

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERÉNEK**  
**ELŐTERJESZTÉSE**  
**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság**  
**és a Képviselő-testület 2011. novemberi**  
**rendkívüli ülésére**

XI-178-3/2011

**Tárgy: Solaris projekt – településrendezési eszközök módosításának indítása**

*Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 12. § (3) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottság!**

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság októberi ülésén tájékoztató jelleggel, nagy vonalakban megismerte a Soláris projektet. A tájékoztatás emlékeztetőül:

**Előzmények**

Budaörs Város Önkormányzata és az Urbana Kft. között 2007. január 25-én az M1-M7 autópálya és az Uszoda-sportcsarnok ill. az 1. sz. Általános iskola között lévő 4080/1 és 4081/3 hrsz.-ú (ma már telekosztás után 4080/23 és/24 hrsz.-ú) ingatlanokhoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésére, azaz a szervízút és kapcsolódó közművei kiépítésére szerződés jött létre. A Kft. az ebben meghatározott fejlesztéseket végrehajtotta, bár a létesítmények átadása még nem történt meg.

Az Urbana Kft. helyére 2008. július 9-én kelt engedménnyezéssel a Solaris City Kft. lépett, aki építési engedélyt szerzett a 4080/23 hrsz.-ú ingatlanon az ún. „Solaris City” kereskedelemmel kiegészített irodaház-együttesre. A projekt megkezdődött, majd az igények és a gazdasági környezet megváltozásával a beruházás 2009. 04. 22-én leállt.

A Solaris City Kft. – Beruházó – tulajdonosi szerkezetében változás van folyamatban.

**Beruházó fejlesztési célja**

A fejlesztés célja, hogy a hatályos (31/2005 (V.25.) Ökt. sz. rendelet) szabályozási terv és helyi építési szabályzatban szereplő városi alközpont kialakításának részeként egy korszerű, magyar szolgáltatóház, a csatlakozó utak, közművek, autópálya le- és felhajtó, parkoló és benzinkút létrehozásával, a meglévő infrastruktúra bővítésével biztosítsa Budaörs Város palettájának, közlekedési kapcsolatainak bővülését.

Beruházó ennek érdekében, részletezve az alábbiakat kívánja megvalósítani:

- Budaörs M1/M7-es autópálya, Hársfa utca, Budafoki utca és Stefánia út által határolt terület infrastruktúrájának fejlesztését, melynek fő eleme egy új autópálya lehajtó és felhajtó, melyek egy új, a távlati közúti fejlesztéseket is lehetővé tevő körforgalomba érkeznek.
- A korábbi fejlesztési elképzelések módosításával olyan új Szolgáltatóház létrehozását a 4080/23 hrsz.-ú ingatlanon, mely infrastrukturális, közlekedési, parkolási, közösségi, sport, egészségügyi, lakossági és közszolgáltatói, közszolgálati, közhivatali, művelődési, továbbképzési, kulturális, többtermes multiplex filmszínház - melynek egyik terme egyéb rendezvényekre is alkalmas - szórakoztató, vendéglátó és kereskedelmi funkciók ellátását és színvonalának növelését biztosítja.
- A Szolgáltatóház működését biztosítva a 4080/24 hrsz.-ú ingatlanon 1500 férőhelyes parkolóház építése, mely kapacitás egy része a Szolgáltatóház OTÉK szerinti parkolási igényét elégíti ki.

- A Szolgáltatóház és parkolóház megközelítésének javítása érdekében a tömegközlekedés fejlesztéseként célzott ingajáratok beindítása és a BKV járatok vonalbővítése, ehhez kapcsolódóan a területen új autóbusz állomás építése.
- A területet gépkocsival megközelítők kiszolgálása érdekében a parkolóházhoz kapcsolódóan benzinkút építése.
- A Szolgáltatóház és a parkolóház összekötése érdekében, részben a közterület-közút felett gyalogos híd építése.

Önkormányzatunk Beruházóval folyamatosan egyeztet a fejlesztés megvalósítása érdekében. A tárgyalások során már most világossá vált, hogy a területre hatályos településrendezési eszközök, azaz a 67/2005. (IV.15.) Ökt. sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Terve és M1-M7 autópálya -Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 31/2005 (V.25.) Ökt. rendeletet, valamint a parkolási rendeletet is módosítani szükséges.

A beruházó által benyújtott dokumentációk alapján az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban lásd: Étv.) alapján a 9.§-ban megfogalmazott eljárás lefolytatása szükséges.

Miután a településszerkezeti terv módosítása is szükséges, az eljárás elindításához a Képviselő-testületnek településfejlesztési döntést kell hoznia. Jelen előterjesztésünk ezt a célt szolgálja.

#### **A rendezés alá vont terület:**

M1-M7 utópálya – 7278 hrsz – Felleg utca – 4635 hrsz. - 4734 hrsz – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület ( lásd mellékelt térkép )

#### **A rendezés célja:**

A Solaris-projekt, azaz a parkolóház és a kereskedelmi szolgáltató épület, valamint az ahhoz kapcsolódó közlekedéshálózat fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközöket az alábbiak szerint kell módosítanunk:

- **TSZT**
  - Közlekedéshálózati elemeit és a fejlesztéssel érintett ingatlanok területfelhasználási besorolásait újra kell gondolni.
- **HÉSZ és szabályozási terv**
  - A fejlesztéssel érintett ingatlanok övezeti rendszerének újragondolása, beépítési paraméterek, elhelyezhető/elhelyezendő funkciók módosítása.
  - Az M1-M7 leosztó, a tervezett körforgalom helyigényének biztosítása a távlati fejlesztések ellehetetlenítése nélkül (külön szintű csomópont, szervízút)
  - 4080/22 hrsz ingatlan 4080/23 hrsz-ú ingatlanok összevonási lehetőségének biztosítása
  - A beépítésre nem szánt területek felett átvélő közlekedők elhelyezési lehetőségének biztosítása
  - Beültetési kötelezettség törlése

**Javaslom a Tisztelt Bizottságnak és Képviselő-testületnek, hogy a korábbiakban ismertetett területi lehatárolással és a megfogalmazott célokkal egyetértve támogassák a településrendezési eszközök módosításának elindítását.**

## HATÁROZATI JAVASLATOK:

### Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1.

Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hozza meg az alábbi településrendezési döntést:

Megismerte és támogatja a Solaris beruházás megvalósulását az alábbiak szerint:

- Budaörs M1/M7-es autópálya, Hársfa utca, Budafoki utca és Stefánia út által határolt terület infrastruktúrájának fejlesztését, melynek fő eleme egy új autópálya lehajtó és felhajtó, melyek egy új, a távlati közúti fejlesztéseket is lehetővé tevő körforgalomba érkeznek.
- A korábbi fejlesztési elképzelések módosításával olyan új Szolgáltatóház létrehozását a 4080/23 hrsz.-ú ingatlanon, mely infrastrukturális, közlekedési, parkolási, közösségi, sport, egészségügyi, lakossági és közszolgáltatói, közszolgálati, közhivatali, művelődési, továbbképzési, kulturális, többtermes multiplex filmszínház - melynek egyik terme egyéb rendezvényekre is alkalmas - szórakoztató, vendéglátó és kereskedelmi funkciók ellátását és színvonalának növelését biztosítja.
- A Szolgáltatóház működését biztosítva a 4080/24 hrsz.-ú ingatlanon 1500 férőhelyes parkolóház építését, mely kapacitás egy része a Szolgáltatóház OTÉK szerinti parkolási igényét elégíti ki.
- A Szolgáltatóház és parkolóház megközelítésének javítása érdekében a tömegközlekedés fejlesztéseként célzott ingajáratok beindítását és a BKV járatok vonalbővítését, ehhez kapcsolódóan a területen új autóbusz állomás építését.
- A területet gépkocsival megközelítők kiszolgálása érdekében a parkolóházhoz kapcsolódóan benzinkút építését.
- A Szolgáltatóház és a parkolóház összekötése érdekében, részben a közterület-közút felett gyalogos híd építését.

2.

Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Polgármestert, hogy a Solaris projekt megvalósíthatósága érdekében intézkedjen a melléklet szerinti területi lehatárolással Budaörs Város Településszerkezeti Tervének és az M1-M7 autópálya - Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 31/2005 (V.25.) Ökt. rendelet módosításának elindításáról.

### Képviselő-testület részére:

1.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi településrendezési döntést hozza:

Megismerte és támogatja a Solaris beruházás megvalósulását az alábbiak szerint:

- Budaörs M1/M7-es autópálya, Hársfa utca, Budafoki utca és Stefánia út által határolt terület infrastruktúrájának fejlesztését, melynek fő eleme egy új autópálya lehajtó és felhajtó, melyek egy új, a távlati közúti fejlesztéseket is lehetővé tevő körforgalomba érkeznek.
- A korábbi fejlesztési elképzelések módosításával olyan új Szolgáltatóház létrehozását a 4080/23 hrsz.-ú ingatlanon, mely infrastrukturális, közlekedési, parkolási, közösségi, sport, egészségügyi, lakossági és közszolgáltatói, közszolgálati, közhivatali, művelődési, továbbképzési, kulturális, többtermes multiplex filmszínház - melynek egyik terme egyéb rendezvényekre is alkalmas - szórakoztató, vendéglátó és kereskedelmi funkciók ellátását és színvonalának növelését biztosítja.
- A Szolgáltatóház működését biztosítva a 4080/24 hrsz.-ú ingatlanon 1500 férőhelyes parkolóház építését, mely kapacitás egy része a Szolgáltatóház OTÉK szerinti parkolási igényét elégíti ki.

- A Szolgáltatóház és parkolóház megközelítésének javítása érdekében a tömegközlekedés fejlesztéseként célzott ingajáratok beindítását és a BKV járatok vonalbővítését, ehhez kapcsolódóan a területen új autóbusz állomás építését.
- A területet gépkocsival megközelítők kiszolgálása érdekében a parkolóházhoz kapcsolódóan benzinkút építését.
- A Szolgáltatóház és a parkolóház összekötése érdekében, részben a közterület-közút felett gyalogos híd építését.

2.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Solaris projekt megvalósíthatósága érdekében intézkedjen a melléklet szerinti területi lehatárolással Budaörs Város Településszerkezeti Tervének és az M1-M7 autópálya -Budafoke utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 31/2005 (V.25.) Ökt. rendelet módosításának elindításáról.

A határozathozatal az SZMSZ 60. §-a és a 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. §-a és a 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

#### Melléklet:


- Beépítési vázlattervek, látványtervek
- Szabályozási terv módosítás területi lehatárolása

Budaörs, 2011. november 2.

  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

A tájékoztatást készítette: Műszaki Ügyosztály - Főépítési Iroda

Vári Attila településrendezési ügyintéző

Csik Edina, főépítész 


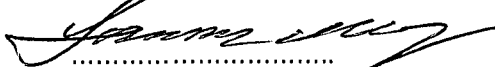
Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető


Látta:

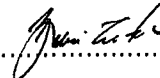
Törvényességi ellenőrző:

dr. Bocsi István, jegyző:

  
.....

  
.....  
  
.....

  
.....

  
.....