK

1.	Átnézeti helyszínrajz	átnézeti
2.	Légifotó	M=1:4000
3.	Budaörs Településszerkezeti Terve - kivonat	M=1:10000
4.	Budaörs Szabályozási Terve, Övezeti tervlap - kivonat	M=1:10000
4.2.	Területre hatályos HÉSZ, SZT mellékletkivonat	átnézeti
5.	Tulajdonvizsgálat	M=1:4000
6.	Fotódokumentáció	
7.	Összefoglaló vizsgálat	M=1:4000
8.	Közút- és vasúthálózat vizsgálat	átnézeti
9.	Tömegközlekedés-hálózat vizsgálat	átnézeti
10.	Jellemző mintakeresztszelvények	M=1:200
11.	Környezetalakítási javaslat	átnézeti
12.	TSZT módosítás javaslat	M=1:10000
13.	Szabályozási terv javaslat	M=1:2000

#### V. MELLÉKLETEK

- Tervezői egyeztetések

### Bevezetés

A Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft. Budaörs Város Önkormányzata megbízásából készíti a Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt terület Településszerkezeti-, és Helyi Építési Szabályzatának módosítását.

**A településrendezés célja a 4134/5 hrsz-ú ingatlanon üzemanyag-töltő állomás elhelyezhetőségének a jogszabályi kereteinek a megteremtése, továbbá a településszerkezeti terv és a tervezési területre hatályos szabályozási terv közötti, eltérő területfelhasználási kategóriából adódó ellentmondás feloldása.**

A 2013. január 1-én hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TR.). A TR.-ben meghatározott, a 2013. január 1-én folyamatban lévő településrendezési eljárásokkal kapcsolatos 2013. december 31.-ig történő elfogadást meghatározó kötelezés miatt, a tervezet Étv. 9. § szerinti véleményezését az önkormányzat lezárta, a kidolgozott tervezet véleményeztetését TR. előírásai szerinti egyszerűsített eljárással folytatja le az alábbiakban jelzett követelmények szerint.

A tervezet TR. 45. § (1) és (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint készül, és kerül elfogadásra:  
*"45. § (2) A 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök 2015. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint,*  
*a) - a b) pont kivételével - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának,*  
*alkalmazásával történhet.*

4

TR. 45. § (1) bekezdése rendelkezik a TR. hatálybalépésekor hatályban lévő és azt követően módosított településrendezési eszközök alkalmazásának lehetőségeiről:

*"45. § (1) A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a (3) bekezdés szerint 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével - 2018. december 31-ig, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény hatálya alá tartozó fővároson kívüli települések esetében 2015. december 31-ig alkalmazhatók.*

*(2) A 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök 2015. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint,*  
*a) - a b) pont kivételével - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának,*  
*b) az együtt tervezendő terület esetén*  
*ba) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, vagy*  
*bb) az e rendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatnak alkalmazásával történhet.*

Összefoglalva, jelen településrendezési eszköz módosítás TR. eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárással, és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül (a hatályos településrendezési eszközök ezen tartalmi elemeivel is összhangban), tekintettel arra, hogy a módosítani tervezett településrendezési eszközök is az OTÉK 2012. augusztust megelőző állapota szerint készültek.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (5) bekezdése alapján, – a megadott határidőre beérkezett vélemények figyelembevételével – az önkormányzat döntése szerint, jelen terv esetén **környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges**.

A környezeti hatás eseti meghatározásával kapcsolatban ismételt megkeresés jelen eljárással párhuzamosan nem történik, hiszen a tervezési program a 2008 évi tervezési koncepcióhoz képest nem változott.

Az önkormányzat tárgyi településrendezési eszköz módosításokkal kapcsolatban a **partnerségi egyeztetést** az 59/2013. (III. 07.) ÖKT sz. önkormányzati határozatban foglaltak alapján folytatja le.

Jelen tervdokumentáció elkészítéséhez felhasznált, figyelembe vett dokumentációk és eredményeik:

- 1./ *Budapest Főváros Városháza Tervező Kft. által 2005 novemberében elkészített – de jóváhagyást nem nyert szabályozási tervének – Budaörs, M1-M7-es autópálya, Sport utca, Baross utca és Ibolya utca által határolt tömb Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve című tervdokumentációja*
- 2./ *MÁV Tervező Intézet Kft. Által készített Budaörs városi elővárosi vasút közlekedés fejlesztése c. tanulmányterv*
- 3./ *Budaörs, Szilvás terület –el nem fogadott szabályozási terve*

A vonatkozó településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása egy eljárásban történik, erre a TR. előírásaiban lehetőséget biztosít.

5



## II. VIZSGÁLATOK

### 1.0. A tervezési terület

A rendezéssel érintett terület Budaörs város belterületének és közigazgatási területének déli központi részén található. A közel derékszögű háromszöget formázó tervezési terület Budaörs város Déli részén, az M1-M7 autópálya mentén kialakult nagyterjedésű, egybefüggő kereskedelmi park területén, az autópálya Északi oldalán található. Délről az említett autópálya, míg K – ÉK a Sport utca, Ny– ÉNY a Baross utca és 4147 hrsz-ú utca határolja.



*légifotó*



A **tervezési terület lehatárolása** az Étv. követelményeinek figyelembevételével Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - és a 4147 hrsz-ú utca által határolt terület. A tervezési terület szomszédságában, a Baross utca túloldalán lakóterületek (túlnyomórészt Ln, valamint Lke), településközpont vegyes- (Vt) és különleges (K) területek, a Sport utca túloldalán gazdasági (Gksz) területek, míg az autópálya túloldalán a vasútterületig (Kök) véderdő (Ev) területek, a vasúton túl – az úgynevezett „Szilvás területen” – különleges (K) területek találhatók.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu



TÜVRheinland®  
CERT  
ISO 9001

## 2.0. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata (OTrT, BTrT)

### Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Az Országos Területrendezési Tervről szóló többször módosított 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) Budaörsöt 500- 1000 ha közötti *települési térségbe* sorolta.



OTrT Térségi szerkezeti terv kivonat

Az országos szerkezeti terv jelöli az M7-M1 nyomvonalat, az országos jelentőségű infrastruktúra hálózat érinti a tervezési területet.

A következőkben OTrT kivágatokat mutatjuk be, amelyeken jól látható, hogy a tervezési területet egyetlen országos térségi övezet érinti a "világörökségi és világörökségi várományos terület övezete", amely a teljes települést lefedi.

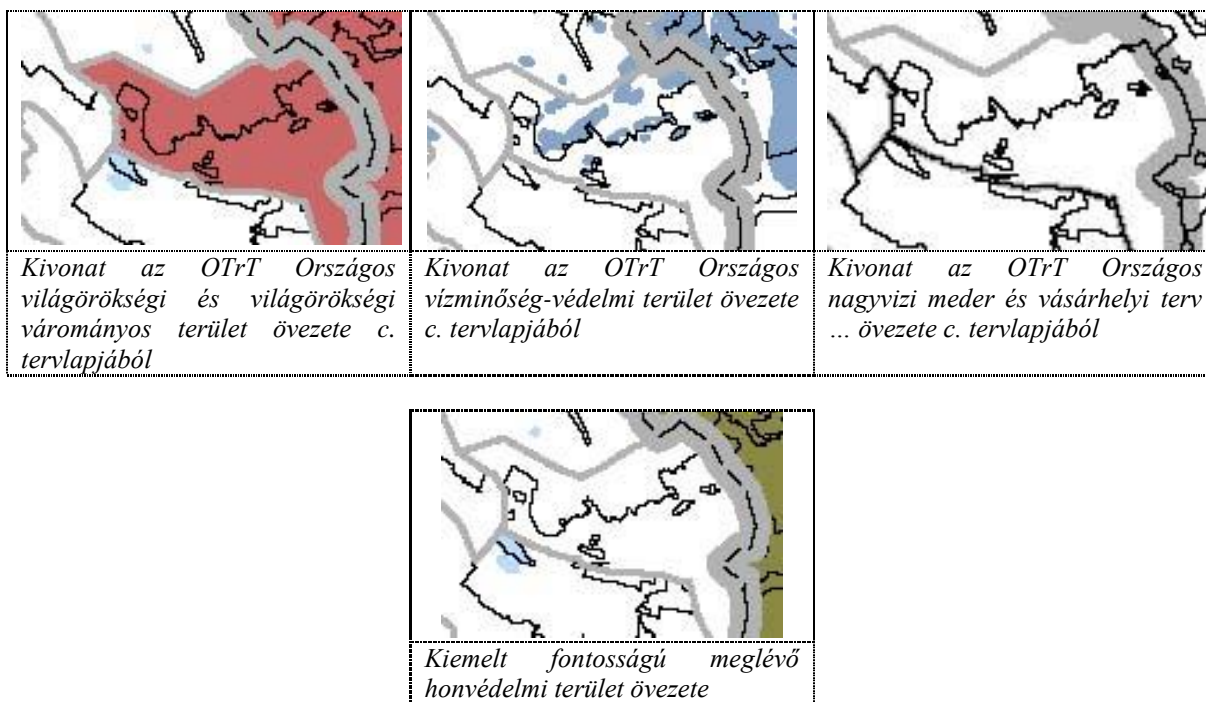
Kivonat az OTrT Országos Szerkezeti Tervéből	Kivonat az OTrT Országos ökológiai hálózat övezete c. tervlapjából	Kivonat az OTrT Országos jelentőségű Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete c. tervlapjából
Kivonat az OTrT Országos jelentőségű Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete c. tervlapjából	Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete c. tervlapjából	Kivonat az OTrT Országos jelentőségű tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete c. tervlapjából

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu







Az OTTr – ben foglalt megállapításokat a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok és prioritások kialakítása folyamán javasolt, a településrendezés folyamán kötelező figyelembe venni.

Az OTTr vonatkozó előírásai:

8

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete (14/B. §

„14/B. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:

- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,
- c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu

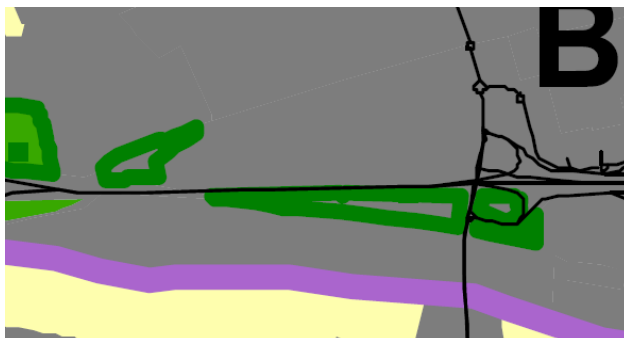


## Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervről szóló, 2011. évi LXXXVIII. törvénnyel módosított 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) Budaörsöt 500 - 1000 ha közötti települési térségbe sorolta. A tervezési terület az Agglomeráció Szerkezeti Tervében városias települési térségbe sorolt terület. A tervezési terület egy kis részét a térségi szerkezeti terv "erdőállomány kataszter szerinti terület" -ként határozza meg.



BATrT Térségi szerkezeti terv kivonat



BATrT Térségi szerkezeti terv kivonat  
lekapcsolva az országos infrastruktúra hálózat elemeket

<p>Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből (2. melléklet) Városias települési térség</p>	<p>Kivonat a BATrT 3.1., 3.2., és 3.3. mellékletéből Az ökológiai folyosó övezete</p>	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>
<p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</p>	<p>Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete</p>	<p>Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p>

<i>Világörökségi és világörökség-várományos terület övezete</i>	<i>Történeti települési terület övezete</i>	<i>Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség - védelmi terület övezete</i>

<i>Felszíni vizek vízminőség - védelmi vízgyűjtő terület övezete</i>	<i>Ásványi nyersanyag - gazdálkodási terület övezete</i>	<i>Rendszeresen belvíz járt terület övezete</i>

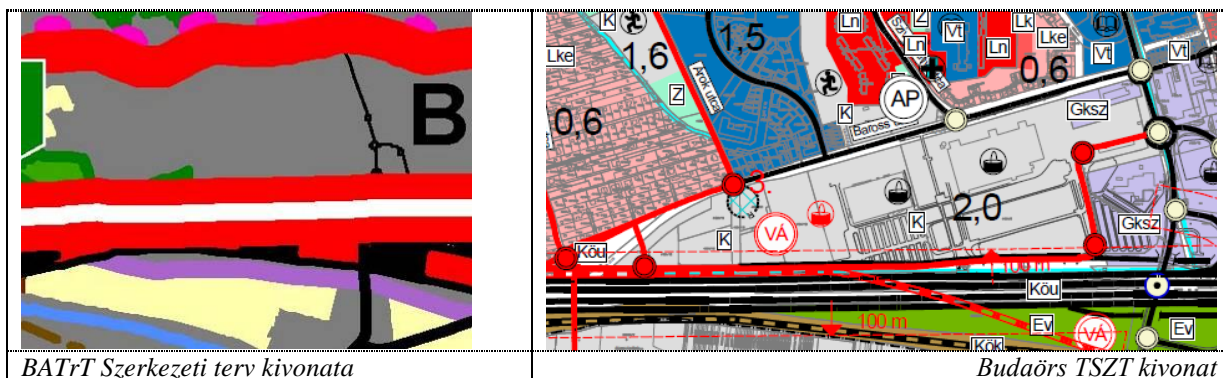
<i>Nagyvíz meder övezete</i>	<i>Földtani veszélyforrás területének övezete</i>	<i>Vízérőzióknak kitett terület övezete</i>

<i>Szélerózióknak kitett terület övezete</i>	<i>Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete</i>

A törvény mellékleteként jóváhagyott térségi övezeti tervek közül a tervezési területet "a Felszíni vizek vízminőség - védelmi vízgyűjtő terület övezete" és "a Földtani veszélyforrás területének övezete" érinti.

Melléklet	A BATrT övezetei	Érintettség	Érintett
3.1., 3.2., 3.3.	Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Puffer terület övezete	iném	
3.4.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	
3.5., 3.6.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	nem	
3.7., 3.8.	Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	nem	
3.9., 3.10.	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem	
3.11.	Világörökségi és világörökség-várományos terület övezete	nem	
3.12.	Történeti települési terület övezete	nem	
3.13.	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség - védelmi terület övezete	nem	
3.14.	<b>Felszíni vizek vízminőség - védelmi vízgyűjtő terület övezete</b>	<b>igen</b>	<b>a teljes terület</b>
3.15.	Ásványi nyersanyag - gazdálkodási terület övezete	nem	
3.16.	Rendszeresen belvíz járta terület övezete	nem	
3.17.	Nagyvíz meder övezete	nem	
3.18.	<b>Földtani veszélyforrás területének övezete</b>	<b>igen</b>	<b>a teljes terület</b>
3.19.	Vízerosciónak kitett terület övezete	nem	
3.20.	Szélerosciónak kitett terület övezete	<b>nem</b>	
3.21., 3.22.	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete Honvédelmi terület övezete	nem	

11

**BATrT Térségi területfelhasználás:**

*városias települési térség:*

A BATrT-ban megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a városok települési területe, továbbá azok a települési területek tartoznak, ahol a belterületi laksűrűség 15 fő/ha fölötti.

A városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

*Infrastruktúra hálózat elemei:*

A tervezési terület déli határában húzódik a gyorsforgalmi közúti hálózati elem (meglévő) és attól délre pedig a nagysebességű vasútvonal

**Budaörs TSZT Települési Területfelhasználás:**

A tervezési terület *jelentős része beépítésre szánt* különleges területfelhasználási kategóriába sorolt. A 4146/12, 4146/13, 4146/21 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt gazdasági kereskedelmi-szolgáltató kategóriába soroltak.

A *beépítésre nem szánt* területek közötti és közúti területfelhasználási kategóriába soroltak.

*Infrastruktúra hálózat elemei:*

A tervezési terület déli határában húzódik a gyorsforgalmi közút hálózati -M1, M7- autópálya elem (meglévő) és az azt tervezetten

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu





hálózati elem (tervezett), mely a tervezési területen nem halad át.	lekeresztező nagysebességű vasútvonal hálózati elem, tervezett vasútállomás megjelöléssel. A terület a TSZT tervlap szerint egyéb meglévő és tervezett helyi gyűjtőutak hálózati nyomvonalával érintett.
---	---

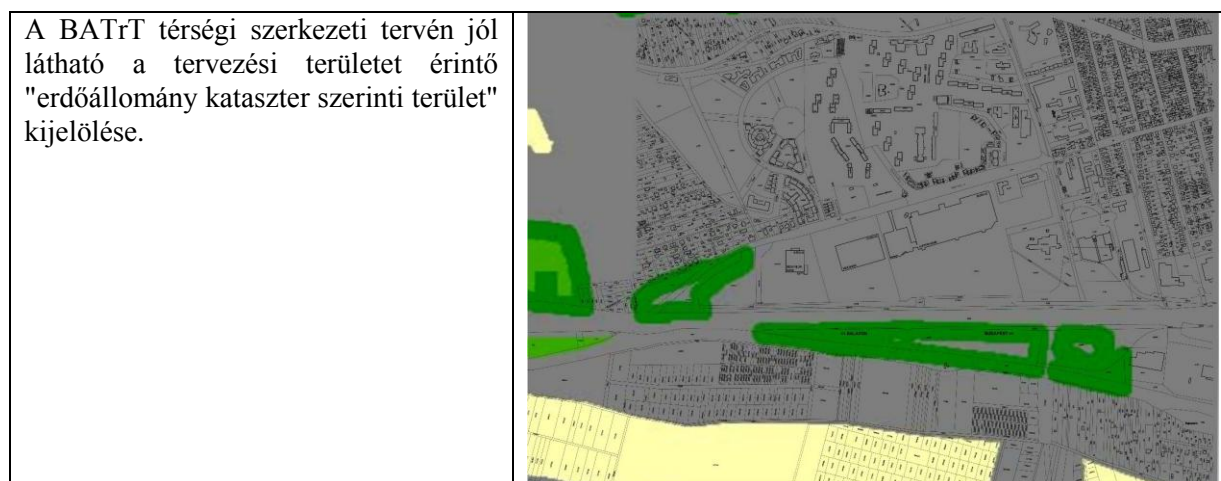
Mivel a település hatályos településszerkezeti terve korábban került jóváhagyásra a BATrT -nél, ezért annak a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek kijelölésére vonatkozó elhatározásai beépültek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervébe.

A BATrT települési-, illetve városias települési térségekre vonatkozó 5. §-a szerint:

- "(1) Települési térségek a városias települési térség, a hagyományosan vidéki települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség.
- (2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.
- (3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.
- (5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.
- (6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni."

12

A fenti előírások nem korlátozzák a tervezési terület felhasználását, a Településszerkezeti Terven meghatározott, meglévő területfelhasználási módok kialakultak, illetve a BATrT előírásaival nem ellentétesek. A hatályos településrendezési tervek tartalmukat tekintve összhangban állnak a magasabb szintű területrendezési tervi elhatározásokkal.



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu



**BATrT** "6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet."

**OTrT** 2.§ 5. erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított területfelhasználási kategória, amelyben olyan meglévő erdőterületek, valamint erdőtelepítésre alkalmas területek találhatók, amelyek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból is szükséges vagy indokolt."

A fenti ábra a BATrT szerkezeti tervén ábrázolt térségi területfelhasználási kategóriákat ábrázoló térkép kivágattal összeillesztett digitális alaptérképet ábrázolja, a TSZT-vel való összevethetőség alátámasztásául. Az ábrán látható, hogy a teljes tervezési terület "városias települési térségbe" tartozik, azonban "erdőállomány kataszter szerinti erdőterület" érinti a terület Ny-i részét.

Az "erdőállomány kataszter szerinti erdőterület" BATrT elemmel kapcsolatban az OTrT és a BATrT nem határoz meg kötelezést, abban az esetben, ha az városi települési térségben került meghatározása. A szóban forgó a kataszter szerinti erdőterület a rendezés során figyelembe vételre kerül.

### 3.0 Településrendezés

#### 3.1. A vonatkozó hatályos településrendezési eszközök

A területre és közvetlen környezetére hatályos településrendezési tervek, szabályzatok:

13

- ✓ **Budaörs** teljes közigazgatási területét érintő, 68/2005. (IV.15.) sz. KT. határozattal jóváhagyott **Településszerkezeti Terv**,
- ✓ **Budaörs Kereskedelmi Központ** (Auchan, Ikea) Helyi Építési Szabályzatáról szóló 39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelet\*.  
\* A hivatkozott rendelet területi hatálya nem terjed ki a 4146/12 és 4146/13 hrsz-ú építési telkekre.

A tervezési terület lehatárolásával közvetlen szomszédos terület szabályozási terve a:

- ✓ **Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezete** helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/1999. (I.22.) ÖKT. sz. rendelettel került elfogadásra.

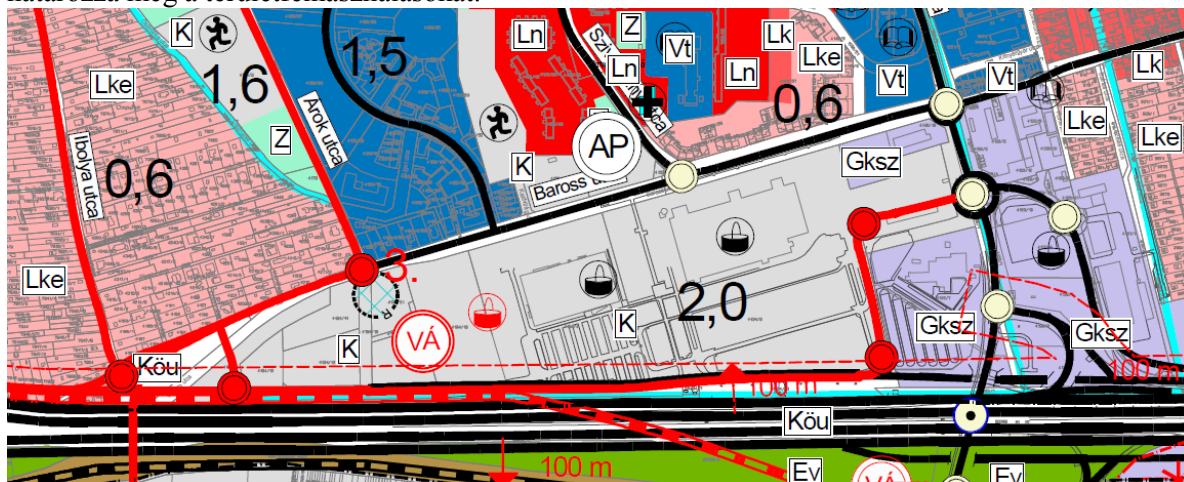
A BHÉSZ és a BSZT nem hatályos a tervezési területre, a 8. számú függelék hatályban maradó helyi építési szabályzatként határozza meg a 39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendeletet:

- ✓ **Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat (BHÉSZ) és szabályozási terv (BSZT)** 42/2005. (IX.22.) K.T. rendelettel jóváhagyott.
- ✓ A **Budaörs „SZILVÁS”** területre készült Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem hagyta jóvá.

### 3.2. A módosítással érintett településrendezési eszközök vonatkozó előírásai

#### Budaörs hatályos településszerkezeti tervének vonatkozó megállapításai

Budaörs hatályos településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) 68/2005. (IV.15.) sz. KT. határozattal fogadta el. A településszerkezeti terv a rendezéssel érintett területen az alábbiak szerint határozza meg a területfelhasználásokat.



*kivonat a hatályos településszerkezeti tervből*

Budaörs Településszerkezeti Terve (TSZT) a tervezési terület jelentős részét „Különleges terület” (K) területfelhasználási egységbe sorolja. Ettől eltérő, „Kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület” (Gksz) besorolású területek a Sport utca mentén találhatóak.

14

A tárgyi területet határoló településrészeket a TSZT heterogén módon határozza meg: „Kertvárosias lakóterület” (Lke), „Településközpont vegyes terület” (Vt), „Különleges terület” (K) és „Kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület” (Gksz) -ként vegyesen.

A TSZT - n meghatározott beépítésre szánt területeket Köu jelű közlekedési célú közterületként határozza meg a terv, ezek az M1-M7 autópálya, a Sport utca és a Baross utca területei.

#### A TSZT tervezési területet érintő közlekedéshálózati elemek:

Meglévő közlekedéshálózati elemek	Tervezett közlekedéshálózati elemek
<b>országos közúthálózat (autópálya):</b>	
M1-M7 autópálya – meglévő (089 és 0110 hrsz)	
<b>helyi közúthálózat (gyűjtő út):</b>	
Auchan körforgalmi csomópont	Auchantól Ny-ra lévő új felüljáró
Sport utca	Baross u. Ny-i vége
Baross utca Árok utca - Sport utca közötti szakasza	Sport utcától Auchan területén a szerviz útig
	Szerviz út (Egér út – 8102 jelű út között)

#### A TSZT tervezési területet érintő vasúti közlekedési hálózat elemei:

A tervezett elővárosi vasút kialakítandó területe.

„Az elővárosi vasút tervezett fejlesztése a törökbálinti DEPO-hoz vezető vágány és a Budaörsi Ipari Park felé vezető iparvágány felhasználásával, felújításával Budaörs, Törökbálint, Budakeszi, majd távlatban a vonal meghosszabbításával a Zsámbéki-medence kiszolgálása.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

A településszerkezeti terv egyéb elemei nem vonatkoznak a tervezési területre.

(lásd még: „Budaörs Város Településszerkezeti Terve - kivonat” című rajzi munkarészt)

A TSZT leíró részében az alábbi tartalmi elemek a relevánsak:

A 2.5. fejezetben a Különleges területekre vonatkozó felsorolás és az összefoglaló táblázat.

A 3. fejezetben a Közlekedési területekkel kapcsolatos felsorolások.

Az 5. Közlekedés fejezet megállapításai, ezen belül a tervezett gyűjtőutak felsorolása, a közforgalmú hálózatfejlesztési, és a kerékpárút-hálózat fejlesztési javaslat. A 6. Közművesítés fejezetben a 6.2. Csatornázás pont alatt és a Vízmosásokkal kapcsolatban tett egyes megállapítások, amelyeket terjedelmük miatt itt nem idézünk.

### **A tervezési területre érvényes és vonatkozó helyi építési szabályzatok vonatkozó megállapításai**

A tervezési területre a 42/2005. (IX.22.) K.T. rendelettel jóváhagyott, Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat (BHÉSZ) és szabályozási terv (BSZT) előírásai nem érvényesíthetők.

A **BHÉSZ 8. számú függelék**e, az Érvényben lévő Helyi Építési Szabályzatok és Szabályozási Tervek listáját.

A **függelék 6. pont** alatt tartalmazza a **39/1999. (XI. 26.) ÖKT számú rendelet** Budaörs Kereskedelmi Központ Helyi Építési Szabályzatát.

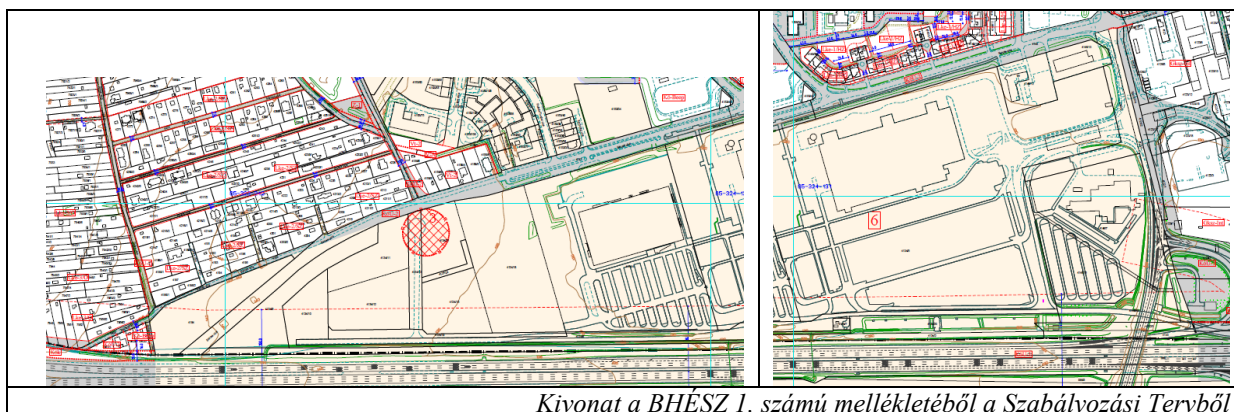
A BHÉSZ 84. § e) pontjában foglaltak szerint:

**"a 39/1999. (XI. 26.) ÖKT sz. rendelet Budaörs Kereskedelmi Központ (Auchan, IKEA ...) Helyi Építési Szabályzat Baross utca - Sport utca - M1-M7 autópálya által határolt területeken kívül eső területeire vonatkozóan hatályát veszítette."**

15

Fentiek alapján a BHÉSZ hatályban tartja a 39/1999. (XI. 26.) ÖKT sz. rendelet Budaörs Kereskedelmi Központra vonatkozó HÉSZ-t és SZT-t, de a területi hatályát módosította, a hatályon kívül helyezett területekre a BHÉSZ érvényesül.

A BHÉSZ 1. sz. melléklete tartalmazza a Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Tervet (SZT), a rendezéssel érintett terület a XX. és XXI. - es szelvényeket érinti. A területet az SZT teljes terjedelmében "a rendelet hatálya alá nem tartozó terület" felületi kötelező szabályozási elemmel érinti. A tervlap jelölése utal a8. függelékben meghatározott 6. számra.



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu





A tervezési területre tehát a 39/1999. (XI. 26.) ÖKT sz. rendelet BHÉSZ 84. § - ban meghatározott hatályú helyi építési szabályzata érvényes.

16

A HÉSZ melléklete a Szabályozási Terv, melynek területi hatályát a már említett módon a BHÉSZ módosította.



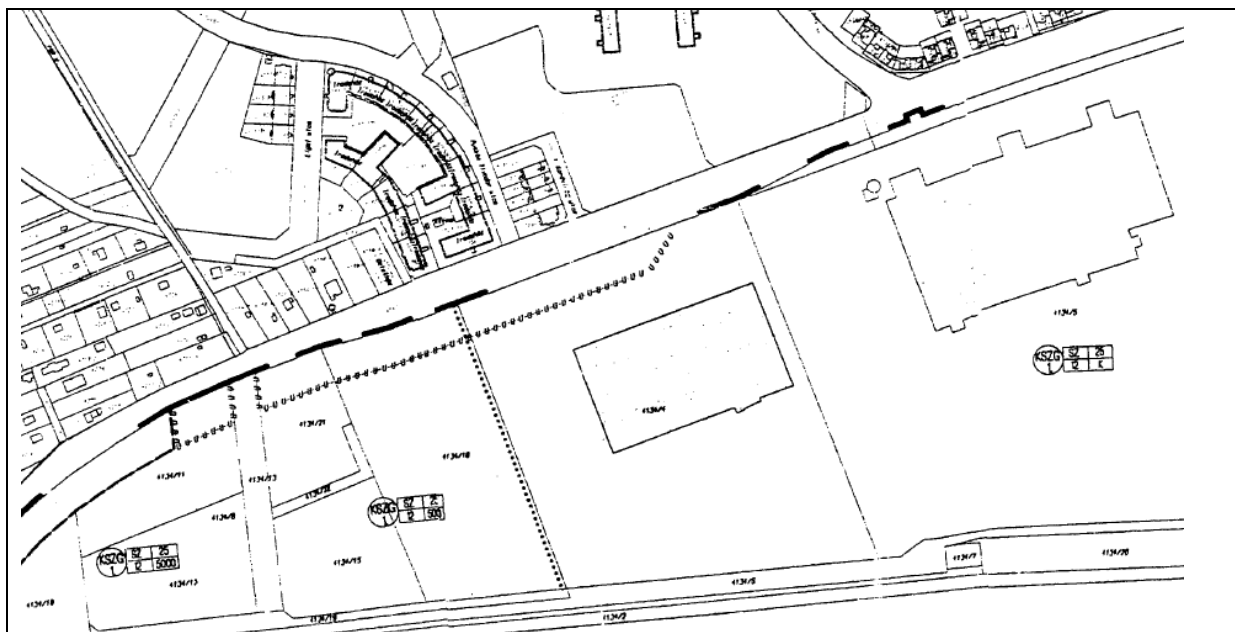
Az SZT a 4146/12 és 4146/13 hrsz-ú telkekre nem hatályos.

(lsd:Budaörs szabályozási terve – övezeti tervlap kivonat tervlapot).

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkasag@kasib.hu](mailto:titkasag@kasib.hu)  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)



A 44/2005. (IX.22.) ÖKT rendelettel módosított 39/1999. (XI. 26.) ÖKT rendelet a vizsgált területre az alábbi építési övezeteket, övezeteket határozza meg:



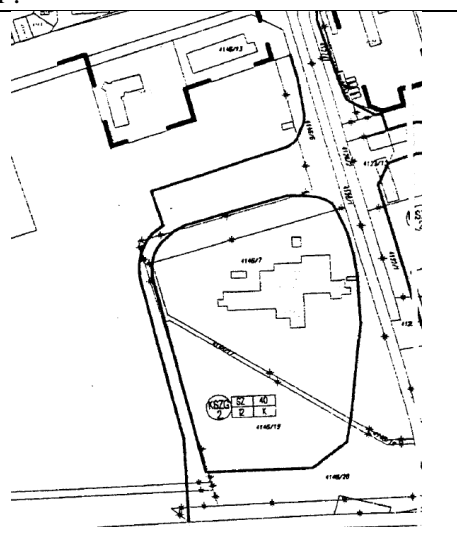
Az SZT a fent látható módon a **4134/4, 4134/5, 4134/26, 4134/29 hrsz-ú ingatlanokat a "KSZG-I" jelű Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezetbe sorolja**, az alábbi beépítési paraméterekkel:

- a) maximális beépítettség: 25%,
- b) maximális szintterület sűrűség: 1,2,
- c) minimális aktív zöldfelületi arány: 15 %,
- d) a beépítési mód tekintetében a szabadonálló beépítési mód az irányadó, a telken legfeljebb két főépület helyezhető el,
- e) maximális építménymagasság: 12,0 m,
- f) minimális telekméret: 5000 m<sup>2</sup>.

17

Az SZT a látható módon a **4146/18-21 hrsz-ú ingatlant a "KSZG-II" jelű Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezetbe sorolja**, az alábbi beépítési paraméterekkel:

- a) maximális beépítettség: 40%,
- b) maximális szintterület sűrűség: 2,0
- c) minimális aktív zöldfelületi arány: 10 %,
- d) a beépítési mód tekintetében a szabadonálló beépítési mód az irányadó,
- e) maximális építménymagasság: 12,0 m,
- f) zárt gépjárműtárolót új épület esetén terepszint alatt, illetve az épülettel egy tömegben kell elhelyezni.



A Szabályozási Terven a vizsgált területre építési hely nem került kijelölésre. Telekalakítás, magánút kialakítása a Szabályozási Terv módosítása nélkül megengedett.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasibhu, titkarsag@kasibhu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu



„Köu” Közlekedési és közműterület, amely az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek az elhelyezésére szolgál.

A 4134/9 hrsz *Ve*, azaz *véderdő övezeti besorolása*. A 4184 hrsz-ú ingatlan ezen vizsgált helyi rendeletnek nem tartozott a területi hatályaiba. A hatályos TSZT-ben az „*Auchantól Ny-ra lévő új felüljáró*” megnevezéssel szereplő útkapcsolattal érintett ingatlan a földhivatali adatok szerint erdő művelési ágban van.

(lásd: „Budaörs Város Szabályozási Terve - kivonat” című rajzi munkarészt)

A hatályos szabályozási tervben meghatározott építési övezetek kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezetbe soroltak, a hatályos TSZT ezen területeket Különleges területfelhasználásban határozza meg, jelen rendezés során ezen ellentmondás feloldása szükséges.

### 3.4. A hatályos településrendezési eszközök tervezési területre vonatkozó ellentmondásinak összefoglalója

A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata rámutat arra, hogy a hatályos a településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási mód és a vonatkozó helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetek nincsenek összhangban egymással, az ellentmondást jelen rendezéssel fel kívánunk oldani.

Az egyes ingatlanokat érintő eltérések az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra ingatlanonkénti bontásban.

18

Ssz.	hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	TSZT szerinti terület-felhasználás	SZT szerinti övezeti, építési övezeti besorolás
1.	4128/1	4483	Közúti és közmű terület	Közlekedési terület
2.	4128/2	2948	Közúti és közmű terület	Közlekedési terület
3.	4132/1	6861	Közúti és közmű terület	Közlekedési terület
4.	4133	5492	Közúti és közmű terület	Közlekedési terület
5.	4134/2	11729	Különleges terület	Közlekedési terület
6.	4134/4	59998	Különleges terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
7.	4134/5	149688	Különleges terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Közlekedési terület
8.	4134/6	10642	Különleges terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
9.	4134/7	485	Közúti és közmű terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
10.	4134/9	10238	Különleges terület	Véderdő
11.	4134/20	8648	Közúti és közmű terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
12.	4134/25	3848	Különleges terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
13.	4134/26	40011	Különleges terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
14.	4134/28	3567	Különleges terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
15.	4134/29	24276	Különleges terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
16.	4134/30	1368	Különleges terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

17.	4146/6	7449	Különleges terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Közlekedési terület
17.	4146/17	1059	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Közlekedési terület
18.	4146/18	262	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Közlekedési terület
19.	4146/19	11595	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
20.	4146/20	7387	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Közlekedési terület
21.	4146/21	20458	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
22.	4146/22	1447	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Közlekedési terület
23.	4146/23	2931	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Közlekedési terület
24.	4147	22832	Közüti és közmű terület	Közlekedési terület
25.	4148	22625	Közüti és közmű terület	Közlekedési terület
26.	4184	11270	Közüti és közmű terület	-
<b>Összesen:</b>		<b>463806 m<sup>2</sup>, azaz 46,38 ha</b>		

A fenti táblázat jól mutatja:

az ellentmondással érintett ingatlanokat és azok területi kiterjedését.

Az ellentmondással érintett ingatlanok TSZT - ben meghatározott területfelhasználásnak megfelelő építési övezeti meghatározása következtében az Étv. 30. § - ban meghatározott korlátozási kártalanítás igénye merülhet fel, ezért a TSZT és HÉSZ összhangjának a biztosítása, és a területfelhasználás és az építési övezetek meghatározása a jelenleg is érvényes építési jogok figyelembevételével kell, hogy történjen.

A tervezési területen az Auchan, IKEA, Decathlon áruházak (Különleges terület), a Hertz autókölcsönző található (Kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület).

	HÉSZ övezeti előírás	Meglévő állapot						HÉSZ övezeti előírás	Meglévő	
		Decathlon		Ikea		Auchan			Hertz	
Hrsz		4134/26		4134/4		4134/5			4146/21	
Érték mutató		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	%
Telekméret:		40011	100	59998	100	149688	100		20458	100
Zöldfelület:	15%	15773	39	17656	29	33754	22	10%	7139	34
Burkolt felület:		15263	38	29842	50	76144	51		9782	48
Beépítés:	25%	8975	23	12500	21	39790	27	40%	3564	18
Szintterület/ Szintterületi mutató		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	2,0	8975	0,22	25000	0,42	45992	0,31	2,0	6977	0,34
Építménymagasság(m)*	12,0		8,0		11,0		9,5**	12,0		1,2

\* Az építménymagasság értékénél a meglévő állapot esetén a legmagasabb homlokzatmagasságot jelölő érték,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu





A tervezési területet érintő szerviz út jelenleg magánterületen halad, mint közforgalom céljára megnyitott magán út.

### 3.5. A módosítás területi hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonvizsgálata

Ssz.	hrszt	Művelési ág	Tulajdonos	Terület (m <sup>2</sup> )	Egyéb megjegyzés	TSZT szerinti terület-felhasználás	SZT szerinti övezeti, építési besorolás
1.	4128/1	Kivett árok	Budaörs Város Önkormányzata	4487	Vezetékgig	Köu, Kö	Köu, Kö
2.	4128/2	Kivett közterület	Budaörs Város Önkormányzata	2948	Vezetékgig	Köu, Kö	Köu, Kö
3.	4132/1	Kivett csatorna	Budaörs Város Önkormányzata	6861	Vezetékgig	Köu, Kö	Köu, Kö
4.	4133	Kivett beépítetlen terület	Magyar Közút Állami Közútkezelő, Fejlesztő, Műszaki és Információs Kht.	5492	-	Köu, Kö	Köu, Kö
5.	4134/2	Kivett út	Budaörs Város Önkormányzata	11729	Vezetékgig	K	Köu, Kö
6.	4134/4	Kivett udvar és áruház	IKEA Ingatlan Magyarország Kft.	59999	Átjárási szolgálmi jog, vezetékgig	K	Gkszt
7.	4134/5	Kivett egyéb épület	társasház	149688	Átjárási szolgálmi jog, vezetékgig	K	Gkszt Köu, Kö
8.	4134/6	Kivett út	Auchan Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	10642	Átjárási szolgálmi jog, vezetékgig	K	Gkszt
9.	4134/7	Kivett beépítetlen terület	Auchan Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	485	Vezetékgig	Köu	Gkszt
10.	4134/9	Erdő	Immochan Magyarország Ingatlan Üzemeltető és Bérbeadó Kft.	10239	Vezetékgig	K	Ev
11.	4134/20	Kivett csatorna	Auchan Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	8648	Vezetékgig	Köu, Kö	Gkszt
12.	4134/25	Kivett út	Auchan Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	3848	Átjárási szolgálmi jog, vezetékgig és használati jog	K	Gkszt
13.	4134/26	Kivett áruház	Budathlon Ingatlanberuházó Kft.	40011	Átjárási szolgálmi jog, vezetékgig	K	Gkszt Köu, Kö
14.	4134/28	Kivett út	Auchan Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	3567	Átjárási szolgálmi jog, vezetékgig	K	Gkszt
15.	4134/29	Kivett építési terület	Immochan Magyarország Ingatlan Üzemeltető és Bérbeadó Kft.	24276	Átjárási szolgálmi jog, vezetékgig	K	Gkszt Köu, Kö
16.	4134/30	Kivett út	Auchan	1368	Átjárási szolgálmi	K	Gkszt

20

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

			Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.		jog, vezetékg		
17.	4146/6	Kivett út	Budaörs Város Önkormányzata	7449	Vezetékg	K	Gks Köu, Kö
18.	4146/17	Kivett saját használatú út	Auchan Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	1059	Vezetékg	Gks	Gks Köu, Kö
19.	4146/18	Kivett saját használatú út	Budaörs Város Önkormányzata	262	-	Gks	Közlekedési terület
20.	4146/19	Kivett parkoló	magán	11595	Jelzőg jog, vételi jog	Gks	Gks
21.	4146/20	Kivett beépítetlen terület	Budaörs Város Önkormányzata	7387	-	Gks	Közlekedési terület
22.	4146/21	Kivett telephely és gazdasági épület	Magyar Állam	20458	Földhasználati jog, vezetékg	Gks	Gks
23.	4146/22	Kivett beépítetlen terület	Budaörs Város Önkormányzata	1447	Vezetékg	Gks	Köu, Kö
24.	4146/23	Kivett beépítetlen terület	Budaörs Város Önkormányzata	2931	-	Gks	Köu, Kö
25.	4147	Kivett út	Budaörs Város Önkormányzata	22832	Vezetékg	Köu, Kö	Köu, Kö
26.	4148	Kivett út	Budaörs Város Önkormányzata	22625	Vezetékg	Köu, Kö	Köu, Kö
27.	4184	Erdő	magán	11270	Vezetékg	Köu, Kö	-
28.	4185	Kivett közterület	Budaörs Város Önkormányzata	1958	Vezetékg	Köu, Kö	-
29.	7963	Kivett közterület	Budaörs Város Önkormányzata	323	-	Köu, Kö	.

(Köu, Kö: közlekedési tfh, K: Különleges tfh, Gks: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági)

#### 4.0 Közlekedés vizsgálat

(lásd: „Közúthálózat vizsgálat”, „Tömegközlekedés-hálózat vizsgálat” és „Jellemző mintakeresztszelvények” című rajzi munkarészeket)

#### 4.1 Úthálózat

Az **M1-M7 autópálya** az országos úthálózat egyik legjelentősebb eleme. Az M1-es autópálya az ország nyugati kapuja, az M7-es autópálya a Balaton, illetve dél-kelet Európa irányába ad kapcsolatot. A bevezető szakasz 2x4 forgalmi sáv széles. A vizsgált területen közvetlen lehajtó ág épült Budapest irányából, mely az észak-déli irányban elhelyezkedő Sport utcára csatlakozik

A **Sport utca** országos mellékút, melynek a vizsgált terület mellett elhaladó belterületi szakasza II. rendű főút, 2x2 forgalmi sáv széles. A Sport utca a tervezési területet északról határoló Baross utcával, és egyben a vizsgált terület úthálózatával körforgalmi csomóponton keresztül kapcsolódik, majd Budaörs központ irányába 2x1 forgalmi sávú útként vezet tovább.

Az autópályát külön szintben keresztezi és az ehhez kapcsolódó lehajtó ágak, illetve körforgalmú csomópontok mindenirányú kapcsolatot adnak Budaörs városi úthálózatával és az autópályával.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

A **Baross utca** gyűjtőút, 2x1 forgalmi sáv széles, a Bazsalikom utcáig, teljes hosszában burkolt. A vizsgált terület mentén parkolósáv, illetve önálló szervíz útra felfűzött parkolók vannak kiépítve a Baross utcával párhuzamosan.

#### ▪ **Külső forgalmi rend**

A jelenlegi forgalmi rendre jellemző, hogy az autópálya menti területek beépítése nem egy átfogó koncepció és az ehhez tartozó úthálózat egységesen tervezett kiépítésével valósult meg, hanem egyenként, az újabb, vagy bővülő létesítményekhez kikényszerített úthálózati kapcsolatok ragadványaként. Ennek következményeként az egyes létesítmények megközelítése ma már nem egyértelmű, a tájékozódás rendszere nem elég áttekinthető, egyes útszakaszok túlszűfoltak, a fonódáshoz rövidek.

#### ▪ **Belső forgalmi rend**

A fentiekben – a külső forgalmi renddel kapcsolatban – megemlített problémákat meghatározó okok a belső úthálózatban, forgalmi rendben is előidézték nehézségeket, melynek következményeként a belső parkoló menti úthálózat is problémákkal terhelt. A vizsgált területen ma az Auchan-, az IKEA- és a Dechatlon Áruház önálló telke található, a belső utak közforgalom céljára megnyitott magánutak, melyeken átjárási szolgálmi joggal kölcsönösen biztosítják az átközlekedést. Ez az állapot elsősorban az IKEA Áruház elhagyó forgalom számára létkérdés.

Az áruházak előtt a szervíz utak igen jelentős forgalma keresztezi az áruházból ki-be áramló gyalogosforgalmat.

## 4.2 Parkolás

A változással érintett, vizsgált területen lévő létesítményhez a parkolás biztosított, saját telken belül.  
Az AUCHAN P 1871 db + 147 db az alkalmazottaknak,

## 4.3 Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen belül az áruházak és a parkolók között jelentős a gyalogos forgalom, melyet a szervízút gépkocsiforgalma keresztez.

Az áruház előtti szervízúton a gyalogos forgalmat forgalomcsillapító küszöbök és kijelölt gyalogos átkelők segítik. Az áruházak mentén kiépített járdákon kívül a területen önálló járda nincs. A tervezési területről Budaörs városközpont irányába a gyalogos kapcsolat a Baross utcára merőlegesen, – az Auchan áruházon keresztül vezetett – az áruház északi bejáratától fedett „*Auchan sétányon*” keresztül biztosított, a Baross utcában az autóbusz pályaudvarnál felfestett gyalogos árkelőig.

A vizsgált területen önálló kerékpárút a Baross utcában van kiépítve.

## 4.4. Tömegközlekedés

A vizsgált terület tömegközlekedését alapvetően az Auchan áruház üzemeltetésében közlekedő busz biztosítja és a Baross utcai buszviszonylatok, illetve autóbusz pályaudvarra érkező járatok.

### A tervezési területen és környezetében elérhető autóbuszjáratok:

*BKK autóbuszvonal:*

- 40: Móricz Zsigmond krt., (Villányi út) – Budaörsi lakótelep
- 140: Törökbálint, Bevásárlóközpont VÁ. – Budaörsi lakótelep VÁ.
- 140i: Törökbálint, Bevásárlóközpont VÁ. Gimnázium – Budaörsi lakótelep VÁ.
- 172E: Kosztolányi Dezső tér – Törökbálint, Munkácsy Mihály utca
- 240: Móricz Zsigmond krt., (Villányi út) – Budaörsi lakótelep

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

- 240E: *Móricz Zsigmond krt., (Villányi út) – Budaörsi lakótelep*

*Budaörs helyi járat:*

- 288: *Budaörsi lakótelep - Kamaraerdő, Iglói köz*
- 289: *Budaörsi lakótelep - Ötvös utca*

*Volánbusz járat:*

- 779: *Budaörs - Budakeszi*

## 5.0 Közmű vizsgálat

### 5.1. Vízellátás

Budaörs város vízellátását a Fővárosi Vízművek ZRt. Szolgáltatja Budaörs teljes területén. A vizsgált területen kereskedelmi létesítmények találhatók, melyeknek ellátása a fővárosi vízellátó rendszeren keresztül történik a Baross utcában húzódó DN 200 mm méretű vízvezetékéről. Az Auchan áruház és az IKEA tűzvíz ellátása külön-külön van kiépítve, a tűzvíz egy részét mindkét helyen tárolják. Az ún. „pesti vízhálózat” a Budaörsi mellékág Baross utcát keresztező hídjától nyugatra, a hrsz. 4158/2 ingatlanig van kiépítve DN 200 mm mérettel, a hídon túli része DN 100 méretű.

### 5.2. Csatornázás

Budaörs csatornázása elválasztott rendszerű, a csapadékvíz befogadója a Hosszúréti-patak, a szennyvizet a Törökbálint területén üzemelő Budaörsi szennyvíztisztító fogadja be.

### 5.3. Szennyvízelvezetés

A vizsgált területen üzemel a város egyik legjelentősebb szennyvízátemelője, amely a Baross utca fölötti területéről érkező szennyvizet továbbítja a tisztítótelep felé. A Baross utca Északi részéről lejövő szennyvizek egy része a Baross utcai gerincvezetékéről az Auchan áruház és a Magyar Telefonkönyv Társaság között Déli irányba leágazó szennyvízcsatornán az Auchan átemelő felé, a másik része ugyanezen csatornán a területen Keleti irányba van elvezetve. A kereskedelmi létesítmények építésekor ezt az átemelőt a Baross utca mellől áthelyezték az M7-es autópálya mellé. Az átemelőtől induló DN 400-as szennyvíznyomócső 270 m hosszon a tervezési területen halad Nyugati irányba, párhuzamosan az autópályával, majd keresztezi azt, és a Depo Vámudvar telepnél éri el a Hosszúréti-patakot. A patak keresztezésétől a Vámudvar telekhatára mentén éri el a Raktárvárosi utat, továbbá a tisztító telepet. A fent említett szennyvíz átemelőbe vannak bekötvé a tervezési területen üzemelő kereskedelmi létesítmények szennyvízcsatornái.

### 5.4. Csapadékvíz elvezetés

A térség csapadékvizeinek befogadója a Bokros dűlői mellékág, amely a vizsgált területnek a súlyvonalán, az autópálya és a Baross utca közötti mélyvonalon húzódott eredetileg. A kereskedelmi létesítmények építésekor a medret áthelyezték az autópálya töltésének lábához, mederburkolattal látták el, valamint a térség csapadékvizeire méretezett záportározót is építettek. A záportározó az Auchan áruház épületének vonalában létesült a parkolók és az autópálya közötti sávban. A meglévő kereskedelmi létesítmények és azok parkolóinak csapadékcatornái ebbe az átépített Budaörsi mellékágba vannak bevezetve,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



A Baross utca fölötti területről az Árok utcánál érkező, valamint a lakótelep felől érkező vízelvezető csatornák a Budaörsi mellékágba vannak bevezetve. A Budaörsi mellékág a Baross utca alatt zárt, Ø 165-ös csatornában van továbbvezetve. Ebbe a csatornába köt be a Baross utca Nyugati szakaszán megépült Ø 80-as csapadékcsonna. A Budaörsi mellékág az Auchan mellett halad tovább a Bokros dűlői mellékágig, majd nyílt árokkal vezet tovább az autópálya csomópontjáig. Az autópálya csomópontjában egyesül az Odvashegyi-árok és a Budaörsi mellékág.

## 5.5. Elektromos energia ellátás

A térség közép feszültségű ellátását 20 kV-os hálózat végzi. A hálózat a Budaörs és a Törökbálint határánál az 1. számú főút mellett lévő Budaörs 120/20 kV-os állomás. Az állomásból kiinduló 20 kV-os hálózat gerinciránya a vizsgált terület közelében a Babarózsza utca – Baross utca nyomvonalon épült ki. A gerincirányban a szabadvezetékén kívül kábel is található. 20 kV-os szabadvezeték a közelben a Nárcisz utca – Árok utca – Baross utca és a Széles utca nyomvonalon üzemel 20 kV-os kábel a gerincirányról több helyen ágazik le:

- *Árok utca,*
- *Kardvirág utca,*
- *Szivárvány utca.*

Ez a kábelhálózat látja el a vizsgált területen lévő 20/0,4 kV-os ipari transzformátorokat, a 0920-as az IKEA, a 0870, 0880 és az AUCH jelűeket az Auchan területén, valamint további kettőt a Sport utca mentén a 0855-ös és a 0464-es számút.

Ez a rendszer további transzformátorokat lát el villamos energiával, amelyek a közterületi kiefeszültségű hálózatok táppontjai. Ilyen kommunális transzformátor az Árok utca mellett (0463) a Liget utca mellett (0862), a Baross utca mellett (0815, 0402 és 0292) valamint az M7-es autópálya mellett a 0869-es számú. Ez utóbbi transzformátort megtápláló 20 kV-os kábel az ipari területek határán az Auchan területén épült ki.

Erről a 20 kV-os rendszerről az Auchan 4122 kW energia vételezésére a teljesítmény-arányos

24

## 5.6. Gázellátás

A térség gázellátását a Baross utca – Árok utca nyomvonalon lévő DN 200 mm méretű nagyközépnomású gázvezeték biztosítja. A vezeték egy szakasza a Baross utca – Sport utca találkozásánál magánterületen halad keresztül. Erről a gerincvezetékéről a Sport utcában két vezeték ágazik az egyik DN 63-as mérettel, míg a másik DN 110-es mérettel, a Baross utcában egy DN 150 mm méretű vezeték ágazik le, amelyik a Sport utcában folytatódik tovább. A Sport utcai vezeték a lakótelep területén lévő gáznyomás szabályozót látja el gázenergiával, amelyből kisnyomású gázhálózat indul ki. Az Árok utcai gázvezeték a Szabadság utca mellett lévő gáznyomás szabályozó tápenergiáját szállítja, amely a középnomású gázhálózat kiindulási pontja. A középnomású rendszer DN 90 mm méretű vezetéke a Sport utca felől érkezik a területre, amely később DN 63 mm-es méretre csökken le és az IKEA épülete környékéig létesül. Erről a vezetékről a Baross utca mellett a lakótelep felé eső fogyasztók kapnak gázenergiát.

## 6.0 Környezetvédelmi vizsgálat

### 6.1 Terület földrajzi adottságai, éghajlati viszonya

A területen az alapkőzet oligocén, foraminiferás (kiscelli) agyag. Erre nagy szervesanyag-tartalmú rétegek rakódtak. A felszínen 1,8-2,0 méter vastag kavicsos, iszapos, homokos feltöltés található, helyenként törmelékkel.

A terület Budaörs egykor mélyfekvésű, belvizes térsége volt. A medencét övező hegyekből lezúduló víz ezen a területen megállt. Az autópálya megépítésével a felszíni vízelvezetést kiépített, burkolt

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

árok-rendszerrel megoldották. Az autópálya és a Baross utca közötti rész beépítésének megkezdése előtt a területet feltöltötték, a terepszintet mintegy 2 méterrel megemelték. A mértékadó talajvízszint 127,6 mBf., a terepszinthez képest ~5,8 méter, helyenként ~9,0 méter. A talajvíz erősen agresszív.

## 6.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a XV. kerület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából kiemelten érzékeny területnek számít. A tervezési területet felszíni vízfolyás nem érinti.

A tervezési terület gazdasági övezeteire magas beépítési százalék és a tevékenységből adódóan igen magas burkolati arány a jellemző, így szabadon maradt talajfelszín az épületek, illetve a parkoló sávok mentén található.

A talaj, ill. a talajvíz állapotát a bevásárló központok mellett parkoló nem veszélyeztetik, tekintettel arra, hogy a csapadékvíz elvezetés olajfogó és hordalékfogó műtárgyon keresztül megoldott.

A helyszínelés során szennyezett talajfelszín nem volt fellelhető, így feltételezhetően a területen talajszennyezés sem áll fenn.

## 6.2. Levegőminőség

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, Budapestet az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti. Ennek alapján a légszennyezettségi agglomeráció az alábbi zóna csoportokba tartozik:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM <sub>10</sub>	Benzol	Talaj-közel-i ózon	PM <sub>10</sub> Arzén (As)	PM <sub>10</sub> Kadmium (Cd)	PM <sub>10</sub> Nikkel (Ni)	PM <sub>10</sub> Ólom (Pb)	PM <sub>10</sub> benz(a) - pirén (BaP)
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt: zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

A levegő térségileg szennyezettnek mondható. A terület jellegéből adódóan a levegő minőségét a határoló utak közlekedési eredetű légszennyezése határozza meg. A közlekedési eredetű szennyezés elsősorban a területet délről határoló autópálya átmenő forgalmából, illetve a bevásárlóközpontokhoz irányuló célforgalomból adódik, mely adottságként kezelendő.

A közlekedési eredetű levegőterhelés fő szennyező anyagait a nitrogén-oxidok, a szén-monoxid, széndioxid, és telítetlen szénhidrogének és a szálló por (PM10) alkotják, karcinogén anyagok a porhoz kötődve fordulnak elő. A szennyező anyagok kibocsátása általában talajszinten, maximálisan 50 cm magasságban történik, a kibocsátás pillanatában a koncentráció viszonylag magas értéke a kibocsátástól távolodva hirtelen lecsökken. a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le.

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő adatai alapján a telephelyek közül a vizsgálati területen az IKEA, az Auchan, illetve az Auchan áruházon belül egy gyors tisztító szalon esetében van bejelentett kibocsájtás.

Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózatnak a tervezési terület közelében nincsen telepített mérőállomása, így kizárólag a helyszínen tapasztaltak, továbbá a telephelyek önbevallásos adataira támaszkodhatunk. Ez alapján üzemi légszennyezés nem jellemző.

## 6.2 Zaj- és rezgésterhelés

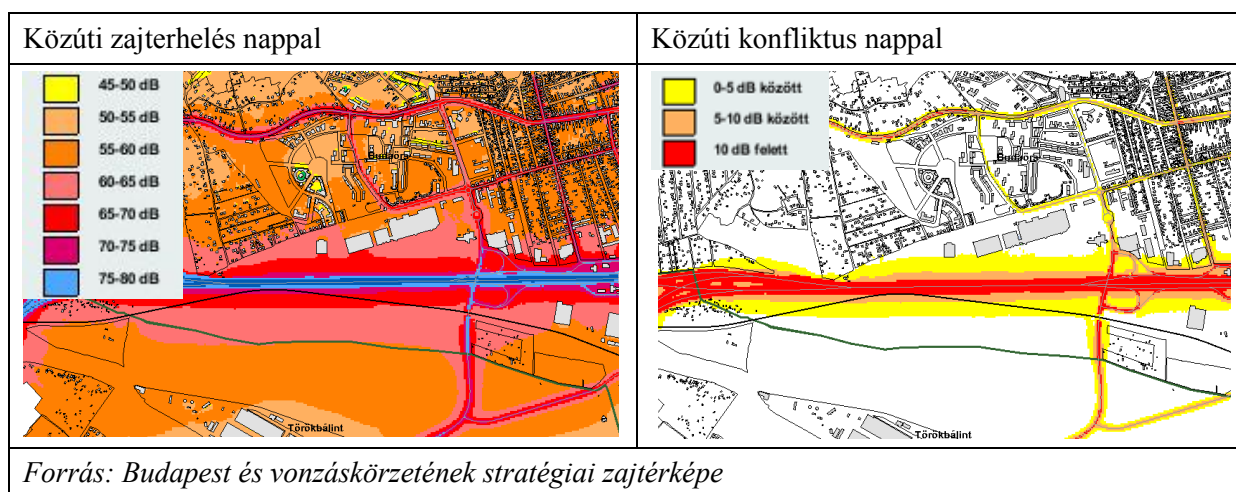
Egy terület általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi. A tervezési terület zajterhelését jellemzően a közlekedési, valamint a vasúti eredetű zaj mértéke határozza meg, melyet Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe alapján az alábbiakban bemutatjuk.

26

A stratégiai zajtérképeken a zajhelyzetet kétféle zajmutatóval ábrázolják. Az  $L_{den}$  egy olyan „átlagos” zajszint, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az  $L_{éjjel}$  az éjszakai időszak átlagos zajszintje.

Az alábbi zajterhelési térképek az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják. A konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. Ez utóbbi jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat.

### Közúti zaj



Budapest és vonzáskörzete közúti zajterhelésre vonatkozó stratégiai zajtérképe alapján a tervezési területet délről határoló autópálya nyomvonalán a nappali és éjszakai zajterhelés a védendő gazdasági épületeknél átlagosan 0-5 dB-el lépi túl a stratégiai küszöbértéket, mely szerint ezen útszakaszon az elérendő célállapot értékeinél minimális mértékben magasabb zajszint a jellemző. Ez nem jelenti azt, hogy az autópálya közlekedési zaja a védendő épületek homlokzata előtt határérték feletti, csupán jelzi, hogy a terület mentén az autópálya a legfőbb vonalas zajforrás.

A tervezési területen kívül, a nyugati sarkánál az autópálya a lakóterületekhez közvetlen csatlakozik, ahol a zajterhelés csökkentése érdekében zajvédő falat telepítettek.

A Sport utca, továbbá a Baross utca Sport utca és Szivárvány utca közötti szakasza a konfliktustérképen szintén megjelenik 0-5 dB-es küszöbérték túllépéssel, mely a Baross utca menti védendő lakóterületek mentén okozhat kis mértékű konfliktust.

Összességében elmondható, hogy zajterhelés tekintetében az autópálya forgalma a meghatározó, ezt azonban adottságként kell kezelni.

A tervezési területen belül a legfőbb zajforrás a kereskedelmi központ belső közlekedéséből, illetve a központot megközelítő és feltáró utak terheléséből adódik, mely elsősorban a Baross utca mentén jelentkezik.

### 6.3 Hulladékkezelés

A területen a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése megoldott, melynek gyűjtését és elszállítását a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. rendezett keretek között végzi.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) önbevallásos alapon működő adatbázisában négy telephely szerepel, melyek a gazdasági, kereskedelmi tevékenysége főleg csomagolási, illetve egyéb települési hulladékot eredményez. Ilyen telephely az IKEA, a Decatlon, illetve az Auchan áruház.

A vizsgált területen lévő telephelyek hulladékképződés szempontjából nem okoznak jelentős környezetvédelmi gondot, kockázatot. A működő telephelyek tevékenységük során keletkező veszélyes anyagokat tartalmazó hulladékokat elkülönítetten, üzemi gyűjtőhelyeken tárolják, rendszeres időközönként elszállítják, a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

27

## 7.0 Zöldfelületi vizsgálat

### 7.1. Telken belüli zöldfelületek

#### Építési telkek

A tervezési terület zöldfelületi szempontból viszonylag homogénnek tekinthető. Az áruházak és irodaházak telkén belül a zöldfelületek feladata a környezetminőség javítása, illetve a kondicionálás. Az áruházak beépítetlen és burkolattal nem fedett területein jellemzően gyepszintű növényzet található. A parkolók között az OTÉK-nak megfelelően a fásítás megtörtént. A nagy kiterjedésű burkolt felületbe telepített faállomány az azóta eltelt időszakban kevésbé tudott fejlődni, míg azon növénytelepítések, melyek nem parkoló fásítási céllal készültek, szép habitussal, látványos megjelenéssel, és lombtömeggel rendelkeznek. Ilyen például az IKEA és a Decathlon között elhelyezkedő fasor, vagy az áruházak homlokzatai előtt a Baross utca irányába telepített fásítás.

A Baross utca mentén a tervezési terület nyugati, elkeskenyedő végén egy beépítetlen gyeppel fedett építési telek (4134/29 hrsz-ú) található.

A tervezési terület építési telkeire a hatályos TSZT különleges területfelhasználást jelöl, mely ellentmondásban van az Auchan, IKEA, valamint Decathlon áruház KSZG-1, továbbá a Hertz KSZG-2 kijelölt építési övezetével. A KSZG-1 építési övezet esetében 15%, míg a KSZG -2 építési övezet

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



esetében 10%, azaz igen alacsony zöldfelületi paraméterek vannak előírva, melyekre vonatkozóan további csökkentési lehetőséget is tartalmaz a vonatkozó HÉSZ. A területek jelenlegi kialakításukban ennél magasabb zöldfelületi fedettséggel rendelkeznek.

A területre hatályos 39/1999. (XI. 26.) Ök rendelettel jóváhagyott HÉSZ zöldfelületi előírásai a telken belüli fakivágást engedélyhez kötik, továbbá az építési engedélyezési terv részeként kertépítészeti terv készítését írják elő.

A rendelet 10.§. (2) bekezdése szerint

*"A telekhatárokat fásítani kell. A lakóterületek felé eső telekhatárok mentén a fásítást sövénnnyel betelepített, telken belüli zöldsávban kell biztosítani."*

Az idézett előírás nehezen értelmezhető, mivel általános jelleggel fogalmaz meg zöldfelület fejlesztést, konkrét lehatárolás nem tartozik hozzá, és az sem derül ki, hogy közterületre vagy magánterületre vonatkozik.

Az építési telkek bizonyos Baross utca menti szakaszain kb. 15m szélességben beültetési kötelezettség van jelölve az SZT-n, ehhez azonban semmi konkrét előírás nem társul a HÉSZ-ben.

### **Erdőterületek**

A tervezési terület nyugati részén jelentős kiterjedésű fás területet helyezkedik el, három telket érintve. Az akácos a 4134/9, illetve a 4184 hrsz-ú telket teljes egészében lefedi - ez a két telek művelési ágát tekintve is erdő - míg a 4147 hrsz-ú telek (a Baross utca telke) a két erdőrészlet közé beékelődött közterülete is része az erdőfoltnak.

A Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Központi Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása szerint a 4134/9, illetve a 4184 hrsz-ú telkek teljes területe üzemtervezett erdő. A földrészletek a földhivatali nyilvántartás szerint is erdő művelési ágúak, jól beállt és széles erdősáv található rajtuk. A fentiek mellett a 4147 hrsz-ú telek déli része is üzemtervezett erdő, bár a tulajdoni lap szerint a telek kivett út kategóriába tartozik és az erdősült terület is a Baross utca részét képezi.

A területet a BATrT erdőgazdasági térségként jelöli. Az erdőterület a hatályos TSZT-n Különleges területbe sorolt, míg a területre érvényes szabályozáson Ve, azaz véderdőként van jelölve. A vonatkozó HÉSZ nem fogalmaz meg előírást a területre, így az OTÉK érvényesíthető.

28

## **7.2. Közterületek zöldfelületei**

A tervezési terület közterületein nagy forgalom bonyolódik, ennek ellenére zöldfelületi szempontból viszonylag sűrű beültetéssel rendelkezik, melyen a rendszeres fenntartás, rendezettség látszik. A Baross utca két irányú forgalmát elválasztó zöldsávjában a Sport utcától egészen az Árok utcáig homogén fasor húzódik, mely meghatározza az utcaképet. A körforgalmak belső zöldfelületein dekoratív növénykiültetés található, a gyalogos felületek mentén, különösen az Auchan áruház előtt jellemzőek a fasorok.

Az M7-es autópálya és az azzal párhuzamosan haladó kiszolgáló út közötti területsáv szórványosan fásodott terület.

Összességében tehát a közterületei zöldfelületek igényesen kialakítottak, rendezettek.

## **8.0 Kulturális örökségvédelmi vizsgálat**

A területen sem építészeti, sem tájépítészeti értéként megőrzendő, vagy védelemre érdemes elem nem található.

A vizsgált terület a – Településszerkezeti Terv szerint – a 4134/25, 4134/26 és 4134/29 hrsz-ú építési telkeket érintően a 3. számú nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, KÖH nyilvántartási száma: 10083.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

A Településszerkezeti Terv „4. Az épített és természeti környezet védelme” című fejezetének „4.1. Az épített környezet védelme” című alpontja a régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatban az alábbiakat mondja ki:

*A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. A Településszerkezeti Tervben rögzített lelőhelyek védelmét a szabályozási tervben és az építési hatósági munkában érvényesíteni kell. A védelem alatt álló területek elsőfokú építéshatósága, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.*

A tervezési területet érintően a jóváhagyandó munkarészekben a régészeti lelőhelyek a Lechner Lajos Tudásközpont Nonprofit Kft. 2013. szeptemberében adott adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre.

#### 1.0 Változtatási szándékok

A tárgyi terület nagyjából a jelenleg hatályos építési övezeti paramétereknek megfelelően beépült. A tervezési területet érintő ingatlanok vonatkozásában a TSZT-ben jelölt területfelhasználási mód és a vonatkozó építési övezetek megállapításai jelentős eltérést mutatnak. Az ellentmondások feloldásához a TSZT módosítása szükséges.

A vizsgálatok figyelembevételével a rendezési feladatban a hatályos településrendezési eszközök módosításának alapvető elemei:

- ✓ **Jelen módosítás alapvető célja, a 4134/5 hrsz-ú telken üzemanyagtöltő állomás elhelyezési lehetőségének megteremtése,** a tervezési terület egyéb területein nem tervezett változás a hatályos szabályozási tervben rögzített elhatározásokhoz képest.
- ✓ A kialakult beépítéssel rendelkező építési telkek esetében a hatályos településrendezési eszközök megállapításaiban felmerülő ellentmondások feloldása, azok módosításával és a BTSZT és BHÉSZ összhangjának megteremtésével.
- ✓ A hatályos szabályozási tervben tervezett és időközben megvalósult elemek az SZT-1 jelű javasolt szabályozási tervben a kialakult jogi állapot szerint kerülnek figyelembevételre.

#### 2.0 Tervezett területfelhasználás, a TSZT módosítási javaslatok

30

##### 2.1. Tervezett területfelhasználás és módosítási javaslatok

A tervezet a változtatással érintett terület területi hatályán belül a hatályos településszerkezeti terv megállapításait **az alábbiak szerint** javasolja módosítani.

#### 1. A szabályzat és a TSZT ellentmondásainak feloldására javasolt területfelhasználás változás

##### 1.1. **K különleges területfelhasználás > "Gksz" kereskedelmi - szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolása**

A Településszerkezeti Terv szerinti területfelhasználási rendszerében a „K” **Különleges terület** besorolású területeket javasoljuk „Gksz” **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolni**, a hatályos szabályzatban, szabályozási tervben foglalt építési övezeteknek megfelelően.

Az átsorolás alapvető indokai:

- a vizsgált terület egy településszerkezeti egység, a kialakult (és tervezett) rendeltetések nem indokolják a terület egységen belüli differenciált területfelhasználás meghatározását;
- a kialakult beépítési struktúra jellemzői nem teszik lehetővé az OTÉK - ban meghatározott különleges területfelhasználáshoz rendelt paraméterek jogszervi biztosítását;
- homogén területfelhasználású településszerkezeti egység differenciált építési övezeti rendszer meghatározásával jobban tükrözi a terület sajátosságait.

A területfelhasználás módosítási javaslat következtében a rendezéssel érintett területen a beépítésre szánt terület egység teljes kiterjedésében „Gksz” területfelhasználási kategóriába kerül. Mivel a szóban forgó terület a hatályos TSZT - ben a különleges területen belül is kereskedelmi - szolgáltató gazdasági funkció kiszolgálására lett meghatározva, így a javasolt területfelhasználás változással alapvetően a hatályos TSZT - ben meghatározott célkitűzések sem változnak.

A területfelhasználás megállapításához szükséges szintterület sűrűség mértékében nem javasoljuk a változtatást. A területen a Különleges területfelhasználásban meghatározott jelenleg hatályos szintterület sűrűség mértéke  $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , a Gksz területfelhasználásban  $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

A módosítási javaslatához kapcsolódó területi mérleget a következő fejezet tartalmazza.

**2. A TSZT tervezett közlekedéshálózati elemeit érintő módosításokat nem irányoz elő a tervezet**

**3. A TSZT védelmi - korlátozási elemeit érintő módosítások**

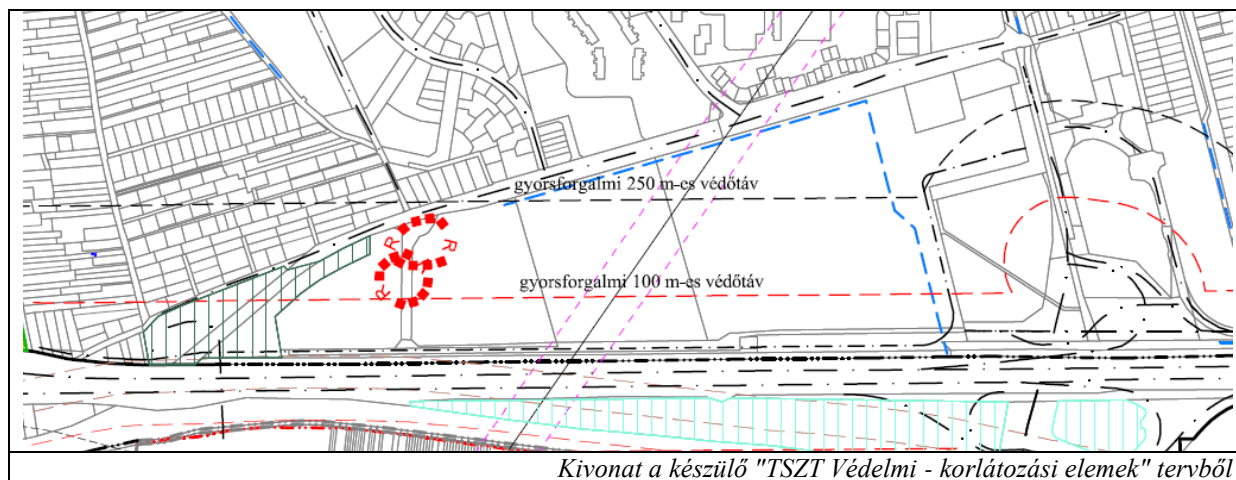
**4.1. Régészeti lelőhely**

A tervezetben a régészeti lelőhelyek a Lechner Lajos Tudásközpont LLTK/884-2/2013 iktatószámú adatszolgáltatásában szereplő adatállomány szerint került feltüntetésre. A rendezéssel érintett területet a 10083 számú, "Budaörs – Csiki-szőlők" elnevezésű régészeti lelőhely érinti.

<b>10083</b>	Budaörs – Csiki-szőlők	település
--------------	------------------------	-----------

**4.2. Mikrohullámú sáv**

A rendezéssel érintett területen áthalad a Budapest OMK - Seregélyes mikrohullám, amelynek védőtávolsága 40,0 - 40,0 méter. A mikrohullám a rendezés vonatkozásában magassági korlátozást nem jelent.





## 2.2 A javasolt területfelhasználás változásokhoz kapcsolódó területi mérleg

hrs	Művelési ág	Tulajdonos	Terület (m <sup>2</sup> )	TSZT szerinti területfelhasználás	SZT szerinti övezeti, építési övezeti besorolás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )
4134/4			59998	K	Gks	Gks	59998
4134/5			149688	K	Gks Köu, Kö	Gks	149688
4134/9			10238	K	Ev	Gks	10238
4134/25			3848	K	Gks	Gks	3848
4134/26			40011	K	Gks Köu, Kö	Gks	40011
4134/29			24276	K	Gks Köu, Kö	Gks	24276
4146/6			7449	K	Gks Köu, Kö	Gks	7449

A vizsgált területen nem kerül kijelölésre újonnan beépítésre szánt terület, így az Étv. 8.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti követelmények teljesülnek, a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökken, nem válik szükségessé a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték szinten tartás igazolása.

32

## 2.3 A TSZT leíró részéhez kapcsolódó módosító javaslatok

A települési területfelhasználási területi mérleg az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás változás	Terület (ha)	Érintett területfelhasználás változások bontásban/változó terület (ha)
K > Gks	30,6139 ha	K: - 30,6139 ha    Gks: + 30,6139 ha

A tervezett változtatást követően a hatályos TSZT leíró részében a "Beépítésre szánt területek összefoglaló táblázata" c. táblázatban az alábbi módosítási javaslatok átvezetése javasolt.

Beépítésre szánt területek összefoglaló táblázata:		
Területfelhasználási egységek:	Tervezett területe	Tervezett területből változó területfelhasználás
Kereskedelmi-szolgáltató terület	294,9767 ha	15 ha + 31,9767 ha
Különleges terület	114,6233 ha	71,7 ha - 31,9767 ha"

A TSZT leíró részében módosítandó továbbá:

- a 2.3. fejezetben az utolsó francia bekezdés, és a közvetlenül kapcsolódó területi mérleg.
- a 2.5. fejezet nem tartalmazza a szóban forgó különleges terület lírását, így az ezen fejezetben lévő felsorolás módosítása nem szükséges,
- a 2.5. fejezetében szereplő összefoglaló táblázat a fent jelzett táblázatrészlet szerint módosul.

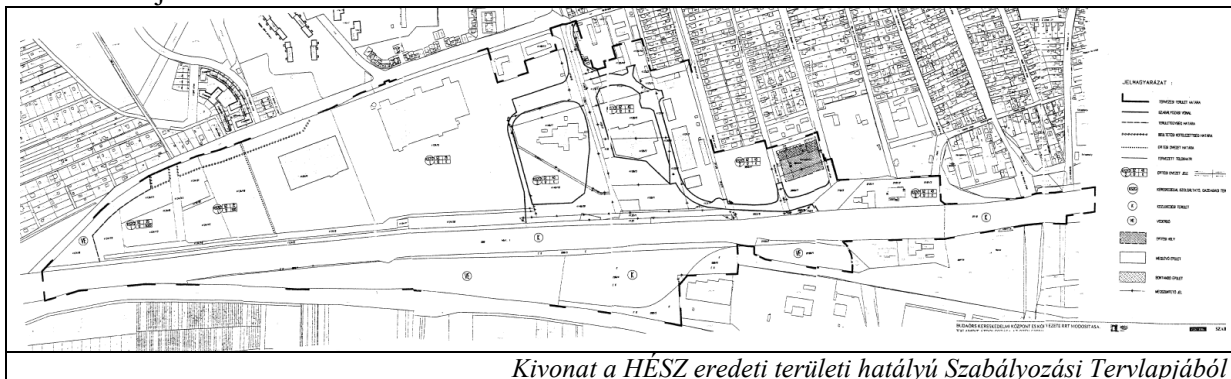
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu



### 3.0 A Helyi Építési Szabályzat és mellékletének módosítási javaslatai

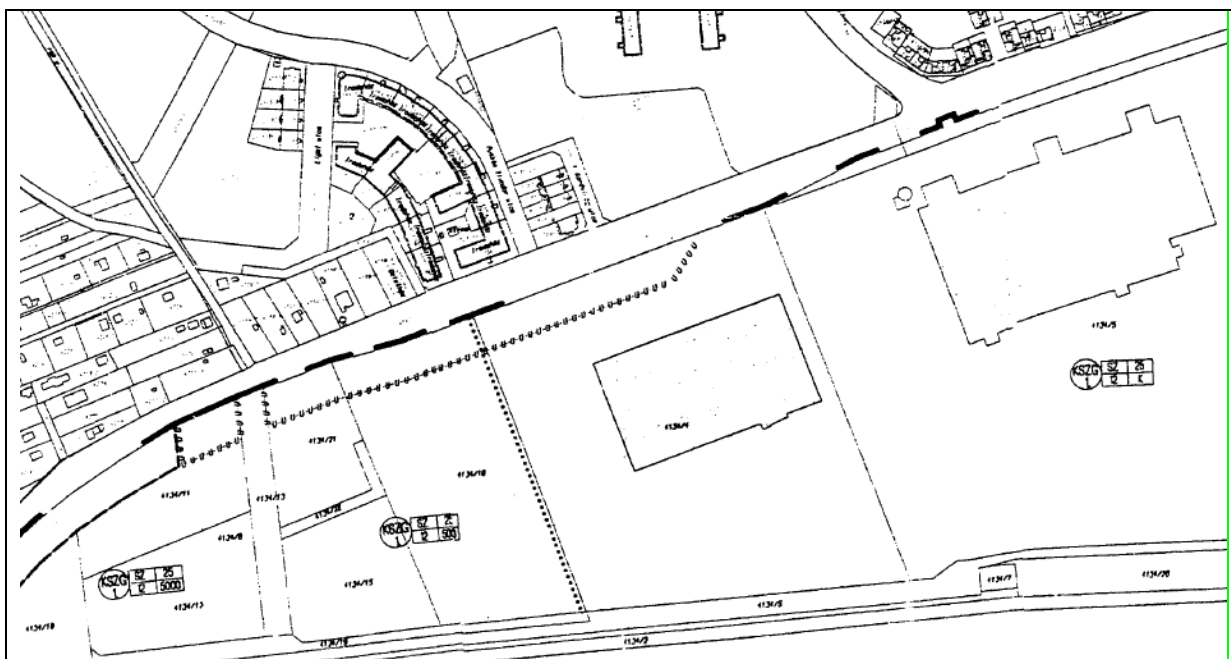
A rendezés során a területre hatályos 39/1999. (XI. 26.) ÖKT sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) előírásait javasoljuk hatályban tartani, a módosítás kizárólag a jogszabályi ellentmondások feloldásának és a 4134/5 hrsz ingatlanon üzemanyagtöltő állomás elhelyezhetőségének céljából tartalmaz a javaslatot.



Kivonat a HÉSZ eredeti területi hatályú Szabályozási Tervlapjából

SZT kivonat

A rendezéssel érintett terület beépítésre szánt területeire a jelenleg hatályos Kszg-I jelű építési övezettől eltérő módon, a TSZT - ben javasolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásnak megfelelő építési övezet meghatározását javasoljuk.



33

A "KSZG-I" jelű Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezet hatályos beépítési paraméterei:

- a) maximális beépítettség: 25%,
  - b) maximális szintterület sűrűség: 1,2
  - c) minimális aktív zöldfelületi arány: 15%,
  - g) a beépítési mód tekintetében a szabadonálló beépítési mód az irányadó,
  - h) maximális építménymagasság: 12,0 m,
  - i) zárt gépjárműtárolót új épület esetén terepszint alatt, illetve az épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- HÉSZ 3.§ (2) - (3) bek

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

"A telkeken elhelyezhető funkciók: nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, azaz:

a) kereskedelem, szolgáltatás, iroda, intézmény,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások,

c) igazgatási és egyéb irodaépület,

d) parkolóház.

(3) A területen a meglévő üzemanyagtöltő állomáson túl újabb nem létesíthető.

(4) A (2) és (3) bekezdésben említetten kívüli funkciók kivételesen sem helyezhetők el."

A jelenleg hatályos KSZG-I jelű építési övezet paramétereit az alábbiak szerint javasoljuk módosítani, az OTÉK előírásainak való megfeleltetés érdekében:

- a legkisebb zöldfelületi mérték az OTÉK - nak való megfelelés érdekében 15% - ról, 20%-ra módosul.

### 3.1 Javasolt építési övezetek és paramétereik

**A KSZG-I jelű építési övezettel érintett többi telken az övezeti jel megváltoztatásán túl a hatályos beépítési paraméterek nem változnak.**

A meglévő kereskedelmi rendeltetésű AUCHAN áruház területén a **Gksz-III** jelű építési övezet bevezetését javasoljuk, az alábbi paraméterek szerint:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>Gksz-III</b>	1500	-	30	-	50*	20	-	12,0

\* a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúrjaitól.

A KSZG-III jelű építési övezet területén tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos részleteket a Környezetalakítási és beépítési javaslat fejezet tartalmazza.

#### Zöldfelületi előírások indoklása:

A KSZG-I jelű építési övezetre a HÉSZ 15%-os min. aktív zöldfelületi arányt ír elő, mely jóval alacsonyabb, mint az érintett telkek jelenlegi állapotukban meglévő zöldfelület. A gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területekre vonatkozóan a hatályos OTÉK 20%-os minimális zöldfelületet ír elő, továbbá a korábbiaktól eltérően nem tesz engedményt a zöldfelületek csökkentési lehetőségével kapcsolatban. Ennek okán **javasolt a Gksz-III jelű építési övezet legkisebb zöldfelületi mértékét 20%-ban meghatározni.**

#### **A Gksz-III, jelű építési övezetekkel kapcsolatos egyéb előírások:**

**A Gksz, azaz gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület** területfelhasználási egységbe tartozó építési övezetekben az alábbi rendeltetések elhelyezését javasoljuk:

- mindenfajta, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

- igazgatási és egyéb irodaépületek,
- parkolóház,
- sportlétesítmények és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetéseket
- üzemanyagtöltő és ezen rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetések elhelyezését biztosító előírást javasoljuk a **Gksz-III** jelű építési övezetben

Az építési helyet meghatározó elő-, hátsó-, oldalkertre vonatkozó javasolt előírások:

Az építési övezetekben:

- a) az előkert mérete 10,0 m,
- b) az oldalkert mérete: az OTÉK előírásainak megfelelően kerül megállapításra,
- c) a hátsókert mérete 10,0 m.

Javasolt, hogy az építési helyen kívüli kialakult épületrész kubatúrán belül felújítható, átalakítható legyen, az egyéb építési övezeti előírások figyelembevételével.

A rendezéssel érintett területen az építési övezetek területén csak teljes felületen áttört, 1,8 méternél nem magasabb kerítés létesíthető, zajvédő fal létesíthetőségének biztosításával.

#### 4.0 Környezetalakítási javaslat

A szabályozási tervdokumentáció alátámasztó munkarészeként Környezetalakítási javaslat készült, amely a tervezett beépítés egy lehetséges változatát mutatja be.

A tervezési területen a meglévő IKEA, Decathlon áruházak, a Hertz autókölcsönző és a terület még nem beépített telkein nem tervezett fejlesztés, településrendezési változás (kivéve az OTÉK-nak való megfeleltetést).

A módosításban az Auchan valamint két kisebb irodaház mellett egy üzemanyagtöltő állomás funkciójú építmény kialakítására tettünk javaslatot a **Gksz-III** jelű építési övezet javasolt építési paramétereinek figyelembevételével. Az üzemanyagtöltő állomás a kereskedelmi - szolgáltató területen jelenleg is fellépő igények kielégítésére szolgál.

##### A 4134/5 hrsz-ú építési telken tervezett fejlesztések:

Az Auchan áruház beépített területének jelentős változásával nem számol a terv. A területen üzemanyagtöltő elhelyezése tervezett a környezetalakítási javaslaton szereplő telepítéssel, a Sport utcai körforgalom környezetében.

A terület belső, feltárási útjai kiépültek. A környezetalakítási javaslaton ábrázolt úthálózati korrekciók a tervezési terület keleti területrészt érintik.

Az építési övezetben a zöldfelületekkel kapcsolatos előírásokkal kívánjuk biztosítani az esztétikus természeti környezet kialakítását. A Baross utca mentén kialakult fasor megtartása javasolt.

(lásd: „Környezetalakítási javaslat” című rajzi munkarészeket)

#### 5.0 Közlekedés javaslata

Az üzemanyagtöltő állomás a kereskedelmi - szolgáltató területen jelenleg is fellépő igények kielégítésére szolgál, többlet forgalmat nem generál, újabb vásárlóerőket nem vonz, így a tervezett funkció bővítés közlekedéshálózat fejlesztést, a kiépült úthálózat, illetve a jelenlegi kialakult forgalomtechnika rendszerén módosítást, változtatást nem tesz szükségessé.



## 5.1 Közösségi közlekedés

A tervezési területet Északról határoló útról, a Baross utcáról nyílik a buszvégállomás. Az Auchan bővítéssel és a közúti fejlesztésekkel a terület eléri végső fejlettségét. Az intézménytárság jelentősége, Budapest közelsége, továbbá a bevásárló forgalom növelése érdekében az autóbusz végállomás bővítése, esetleg új végállomás kiépítése (BKV. Volán, egyéb szolgáltató részére) időszerűvé vált.

A Településszerkezeti Terv új buszmegálló építését tartalmazza, amelyet az autópálya Déli oldalán javasol, P+R parkoló kiépítésével a vasúti megálló mellett. Az így létrejött közösségi közlekedési átszálló csomópont közúti kapcsolatát a meglévő Sport utcai külön szintű kapcsolat és a Baross utca továbbvezetéseként az Ibolya utca vonalában tervezett külön szintű kapcsolat biztosítja.

A MÁV Tervező Intézet Kft. által elkészített Budaörs város elővárosi vasúti közlekedés fejlesztése című tanulmányában szereplő 1. sz. változat szerinti vasúti nyomvonal érinti a tervezési területet. Az autópálya alatt alagútban áthaladó egyvágányú vasútvonal térszín alatti Budaörs-lakótelep állomása a tervezési területen található. Budaörs jelenlegi fejlesztési elképzelései szerint az elővárosi gyorsvasút nyomvonala a TSZT-ben ábrázoltaktól eltérően nem keresztezi le az M1, M7 autópályát, hanem az autópályától délre, a meglévő vasúti területeken vezet. Ez a nyomvonal a TSZT-ben jelenleg ábrázoltnál gazdaságosabban kialakítható, továbbá megfelel a BATrT Szerkezeti tervének.

A TSZT és HÉSZ módosítás javaslata nem érinti a hatályos TSZT közösségi közlekedést érintő elemeit.

## 5.2 Parkolás

A tervezési területen a jelenleg meglévő kereskedelmi létesítményeknek a parkolási igénye saját telken belül biztosított és az a tervezett és lehetséges bővítéseket követően is így marad.

36

## 5.3 Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen belül az áruházak és a parkolók között jelentős gyalogos forgalom van, melyet a szervizút igen jelentős gépkocsiforgalma keresztez. Az áruház előtti gyalogos forgalmat forgalomcsillapító küszöbök és felfestett gyalogos átkelők segítik. Az áruházak mentén kiépített járdákon kívül a területen önálló járda nincs.

Budaörs városközpont irányába a gyalogos kapcsolatot a Baross utcán keresztül, az autóbusz pályaudvarnál felfestett gyalogos átkelő biztosítja.

Az új beépítés és Budaörs irányába az Árok utca felé javasoljuk a közvetlen gyalogos kapcsolat biztosítását. Közvetlen gyalogos kapcsolat kialakítását javasoljuk az autópálya déli oldalán tervezett fejlesztési elképzelések ismeretében azok irányába, a városközponti gyalogos-kerékpáros kapcsolat biztosítása érdekében.

Önálló kerékpárutat a Baross utca mentén javasol a Településszerkezeti Terv, amely kerékpárút a közelmúltban megépült.

## 6.0 Közmű javaslat

A tervezett funkció bővítéssel kialakuló új létesítmények közműellátása a meglévő közműhálózatról kiszolgálhatók, hálózatfejlesztést nem tesz szükségessé.

## 7.0 Környezetvédelmi javaslat

Jelen tervezés célja az Auchan áruház területén benzinkút, autómosó és egy gyorsbüfé elhelyezés lehetőségének biztosítása a Sport utcai körforgalom környezetében, a környezetalakítási javaslaton szereplő telepítéssel.

A fejlesztés csak a 4134/5 hrsz.-ú telket érinti, a terv a környezetminőség romlásával járó változtatási szándékokat nem tartalmaz, a jelenleg kialakult állapotnak megfelelő építési övezeti átsorolást ír elő, továbbá a beépítési paramétereket illetően pontosítások javasol a kialakult állapot és a fejlesztési elképzeléseknek megfelelően.

### 7.1. Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A tervezési területen részletes talaj, illetve talajvíz szennyezettségi vizsgálatok nem folytak, így erre vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre információ. Kijelenthető azonban, hogy jelen módosítás következtében potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenése nem várható.

### 7.2. Levegő-tisztaság védelem

A tervezési területen olyan módosítások, fejlesztések nem tervezettek, melyek következtében a levegőminőség számottevő romlása következne be.

A tervezett forgalomvonzó funkciók miatt a légszennyezettség csekély mértékű növekedése prognosztizálható, de ez térségi szinten nem okoz kimutatható változást.

### 7.3. Hulladékgazdálkodás

A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a területen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényt, betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait.

37

## 8.0 Zöldfelületi javaslat

### Építési telkek belső zöldfelületeinek fejlesztése

A telken belüli zöldfelületek egyik jellemzője a mennyiségi paramétereket megszabó, szabályozás során megállapított, zöldfelületi minimum érték.

A tervezési területen a nagy, egybefüggő parkoló- és egyéb közlekedési felületek miatt a biológiailag aktív felület alacsony. A hatályos szabályozásban az építési telkekre eddig 10 és 15%-os minimális **zöldfelületi fedettség** volt előírva, mely az átsorolást követően - az OTÉK előírásainak megfelelően - 20%-ra fog változni. A javasolt szabályozás tehát szigorúbb zöldfelületi paramétert eredményez, továbbá az eddigi szabályozással ellentétben nem ad lehetőséget a zöldfelületi fedettség mértékének csökkentésére.

A tervezési terület telken belüli zöldfelületeinek védelme érdekében a fás növényzete lehetőség szerint megőrzendő. A tervezett telepítés figyelembe vétele mellett megtartandó növényállományt a szabályozási tervlapon feltüntettük.

A 4184, valamint a 4134/9 hrsz.-ú telkek az Országos Erdőállomány Adattár szerint, valamint művelési águk alapján is **erdőterületek**. Az említett két telek Budaörs TSZT-jén már különleges beépítésre

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

szánt területbe lett sorolva, melyet a területre hatályos szabályozási terv VE jelű véderdő övezetbe sorol, erre vonatkozóan előírásokat nem tesz.

A tervezett szabályozás szerint a beerdősült terület az építési övezet részét képezi, a kialakult növényállomány megtartása érdekében a szabályozási terv az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő védelmi rendeltetésű erdőterületként jelöli a faállomány azon részét, amelyet az építési telek összefüggő zöldfelületeként kíván megtartani. A terület igénybe vétele esetén a kivágásra kerülő faállomány pótlása önálló hatósági döntés alapján történik.

## 9.0 Kulturális örökségvédelmi javaslat

A Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságának egy korábbi állásfoglalása szerint a területen sem régészeti, sem műemléki szempontból értékes, számottevő érték, vagy ilyen előfordulására mutató jel, adat nincs. Budaörs Településszerkezeti Terve ellenben a Baross utca - Avar utca kereszteződésében – 4134/25, 4134/26 és 4134/29 hrsz-ú építési telkeket érintően – régészeti lelőhelyet jelöl.

A terület örökségvédelmi hatástanulmányának régészeti fejezete – a tervezési terület régészeti örökségének védelme szempontjából – az alábbi észrevételeket tartalmazza:

- *Jóllehet, figyelmen kívül hagyni a középkori és római lelőhelyek közelségét, valamint a kultúr-rétegben talált régészeti leletanyagot nem lehet, a vizsgálat alá vont területen az újkorig terjedő rétegvizonyok és a hidrogeológiai feltételek figyelembevételével elégségesnek tartjuk a földmunkák régészeti megfigyelését, melyek során szerencsés esetben a beruházás földmunkái során végzett lemélyítések mintegy régészeti metszetszfalként információval szolgálhatnak a terület történeti korokban játszott szerepére.*
- *Az esetleg előkerülő régészeti objektumok, bármely történeti korszakból (ide értve az újkort is) előkerülő temető, település, illetve gazdálkodás emlékeinek maradványai, régészeti szempontból a szakszerű feltárás és dokumentálás szempontjából értékesek. A feltárás során előkerülő maradványok dokumentálása után, lévén ezek földobjektumok, bármely tervezett beruházás minden további megkötöttség nélkül elvégezhető.*
- *A szabályozási terv alá vont terület régészeti érdekű terület, ahol a földmunkával járó beruházást régészeti megfigyelés mellett lehet elvégezni.*

38

Ha a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, *A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ában* foglaltak szerint a munkákat azonnal abba kell hagyni, az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, és a helyszín, illetve a lelet őrzéséről gondoskodni kell. Mindamellelt értesíteni kell a területileg illetékes Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

Mivel a régészeti lelőhely szabályozási szinten nem érinti a módosítással érintett telket, így a lelőhely bolygatása nem várható, régészeti tanulmány, illetve régészeti hatáselemzés készítése nem szükséges.

Budapest, 2014. március hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu

