

MEGBÍZÓ:
IMMOCHAN MAGYARORSZÁG KFT.

TERVEZŐ:
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

TSZ: 1977
2016

KASIB

mérnöki
manager
iroda



BUDAÖRS VÁROS

KERESKEDELMI PARKJÁNAK
TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KÉRELME T ALÁTÁMASZTÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. sz. melléklete szerinti tervdokumentáció

2016. NOVEMBER 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
www.kasib.hu

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

IMMOCHAN MAGYARORSZÁG Kft.

Cím: 2045 Törökbálint, Torbágy u. 1.

Képviseli: Philippe Jean Maurice Beurtheret ügyvezető

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Cím: 1183 Budapest, Üllői út 455.

Képviseli: Zajovics András ügyvezető

VEZETŐ TERVEZŐ:

Sin Emília

településmérnök, városép.-

városgazd. szakmérnök

településtervező vezető tervező

terület-, és településtervezési irodaigazgató,

TT/1 01-4657/11, TR 01-4657

VÁROSRENDEZÉS:

Kovács Nóra Beáta

okl. településmérnök

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

Buday Balázs

Okl. építőmérnök

mélyépítési irodaigazgató

Cseh Kristóf

Okl. építőmérnök

.....

Budapest, 2016. november 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
www.kasib.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOMJEGYZÉK.....	3
BEVEZETÉS	4
I. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	5
1. A fejlesztéssel érintett terület bemutatása	5
2. A területrendezési tervekkel való összhang.....	8
3. A telek területére hatályos TSZT kivonata	9
4. A telekre vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatban rögzített építési övezet előírásai	16
5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	19
5.1. A tervezett módosítás célja	19
5.2. A településrendezési tervek módosítási javaslata	19
5.2.1. A Településszerkezeti Terv kérelmezett módosítási elemei	19
5.2.2. A Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) kérelmezett módosítási elemei	21
5.3. A módosítások közlekedés infrastrukturális igényei	24
5.3.1. Tervezett Bauhaus körforgalom az áruház megközelítésére.....	24
5.3.2. Auchan és az IKEA áruház telkein, a déli szerviz út egyirányú és kétirányú szakaszainak találkozásában tervezett körforgalmú csomópont.....	26
5.3.3. Az Auchan áruházi parkoló forgalmi rendjének felülvizsgálata	27
5.4. A módosítások zöldfelületi szempontú vizsgálata.....	28
5.5. A módosítások környezetvédelmi szempontú vizsgálata.....	28
5.6. Környezetalakítási javaslat – Bauhaus tervezett telepítése	29
6. Fejlesztői vállalások.....	30



BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv Budaörs Város M1-M7 autópálya - Sport utca - Baross utca —Bazsalikom utca által határolt területre vonatkozó fejlesztések vonatkozásában készül az IMMOCHAN MAGYARORSZÁG Kft. megbízásából a KASIB Mérnök Manager Iroda Kft. gondozásában. A Fejlesztési terület a Decathlontól nyugatra fekvő üres telek, melynek beépíthetőségével összefüggésben a teljes kereskedelmi park területe a vizsgált terület alá esik a tervezett közlekedésfejlesztési beavatkozási pontok okán.

A Telepítési tanulmányterv készítésének célja: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§(1)a.) pontja szerint

- a) településrendezési szerződés előkészítése, valamint
- b) a hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás felhatalmazásáról, illetve annak feltételeiről szóló KT döntés megalapozása.

Tervezés célja:

A fejlesztési terület jelenleg még beépítetlen ingatlanjára vonatkozó fejlesztési elképzelések engedélyezésének-, és megvalósításának városrendezési-, táji- és közlekedési szakági műszaki koncepcióval történő megalapozása képviselő-testületi döntés előkészítésre és részletes fejlesztői beruházási program megalapozására, mely egyben a Budaörs Város Önkormányzatának 24/2014. (IX.29.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ), valamint 267/2014.(IX.24.) sz. KT határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT) módosításának koncepciójául is szolgál.

Jelen tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. sz. mellékletében meghatározott tartalommal és részletezettséggel készült.

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
www.kasib.hu

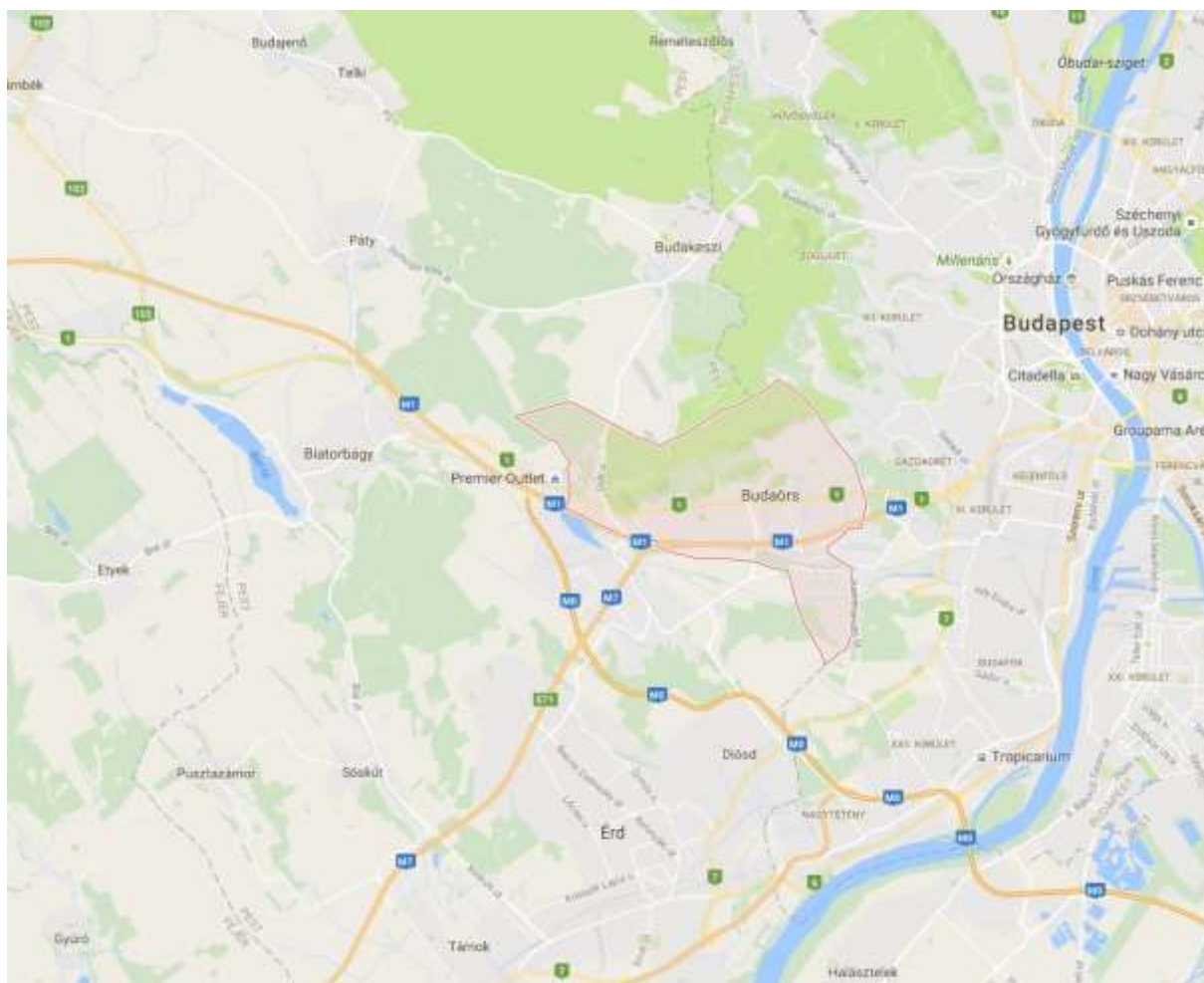


I. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. A fejlesztéssel érintett terület bemutatása

Budaörs város Pest megye területén, Budapesttől nyugatra fekszik. Területe 2358,6 ha. A település a főváros nyugati kapujaként is működik, hiszen kettészeli a legnagyobb forgalmú M1 és M7 autópályák közös bevezető szakasza és a NY-ra tartó nemzetközi vasút nyomvonala is.

A város a budakeszi járás részeként Pest megye és egyúttal a Közép-magyarországi régió középső részén helyezkedik el. Határa 4 településsel (Budapest XII., XI. ker. és XXII. ker. (K), Törökbálint (D), Biatorbágy (NY), Budakeszi (É)) érintkezik. A legerősebb vonzást a főváros gyakorolja a településre, hiszen Budaörs Budapest agglomerációjának belső övezetébe tartozik.



Budaörs – Google térkép kivágat

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
www.kasib.hu



A település megközelíthető az M1-M7 autópályák közös bevezető szakaszáról, valamint az 1. sz. főútról Biatorbágy felől és a főváros felől egyaránt. A Budapest – Hegyeshalom – Rajka 1. számú vasúti fővonal halad át a településen, mely Magyarország egyik legfontosabb vasútvonala. A vasút nyomvonala az autópályától délre fut, a település kapcsolatát a Kinizsi úti dűlőn, a Tesco mögötti vasútállomás biztosítja.

A vizsgált terület Budaörs, M1-M7 autópálya - Sport utca - Baross utca —Bazsalikom utca által határolt területen található.



Vizsgált terület lehatárolása

Fejlesztési terület a vizsgált területen belül a Decathlon bekötő úttól nyugatra eső, jelenleg beépítetlen terület az Ibolya utcáig



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
www.kasib.hu



Fotódokumentáció a Fejlesztési területről



Baross utca – Árok utca kereszteződése - Decathlon bejáró



Fejlesztési terület K-i része



Baross utca az Estike utca felől



Fejlesztési terület az M1-M7 felől

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

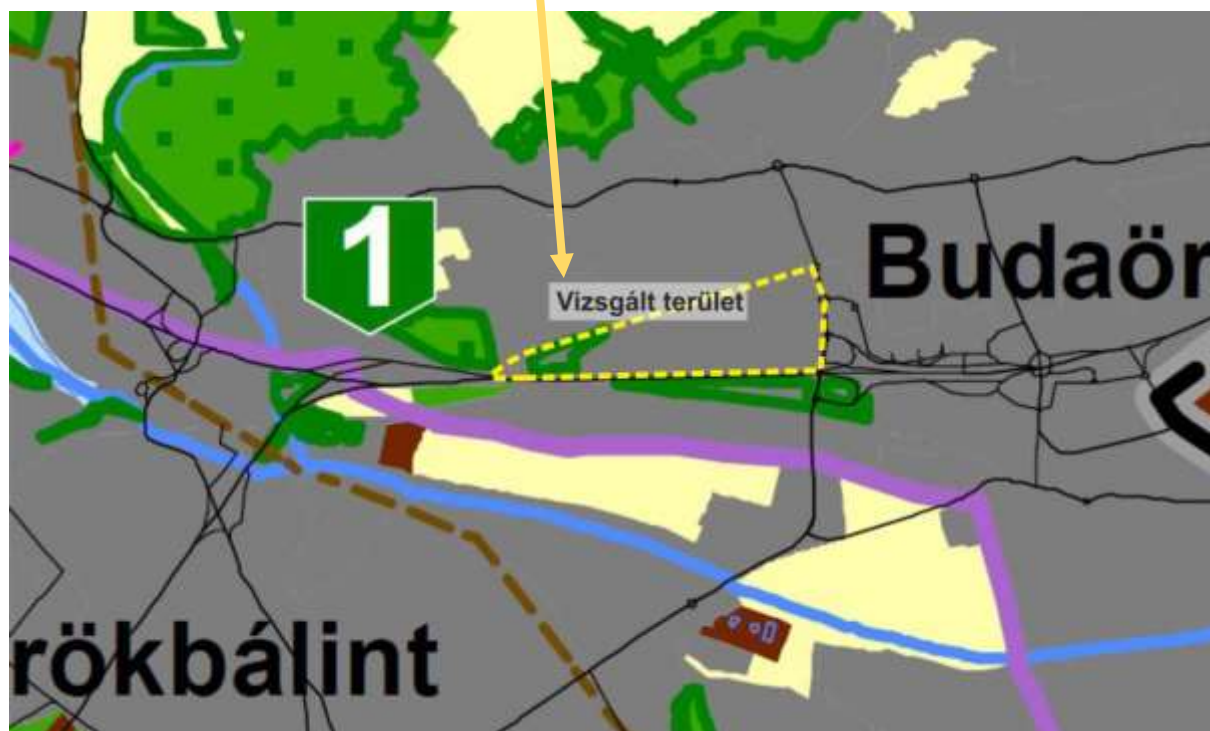
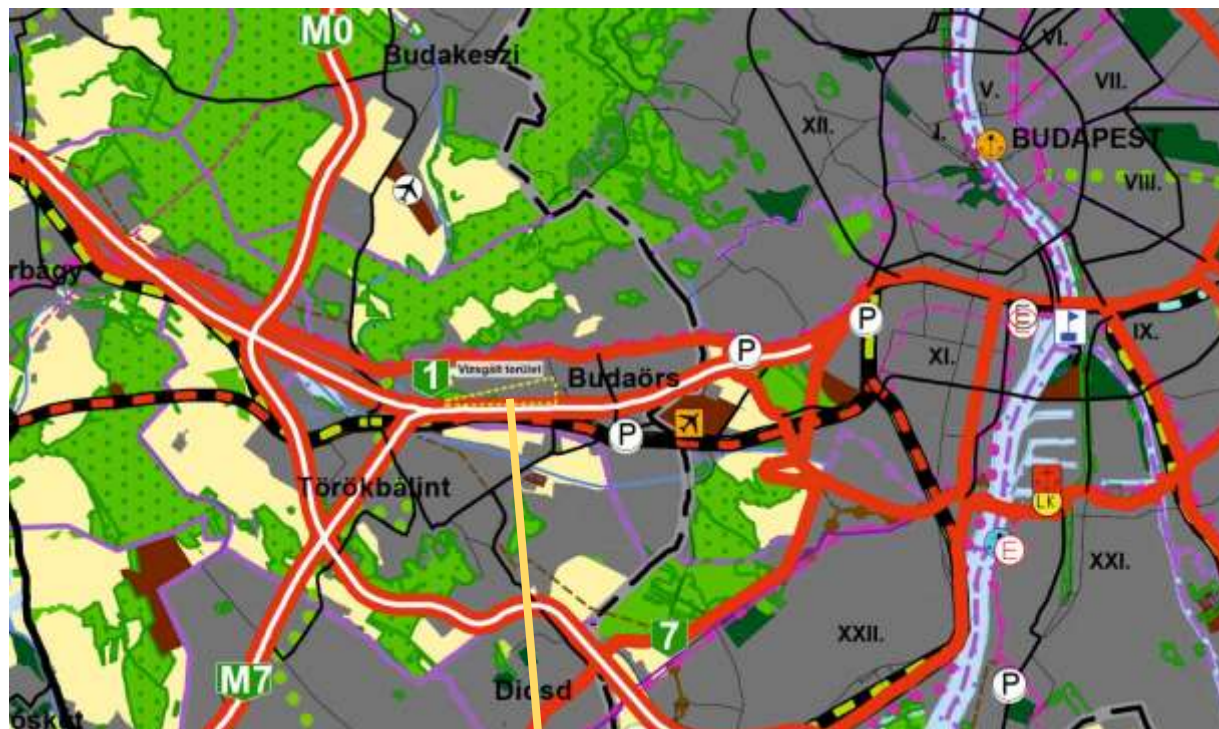
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



2. A területrendezési tervekkel való összhang

A vizsgált terület a BATrT Térségi Szerkezeti Terve alapján városias térségbe sorolt és a Fejlesztési terület az erdészeti kataszterbe tartozó erdőterület fedvényével érintett.

A BATrT Szerkezeti Tervének kivonata



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
www.kasib.hu



3. A telek területére hatályos TSZT kivonata

Budaörs Város Képviselő-testülete a 267/2014. (IX.24.) sz. KT határozattal fogadta el a településszerkezeti tervét, mely a vizsgált területet és a Fejlesztési terület egy részét Gksz, azaz gazdasági-kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába sorolja.

A terület D-ről az M1-M7 közös bevezető szakaszával, keletről a Sport utcán túl szintén Gksz területekkel szomszédos. Északról Vi-Intézményi terület, Lke-Kertvárosias lakóterület, K-különleges terület (autóbusz-pályaudvar), Lk-Kisvárosias lakóterület valamint Vt-Településközponti terület területfelhasználási kategóriájú területek határolják.

A vizsgált területen a meghatározó közlekedési elem a már korábban említett M1-M7 autópálya közös bevezető szakasza, melyre felcsatlakozási lehetőség a terület keleti részét határoló Sport utca felőli felüljáró körforgalmú csomópontjáról lehetséges. A Sport utcán további két, míg a területet É-ről határoló Baross utcáról még két körforgalmú csomópont található. Tervezett közlekedéshálózati elemként jelenik meg a Szilvás felüljáró és csomópont, valamint az ehhez kapcsolódó gyűjtőúthálózat, mely kapcsolódási lehetőséget biztosítana a Baross utcai körforgalommal illetve a Sport utcával.

A vizsgált területen a kerékpáros közlekedést a Baross utcán végigvezető térségi kerékpáros útvonal biztosítja, illetve az ehhez kapcsolódó helyi kerékpáros útvonal Sport utcai szakasza. Tervezett elemként jelenik meg az az autópályával párhuzamosan végigfutó, majd a Sport utcai körforgalmú csomópontba bekötő helyi kerékpáros útvonal. A tervlap tartalmazza a Sport utca meglévő kerékpáros szakaszának folytatását a körforgalmú felüljáró valamint a Szabadság út irányába is.

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
www.kasib.hu



A HATÁLYOS SZERKEZETI TERV 1/A MELLÉKLET KIVÁGATA A VIZSGÁLT TERÜLETRE

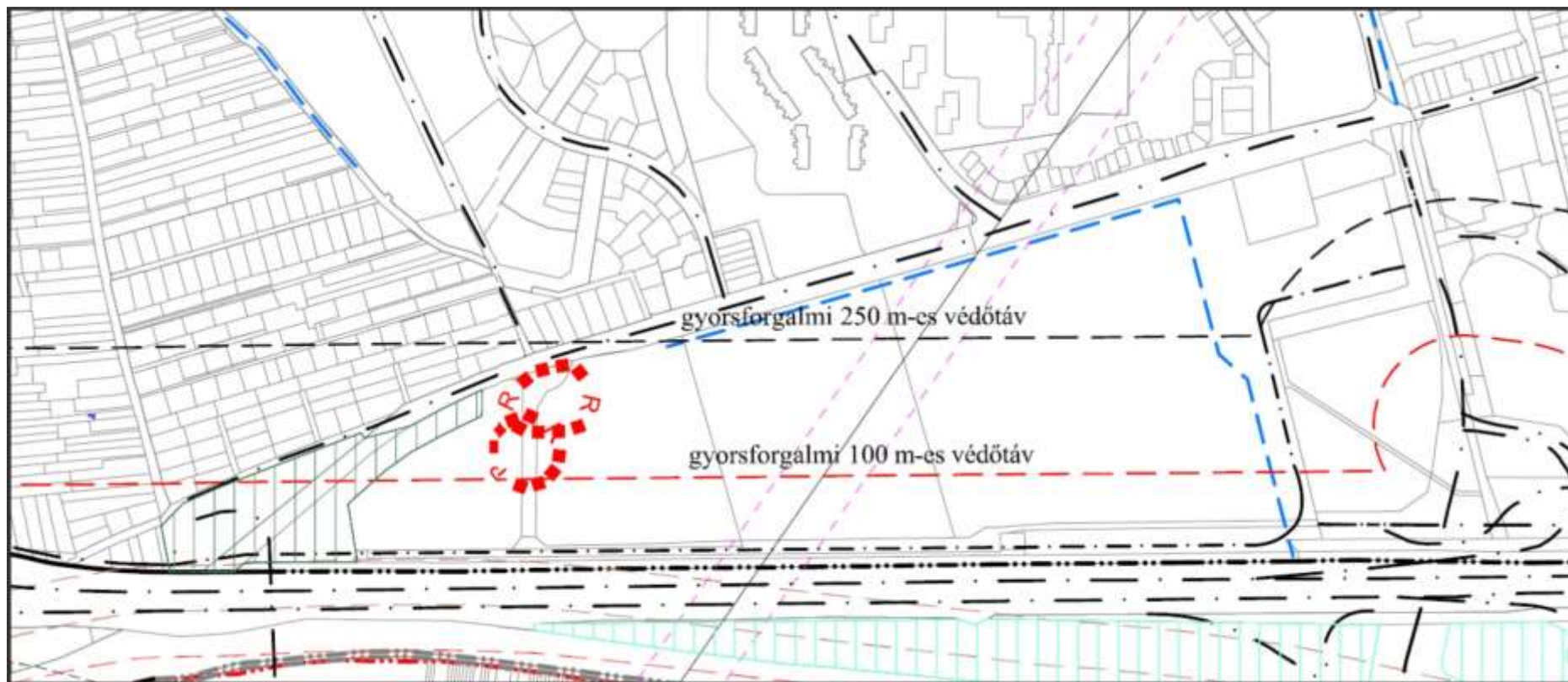


KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



**A HATÁLYOS SZERKEZETI TERV 1/B MELLÉKLET KIVÁGATA A VIZSGÁLT TERÜLETRE
VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERVLAP**



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
www.kasib.hu



A HATÁLYOS SZERKEZETI TERV 1/B MELLÉKLETÉNEK JELMAGYARÁZATA

JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási határ		Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe
	Műemléki környezet határa		Budai Tájvédelmi Körzet védett területe
	Országos védelem alatt álló műemlék		Nemzeti Ökológiai hálózat - magterület
	Helyi védett épület		Nemzeti Ökológiai hálózat - bővítés magterülete
	Helyi értékvédelmi terület határa		Nemzeti Ökológiai hálózat - puffterület
	Régészeti lelőhely határa		Nemzeti Ökológiai hálózat - bővítés puffterülete
	Csúszásveszélyes terület határa		Natura terület
	Vasút miatti védőkoriát		Természeti érték - barlang
	Gyorsforgalmi 100 m-es védőtávolság		Védelmi rendeltetésű erdőterület (OAE)
	Gyorsforgalmi 250 m-es védőtávolság		Gazdasági rendeltetésű erdőterület (OAE)
	Főút 100 m-es védőtávolság		Közléti rendeltetésű erdőterület (OAE)
	Mellékút 50 m-es védőtávolság		Erdősítésre igénybe vehető terület
	Budakeszi repülőtér biztonsági területe		Nyílt karszterület
	Budakeszi repülőtér miatti magassági védőkoriát		Javasolt nyílt karszterület
	Budakeszi szennyvíztisztító miatti védőkoriát	/Forrás: Általános építésföldtani, geotechnikai szakértői vélemény - Atlas Innoglobe Tervező és Szolgáltató Kft. - msz: 2700, 2707-1, 2707-2, 2005./	
	Törökbálinti szennyvíztisztító miatti védőkoriát		Javasolt hirdogeológiai védőtávolság
	Bp OMK - Seregélyes mikrohullám miatti védőkoriát	/Forrás: Általános építésföldtani, geotechnikai szakértői vélemény - Atlas Innoglobe Tervező és Szolgáltató Kft. - msz: 2700, 2707-1, 2707-2, 2005./	
	Budaörsi repülőtér miatti védőkoriát		Budai TK fokozottan védett javasolt módosítása - kivonás
	Helikopter leszálló miatti védőkoriát		Budai TK védett területének javasolt módosítása - kivonás
	Üttengely		Budai TK fokozottan védett és védett területének javasolt módosítása - kivonás
	Vasúttengely		Natura terület módosítása (kijelölés/kivonás)
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet külső		Látványvédelemmel érintett terület
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet középső		Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet belső		Helyi jelentőségű tervezett természetvédelmi terület
	Országos vízminőség védelmi terület övezete		

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
www.kasib.hu

A HATÁLYOS SZERKEZETI TERV 1/C MELLÉKLET KIVÁGATA A VIZSGÁLT TERÜLETRE

KERÉKPÁRÚT HÁLÓZAT



JELMAGYARÁZAT

	meglévő	tervezett
Helyi kerékpáros útvonal		
Országos kerékpáros útvonal		
Térségi kerékpáros útvonal		

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
www.kasib.hu



A **hatályos Településszerkezeti Terv** a területre vonatkozó területfelhasználásokra az alábbi megállapításokat teszi:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

Budaörs Város közigazgatási területén a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolódnak, melyek megengedett legnagyobb beépítési sűrűség*:

- a) lakóterületek:
 - aa) nagyvárosias lakótelep területe [Ln-Ltp] 3,0
 - ab) kisvárosias lakóterület [Lk], valamint 1,5
 - ac) kertvárosias lakóterület [Lke] 0,6
- b) vegyes területek:
 - ba) településközpont terület [Vt], 2,4
 - bb) intézmény terület [Vi] 2,4
- c) gazdasági területek:**
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület [Gksz], valamint..... 2,0**
 - cb) ipari gazdasági terület [Gip] 1,5
- d) üdülőterületek:
 - da) hétvégi házas üdülőterület [Üh] 0,2
- e) különleges beépítésre szánt területek:
 - ea) intézményi, rekreációs, szabadidős létesítmények ter-e [K-1... és K-Re] 1,6
 - eb) sportterület [K-Sp]..... 1,6
 - ec) temetőterület [K-T]..... 0,3
 - ed) autóbusz-pályaudvar [K-Ap], 1,6
 - ee) közmű [K-Km] 0,5

* Adott terület beépítési sűrűség értéke a településszerkezeti tervlapon szerepel

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

(1) Gazdasági területen belül **kereskedelmi-szolgáltató terület**be tartozik:

- a) a teljes Déli Iparterület;
 - b) az M1-M7 autópálya közös szakasza mentén az északi oldalon a Stefánia utcától a Sport utcáig húzódó területek és az AUCHAN;
 - c) a déli oldalon a budapesti közigazgatási határ menti területek, valamint a vasút és az autópálya menti területek, kivéve a Kinizsi utca és az autópálya közötti területeket;
 - d) a Nyugati Iparterületből az 1-es út és az M1 autópálya közötti és az ISG iparvágánytól dél-nyugatra eső területek;
 - e) a Hosszúréti-patak és a Budapest felőli közigazgatási határ találkozásánál lévő terület;
 - f) a Sport utca felüljáró keleti oldalán, a vasúttól délre tervezett Kereskedelmi, szolgáltató terület.
- A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területe nő a TESCO áruház tömbjei autópálya menti nagy bevásárló központjainak különleges terület-felhasználásának, valamint a nyugati iparterület 10348 hrsz ingatlanának átsorolásával, továbbá - egyéb feltételek teljesülésével párhuzamosan - a Sport utcai felüljáró déli oldal - vasút - autópályák által határolt, az intermodális csomóponthoz kapcsolódó terület átsorolásával, valamint csökken a Hosszúréti-patak déli oldalán megszűnő, közparkká átsorolt területtel.

(2) Gazdasági területen belül az **egyéb ipari** terület-felhasználási besorolásba tartozik:

- a) a Nyugati iparterület nagy része (BITEP) és fejlesztése, valamint a nyugati közigazgatási határ melletti rész és a Budakeszi út menti terület;
- b) Kamaraerdőn a Mechanikai Művek területe.

Az ipari gazdasági terület területe csökken a nyugati iparterület 10348 hrsz ingatlanának átsorolásával.

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
www.kasib.hu



4. A telekre vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatban rögzített építési övezet előírásai

A hatályos Szabályozási Tervének kivonata a fejlesztési területre vonatkozóan:

Budaörs Város Képviselő testülete 24/2014. (IX.29.) sz. önkormányzati rendelettel fogadta el Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ), mely a vizsgált területet Gksz-8, Gksz-16, Gksz-17 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe, illetve KÖu Közlekedési és közműterületek övezetbe sorolja.

Lsd:

Hatályos szabályozási tervlap kivágata c. tervlap

A hatályos HÉSZ előírásai az területre vonatkozóan az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

34. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [GKSZ]

44. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1. **Gksz-1** kereskedelmi-szolgáltató, (Kamaraerdő ipartelep kelet)
2. **Gksz-2** kereskedelmi-szolgáltató, (Nyugati ipari park környéke)
3. **Gksz-3** kereskedelmi-szolgáltató, (1-es út két oldala a 8102 j. úttól nyugatra)
4. **Gksz-4** kereskedelmi-szolgáltató, (Budakeszi lehajtó-ág)
5. **Gksz-5** kereskedelmi-szolgáltató, (Kaktusz utca környéke)
6. **Gksz-6, 7** kereskedelmi-szolgáltató, (Budapark)
7. **Gksz-8** intézményi kereskedelmi-szolgáltató, (Szervizút környéke)
8. **Gksz-9** új kereskedelmi-szolgáltató, (Kis-szilvás)
9. **Gksz-10** kereskedelmi-szolgáltató központok, (TESCO, PRAKTIKER)
10. **Gksz-11, 12** kereskedelmi-szolgáltató, (Déli iparterület nyugat)
11. **Gksz-13, 14** kereskedelmi-szolgáltató, (M1-M7 autópálya déli oldal)
12. **Gksz-15** kereskedelmi-szolgáltató, (Hosszúréti-patak déli oldalán)
13. **Gksz-16** kereskedelmi-szolgáltató (AUCHAN)
14. **Gksz-17** kereskedelmi-szolgáltató (IKEA, DECATHLON)
15. **Gksz-A1** alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, (M1-M7 autópálya északi üa. töltő, Kinizsi utca)
16. **Gksz-A2** alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, (M1-M7 autópálya déli üa. töltő)

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel,

c) igazgatás, iroda,

d) parkolóház, üzemanyag-töltő,

e) sport,

f) hitéleti, oktatási,

g) közösségi szórakoztató,

h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,

i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint

j) szállás jellegű.

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

a) közüzemi energiaszolgáltatás,

b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,

d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

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
www.kasib.hu



45. § (2) A **Gksz-8** és a **Gksz-10** jelű építési övezet területén bármely épület városképi illeszkedését az autópálya, a határoló főutak, és a hegyvidéki lakóterületek felől feltároló látványba látványtervben kell igazolni.

(7) A **Gksz-16** jelű építési övezet területén

a) Az elhelyezhető rendeltetések:

- aa) kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
- ab) 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
- ac) igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
- ad) sport, egyéb közösségi szórakoztató,
- ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- af) üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetések.

A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúrján kívül.

(8) A **Gksz-16** és **GKSZ-17** jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait a tervezési területen kívül eső határos lakóterületek felőli oldaláról takarni kell növényzettel, sövényvel.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
			a telek megengedett legnagyobb		a telek megengedett legnagyobb			a telek megengedett legnagyobb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legnagyobb		a telek megengedett legnagyobb	
			a telek megengedett legnagyobb		a telek megengedett legnagyobb			a telek megengedett legnagyobb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legnagyobb		a telek megengedett legnagyobb	
			a telek megengedett legnagyobb		a telek megengedett legnagyobb			a telek megengedett legnagyobb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legnagyobb		a telek megengedett legnagyobb	
terület	szélessége	kialakítható terület	beépítés mértéke	szűrt szomszédos terület	tervezési alatti beépítés mértéke	összefüggő mértéke	épület magassága	beépítés magassága	rendeltetés egység száma	földszint szűrt terület	mérték	mérték	mérték				
m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	m	db	m ²	m	m	m				
63	Gksz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0	
64	Gksz-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	50	30	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0	
65	Gksz-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0	
66	Gksz-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	50	20	12,0	-	-	-	-	-	-	
67	Gksz-3	SZ	5 000	25	-	40	2	50	30	15,0	-	-	-	-	-	-	
68	Gksz-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	40	30	9,0	-	-	-	-	-	-	
69	Gksz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	55	20	14,0	-	-	-	-	-	-	
70	Gksz-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	-	30	24,0	-	-	-	-	-	-	
71	Gksz-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	-	30	15,0	-	-	-	-	-	-	
72	Gksz-8	SZ	2 000	20	-	40	2	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	5,0	
73	Gksz-9	SZ	5 000	40	-	[30]	1,5	50	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0	
74	Gksz-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	[60]	20	[12,5]	-	-	-	-	-	-	
75	Gksz-11	SZ	-	-	-	45	1,6	-	30 [25]	14,0	-	-	-	-	-	-	
76	Gksz-12	SZ	-	-	-	25	0,7	-	35 [30]	8,0	-	-	-	-	-	-	
77	Gksz-13	SZ	5 000	-	-	40	1,0	50	40	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0	
78	Gksz-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	50	40	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0	
79	Gksz-15	SZ	5 000	-	-	45	1,5	-	30	7,5	-	-	-	5,0	-	-	
80	Gksz-16	SZ	1 500	-	-	30	1,2	[50]	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0	
81	Gksz-17	SZ	5 000	-	-	25	1,2	-	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0	

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
www.kasib.hu



38. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [KÖU, KÖK]

51. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:

- a) **KÖu** országos főutak és helyi gyűjtő utak
- b) **KÖk** kötöttpályás közlekedési.

(2) A **KÖu** jelű övezet területén:

- a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
- b) A területe mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés biztonságát.

(3) A **KÖk** jelű övezet területén:

a) Az elhelyezhető rendeltetések:

- aa) a vasút személy- és teherforgalmához kapcsolódó épületek,
- ab) kereskedelem-szolgáltatás,
- ac) gazdasági tevékenység, valamint
- ad) szállás jellegű és vendéglátó,
- ae) közösségi szórakoztató.

b) A 10313 és 10338 helyrajzi számú telkein (volt iparvágány területén) kizárólag nyomvonal jellegű építmények és azok műtárgyai helyezhetők el, épület nem létesíthető.

A közlekedési és közműterület övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	az építés szacelása	a telek beépítés módja	a telek megengedett							az épület megengedett			előírt	határozott	utalt
			megengedett kizárólag		megengedett			megengedett		megengedett		megengedett legkisebb			
			terület	szélessége	kizárólag terület	beépítési mértéke	bruttó szorítási mértéke	tervezési előírt beépítés mértéke	előírt mértéke	beépítési mágnasága	rendeltetés egyneg szára	előírt mértéke	mértéke		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
1	KÖu	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém. 3,0	-	100	-	-	-
2	KÖk	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém. 6,0	-	500	-	-	-

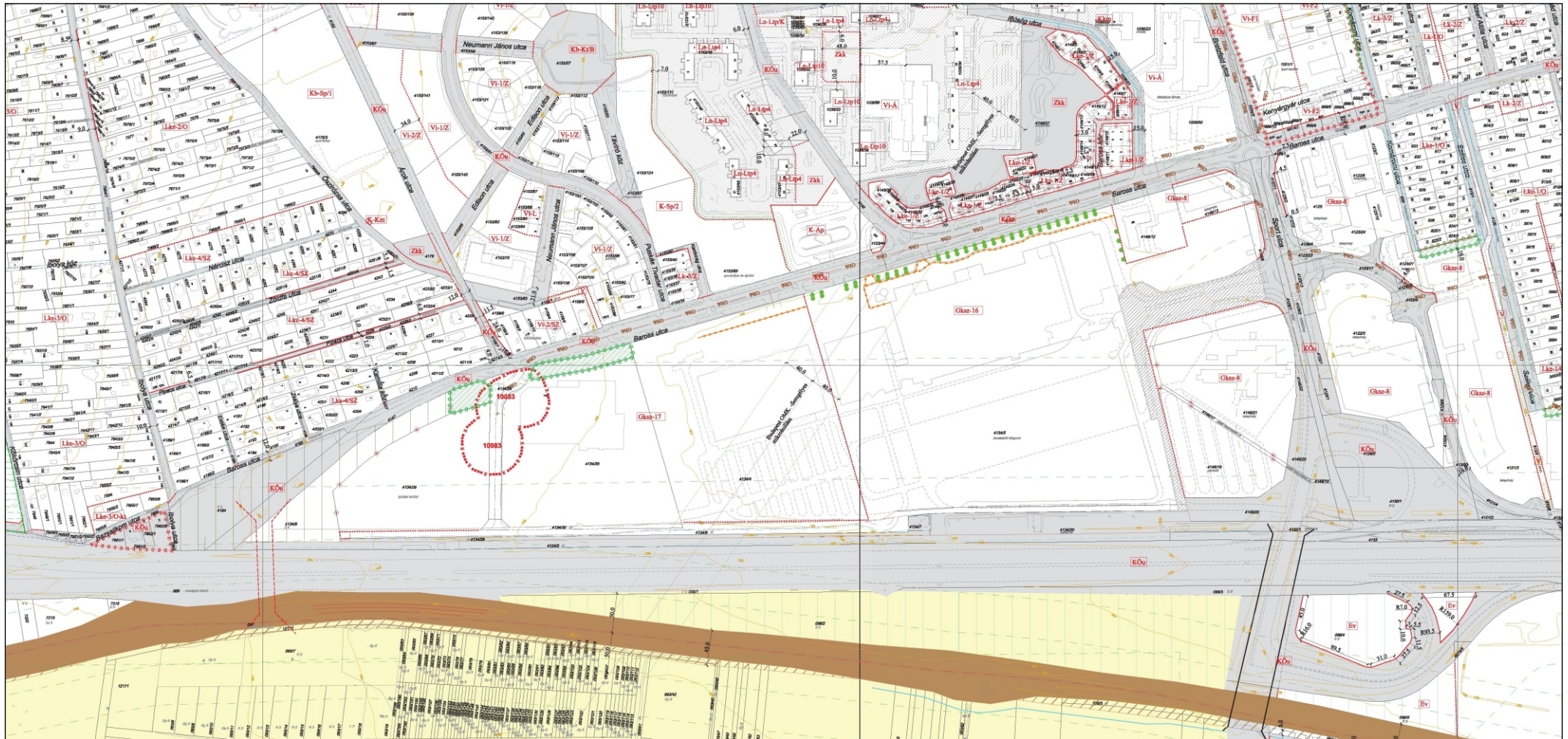
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



24/2014. (IX. 29.) ÖKT. rendelet 1.sz. melléklete - Budaörs Város Szabályozási Terve



XX. és XXI. szelvény tervezési területre vonatkozó kivágata

HATÁRELEMEK



Közigazgatási határ



A szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL



Tervezett szabályozási vonal



Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (telekhatár, alrészlethatár)



Szabályozási szélesség



Építési övezetek és övezetek határa és jele



Megszüntető jel



Építési vonal



Építési hely / építési határvonal



Építési hely közötti úrszelvény fölött igénybe vehető része



Építési vonal és hely viszonyított helye



Építmény elhelyezésre igénybe vehető telekrész (a Kb-Re területen)



Közterület céljára kijelölt terület



Kötőtpályás közlekedési terület (vasúterület)



Kötőtpályás közlekedési bővítési terület (vasúterület)



Iparvasút terület



Közhasználat céljára megnyitandó, nem bekeríthető terület



Közhasználat céljára megnyitandó terület tengelye



Lakótelepi közterületi funkció



Látványvédelemmel érintett terület és határa



Telek nem beépíthető része



Csúszásveszélyes terület



Omlásveszélyes (alápincézett) terület



Tömbbelső korlátozás területe



Budai Tájvédelmi Körzet védősávja



Magassági korlátozással érintett terület



Ideiglenes építmények elhelyezésére igénybe vehető terület (Kőhegy)

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK



Elővásárlási joggal érintett terület határa



Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa



Kisajátítással érintett terület határa



Beültetési kötelezettséggel érintett területe



Kötelezően zöldfelületként tartandó terület

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEL



Védőterület, védőhatár, védősáv határ



Nyomvonalas infrastruktúra-elem kezelői hozzájárulásának határa



Repülőtéri magassági korlátozás határa



Repülőtér biztonsági területe



Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - belső



Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - középső



Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - külső



Műemlék



Műemlék telke



Műemléki környezet határ



Régészeti lelőhely határa és száma



Régészeti érdekű terület határa



NATURA 2000



Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett terület



Budai Tájvédelmi Körzet védett terület



Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete



Nemzeti Ökológiai Hálózat bővítés magterülete



Nemzeti Ökológiai Hálózat puffer területe



Nemzeti Ökológiai Hálózat bővítés puffer területe



Országos barlangnyilvántartásban szereplő barlang



Országos Erdőállomány Adattárában szereplő védelmi rendeltetésű erdőterület



Országos Erdőállomány Adattárában szereplő gazdasági rendeltetésű erdőterület



Országos Erdőállomány Adattárában szereplő közjóléti rendeltetésű erdőterület



Országos vízminőség-védelmi terület

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL



Tervezett telekhatár



Megszüntető jel



Tervezett zajvédő fal



Gazdasági területen lévő magánút



Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal



Meglévő / tervezett híd



Helyi védelemre javasolt kert



Helyi védelemre javasolt fasor



Javasolt fasor



Megtartandó fasor



Tervezett magánút telekhatára



Szintvonal



Vasút tengely



Helyi védelem alatt álló fa



Övezetbe nem sorolt külterületi út



Szolgalmi joggal terhelt terület



Mikrohullámú tengely



Nagyközépnymású gázvezeték



120 kV-os villamos távvezeték



Helyi védelem alatt álló művi érték



Helyi védelemre javasolt művi érték



Helyi védett terület határa



Helyi tervezett természetvédelmi terület



Helyi tervezett természetvédelmi terület pufferterülete



Kerítés



Útborkolat, szegély, járda



Kőrforgalmú felüljáró



Meglévő zajvédő kerítés

5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

5.1. A tervezett módosítás célja

A jelenleg még bépítetlen Fejlesztési területen építőanyag, barkács- és kertészeti áruk kereskedelmével foglalkozó szakáruház (BAUHAUS) létesítésének településrendezési szempontú megalapozása, mellyel összefüggésben cél

- a) a kereskedelmi park közlekedési rendszerének fejlesztése az Önkormányzat középtávú fejlesztési célkitűzéseivel összhangban, úgy mint:
 - A Decathlon körforgalomtól délre haladó út és tervezett csomópontjainak fejlesztése
 - A déli szerviz út egyirányú és kétirányú szakaszainak találkozásában lévő csomópont felülvizsgálata
 - Auchan parkoló forgalomtechnikai rendszerének felülvizsgálata
- b) A város középtávon tervezett kerékpárút hálózatával való összhang megteremtése.
- c) A kapcsolódó zöldfelületek és faállomány megtarthatóságának vizsgálata, fejlesztése.
- d) A tervezett fejlesztések településrendezési tervekben történő változtatási szükségességeinek meghatározása.

5.2. A településrendezési tervek módosítási javaslata

A tervezett fejlesztési elképzelések a településszerkezeti terv rajzi munkarészének, valamint a helyi építési szabályzat szöveges és szabályozási tervlap mellékletének módosítását igénylik.

5.2.1. A Településszerkezeti Terv kérelmezett módosítási elemei

TSZT 1/A mellékletét érintő módosítási javaslat:

- a) **Tervezett gyűjtőútelemként szerepeljen:**
 1. az Árok utca Decathlon körforgalomától dél felé eső szakasza
 2. az új Árok utca nyugati irányú folytatásának szakasza
- b) **Tervezett körforgalmi csomópont** elemként szerepeljen:
 1. új Árok utcai csomópont (a 4134/25 hrsz-ú út és 4134/6 hrsz –út tervezett közúti csatlakozása),
- c) **Távlati gyűjtőútelemként szerepeljen:**
 1. Szilvás felüljáró tervezett csomópontjától az M1/M7 autópályát lekeresztező átfjáró szakasza
- d) **Távlati körforgalmi közúti csomópont** elemként szerepeljen:
 1. Szilvás átfjáró tervezett körforgalmi csomópontja.
 2. az IKEA új körforgalmi csomópontja
- e) **Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató (Gksz)** területfelhasználási kategóriába kerüljön:
 1. a 4147 hrsz-ú és 4184 hrsz-ú telkek egy része Közlekedési területfelhasználási kategóriából.



Beépítése szánt terület kijelölés:

A Bauhaus telkének kialakításával a jelenleg hatályos TSZT, HÉSZ-ben jelölt Gksz, azaz gazdasági kereskedelmi területhez képest többlet beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé a 4184 hrsz-ú és 4147 hrsz-ú telek érintettségével.

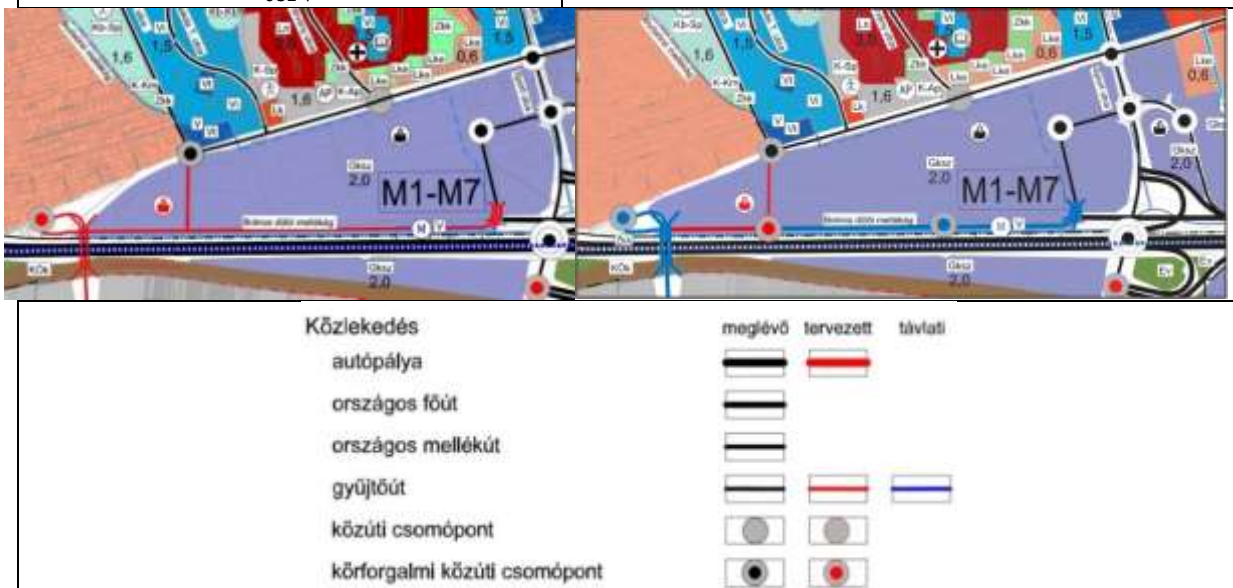
Bauhaus - BIA mutató:

Terület:	0,82 ha
Közlekedési területként a biológiai aktivitás értéke (0,6):	0,49
Kereskedelmi, szolgáltató területként a BIA értéke (0,4):	0,33
Különbözet:	0,16
Zöldterület 3 ha alatt (6):	0,03 ha (266,67 m ²)
(Kijelölt zöldterület: 1942,4 m ²)	

A Biológiai Aktivitás Érték (BIA) szinten tartását közigazgatási területen belül biztosítani kell. Amennyiben Zöldterület (Z) kijelölésével kerülne pótlásra, úgy annak mértéke a fenti táblázat számítása szerint: 1942,4m². Ettől eltérő területfelhasználási kategória választása esetén a kijelölés területi mértéke változik a választott területfelhasználási kategóriához kapcsolódó BIA mutató szerint.

TSZT 1/C mellékletét érintő módosítási javaslat:

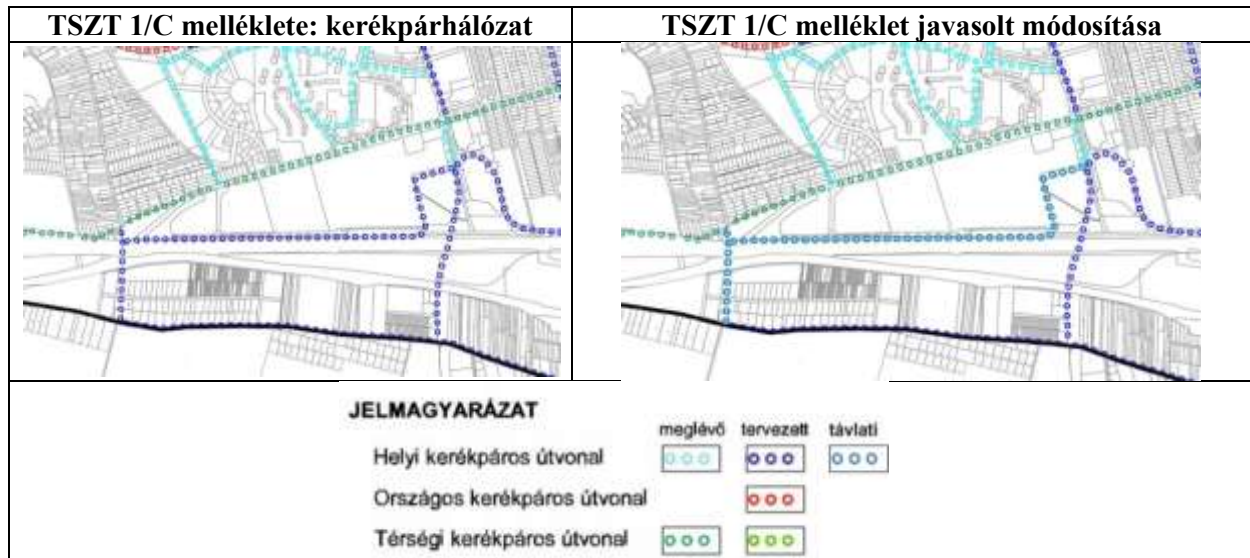
- a) Távlati helyi kerékpáros útvonalelemként szerepeljen a kereskedelmi park területén tervezett kerékpárút hálózat nyomvonala.

TSZT 1/A melléklete: településszerkezeti terv**TSZT 1/A melléklet javasolt módosítása**

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
www.kasib.hu





A változtatási szándékok a TSZT 1/B védelmek és korlátozások tervlapját nem érintik (erdő kataszter, régészet, közlekedési területek védősávjai).

Lsd:

TSZT 1/A mellékletének módosítási javaslata c. tervlap

TSZT 1/C mellékletének módosítási javaslata c. tervlap

5.2.2. A Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) kérelmezett módosítási elemei

24/2014.(IX.29.) Önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat Gksz 16 és Gksz 17 építési övezeteiben (teljes kereskedelmi park) javasolt módosítások:

- a maximum épületmagasság 15,0 méter legyen a jelenlegi 12,0 méter helyett,
- a telkek megengedett legnagyobb beépítési mértéke 40% legyen egységesen,
- a telkek legnagyobb térszín alatti beépíthetősége a megengedhető legmagasabb, azaz 40% lehessen,
- étterem, azaz vendéglátó rendeltetés elhelyezhetőségének lehetősége.

A BHÉSZ Gksz 17 építési övezetében (Bauhaus, Dechatlon) meghatározott előírások módosítása az alábbiak szerint, integrálva a Gksz 16 jelű építési övezet előírásai közé:

- A kereskedelmi parkon belül található Auchan reklám oszlop magasságához képes +5 méterrel magasabb elhelyezhetősége a tervezett Bauhaus telkén.
- A 4134/29 hrsz-t érintő beültetési kötelezettség kerüljön törlésre, helyette meglévő zöldfelület megtartásának előírását kérnénk a tervezett telepítés szerint, az építési övezetben előírt minimum zöldfelületi borítottság mértékéig.

Módosítással érintet építési övezetek: a Gksz 16 és Gksz 17 jelű építési övezetek megkülönböztetése a kereskedelmi park területén nem szükséges, mivel azonos beépítési paraméterek meghatározását kérelmezzük.

A Helyi Építési Szabályzat módosításával kérelmezett beépítési paraméterek:

- minimális telekméret: 5000 m²
- maximális beépítettség térszín felett: 40%
- maximális beépítettség térszín alatt: 40%

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
www.kasib.hu



- **minimális zöldfelület 20%**
- **maximális épületmagasság 15,0 méter.**

Az elhelyezhető rendeltetések vonatkozásában, miután a teljes kereskedelmi park egy azonos építési övezetbe kerül, így a jelenlegi Gksz16 jelű építési övezetre meghatározottakat megtartása javasolt:

A **Gksz-16** jelű építési övezet területén

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) kereskedelem, szolgáltatás (vendéglátás), raktározás,
 - ab) 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
 - ac) igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ad) sport, egyéb közösségi szórakoztató,
 - ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - af) üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetést kiszolgáló (autó mosó) egyéb rendeltetések.

A szabályozási tervlap módosítása:

A szabályozási tervlap koncepció a TSZT-re és BHÉSZ-re kért változtatásokra figyelemmel került megrajzolásra. A szabályozási tervlap koncepción Gksz 16 jelű építési övezeti jel került feltüntetésre. A szabályozási tervlapon rögzítésre kerül a fejlesztési területen tervezett minimális zöldfelület egybefüggő zöldfelületének helyén az „intenzíven fenntartandó zöldfelület”, mint kötelező szöveges szabályozási elem.

Lsd: Szabályozási koncepció és jelmagyarázata c. tervlap

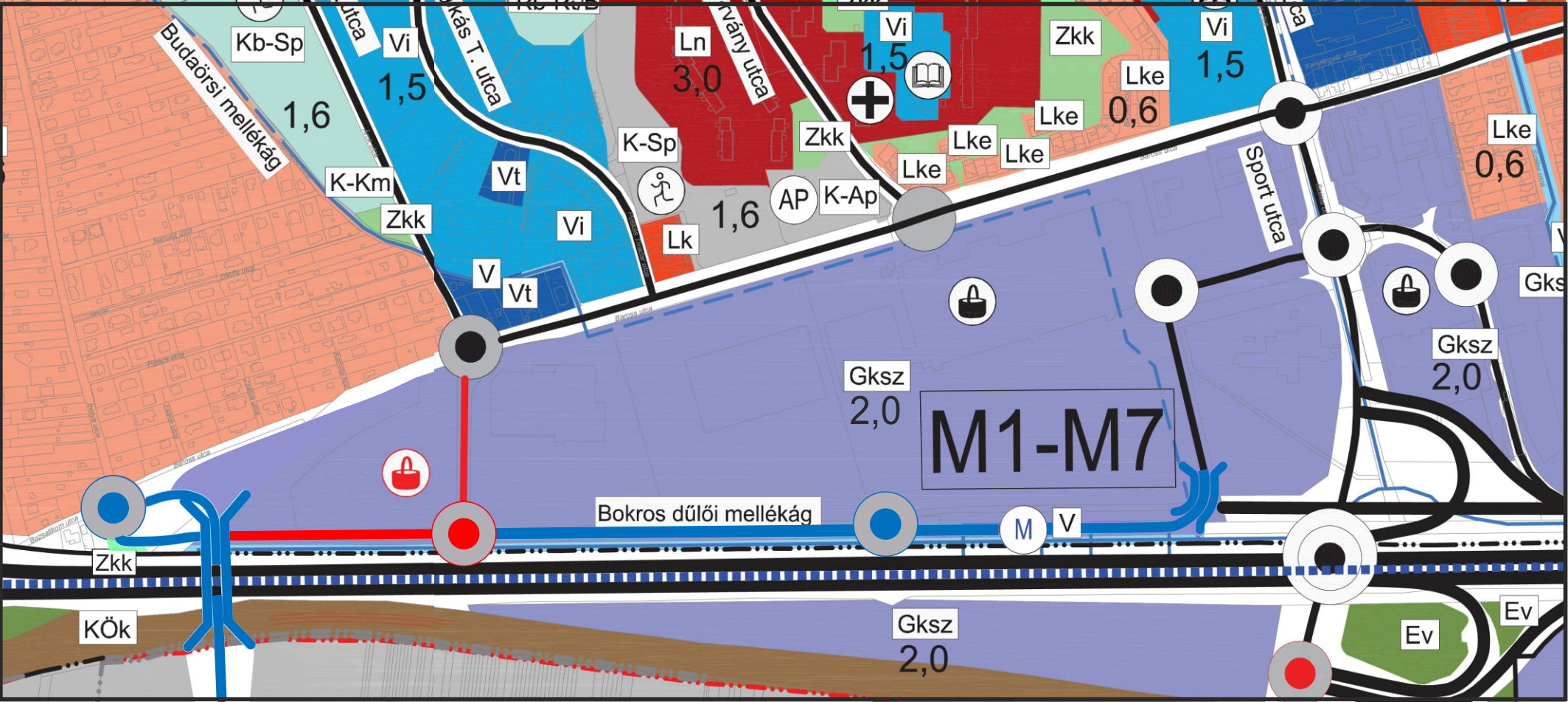
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



TSZT 1/A melléklete módosítási javaslat



Jelmagyarázat

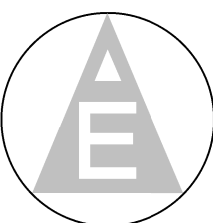
Közlekedés	meglévő	tervezett	távlati
autópálya			
országos főút			
országos mellékút			
gyűjtőút			
közúti csomópont			
körforgalmi közúti csomópont			

TSZT 1/C melléklete módosítási javaslat



JELMAGYARÁZAT

	meglévő	tervezett	távlati
Helyi kerékpáros útvonal			
Országos kerékpáros útvonal			
Térségi kerékpáros útvonal			



mérnöki
manager
iroda

M 1:2000

HATÁRELEMEK



Közigazgatási határ



A szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL



Tervezett szabályozási vonal



Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (telekhatár, alrészlethatár)



Szabályozási szélesség



Építési övezetek és övezetek határa és jele



Megszüntető jel



Építési vonal



Építési hely / építési határvonal



Építési hely közötti úrszelvény fölött igénybe vehető része



Építési vonal és hely viszonyított helye



Építmény elhelyezésre igénybe vehető telekrész (a Kb-Re területen)



Közterület céljára kijelölt terület



Kötőtpályás közlekedési terület (vasúterület)



Kötőtpályás közlekedési bővítési terület (vasúterület)



Iparvasút terület



Közhasználat céljára megnyitandó, nem bekeríthető terület



Közhasználat céljára megnyitandó terület tengelye



Lakótelepi közterületi funkció



Látványvédelemmel érintett terület és határa



Telek nem beépíthető része



Csúszásveszélyes terület



Omlásveszélyes (alápincézett) terület



Tömbbelső korlátozás területe



Budai Tájvédelmi Körzet védősávja



Magassági korlátozással érintett terület



Ideiglenes építmények elhelyezésére igénybe vehető terület (Kőhegy)

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK



Elővásárlási joggal érintett terület határa



Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa



Kisajátítással érintett terület határa



Beültetési kötelezettséggel érintett területe



Kötelezően zöldfelületként tartandó terület

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEL



Védőterület, védőhatár, védősáv határ



Nyomvonalas infrastruktúra-elem kezelői hozzájárulásának határa



Repülőtéri magassági korlátozás határa



Repülőter biztonsági területe



Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - belső



Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - középső



Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - külső



Műemlék



Műemlék telke



Műemléki környezet határ



Régészeti lelőhely határa és száma



Régészeti érdekű terület határa



NATURA 2000



Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett terület



Budai Tájvédelmi Körzet védett terület



Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete



Nemzeti Ökológiai Hálózat bővítés magterülete



Nemzeti Ökológiai Hálózat puffer területe



Nemzeti Ökológiai Hálózat bővítés puffer területe



Országos barlangnyilvántartásban szereplő barlang



Országos Erdőállomány Adattárában szereplő védelmi rendeltetésű erdőterület



Országos Erdőállomány Adattárában szereplő gazdasági rendeltetésű erdőterület



Országos Erdőállomány Adattárában szereplő közjóléti rendeltetésű erdőterület



Országos Erdőállomány Adattárában szereplő egyéb rendeltetésű erdőterület

Országos vízminőség-védelmi terület

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL



Tervezett telekhatár



Megszüntető jel



Tervezett zajvédő fal



Gazdasági területen lévő magánút



Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal



Meglévő / tervezett híd



Helyi védelemre javasolt kert



Helyi védelemre javasolt fasor



Javasolt fasor



Megtartandó fasor



Tervezett magánút telekhatára



Szintvonal



Vasút tengely



Helyi védelem alatt álló fa



Övezetbe nem sorolt külterületi út



Szolgalmi joggal terhelt terület



Mikrohullámú tengely



Nagyközépnomású gázvezeték



120 kV-os villamos távvezeték



Helyi védelem alatt álló művi érték



Helyi védelemre javasolt művi érték



Helyi védett terület határa



Helyi tervezett természetvédelmi terület



Helyi tervezett természetvédelmi terület pufferterülete



Kerítés



Útborkolat, szegély, járda



Kőrforgalmú felüljáró



Meglévő zajvédő kerítés

A tervezett telepítés és a változtatási kérelemben szereplő beépítési paraméterek egyezőségét igazoló számítás:

	HÉSZ övezeti előírás (Gksz-17)	Tervezett állapot				Meglévő állapot				HÉSZ övezeti előírás (Gksz-16)	Meglévő állapot		HÉSZ övezeti előírás (Gksz-8)	Meglévő	
		Bauhaus		Decathlon		Decathlon		Ikea			Auchan			Hertz	
		nincs		4134/26		4134/26		4134/4			4134/5			4146/21	
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%		m ²	%		m ²	%
Hrsz															
Érték mutató															
Telekméret:		39844	100	39690	100	40011	100	59998	100		149688	100		20458	100
Zöldfelület:	20%	8675	22	15452	39	15773	39	17656	29	20%	33754	22	30%	7139	34
Zöldfelület, ha van külső parkoló sáv		(7.974)	(20)												
Burkolt felület:		14776	37	20091	50	15263	38	29842	50		76144	51		9782	48
Beépítés:	25%	15948	40	9582	25	8975	23	12500	21	30%	39790	27	40%	3564	18

Decathlon a területrendezés eredményeképpen 321 m² területet fog veszíteni, amely sem a beépítési-, sem a zöldfelület mutatók, sem pedig a parkolók száma tekintetében nem eredményez lényeges változást.

PARKOLÁSI MÉRLEG a szabályozási vonal érintettsége okán a jelenlegi-, és tervezett parkolók számának megállapíthatóságához:

Bauhaus:

Kereskedelmi, szolgáltató egység után (1db gk./20m²): 407 db

Raktározási önálló rendeltetési egység után (1 db gk./1500m²): 6 db

Összesen: 413 db

Ebből mozgáskorlátozott: 9 db

Decathlon:

Kereskedelmi, szolgáltató egység után (1db gk./20m²): 480 db

Összesen: 480 db

Ebből mozgáskorlátozott: 10 db

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



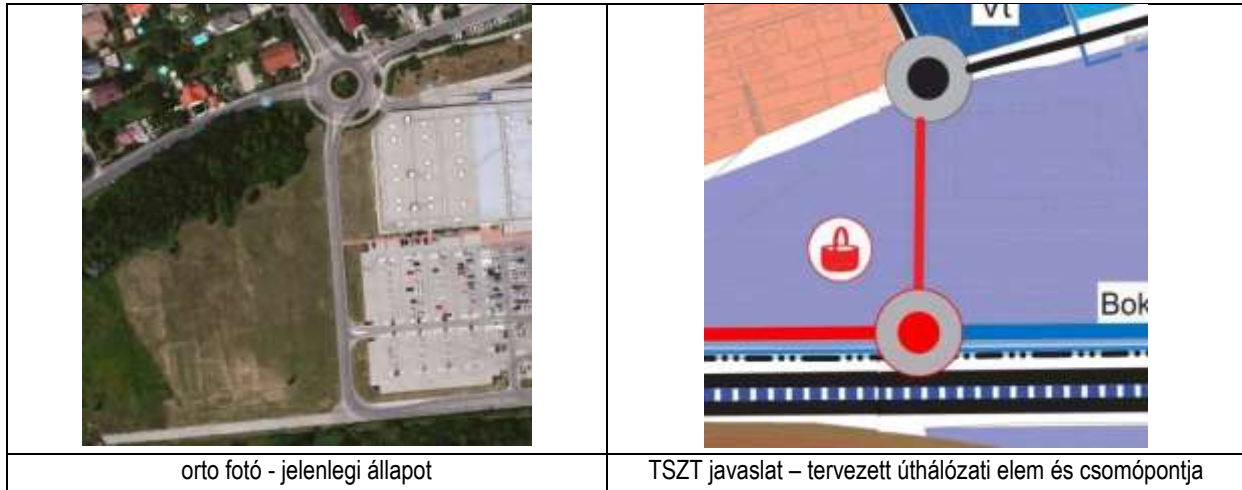
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455
E-mail: kasib@kasib.hu
www.kasib.hu



5.3. A módosítások közlekedés infrastrukturális igényei

5.3.1. Tervezett Bauhaus körforgalom az áruház megközelítésére

A Decathlon melletti – jelenleg magánút – távlatban városi gyűjtőút részévé válik, így annak keresztmetszeti kialakítását, illetve a tervezett csomópont méreteit ennek megfelelően kellett megtervezni.



A tervezési megoldás rövid ismertetése:

Háromágú körforgalom került betervezésre a Szerviz út és a Decathlon melletti út csomópontjába. A kis csomóponti távolság miatt a Decathlon melletti úton a Decathlon áruház parkolójának jelenlegi bejárata áthelyezendő az áruház épületével egy vonalba, a tervezett Bauhaus áruház személygépjármű bejárata pedig ehhez igazodva került elhelyezésre az útpálya másik oldalán. *A tervezett körforgalom kialakítás, annak területfoglalási igénye, a telkek ki-be hajtóinak javaslata a Decathlon-, és a Bauhaus áruház képviselőivel is egyeztetésre, majd elfogadásra került.*

A buszforgalom számára a meglévő és tervezett körforgalom közötti szakaszon nem került betervezésre buszöböl, illetve buszmegálló. Azok helye megtartandó a Baross utca jelenlegi szakaszain.

A gyalogos forgalom számára gyalogos átkelőt terveztünk 4,50 m szélességben. Ehhez kapcsolódóan járda kiépítése is szükségességé válik a Baross utcai körforgalomig.

A tervezett Bauhaus körforgalom paraméterei:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| ▪ körpálya belső sugara | $R_b = 12 \text{ m}$ |
| ▪ körpálya külső sugara | $R_k = 19 \text{ m}$ |
| ▪ belépő lekerekítés sugara | $R_{be} = 12 \text{ m}$ |
| ▪ kilépő lekerekítés sugara | $R_{ki} = 15 \text{ m}$ |
| ▪ járható gyűrű szélessége | 1,50 m |
| ▪ csatlakozó utak sáv szélessége | 3,50 m |

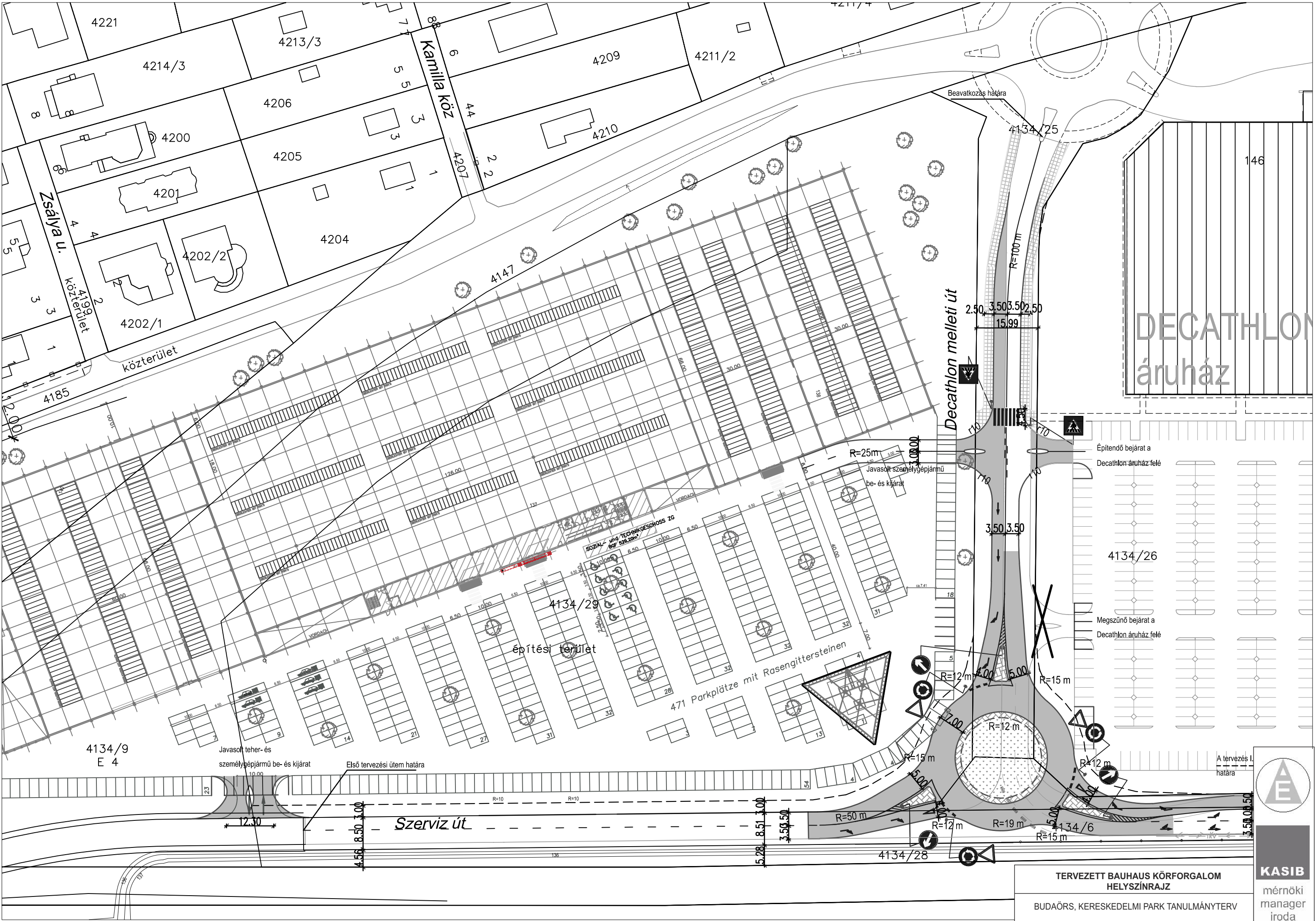
Lsd. Tervezett Bauhaus körforgalom helyszínrajza c. tervrajz

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
www.kasib.hu





DECATHLON
áruház

TERVEZETT BAUHAUS KÖRFORGALOM
HELYSZÍNRAJZ

BUDAÖRS, KERESKEDELMİ PARK TANULMÁNYTERV

KASIB

mérnöki
manager
iroda

A tervezett csomópont első ütemű kiépítésére megoldás lehet egy alacsonyabb költségvetésű, a jelenlegi állapothoz hasonló T csomópont kialakítása. Az útszakaszról nyíló kapubehajtók (Decathlon, és Bauhaus) ez esetben már a távlati csomópont szerinti helyen épülnek meg és a szabályozási tervlapon is a körgeometria helyigénye jelenik meg a közlekedési hálózati és csomóponti elemek távlati helyigényének biztosíthatósága okán.

Alternatívaként első ütemben kiépíthető csomóponti megoldás vázlatos rajza



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

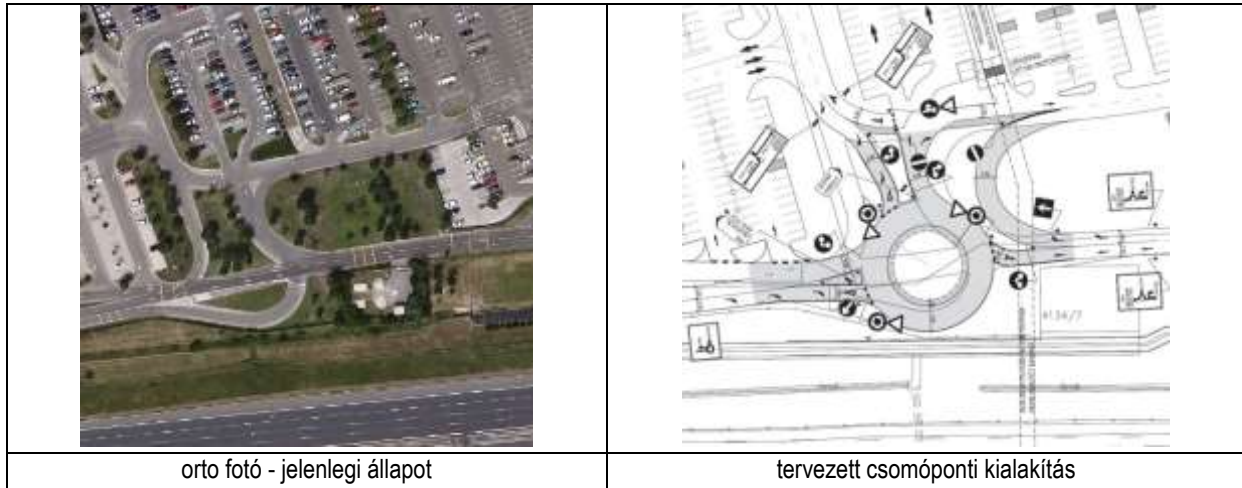


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



5.3.2. Auchan és az IKEA áruház telkein, a déli szerviz út egyirányú és kétirányú szakaszainak találkozásában tervezett körforgalmú csomópont

A címben szereplő csomópont felülvizsgálatát a jelenlegi kedvezőtlen és balesetveszélyes forgalmi ágak kapcsolódási formája adja az egyirányú és kétirányú szakaszok csatlakozásánál.



A vizsgált csomópont felülvizsgálatának alapját a 2015 évben mért forgalomszámlálási adatok képezték. Ennek eredményeként:

A Szerviz út jelenlegi forgalma az M1 autópálya felőli irányból 478 szgk/h, az Auchan áruház irányába 208 szgk/h. A tervezett áruház maximálisan 2300 szgk/nap forgalmát figyelembe véve, a generált forgalmat 230 szgk/h-ban adjuk meg. Ez a forgalom várhatóan a Bauhausba érkezők tekintetében 75%-a az autópálya felől érkezik, és 25%-a a Baross utca felől. Az áruházról elhagyók 75%-a a Baross utca felé hagyja el (egyszerűbb feljutni az autópályára) a parkolót, 25% pedig az Auchan áruház felé. A Baross u. Ibolya u. túli szakaszának forgalomvonzó hatása nem számottevő, 100Ej/h alatti.

A tervezési megoldás rövid ismertetése:

A forgalomszámlálási adatokat felhasználva kitűnt, hogy a Szerviz út, mely az autópálya felől érkezőknek biztosítja a bevásárló központ megközelítését, nagy kapacitás tartalékkal rendelkezik. Ezt figyelembe véve az útra tervezett körforgalmak hosszú távon biztosítani tudják a forgalom zavartalan áramlását.

A Szerviz útra tervezett körforgalmú csomópont biztonságos és egyértelmű kapcsolatokat létesít a meglévő utak között. Nagyon fontos hangsúlyozni a csomópont biztonság növelő hatását, mert helyszíni tapasztalataink alapján sűrűn fordul elő helytelen autóvezetői magatartás.

A tervezés folyamán kialakult csomóponti geometria változatok közül a mellékelt verzió került véglegesítésre és részletes kimunkálásra. A megoldás egy nem szabályos körforgalmú csomópont, mert irányhiányos kapcsolattal rendelkezik az M7 autópálya felől és az északi oldalon balra induló kiemelt ág van. Ezt az elrendezést a kialakult forgalmi hálózati rend indokolja. A kialakítás a meglévő összes forgalmi kapcsolatot megtartja kiemelve az M7 felől az Auchan parkoló irányába haladókat.

A tervezett körforgalom paraméterei az alábbiak:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| ▪ körpálya belső sugara | $R_b = 11 \text{ m}$ |
| ▪ körpálya külső sugara | $R_k = 18 \text{ m}$ |
| ▪ belépő lekerekítés sugara | $R_{be} = 10 \text{ m}$ |
| ▪ kilépő lekerekítés sugara | $R_{ki} = 12 \text{ m}$ |
| ▪ járható gyűrű szélessége | 1,50 m |

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
www.kasib.hu



Észak-Dél irányú gyalogos kapcsolat:

A helyszínrajzi elrendezés helyet biztosít Budaörs Város fejlesztési elképzeléseiben szereplő gyalogos folyosónak, mely összeköti a Baross utcában lévő autóbusz végállomást és az M7 autópálya illetve a MÁV 1. sz. vonala túloldalán tervezett intermodális állomást. Javaslatunk szerint a körforgalom térségében a gyalogos forgalmat hídon szükséges átvezetni lépcsővel és/vagy lifttel közelítve meg az emelt szintű átvezetést. Esetleg elképzelhető nyitott mozgólépcső beépítése is. A csomópont térségében térszíntén átvezetett gyalogosoknak több utat is keresztezni kellene tördelt nyomvonalú járdával, ami a várhatóan nagy tömegű gyalogosforgalom miatt nem biztonságos megoldás.

Miután ez a tervezett gyalogos hálózati elem nem összvárosi jelentőségű, ezért annak településszerkezeti tervlapon, illetve azok mellékleteiben történő megjelenítése sem indokolt.

Lsd: Auchan IKEA közti körforgalmi csomópont helyszínrajz c. tervrajz

5.3.3. Az Auchan áruházi parkoló forgalmi rendjének felülvizsgálata

A felülvizsgálat célja az elsőbbségi viszonyok egyértelműsítése a parkoló téren és az utak vonalvezetésének való megfeleltetés.

A fenti elveknek megfelelően:

- Az utak iránya megtartásra került.
- Az áruház előtti út „jobbkezes” volta megtartásra került, a megtévesztő helyzetjelző vonalak felmarásának és átfestésének előirányozása mellett. Ez a megoldás azzal indokolt, hogy az áruház előtti út a legforgalmasabb útszakasz, mind autós, mind gyalogos szempontból. Azért, hogy az autósok ne legyenek képesek nagyobb sebesség elérésére a jobb kéz szabály hangsúlyos betartására van szükség.
- A körforgalom felől bevezető utat az áruház felől elsőbbségadás táblasorral javasolt védetté tenni, ellenkező irányból a jobb kéz szabály érvényesítésével.
- A körforgalom felé kivezető utat az áruház felől a jobb kéz szabály betartásával közelíthető meg, ellenkező irányból pedig elsőbbségadás táblasorral kerül védetté.
- A Szerviz út melletti kijáratot védetté javasolt tenni.
- Javasolt állandóan működő sebességjelző telepítése a két átmenő úton.

Lsd: Auchan áruházi parkoló tervezett forgalmi rendje c. helyszínrajz

Egyéb, közlekedési szempontból kisebb jelentőségű beavatkozások

Az Auchan Magyarország Kft. nyolc állásos **Autómosót** tervez telepíteni az Auchan parkoló legtovábbi részén. A mosó forgalmi rendje illeszkedik a meglévő forgalmi irányokhoz, kialakítása nem okoz forgalmi rend változást.

Az Auchan Magyarország Kft. **Auchan autóbusz végállomást** telepített az áruház középső főbejárata elé, mely 2016. május 2-től üzemel.

Kerékpáros közlekedés

A Településszerkezeti terven jelölt Baross utcai kerékpárhálózat részben kiépült, hiányzó eleme a tervezett Bauhaus mögötti szakasz. Az önálló, kétirányú kerékpársáv kiépíthetőségét a Baross utcán javasolt 12,0 méter széles szabályozási szélességgel biztosítja, így a kerékpáros hálózati elem folyamatos hálózati kiépítettséget eredményez távlatban.

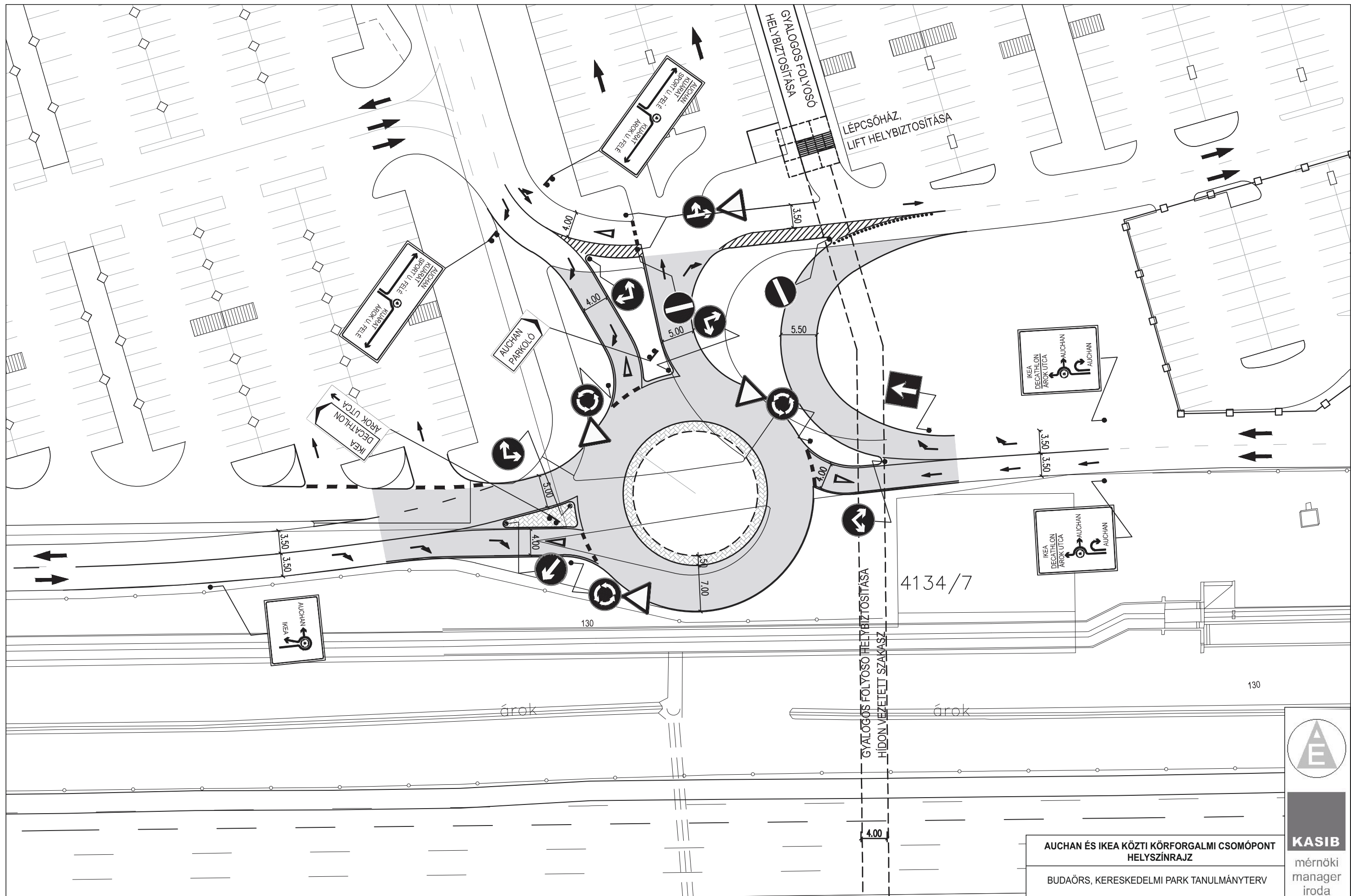
Lsd: Baross u. mintakeresztmetsze a Bauhaus mögött

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



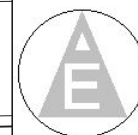
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu





AUCHAN ÉS IKEA KÖZTI KÖRFORGALMI CSOMÓPONT
HELYSZÍNRAJZ

BUDAÖRS, KERESKEDELMI PARK TANULMÁNYTERV



KASIB
mérnöki
manager
iroda

KÖRZÓ

AUCHAN áruház

bevásárló központ
4134/5

KÖRFORGALOM
TANULMÁNY

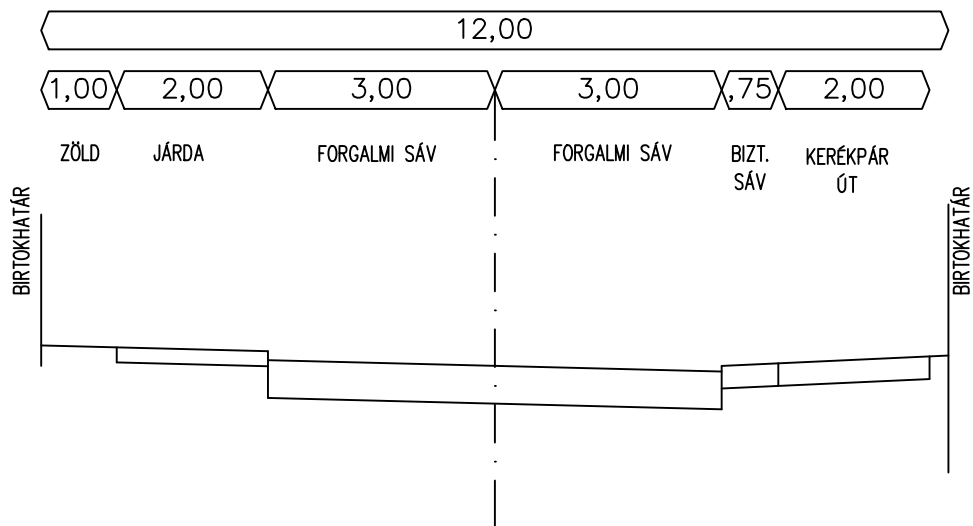
DOLGOZÓI PARKOLÓ

szennyvíz
áttemelő
4134/7

TERVEZETT MOSÓ
EGYESÍTETT TERV

parkoló
4146/19

BAROSS U. MINTAKERESZTSZELVÉNYE A BAUHAUS MÖGÖTT



5.4. A módosítások zöldfelületi szempontú vizsgálata

Az építési övezetekben jelölt minimális zöldfelületi mutató értékének módosítása nem szükséges. Azonban a Fejlesztési területet érintő, erdészeti kataszteri nyilvántartásba vett fás terület érintettsége okán azok ütemezett igénybevétele javasolt az alábbiak szerint:

1.ütem: A tervezett Bauhaus telekre eső meglévő növényállomány távlati hasznosítása:

- 1a) ütem: A beépítésre szánt kijelöléssel érintett területen (Bauhaus tervezett telke) a tervezett telepítéssel összhangban javasolt a távlatban beépítéssel és burkolattal érintett zöldfelület pótlásának biztosítása az erdő törvényben rögzített csereedősítés keretében.
- 1b) ütem: Az áruház tervezett telkén a meglévő növényállomány megtartása javasolt a telepítés szerint is zöldfelületi borítottságra tervezett telekrészekben. A minimális zöldfelület növényállományának intenzív fenntartása kiemelten kezelendő.

2. ütem: A Bauhaus tervezett telkén kívüli területeken lévő meglévő növényállomány távlati hasznosítása:

A fennmaradó területeken a meglévő növényállomány megtartása javasolt a faállomány és aljnövényzetének tisztításával. Ezzel biztosítható annak lehetősége, hogy a meglévő kataszteri erdőállomány területének tényleges hasznosításáig (a felljáró megépítésének átmeneti időszakában) a faállomány megtartható legyen közösségi, rekreációs jelleggel.

5.5. A módosítások környezetvédelmi szempontú vizsgálata

A kereskedelmi park és egyben a tervezett Bauhaus közvetlen környezete forgalmi rendszerének átszervezésével a Baross utcai lakóterületek környezeti állapotában javulás várható. Az Árok utca folytatásában a Decathlon melletti úton megépülő körforgalom és a Bauhaus áruház déli oldalán vezető szervíz út folytatásának hosszú távlatban gyűjtőútként történő felfejlesztésével, szerepének erősödésével a Baross utca Ibolya utcai torkolatáig tehermentesebbé válik. A jelenlegi szervízút ugyanis első ütemben csak a Bauhaus déli telekbejárájáig kerül kivezetésre. Az Ibolya utcai kikötéshez tervezett csomópont és M1-M7 autópálya feletti átjáró kialakítása a város távlati terveiben szerepel. A Baross utca Decathlontól nyugatra eső szakasza továbbra is kiszolgáló útként fog funkcionálni.

A tervezett úthálózati fejlesztések során a forgalom az új déli gyűjtőútra terelődik át. További közlekedési zajcsökkentéssel jár az áruházi ingatlan jól átgondolt, a zajártalom minimalizálására törekvő telepítése. A helyszínrajzon ábrázolt forgalomtechnika működése során, a lakóterületek védelme érdekében a személy- és tehergépjármű forgalomból származó zaj csökkentését elsősorban a parkolók, valamint a gazdasági udvar autópálya felé történő, illetve a családi házas beépítéstől távolabb eső telekrészeire való szervezése biztosítja. Ezzel kedvezően csökkenthető mind a rakodásból, tehergépjármű forgalomból származó üzemi eredetű, mind a szállításból és a vásárlói gépkocsiforgalomból eredő közlekedési eredetű zajterhelés. Ehhez járul hozzá továbbá magának az épületnek a zajárnyékoló hatása is. A Baross utca menti kertvárosi lakóterületek ingatlanjain élő lakosok életkörülményeire kedvezőtlen hatással bíró zajos funkciók, így az épület déli oldalára, az autópálya menti területrészekre való strukturálása nyomán az áruház működéséből származó zaj mértéke jelentősen mérsékelhető.

A Baross utca Árok utca-Ibolya utca közötti szakaszán az új beépítésből származó zaj- és levegőterhelést az áruházi telekhatárra tervezett összefüggő, 10,0 méter széles intenzív zöldfelület megtartása is jelentősen csökkenti. A Baross utca mentén húzódó beerdősült terület állományalkotó faja az akác. A megtartásra javasolt zöldsávnak szerepe van a zavaró környezeti hatások mérséklésében, továbbá a kedvezőtlen látvány takarásában a lakóterületek felől. Az áruház hátsó homlokzatainak esztétikai takarása a meglévő faállomány és



növényzet megtartásával, esetleg pótlásával történhet, mely mintegy zöld térfalként funkcionálhat a jövőben is az áruház és a családiházas lakóterületek között.

Légifotó kivágat



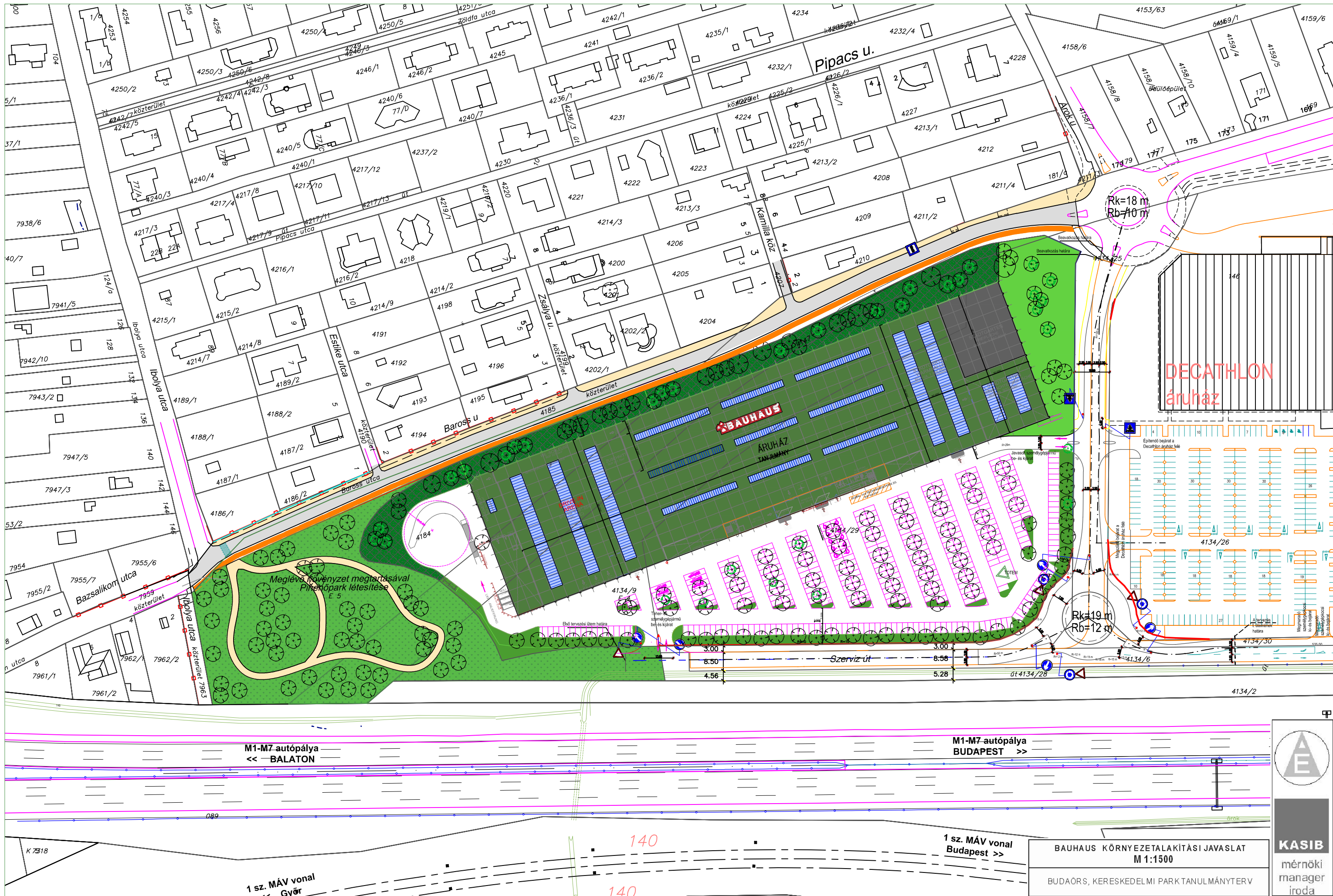
megtartandó 10,0 méter széles intenzív zöldfelület

5.6. Környezetalakítási javaslat – Bauhaus tervezett telepítése

A településrendezési tervek javasolt módosításaival a környezetalakítási tervlapon bemutatottak szerint tervezett a Bauhaus áruház telepítése. A telepítésnél elsődleges szempont volt a közlekedési zajból eredő védelem biztosítása forgalomszervezési eszközökkel és védőzöld kialakítással, melyet az Önkormányzat által elvárt közlekedés-szervezési szempontoknak alárendelve, illetve a szomszédos Decathlon áruház illetékeseivel egyeztetetten került véglegesítésre.

Lsd: *Bauhaus környezetalakítási javaslata c. tervlap*





KASIB
mérnöki
manager
iroda

6. Fejlesztői vállalások

A kereskedelmi park egyes helyszíneire tervezett beavatkozások, valamint a Bauhaus áruház tervezett telkére tervezett telepítési elrendezés a Kereskedelmi park környezetalakítási tervlapja c. tervlapon kerültek együttesen ábrázolásra. Az Auchan és Immochan, mint a Cél megvalósítói és az Önkormányzat az egyes fejlesztői vállalásokról, azok megvalósításáról és a biztosítékokról a Településrendezési Szerződésben rendelkeznek.

Lsd: **Kereskedelmi park környezetalakítási javaslata c. tervlap**

1. VÁLLALÁS

Csereerdősítés

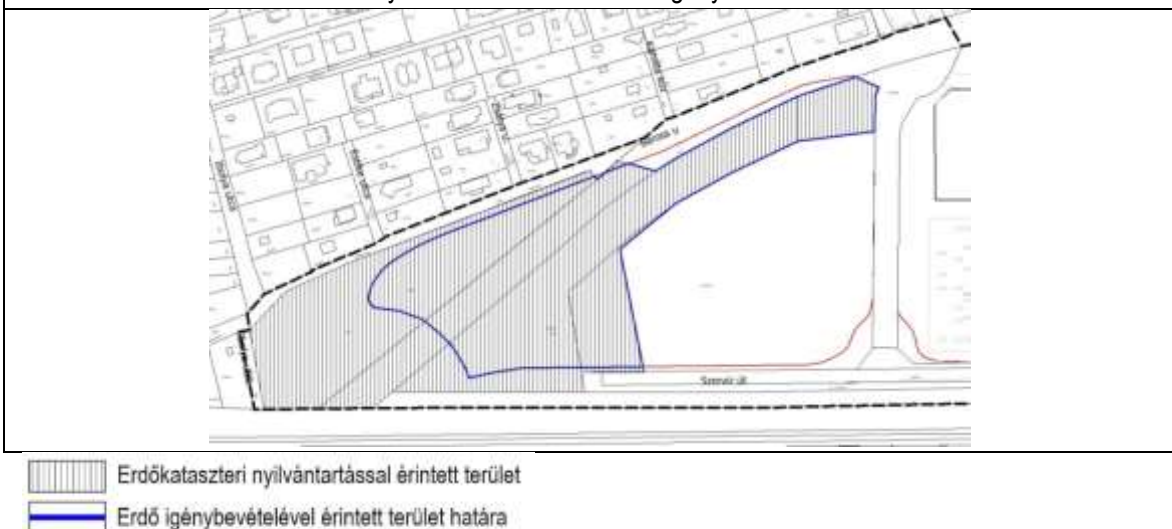
A Felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Területen lévő erdőterület azon része (4184 hrsz.) tulajdonjogának megszerzése, amely szükséges a Fejlesztési Terület kialakításához és a Feleken kívüli harmadik személy tulajdonában áll, az Immochan feladatát és költségét képezi.

Az Immochan kötelezettséget vállal arra, hogy a Budaörs 4184 hrsz-ú, 4147 hrsz-ú, a 4134/9 hrsz-ú és a 4134/29 hrsz-ú ingatlan erdő művelési ágban lévő alrészletét, tehát az összes erdő művelési ággal érintett területet, azaz, összesen 3,03 ha területet saját költségén a művelésből kivonja. Ennek megfelelően az Immochan kötelezettséget vállal arra, hogy a TRSZ aláírását követő 30 napon belül a kivonási eljárást megindítja, továbbá vállalja, hogy az erdő művelésből kivont terület helyett az illetékes erdészeti hatóság által jóváhagyott helyen és mennyiségben saját költségén csereerdősítést végez. Az Immochan tehát az erdő művelési ágból való kivonás és a csereerdősítéssel kapcsolatosan felmerülő összes költséget teljes mértékben maga viseli.

Az Önkormányzat a TRSZ aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonát képező 4147 hrsz-ú ingatlan érintett része erdő művelési ágból kivonásra kerüljön, egyúttal felhatalmazza az Immochant a kivonási eljárás lefolytatására. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen hozzájáruló nyilatkozatát és meghatalmazását a kivonási eljárás során az Immochan felhívását követő 15 napon belül az Immochan részére külön íven szövegezve is kiadja.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az erdészeti hatóság előzetes tájékoztatása szerint a kivonandó terület kétszeresének megfelelő területet kell erdővel betelepíteni, melynek felét Budaörs közigazgatási területén kell biztosítani. Önkormányzat tudomásul veszi és elfogadja a telepítés mértékét és közigazgatási elhelyezkedését.

Az erdőkataszteri nyilvántartással és az erdő igénybevételével érintett terület



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



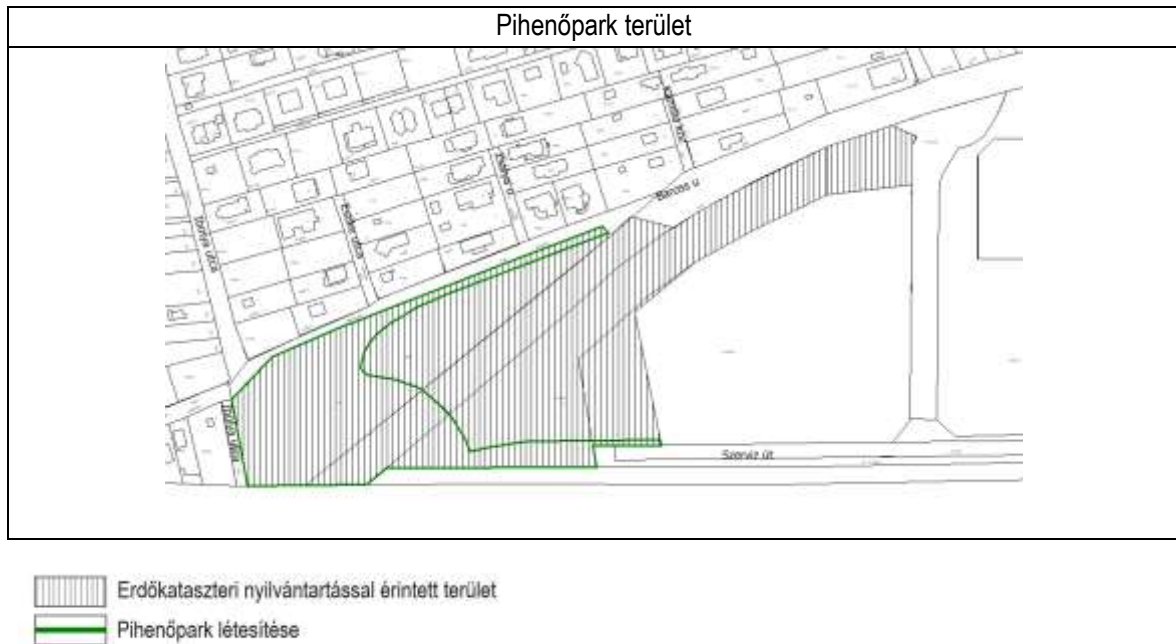
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



2. VÁLLALÁS

Pihenőpark létesítése

Az Immochan vállalja a telekrendezés előtti 4184, 4147, 4137/9, 7962/2 hrsz-ú ingatlanok Telepítési Tanulmányterv szerinti „Meglévő növényzet megtartása Pihenőpark létesítésével” kijelölt helyén a megtartásra kerülő beerdősült terület rehabilitációját, aljnövényzet rendezését, sétaút kialakítását, pihenőpadok kihelyezését a Telepítési Tanulmányterv szerint, a TRSZ 4.1 pontban meghatározott csereerdősítési kötelezettség teljesítési határidején belül, de legkésőbb a Szabályozási Terv Módosítás elfogadását követő 12 hónapon belül. A parképítés tervezett költsége bruttó 6.500.000.Ft



3. VÁLLALÁS

Az Önkormányzat részére a távlati közlekedés fejlesztési tervek megvalósítására átadandó terület

Az Immochan vállalja, hogy a TRSZ 3.5 pontban meghatározott feltételek szerint és határidőn belül az Önkormányzat részére csere jogcímén az Auchan pedig vállalja, hogy az Önkormányzat részére térítésmentes átadás keretében átadja a TRSZ 3. sz. mellékletének területkimutatásában a változás utáni állapot szerint az Önkormányzat tulajdonába kerülő, zöld színnel jelölt ingatlanokat, ingatlanrészeket, továbbá az azokon meglévő infrastruktúrát, valamint az Immochan átveszi a TRSZ 3. sz. mellékletéként csatolt helyszínrajzon, lilával jelölt, a változás utáni állapot szerint az Immochan tulajdonába kerülő ingatlanokat, ingatlanrészeket csere jogcímén.

Amennyiben az Önkormányzat és az Immochan között a Területrendezés részben vagy egészben ingatlan csere útján nem lehetséges, úgy a Cél megvalósítói és az Önkormányzat vállalja, hogy a Területrendezéssel érintett területeket egymás tulajdonába adják, és az átadott területek értéke egymással szemben beszámításra kerül, azzal, hogy a beszámítást követően fennmaradó összeget az Önkormányzat nem köteles megtéríteni a Cél megvalósítói részére, a Cél megvalósítói pedig lemondanak a különbözet követeléséről az Önkormányzattal szemben.

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
www.kasib.hu

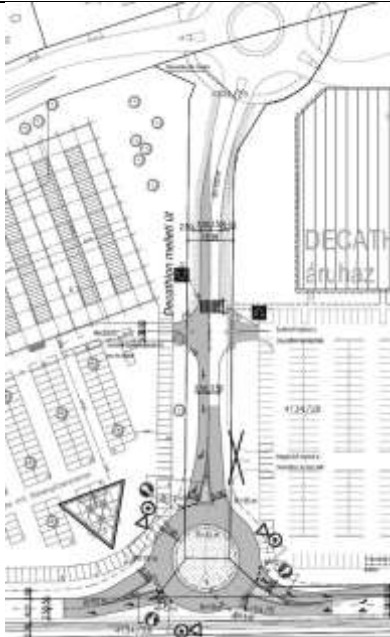


Tulajdonosok	változás előtt	változás	változás után
Auchan	19 425	-7 656	11 769
Immochan	34 515	5 329	39 844
Budaörs Város	24 790	13 918	38 708
Decathlon	40 011	-321	39 690
Lipták László	11 270	-11 270	0
Összesen:	130 011	0	130 011

Lsd: A változási vázrajz és a területi mérleg c. tervrajzok

4. VÁLLALÁS

Árok utca folytatásában a déli szervízútnál csomópont kiépítése

<p>Szerviz út és körforgalmi csomópont átépítés</p> 	<p>Lsd: Tervezett Bauhaus körforgalom helyszínrajza c. tervrajz</p>
--	---

Az Immochan saját költségén vállalja az Árok utca átépítését az Árok utcai körforgalmi csomópont és a Decathlon és a Fejlesztési Terület között a déli szervízúton tervezett körforgalmi vagy „T” csomópont kiépítésével, a Szabályozási Terv Módosítást követő 24 hónapon belül.

Az Immochan továbbá vállalja saját költségén a kapcsolódó, 4134/6 hrsz-ú telken tervezett szerviz út kiépítését a Fejlesztési Terület déli útsatlakozásáig. A déli szervízútnál kiépítendő csomópont részletes tervrajzát és leírását jelen Telepítési Tanulmányterv tartalmazza.

A fenti bekezdésben foglalt feladatok végrehajtásához szükséges tervdokumentációt saját költségén az Immochan készítteti el, és saját költségén köteles a hatósági engedélyeztetési eljárást lefolytatni, továbbá a

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
www.kasib.hu



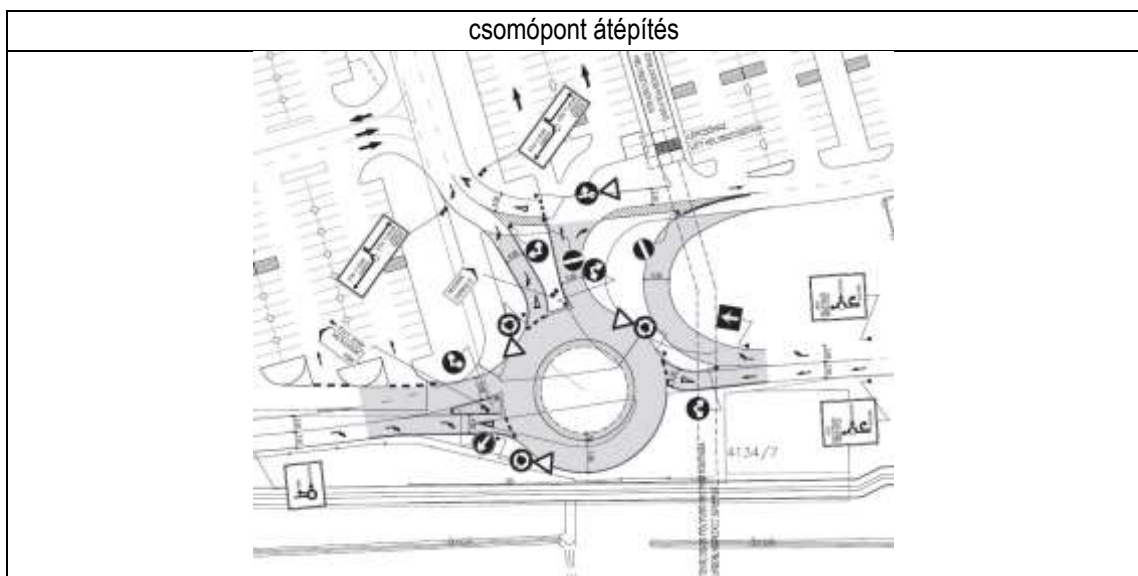
végleges, jogerős forgalombahelyezési engedélyt megszerezni, valamint az Immochan köteles a jelent pontban foglaltak teljesítéséhez szükséges valamennyi költséget viselni.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Immochan úgy dönt, hogy az Árok utcai körforgalmi csomópont, a Decathlon és a Fejlesztési Terület között a déli szervízúton tervezett körforgalmi csomópont helyett „T” csomópontot épít ki, az nem érinti az Immochan és az Auchan 3. pontban foglalt kötelezettségét, tehát az Immochan és az Auchan a TRSZ 3. sz. mellékletének területkimutatásában a változás utáni állapot szerint az Önkormányzat tulajdonába kerülő, zöld színnel jelölt ingatlanokat, ingatlanrészeket köteles a Településrendezési Szerződésben meghatározott feltételek szerint és határidőn belül az Önkormányzat tulajdonába adni, biztosítva ezzel, hogy amennyiben a későbbiekben az Önkormányzat körforgalmat kíván kiépíteni, a megépítéshez szükséges terület rendelkezésre álljon.

5. VÁLLALÁS

Auchan déli szervíz út átépítése és körforgalmi csomópont kialakítása az IKEA teleknél

Az Immochan vállalja a 4134/6 hrsz-ú telken a záportározóval párhuzamosan futó egyirányú szervízút Auchan – IKEA telek sarkánál lévő csomópontjának átépítését körforgalmi csomóponttá a Szabályozási Terv Módosítást követő 24 hónapon belül. A tervezett körforgalmicsomópont részletes tervrajzát és leírását jelen Telepítési Tanulmányterv tartalmazza.



Lsd: Auchan IKEA közti körforgalmi csomópont helyszínrajz c. tervrajz

6. VÁLLALÁS

Infrastrukturális beruházások önkormányzati tulajdonba adása

A Cél megvalósítói kötelezettséget vállal arra, hogy az Árok utcai körforgalomtól a déli szervízútig terjedő útszakaszt a megépítendő körforgalommal együtt, illetve az új körforgalomtól nyugati irányba vezető déli útszakaszt és az azokon meglévő, illetve létesítendő infrastruktúrát azok forgalombahelyezési/használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő 60 napon belül az Önkormányzat tulajdonába adja, külön tulajdonjog átruházási szerződéssel, térítésmentes átadás jogcímén, azaz ellenszolgáltatás kikötése nélkül. A Településrendezési Szerződésben Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat tulajdonába adott infrastrukturális elemeken az Önkormányzat reklámhordozókat nem helyezhet el, ugyanakkor biztosítja a Cél megvalósítói részre a

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
www.kasib.hu



Cél megvalósítói megjelenítését, valamint reklámhordozók elhelyezését, amennyiben önkormányzati rendeletnél magasabb szintű jogszabályok az elhelyezést nem tiltják

Az Immochan kötelezettséget vállal arra is, hogy a tulajdonba adott infrastruktúrális elemek üzemeltetéséről az Önkormányzat tulajdonába adásától számított 10 évig saját költségén gondoskodik. Felek megállapodnak abban, hogy az üzemeltetésre vonatkozó szerződést az infrastruktúrális elemek önkormányzati tulajdonba adásával egyidejűleg megkötik.

Az Immochan vállalja, hogy a tulajdonbaadásra és üzemeltetésre vonatkozó szerződéseket előkészíti, és átadja önkormányzatnak véleményezésre.

7. VÁLLALÁS

A Kereskedelmi Park belső forgalmi rendjének átszervezése

Az Immochan vállalja az Auchan áruház parkolója belső forgalomtechnikai szabályozásának felülvizsgálatát és átalakítását a jelen Telepítési Tanulmánytervben szereplő áttekintő helyszínrajz szerint, a Kereskedelmi Park közlekedésbiztonságának javítása, céljából a Szabályozási Terv Módosítást követő 24 hónapon belül.

Lsd: Auchan áruházi parkoló tervezett forgalmi rendje c. helyszínrajz

8. VÁLLALÁS

A Fejlesztési Terület zöldfelülete, a felépítendő áruház teteje

Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy a Fejlesztési Terület Baross utcai oldala felől az egybefüggő zöldfelület 10 méteres sávban megtartásra kerüljön. Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy 4 parkolónként 1 fát telepítsen parkolóknak és a parkoló területén a lehetőségek szerint minél több zöldfelület jöjjön létre.

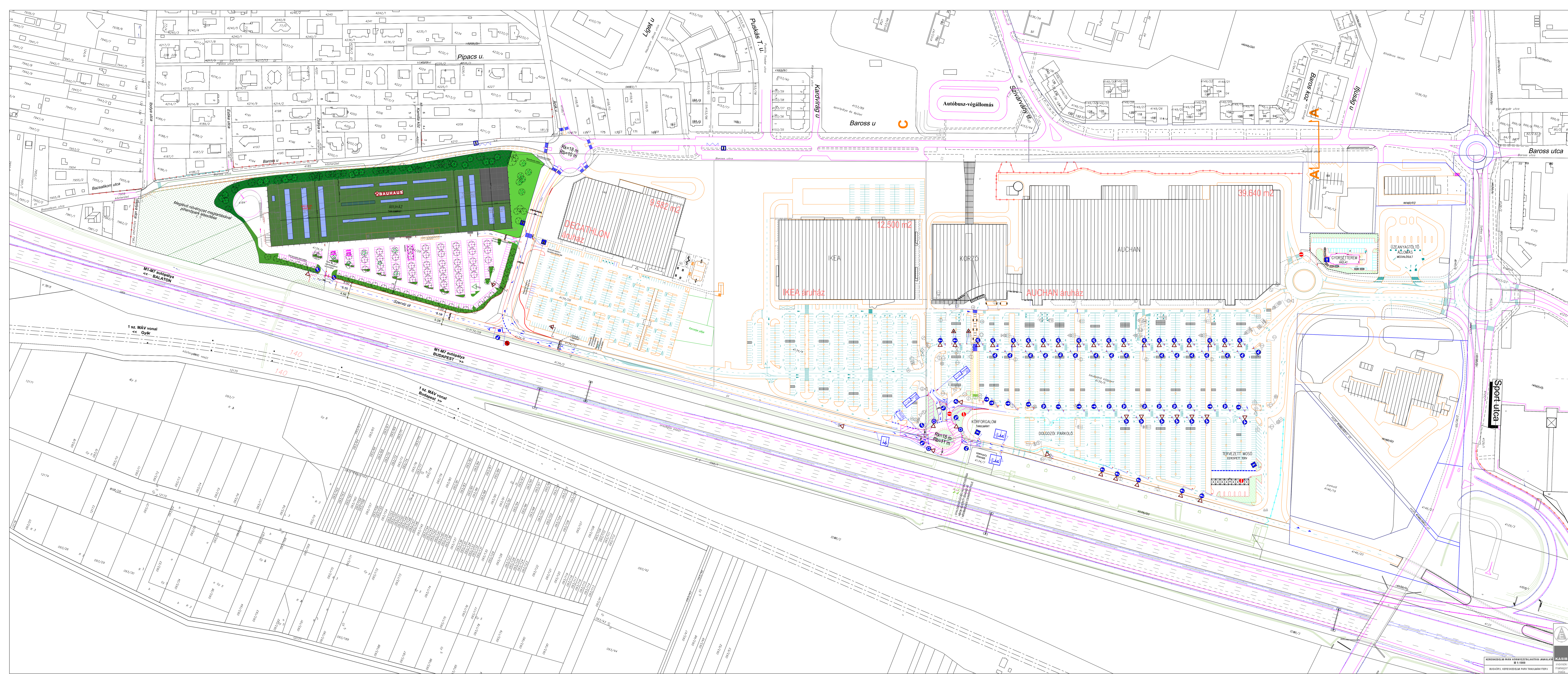
Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy a Fejlesztés során megépülő épület teteje a fehértől eltérő, a tájba jobban illeszkedő, nem kirívó színezetű legyen. Felek megállapodnak abban, hogy Szabályozási Terv Módosításában a Beruházó által létesített épület és az Árok utcai körforgalom közötti területrészt intenzíven fenntartandó zöldfelületként kerül meghatározásra. Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy a Beruházó által létesített épület és az Árok utcai körforgalom közötti területrészt közösségi zöldfelületként megtartja, tehát ezen a területen az épület használatbavétele után ingóságait nem helyezheti el. A területrészen kültéri deponálás, árulerakat, termékbemutató nem megengedett, az intenzíven fenntartandó zöldfelületként tartandó fenn.

9. VÁLLALÁS

Baross utca felől a tehergépjármű forgalom tiltása

Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy úgy alakítsa ki a Fejlesztési Terület forgalmi rendjét, hogy Baross utcán az Árok utca és az Ibolya utca közötti szakaszán tehergépjármű forgalom ne legyen. A tehergépjárművel a Fejlesztési Területet a déli szervízút felől közelítsék meg, és azon keresztül hagyják el.



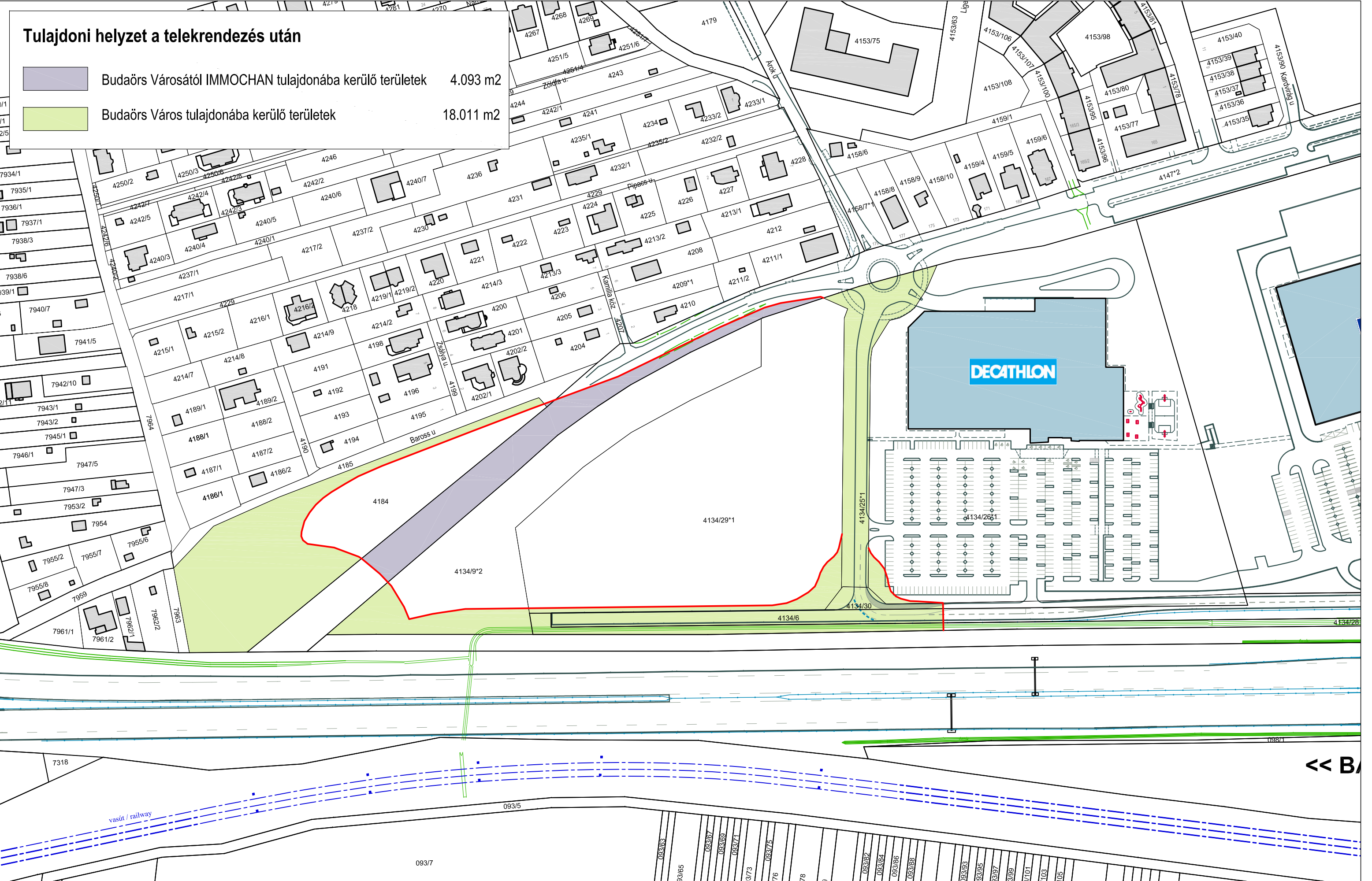


Tulajdoni helyzet a telekrendezés után

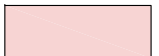



- Budaörs Városától IMMOCHAN tulajdonába kerülő területek

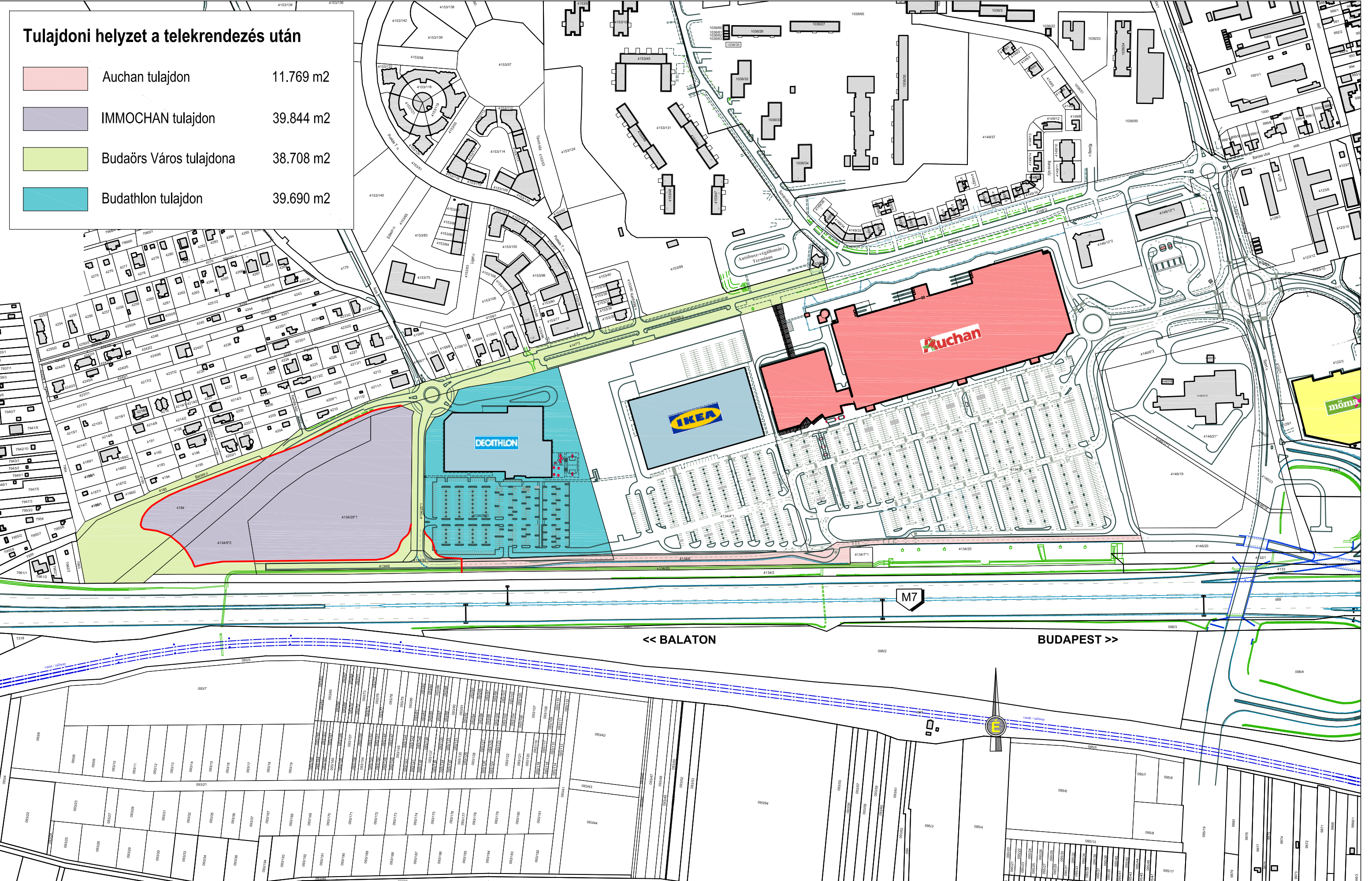
4.093 m²
- Budaörs Város tulajdonába kerülő területek

18.011 m²



Tulajdoni helyzet a telekrendezés után

	Auchan tulajdon	11.769 m2
	IMMOCHAN tulajdon	39.844 m2
	Budaörs Város tulajdona	38.708 m2
	Budathlon tulajdon	39.690 m2

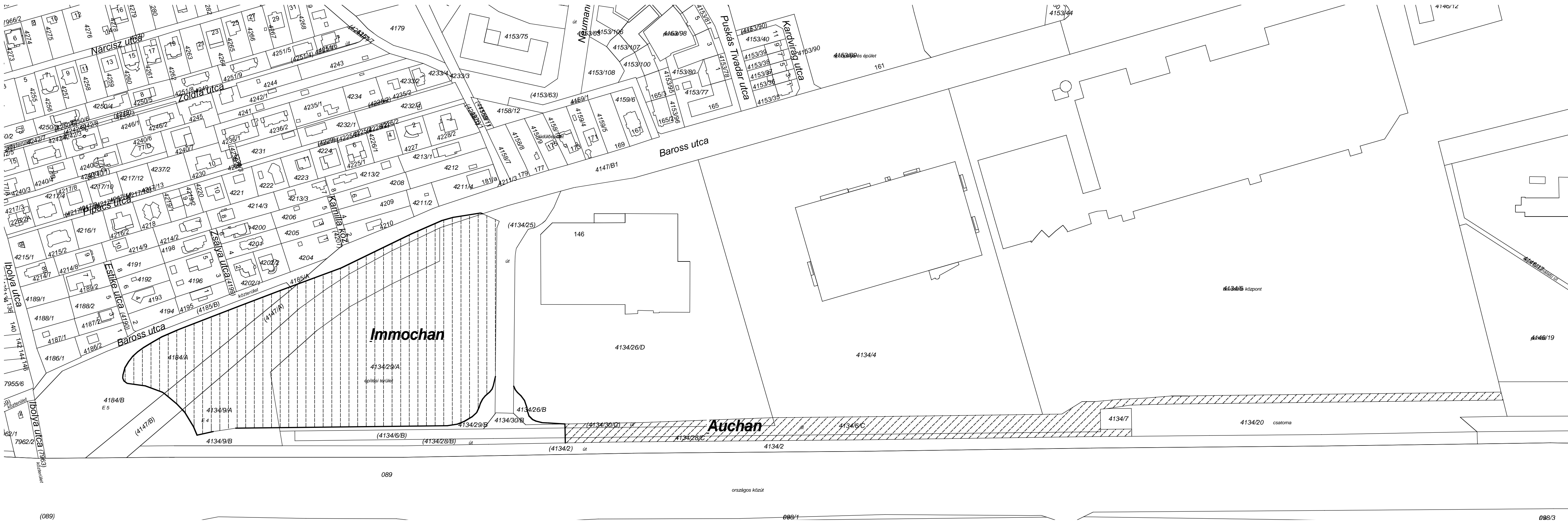


Geo-four Kft.
1104 Budapest, Dóczy J. u. 11.
Munka száma: 4147/2016

Budaörs
bellerület
Adatszolgáltatás iktatószáma:

Változási vázrajz
a 4134/6, 4134/9,4134/26, 4134/28, 4134/29, 4134/30, 4147, 4184 és 4185 helyrajzi számú földrészlet
megosztásáról

Méretarány: 1:2000



(089)

089/1

089/3

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								
Hrsz	Alrészlet			Terület		AK	Hrsz	Alrészlet			Terület		AK	Tulajdonosok
	jel	tulajdonos	min. o.	ha	nm			jel	művelési ága	min. o.	ha	nm		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
4134/6		Auchan		1.0642		4134/6/B 4134/6/C				0.2001 0.8641		Budaörs Város Auchan		
4134/9		Immochan		1.0239		4134/9/A 4134/9/B				0.8354 0.1885		Immochan Budaörs Város		
4134/25		Auchan		0.3848		4134/25				0.3848		Budaörs Város		
4134/26		Decathlon		4.0011		4134/26/B 4134/26/D				0.0321 3.9690		Budaörs Város Decathlon		
4134/28		Auchan		0.3567		4134/28/B 4134/28/C				0.1323 0.2244		Budaörs Város Auchan		
4134/29		Immochan		2.4276		4134/29/A 4134/29/B				2.3257 0.1019		Immochan Budaörs Város		
4134/30		Auchan		0.1368		4134/30/B 4134/30/C				0.0484 0.0884		Budaörs Város Auchan		
4147		Budaörs Város		2.2832		4147/A 4147/B 4147/B1				0.4085 0.1675 1.7072		Immochan Budaörs Város Budaörs Város		
4184		Lipták László		1.1270		4184/A 4184/B				0.4140 0.7130		Immochan Budaörs Város		
4185		Budaörs Város		0.1958		4185/A 4185/B				0.0008 0.1950		Immochan Budaörs Város		
Összesen				13.0011	0.00					13.0011	0.00			

A változás akarataunknak megfelelően történt.

Hatályon kívül helyezi az iktatószámú vázrajzot.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

.....év.....hó.....nap

Készítő: **Horváth Norbert**
földmérő ig. száma: 6485

P.H.

Záradékoló:
Ing. rend. min. száma:

Minőséget tanúsító: **Portikné Szabó Zsuzsanna**
Ing. rend. min. sz.: 470/1990
Geod. terv. min. szám.: GD-T,GD-SZ;7389/2007

10. VÁLLALÁS**Játszótér építése**

Az Immochan vállalja a Budaörs, Nádasdűlő sétány 21. szám alatti épület melletti játszótér felújítása II. ütemének költségviselését legfeljebb bruttó 30.000.000 Ft, azaz harmincmillió forintot értékben, amelyet az Immochan a Településrendezési Szerződés aláírását követő 6 hónapon belül, de legkésőbb a Szabályozási Terv Módosítás Képviselő-testület elé történő betérjesztéséig köteles letétbe helyezni a Felek által közösen kiválasztott letéteményesnél.

11. VÁLLALÁS**Egyéb fejlesztési igények vizsgálata**

Az Immochan kötelezettséget vállal arra, hogy a Szabályozási Terület tulajdonosait a TRSZ aláírását követő 1 hónapon belül felkeresi és felméri a HÉSZ módosítására vonatkozó igényeiket, és amennyiben ezen igények nem állnak az Immochan vagy az Auchan érdekeivel ellentétben, valamint ha a módosítási igényeket a tulajdonosok a HÉSZ módosításának eljárása során, a HÉSZ módosításának elfogadását nem hátráltató, az eljárási határidőket nem hosszabító időn belül megfogalmazzák, és ezen módosítási igények nem járnak az Immochan vagy az Auchan részéről költséggel, vagy ha a felmerülő költséget a tulajdonos az Immochan részére megfizette, és a módosítási igények a Fejlesztés megvalósítását időben nem késlelteti, úgy az Immochan kéri a tulajdonosok igényét a HÉSZ módosítása során a tervdokumentációba beépíteni.

Budapest, 2016. november 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
www.kasib.hu

