



# Területfejlesztési Javaslat

Budaörs Város,

Szabadság út – Szivárvány utca – Patkó utca

által határolt területre, parkolóra

2011. Február



Bischoff Magyarország Kft.  
1062 Budapest Aradi u. 8-10.  
Tel: 269-59-58  
[www.bischoffcpn.com](http://www.bischoffcpn.com)



## **Területismertetés, bevezetés:**

A vizsgált terület jelenleg parkoló, Budaörsön a Szabadság út – Szivárvány utca – Patkó utca által határolt területen, Budaörs – építészeti szempontból védett – belvárosán kívül, a budaörsi lakótelep határán az 1-es út mellett, az Illyés Gyula Gimnáziummal szemben helyezkedik el. Kelet-nyugati irányból a város gerincét alkotó Szabadság út felől, déli irányból pedig a lakótelepet kettészelő Szivárvány utcán keresztül közelíthető meg. A terület, a Szabadság út és Szivárvány utca keresztezéséből fakadóan jó közlekedési, lakótelep közelsége miatt pedig jó infrastrukturális adottsággal rendelkezik.



Az elmúlt években jellemző tendencia, – a gépjárművek számának drasztikus növekedése – a budaörsi lakótelepen is megfigyelhető. A lakótelep minden kis területén szűkösen, nehezen parkolnak az ott élők. Ennek ellenére a Szabadság út – Szivárvány utca – Patkó utca által határolt területen lévő parkoló kihasználtsága a nap minden szakában igen alacsony, és a parkoló biztonsága rossz.

A Szabadság út és a Patkó utca között nagy a szintkülönbség. A nagy szintkülönbség felhasználható egy teremgarázs-jellegű kialakításához. A teremgarázs

kerítéssel, - illetve homlokzati síkban történő lehatárolással körülvéve - megvédheti az időjárás viszontagságaitól és az esetleges rongálótól egyaránt az ott parkoló gépkocsikat. Így lehetőség nyílik a lakótelep belsejéből a teremgarázsba vonzani a gépkocsikat. Igény esetén a Gimnáziumban és a Bíróságon dolgozóknak is védett parkolási lehetőséget biztosíthat a „teremgarázs”. Ebben az esetben javul a lakótelepen a parkolás lehetősége. Aki védett helyen szeretne parkolni, - és jelenleg, garázs hiányában nem teheti - a teremgarázs megvalósítása után parkolóhelyet tud bérelni vagy vásárolni. Ezáltal Budaörs Várost állandó bevételhez juttathatná a bérbeadásából, illetve egyszeri bevételhez az értékesítésből.

A „teremgarázs” jellegű épületrésznek védelmet és fedést nyújtó födém szerkezet pedig további felszíni parkolók és kereskedelmi funkciójú felépítmény megvalósítására is lehetőséget ad. Budaörs Városnak ezen területe jelenleg nem rendelkezik „klasszikus” diszkont élelmiszer-áruházzal. Egy diszkont áruházzal tovább színesíthető Budaörs kereskedelme és javítható a környéken élők kereskedelmi ellátása.

A fent leírtakat figyelembe véve ajánlatot teszünk a teremgarázs és a diszkont élelmiszer áruház megvalósítását.

### **Területfejlesztési javaslat:**

A Bischoff Magyarország Kft. felajánlja Budaörs Város Önkormányzatának, hogy a javaslatban szereplő teremgarázs jellegű, védett parkolók, valamint a felépítményen kialakítandó további parkolók és a kereskedelmi funkciójú épület (diszkont élelmiszer-áruház) megvalósítására vállalkozik.

Az ingatlanfejlesztő a városképileg is igényesen kialakítandó projekt megvalósításához Budaörs Vároستól - a végig az Önkormányzat tulajdonában lévő és maradó, - hrsz: 1036/67-ú, kivett közterületként bejegyzett telekre, illetve annak kb. 3.500 - 4.000 m<sup>2</sup>-es, osztatlan terület részére ráépítési jog biztosítását kéri.

A ráépítési jog alapján a parkolókat és a kereskedelmi felépítményt (diszkont élelmiszer áruház mintegy 1.000 m<sup>2</sup> alapterülettel) megépíti. A teremgarázs jellegű, alsó parkolási szinten lévő védett parkolóhelyeket felajánlja – értékesítésre vagy bérbeadásra – az Önkormányzat részére. A kereskedelmi felépítményt ingatlanfejlesztő értékesíti.

Amennyiben a ráépítési jog biztosítása – a javaslatunkban alább részletezett előnyök alapján - Budaörs Városának szándékával egybeesik, abban az esetben a projekt egyéb paramétereit, feltételeit, a fejlesztő által fizetendő egyéb térítéseket településrendezési szerződés keretében rögzíthetik az együttműködő felek.

Bízva város- és kereskedelemfejlesztési elképzelésünk Budaörs Városa által történő, kedvező fogadtatásában,

Budapest, 2011. február 28.

Tisztelettel:



Bischoff Magyarország Kft.  
H-1062 Budapest, Aradi u. 8-10.  
Azs.: HU 12318090 (2-42)

Galántai Péter  
Bischoff Magyarország Kft.  
ügyvezető igazgató

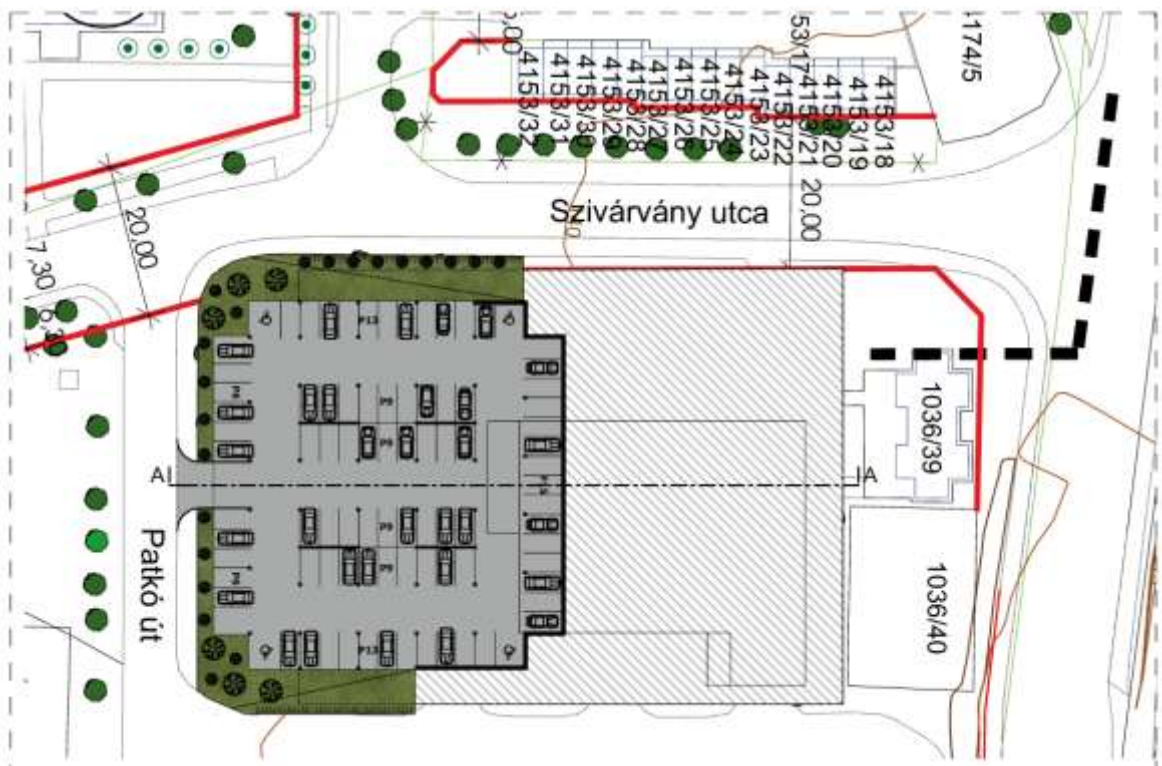
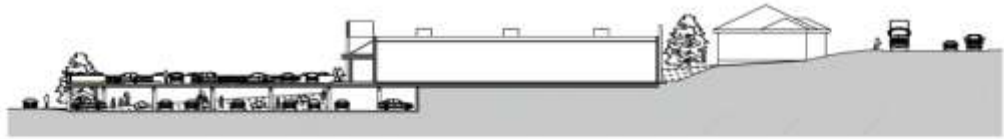
Területfejlesztési javaslat megvalósításából származó előnyök  
Önkormányzat számára:

- teremgarázs helyek bérbeadásából állandó, illetve értékesítéséből egyszeri bevétel,
- építményadóból származó bevétel,
- iparűzési adóból származó bevétel,
- új munkahelyek teremtése,
- a földterület Budaörs város tulajdonában marad,
- jelenleg 140 db, nem őrzött, biztonsági szempontból alacsony szintű parkoló helyén kialakítható 166 db őrzött, biztonságos parkoló, ebből 89 db védett teremgarázs-jellegű felépítményben,
- lakótelep parkolásának és közlekedésének javítása,
- terület jobb hasznosítása,
- a területfejlesztési koncepció nem jár a városi zöldterület csökkenésével.

Beépítési terv, kereskedelmi szint M=1:1000



Beépítési terv, teremgarázs szint M=1:1000





## Látványterv 1





## Látványterv 2



### Látványterv 3



## Látványterv 4





## Látványterv 5



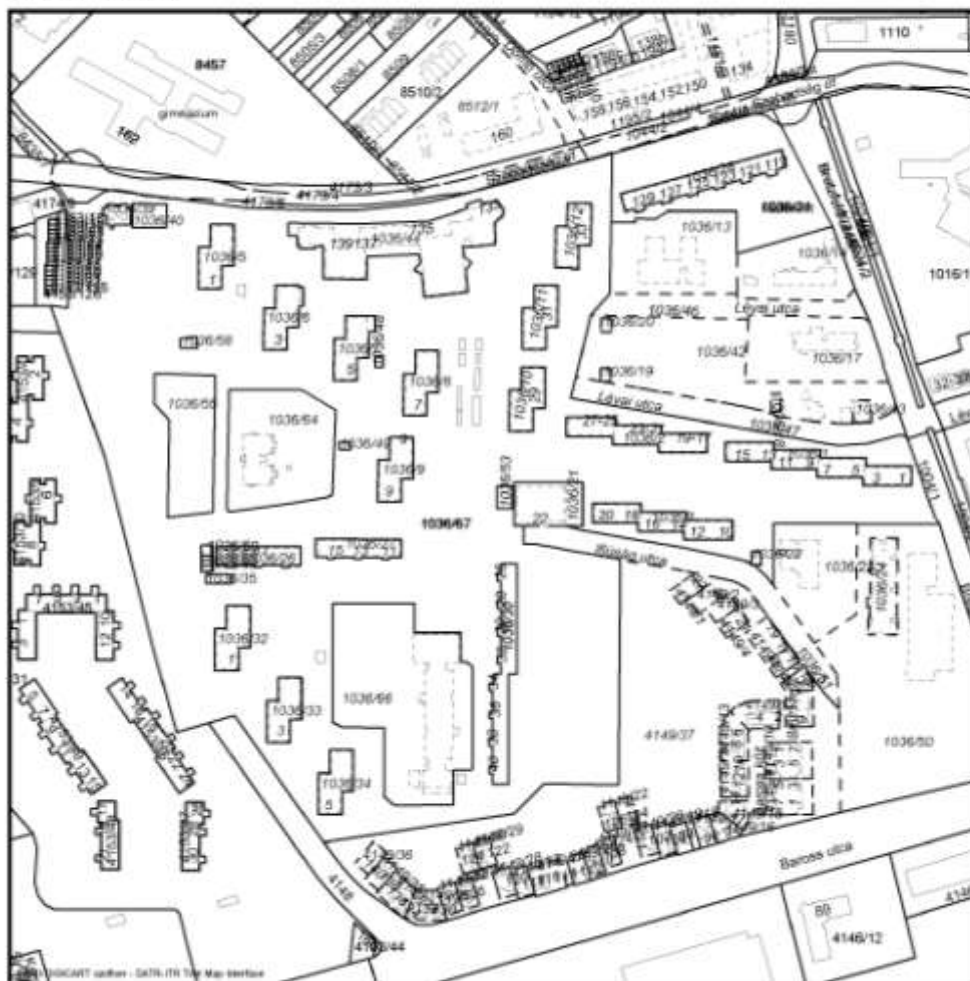
## Parkoló és az épületeket körülvevő, egybetartozó terület térképmásolata

Budakörményi Földhivatal  
1036. Budapest III. kerület Lajos utca 160-162.

### Térképmásolat

Helyrajz szám: BUDAÖRS belterület 1036/67  
Méretarány: 1 : 4000

Megrendelés szám: 12/656/2009



## A parkoló és az épületeket körülvevő, egybetartozó terület tulajdoni lapja 1. oldal

Budakörmeyi Földhivatal

1036. Budapest III. kerület Lajos utca 160-162.

Oldal: 1 / 2

### Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/10410/2009

2009.02.25

BUDAÖRS

Belterület 1036/67 helyrajzi szám

Szektor : 53

Térképszelvény : 624

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett közterület , transzformátorház					
	0	11.7428	0.00		
1. bejegyző határozat: 38342/2007.04.03					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.					
II. RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38342/2007.04.03					
eredeti határozat: 48997/2000.06.28					
jogcím: megosztás 52278/1994.09.22					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134					
törzsszám: 15390053					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38342/2007.04.03					
eredeti határozat: 48997/2000.06.28					
Önálló szöveges bejegyzés az E-99/94. 2-1153/94. sz. megosztási vázrajz alapján a 1036/37 és 1036/57 hrsz.-ú ingatlan összevonva és megosztva a 1036/59,/60,/61,/62, és 1036/63-hrsz.-ú földrészletekre.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38342/2007.04.03					
eredeti határozat: 48997/2000.06.28					
Önálló szöveges bejegyzés az E-99/94. 2-1153/94. sz. megosztási vázrajz alapján a 1036/37 és 1036/57 hrsz.-ú ingatlan összevonva és megosztva a 1036/59,/60,/61,/62, és 1036/63-hrsz.-ú földrészletekre.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38342/2007.04.03					
eredeti határozat: 48997/2000.06.28					
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás az E 101/1997 sz. vázrajz alapján.					

Folytatás a következő lapon



A parkoló és az épületeket körülvevő, egybetartozó terület tulajdoni  
lapja 2. oldal

Budakörményéki Földhivatal

1036. Budapest III. kerület Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés száma: 30018/10410/2009

2009.02.25

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 1036/67 helyrajzi szám

Térképszelvény : 624

**Folytatás az előző lapról**

**III. RÉSZ**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38342/2007.04.03

eredeti határozat: 48997/2000.06.28

Önálló szöveges bejegyzés megosztottam: 1036/64 és 1036/65 hrsz-ra.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38342/2007.04.03

eredeti határozat: 57126/2000.10.02

Elutasítás

távközlési vezetékjog bejegyzés.

jogosult:

név: MATÁV RT

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 55

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 38342/2007.04.03

Önálló szöveges bejegyzés az E-71/2003 számú vázrajz alapján osztva /66-ra és /67-re.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

### Budaörsi lakótelep tömbjeinek méretei

