

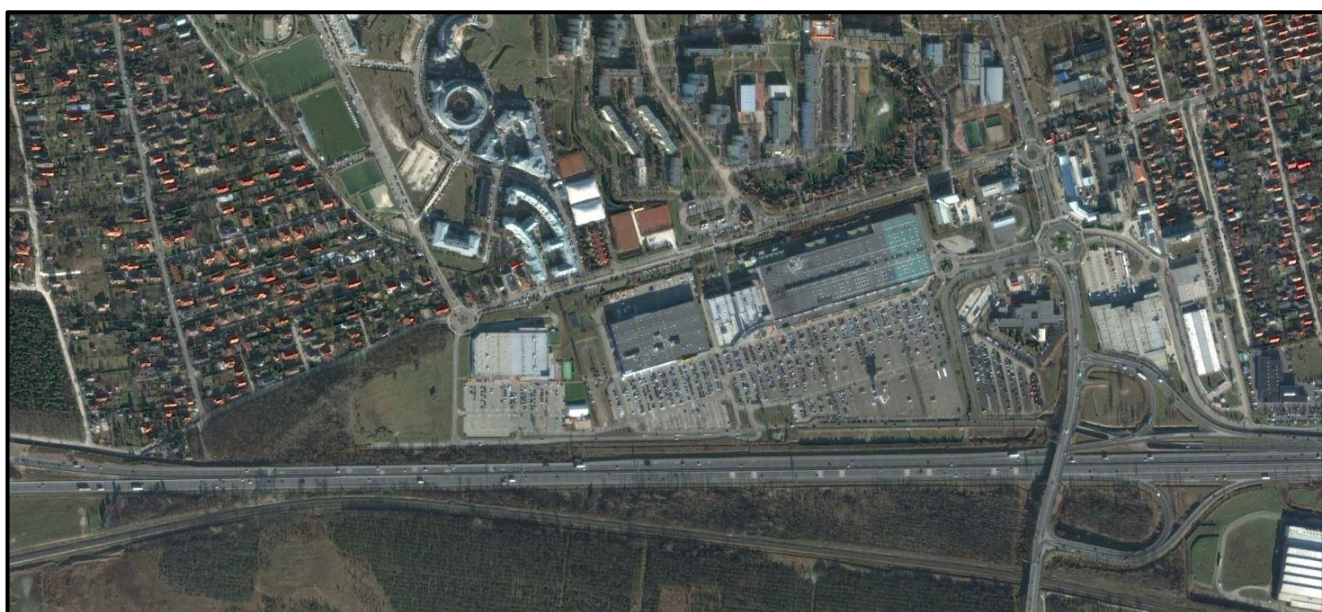
MEGBÍZÓ:  
IMMOCHAN MAGYARORSZÁG KFT.

TERVEZŐ:  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

TSZ: 1977  
2017

**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

2017. augusztus hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://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, 2017. augusztus 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
A területrendezési tervekkel való összhang.....	8
2. A telek területére hatályos TSZT kivonata .....	9
3. A telekre vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatban rögzített építési övezet előírásai .....	16
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása .....	18
4.1. A tervezett módosítás célja.....	18
4.2. A településrendezési tervek módosítási javaslata .....	19
4.2.1. A Településszerkezeti Terv kérelmezett módosítási elemei .....	19
4.2.2. A Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) kérelmezett módosítási elemei .....	21
4.3. A módosítások közlekedés infrastrukturális igényei .....	23
4.3.1. Tervezett Bauhaus körforgalom az áruház megközelítésére.....	23
4.3.2. Auchan és az IKEA áruház telkein, valamint a kereskedelmi park keleti bejáratánál tervezett körforgalmú csomópontok és azok közötti szakaszainak találkozásában tervezett változtatások .....	24
4.4. A módosítások zöldfelületi szempontú vizsgálata.....	26
4.5. A módosítások környezetvédelmi szempontú vizsgálata.....	27
4.6. Környezetalakítási javaslat – Bauhaus tervezett telepítése .....	27
5. Fejlesztői vállalások .....	28



## 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.



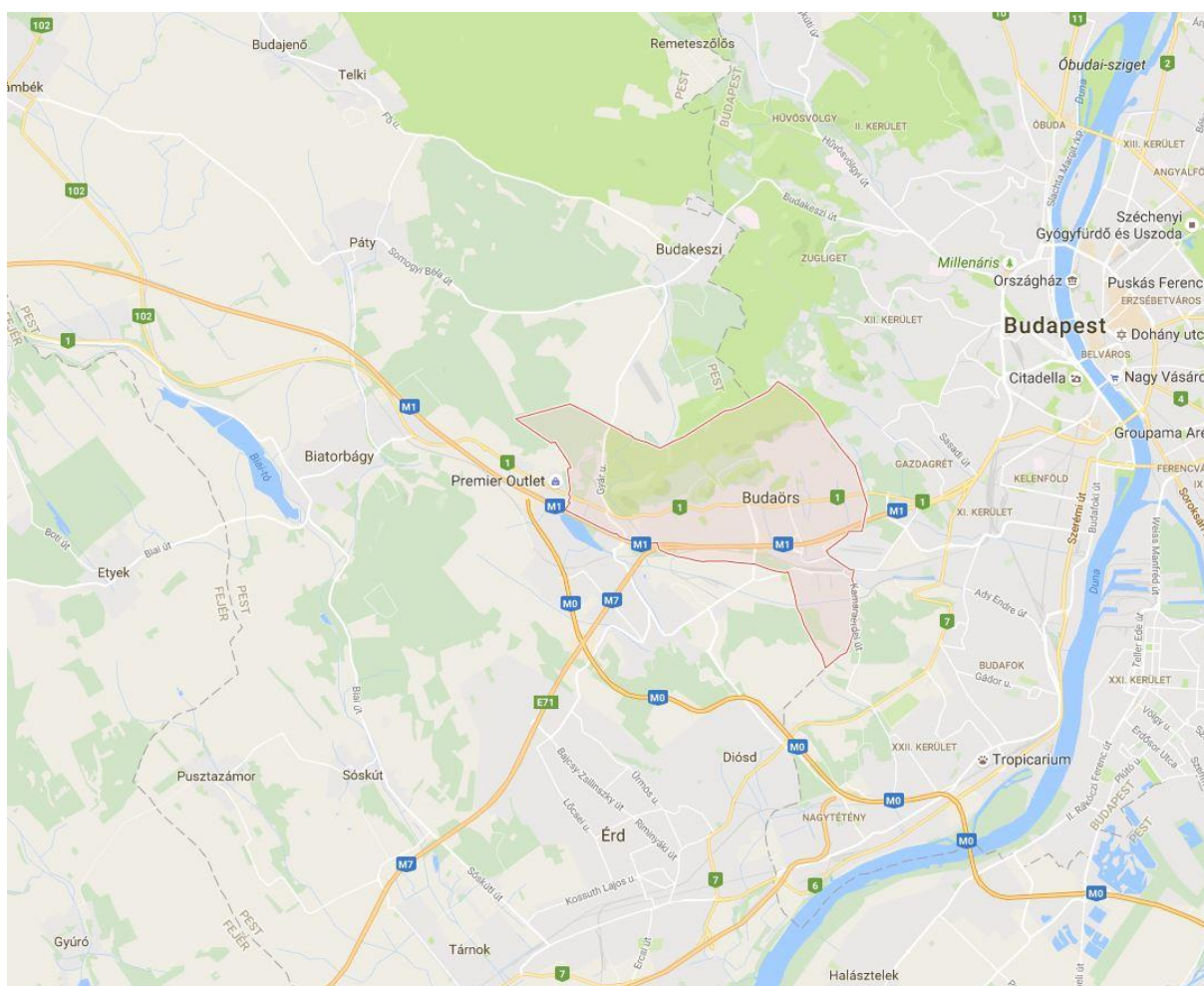


# I. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## 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 felől a fejlesztési terület



Fejlesztési terület D-i irányból



Baross utca felől a terület északi határa



Fejlesztési terület déli része

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



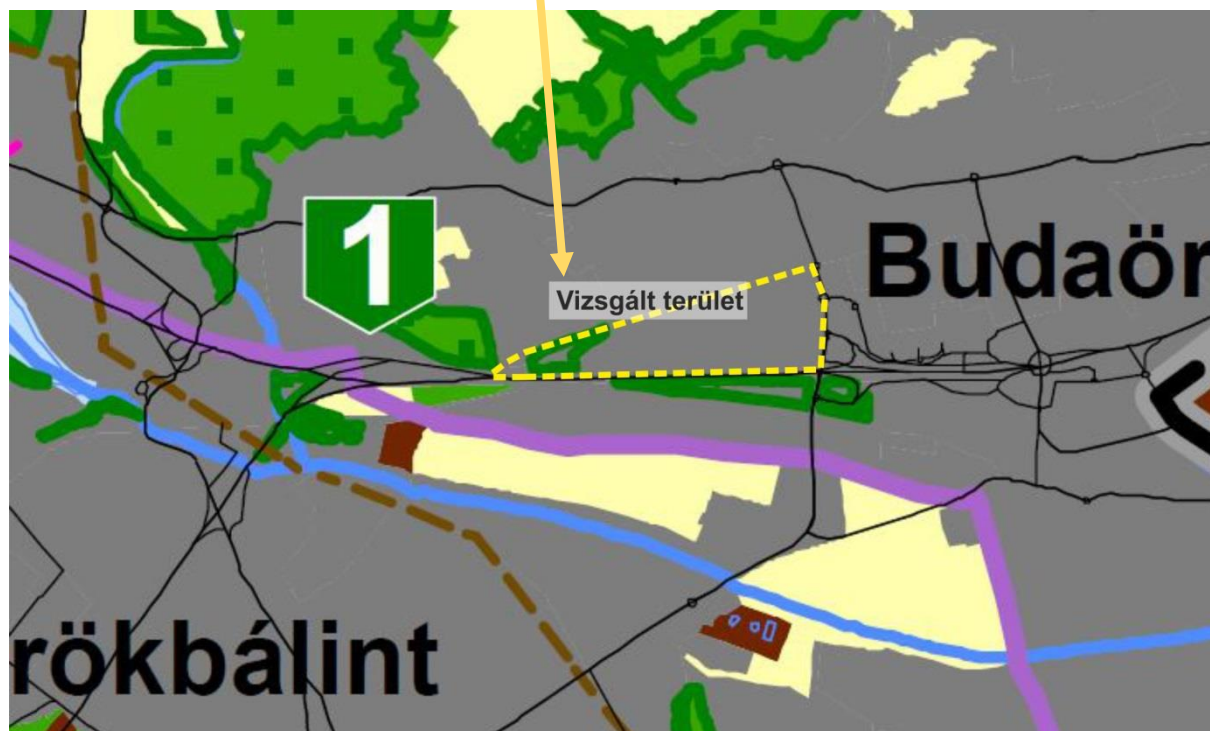
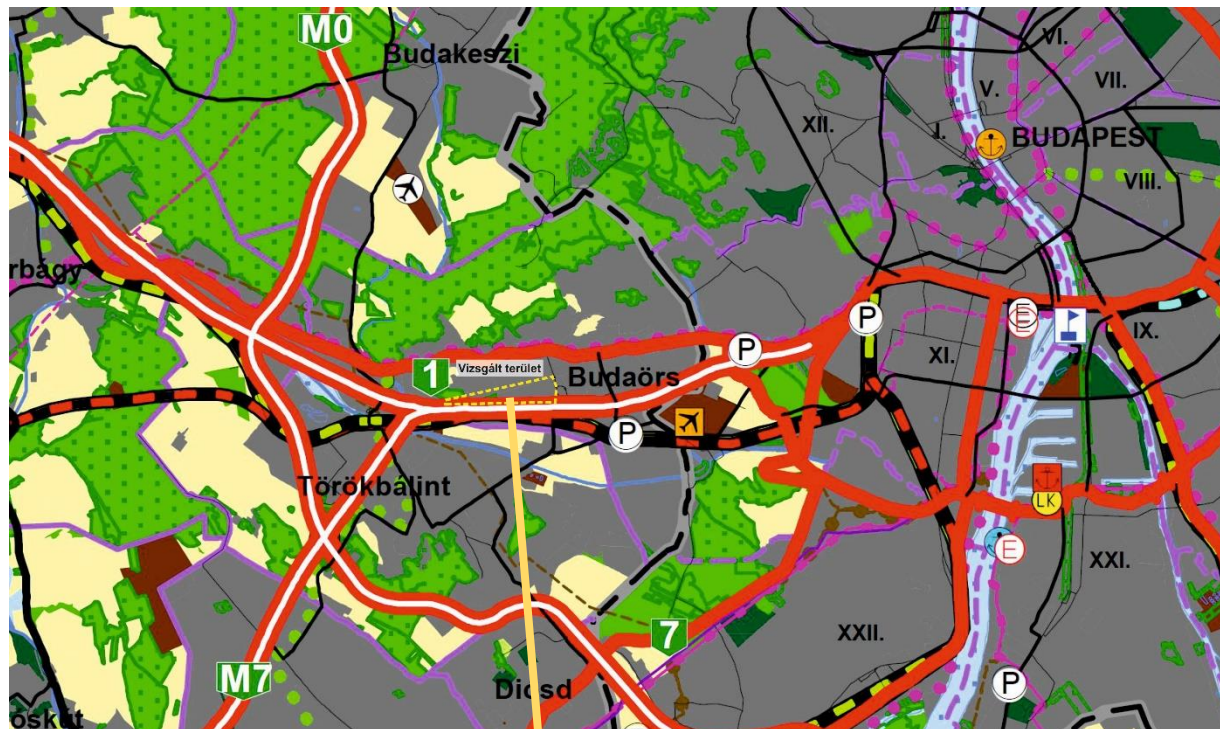
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



### A 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



Management  
System  
ISO 9001:2008  
Valid until:  
2017.04.07.  
www.tuv.com  
ID 9105012036



## 2. 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-pályaúdvár), Lk-Kisvárosias lakóterület valamint Vt-Településközponti terület területfelhasználási kategóriájú területek határolják.

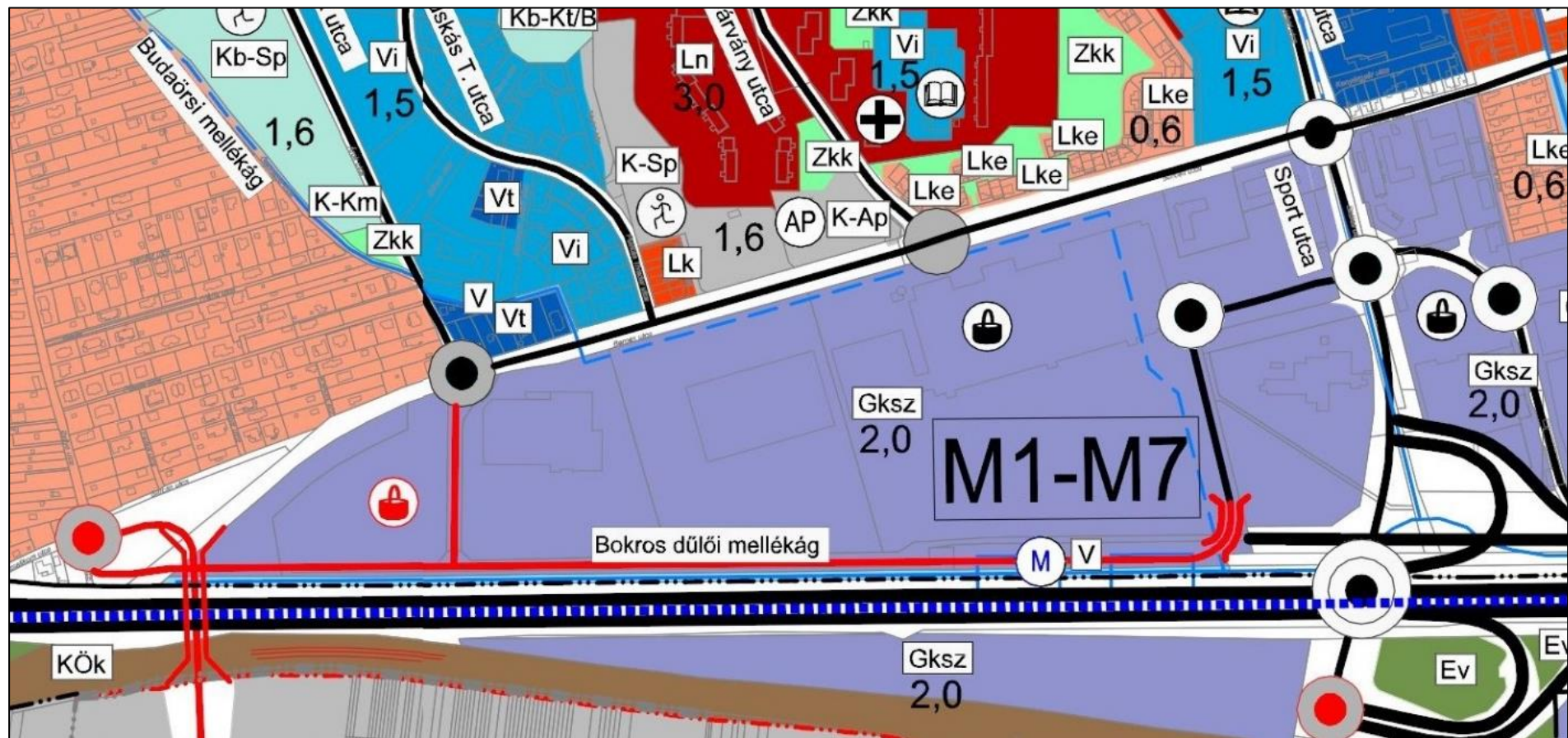
A vizsgált területen a meghatározó közlekedési elem a már korábban említett M1-M7 autópálya közös bevezető szakasza, melyre felcsatlakozási lehetőség a terület keleti részét határoló Sport utca felőli felüljáró körforgalmú csomópontjáról lehetséges. A Sport utcán további két, míg a területet É-ről határoló Baross utcáról még két körforgalmú csomópont található.

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.





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



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

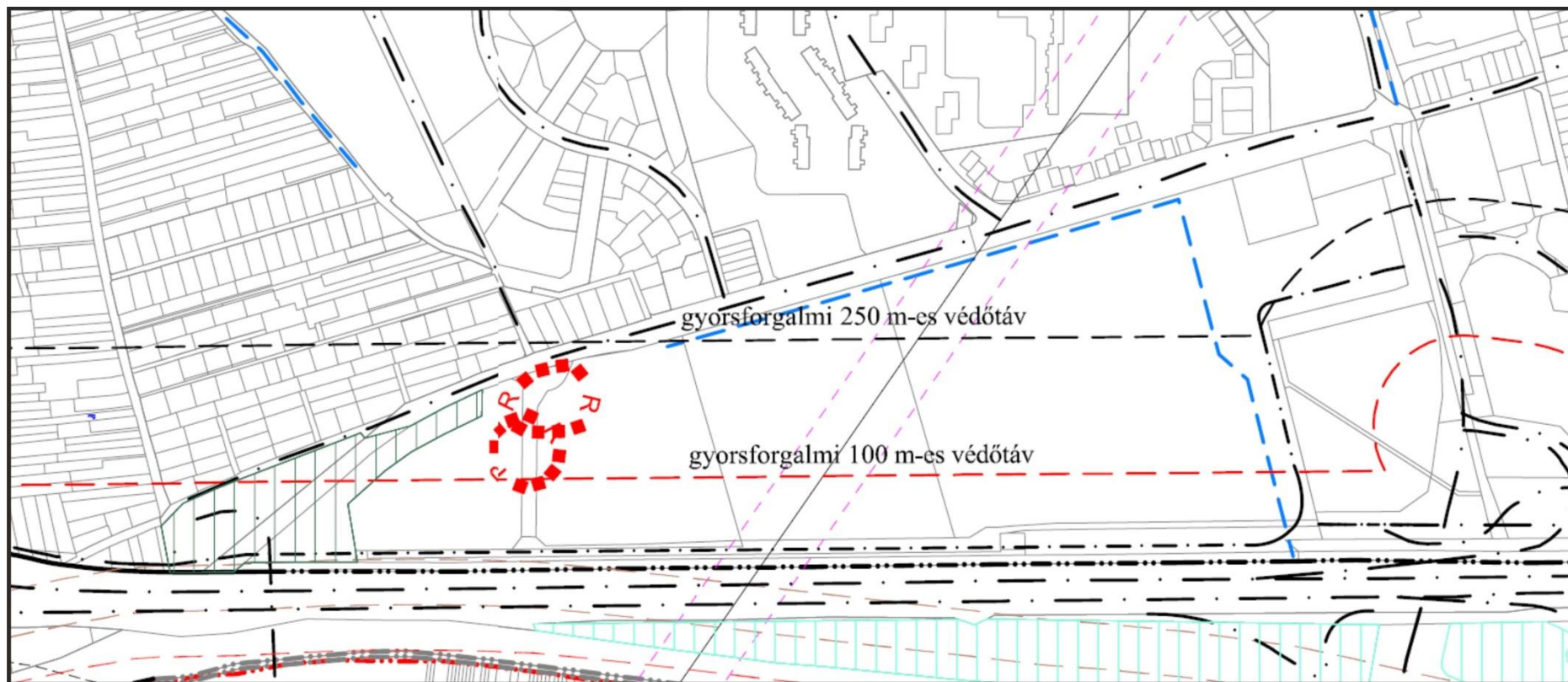
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu







**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](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://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 védőkoriatozás		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		Közzétételi rendeltetésű erdőterület (OAE)
	Mellékút 50 m-es védőtávolság		Erdősítésre igénybe vehető terület
	Budakeszi repülőtér biztonsági területe		Nyílt karszterület
	Budakeszi repülőtér miatti magassági védőkoriatozás		Javasolt nyílt karszterület
	Budakeszi szennyvíztisztító miatti védőkoriatozás	/Forrás: Általános építésföldtani, geotechnikai szakértői vélemény - Atlas Innoglobe Tervező és Szolgáltató Kft. - msz: 2700, 2707-1, 2707-2, 2005./	
	Törökbálinti szennyvíztisztító miatti védőkoriatozás		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
	Úttengely		Budai TK fokozottan védett és védett területének javasolt módosítása - kivonás
	Vasúttengely		Natura terület módosítása (kljelölés/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](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://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 sűrűsége\*:

- 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 területbe** 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



### 3. 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 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel,

c) igazgatás, iroda,

d) parkolóház, üzemanyagtöltő,

e) sport,

f) hitéleti, oktatási,

g) közösségi szórakoztató,

h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,

i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint

j) szállás jellegű.

(3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m<sup>2</sup>-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

a) közüzemi energiaszolgáltatás,

b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

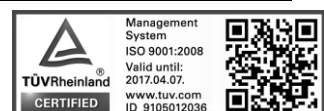
c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,

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.

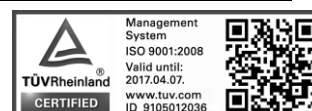
A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

	A		B		C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert			hátsókert		oldal kert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb					
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mértete					
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	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 építési övezet jele		a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb		legnagyobb		megengedett legkisebb		
			területe	szelessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó színterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m
1	KÖu	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 3,0	-	100	-	-	-
2	KÖk	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 6,0	-	500	-	-	-

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

#### 4.1. 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 szervíz út egyirányú és kétirányú szakaszainak találkozásában lévő csomópont felülvizsgálata
  - Az Auchan keleti bejárójánál tervezett körforgalmú csomópont kialakítása
- 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.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

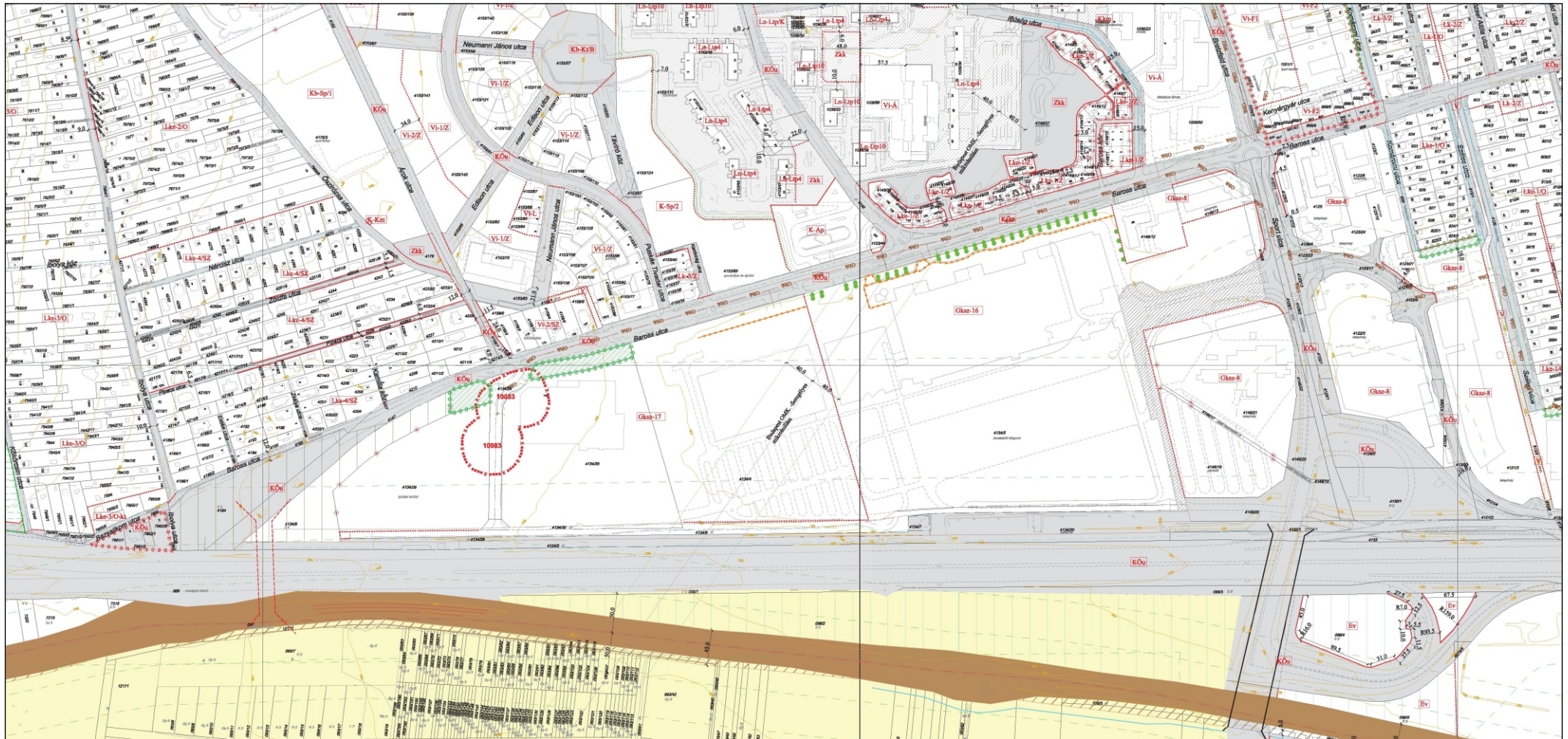


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)





## 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 ELEMEEK



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 ELEMEEK



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 közzétett rendeltetésű erdőterület



Országos vízminőség-védelmi terület

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK



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



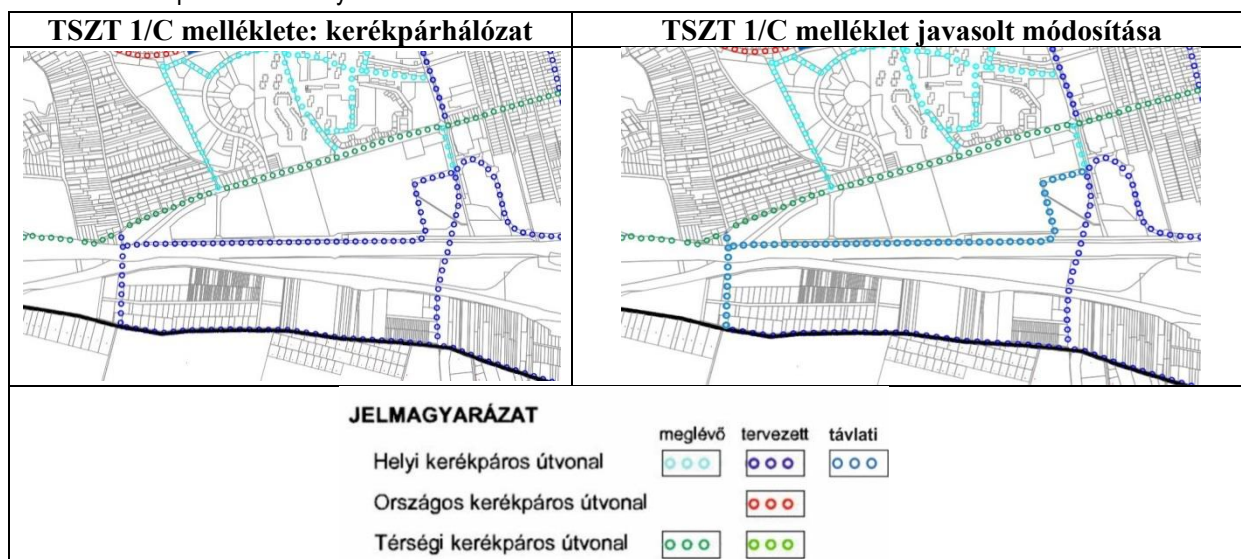
Meglévő zajvédő kerítés





**TSZT 1/C mellékletét érintő módosítási javaslat:**

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

**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, a 4185 hrsz-ú és a 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 <sup>2</sup> )
(Kijelölt zöldterület: 1942,4 m <sup>2</sup> )	

A Biológiai Aktivitás Érték (BIA) szinten tartását a TSZT, HÉSZ módosítás során a település közigazgatási területére vonatkozóan rögzített BIA érték többlet terhére lehet biztosítani.

Lsd:

TSZT 1/A mellékletének módosítási javaslata c. tervlap

TSZT 1/C mellékletének módosítási javaslata c. tervlap

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

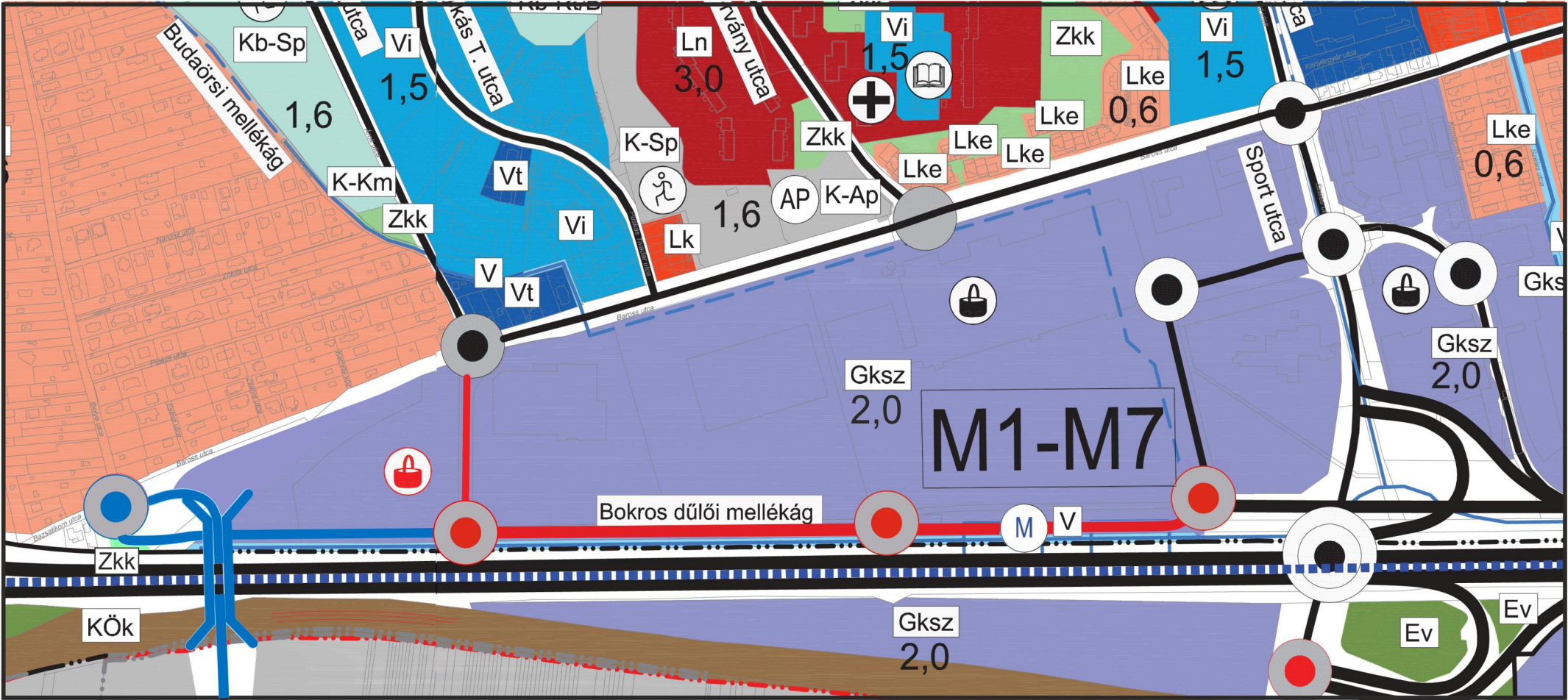


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu





TSZT 1/A melléklete módosítási javaslat



Jelmagyarázat

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



TSZT 1/C melléklete módosítási javaslat



JELMAGYARÁZAT

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

#### 4.2.2. 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 képest +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.
- A közhasználat céljára átadandó, de magántulajdonban maradó közlekedési területek lefedettségének aktualizálása.

**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 m<sup>2</sup>
- maximális beépítettség térszín felett: 40%
- maximális beépítettség térszín alatt: 40%
- 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 meghatározottak 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:**

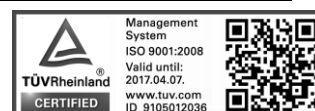
A szabályozási tervlap koncepció a TSZT-re és BHÉSZ-re kért változtatásokra figyelemmel került megrajzolásra. A szabályozási tervlap koncepción Gksz 16 jelű építési övezeti jel került feltüntetésre. A szabályozási tervlapon rögzítésre kerül a fejlesztési területen tervezett minimális zöldfelület egybefüggő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

Lsd: Szabályozási koncepció és jelmagyarázata c. tervlap

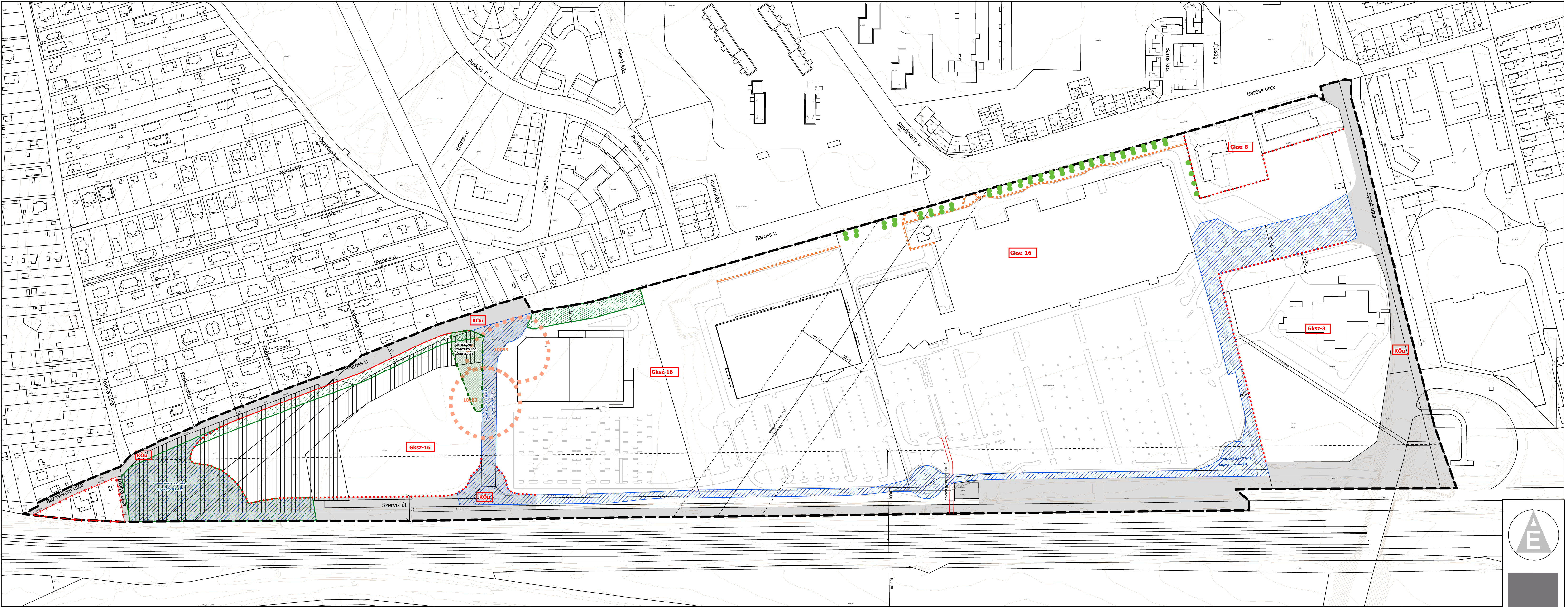
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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









HATÁRELEMEK



Közigazgatási határ



A szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK



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 ELEMEEK



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 ELEMEEK



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				Javasolt övezet és paraméterek Gksz 16	Meglévő állapot				Javasolt övezet és paraméterek Gksz 16	HÉSZ övezeti előírás (Gksz-16)	Meglévő állapot		Javasolt övezet és paraméterek Gksz 16	HÉSZ övezeti előírás (Gksz-8)	Meglévő	
		Bauhaus		Decathlon			Decathlon		Ikea				Auchan				Hertz	
		nincs		4134/26			4134/26		4134/4				4134/5				4146/21	
		m²	%	m²	%		m²	%	m²	%			m²	%			m²	%
Hrsz																		
Érték																		
Telekméret:		39844	100	39690	100	5000 m²	40011	100	59998	100	5000 m²		149688	100	5000 m²		20458	100
Zöldfelület:	20%	8675	22	15452	39	20%	15773	39	17656	29	20%	20%	33754	22	20%	30%	7139	34
Zöldfelület, ha van		(7.974)	(20)															
Burkolt		14776	37	20091	50		15263	38	29842	50			76144	51			9782	48
Beépítés:	25%	15948	40	9582	25	40%	8975	23	12500	21	40%	30%	39790	27	40%	40%	3564	18

Decathlon a területrendezés eredményeképpen 321 m<sup>2</sup> 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./20m<sup>2</sup>): 407 db

Raktározási önálló rendeltetési egység után (1 db gk./1500m<sup>2</sup>): 6 db

**Összesen:** 413 db

Ebből mozgáskorlátozott: 9 db

**Decathlon:**

Kereskedelmi, szolgáltató egység után (1db gk./20m<sup>2</sup>): 480 db

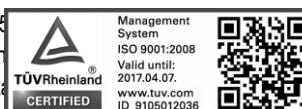
**Összesen:** 480 db

Ebből mozgáskorlátozott: 10 db

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



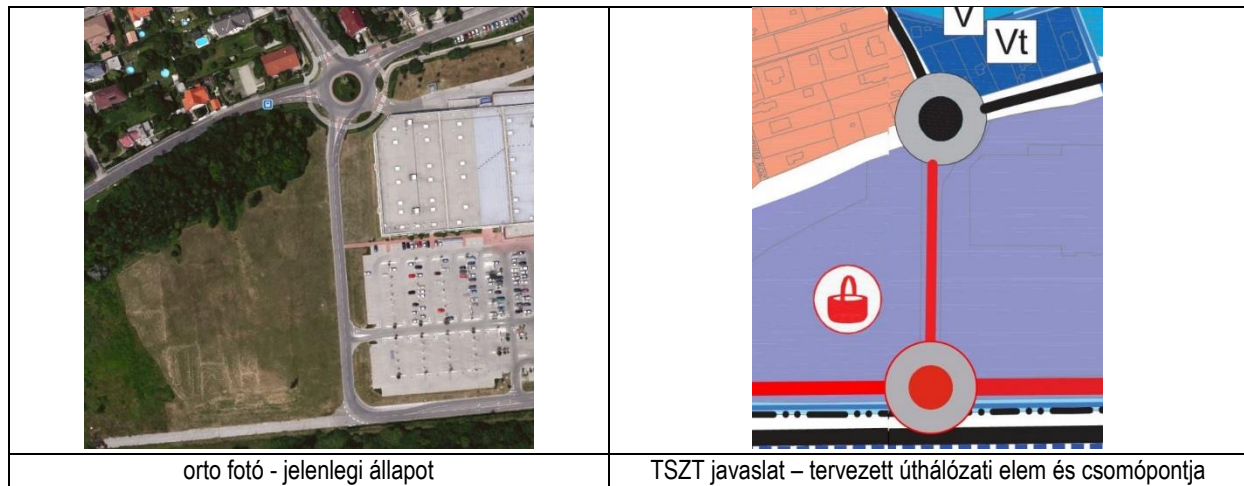
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455  
E-mail: kasib@kasib.hu  
www.kasib.hu



### 4.3. A módosítások közlekedés infrastrukturális igényei

#### 4.3.1. 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:

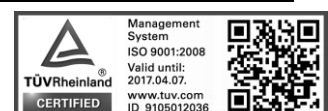
- |                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| ▪ körpálya belső sugara          | Rb = 12 m |
| ▪ körpálya külső sugara          | Rk = 19 m |
| ▪ belépő lekerekítés sugara      | Rbe= 12 m |
| ▪ kilépő lekerekítés sugara      | Rki= 15 m |
| ▪ járható gyűrű szélessége       | 1,50 m    |
| ▪ csatlakozó utak sáv szélessége | 3,50 m    |

Lsd. Tervezett Bauhaus körforgalom helyszínrajza c. tervrajz

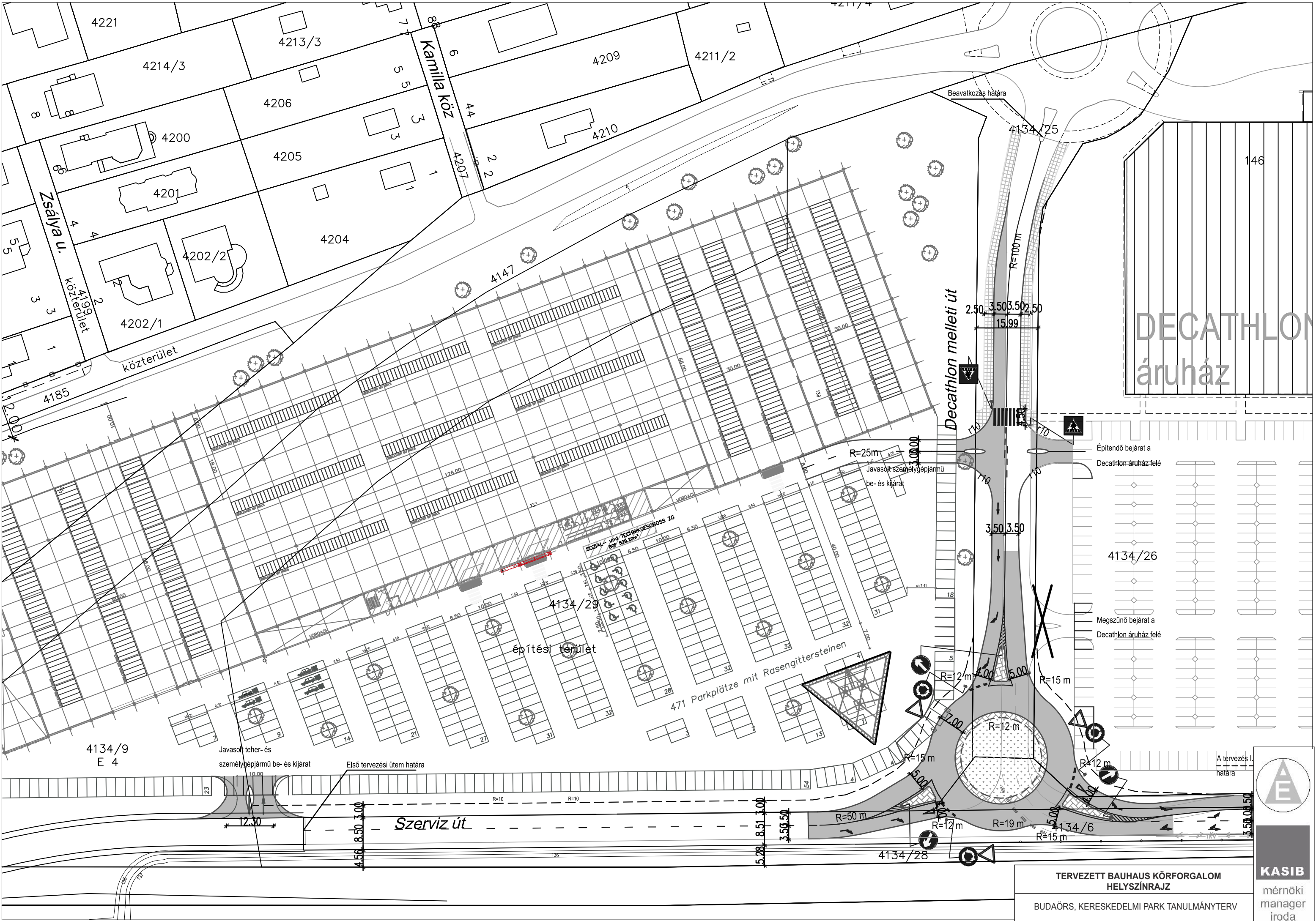
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



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, KERESKEDELMi PARK TANULMÁNYTERV

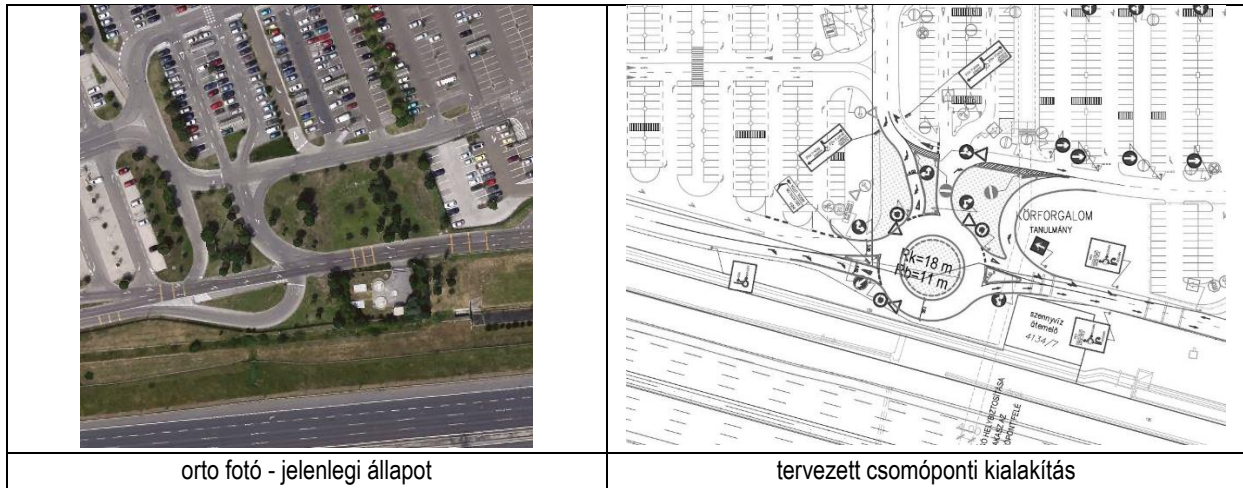
**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda



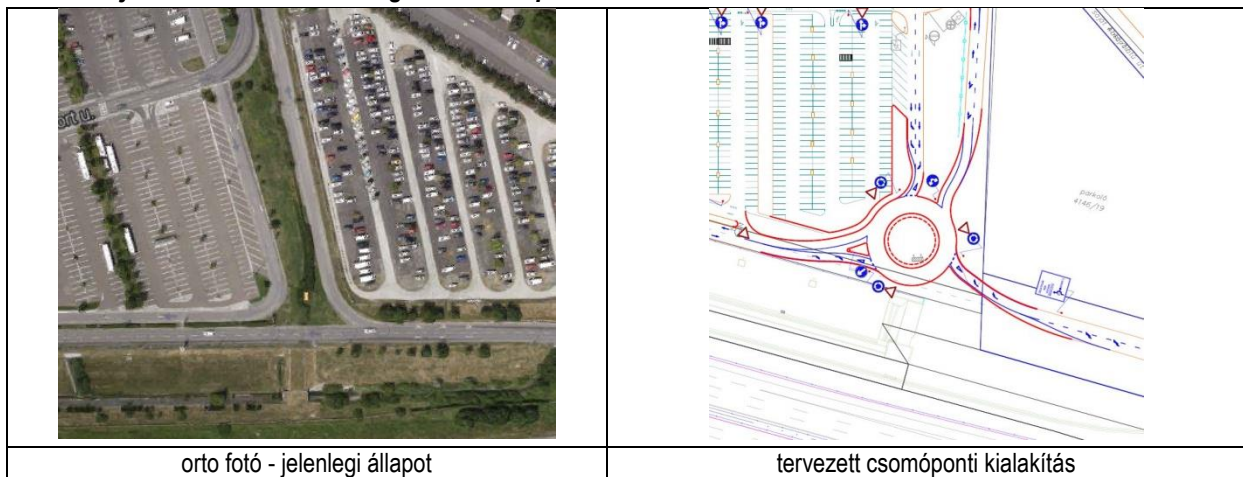
#### 4.3.2. Auchan és az IKEA áruház telkein, valamint a kereskedelmi park keleti bejáratánál tervezett körforgalmú csomópontok és azok közötti szakaszainak találkozásában tervezett változtatások

A csomópontok felülvizsgálatát a jelenlegi kedvezőtlen és balesetveszélyes forgalmi ágak kapcsolódási formája adja az egyirányú és kétirányú szakaszok és a kereskedelmi parkra érkezés csatlakozásánál.

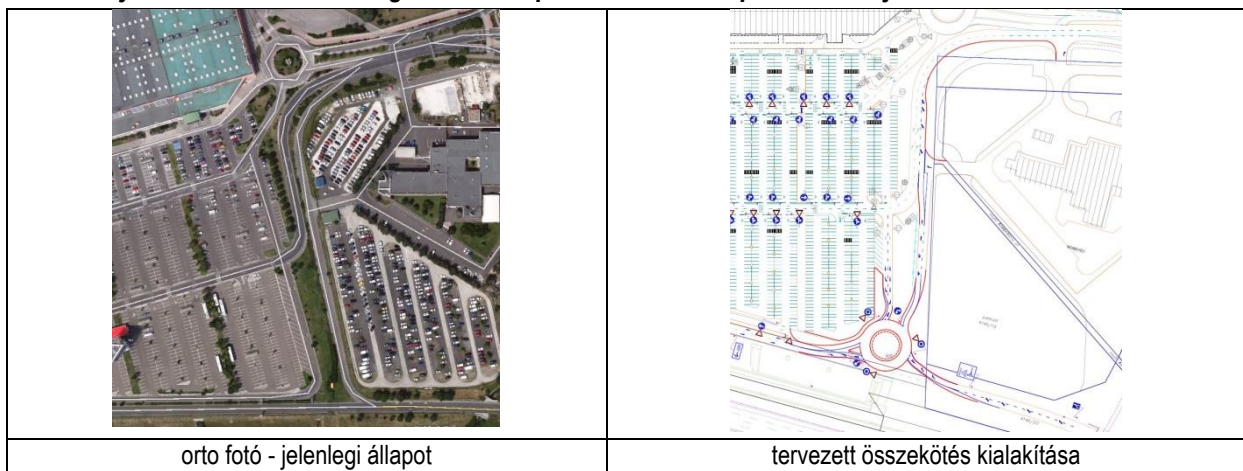
##### **Auchan és az IKEA telkén tervezett körforgalom**



##### **Keleti bejáratnál tervezett körforgalmi csomópont**



##### **Keleti bejáratnál tervezett körforgalmi csomópont és annak a Sport utcai bejáratral való összekötése**



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



Management  
System  
ISO 9001:2008  
Valid until:  
2017.04.07.  
www.tuv.com  
ID 9105012036



A tervezett forgalmi változtatásokat az alábbiakban foglaljuk össze:

A tervezett kialakítás fő koncepciója a déli határoló út (Szervíz út) jellegében gyűjtő úttá történő átalakítása, fejlesztése és ezzel összefüggő hálózati és a parkolókkal kapcsolatos átalakítása.

A Szervíz úton az Auchan Korzóval szembeni szakaszán körforgalmú csomópont került betervezésre a korábbi, közlekedési szempontból nem egyértelműen felismerhető csomópont átépítésére. A körforgalom minden irányban kétirányú kapcsolatot biztosít a kapcsolódó utakhoz, valamint kiemelt ágat ad az Auchan parkoló tengelyét feltáró út felé.

Az M1-M7 autópálya felől érkezők az eddigi egyenes vonalú bevezetés helyett a Szervíz útra illesztett körforgalommal találkozhatnak, melyen keresztül az autópálya-Auchan és a Budaörs-autópálya forgalom keresztezi egymást. A körforgalom kiegészítő funkciója az IKEA áruház árubeszállító kamionjainak biztonságos elvezetése a parkoló térről.

További jelentős változás az Auchan parkolót Budapest felé elhagyó és a tervezett, kiépítésében gyűjtő jellegű (de a jelenlegi sebességkorlátozással fenntartásra javasolt) útról az autópálya felé haladó járműfolyam biztonságos elvezetése. Ezt a parkoló keleti oldalán meglévő gyakorlatilag kihasználatlan út részbeni elbontásával illetve felhasználásával érjük el.

Az részben elbontásra kerülő keleti útra kapcsolódó ingatlanok közötti kapcsolatai továbbra is megtartásra kerülnek az új geometriához illeszkedően.

A tervezett körforgalmak 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                  |

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 hidon 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.**

Egyéb, közlekedési szempontból kisebb jelentőségű beavatkozások

Az Auchan Magyarország Kft. **Auchan autóbusz végállomást** telepített az áruház középső főbejárata elé, mely 2016. május 2-tól 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. mintakeresztmetszele a Bauhaus mögött

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

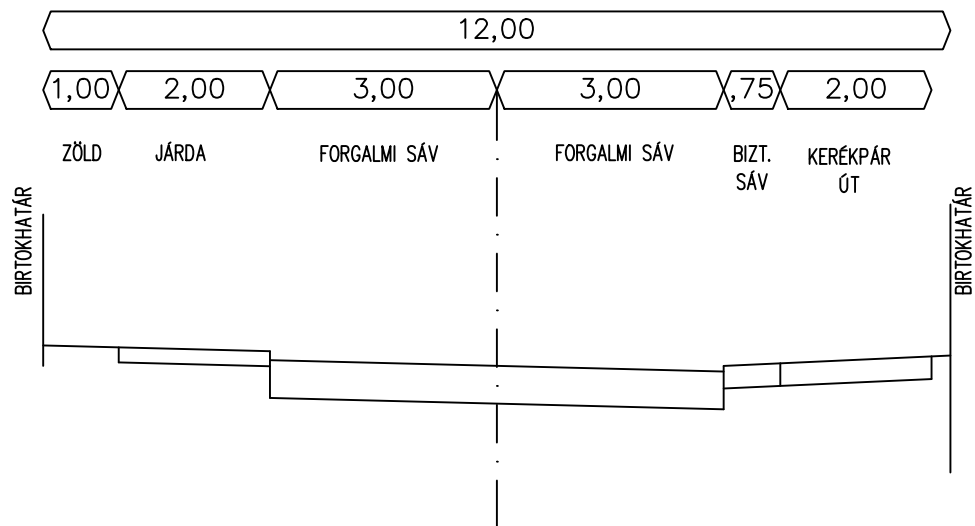


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu





## BAROSS U. MINTAKERESZTSZELVÉNYE A BAUHAUS MÖGÖTT



#### 4.4. 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 más célú hasznosításáig a faállomány megtartható legyen közösségi, rekreációs, Pihenőpark jelleggel. (lásd részletesen:31. oldal, 2. VÁLLALÁS alatt.)



#### 4.5. 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 forgalomtechnika működése során a lakóterületek védelme érdekében a zaj csökkentését elsősorban a parkolók autópálya felé történő, illetve a családi házas beépítéstől távolabb eső telekrészeire való szervezése biztosítja. Ezzel kedvezően csökkenthető mind a, 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 családház lakóterületek között.

Légifotó kivágat



#### 4.6. 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 KFT.



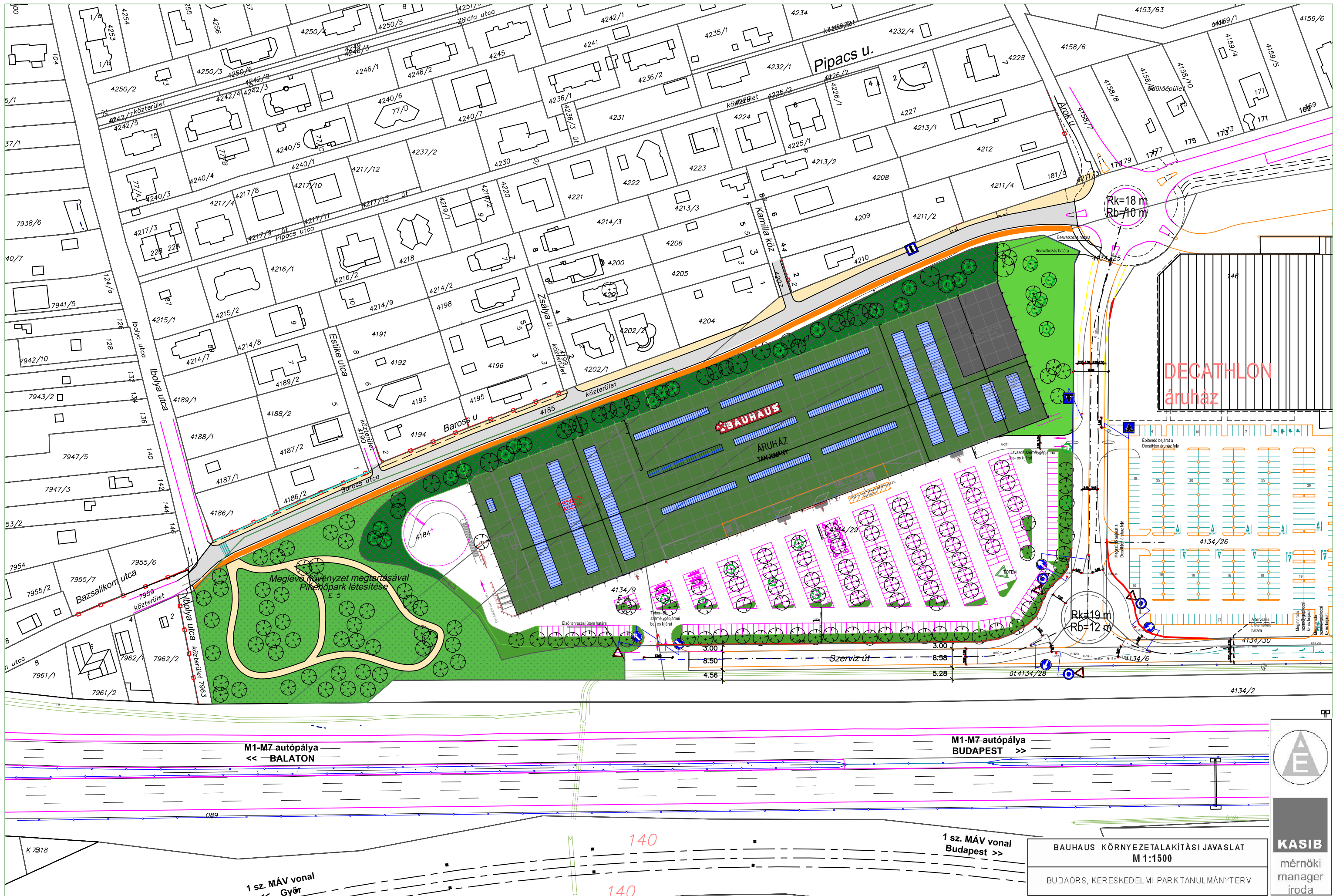
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Management  
System  
ISO 9001:2008  
Valid until:  
2017.04.07.  
www.tuv.com  
ID 9105012036







**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

BAUHAUS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT  
M 1:1500  
BUDAÖRS, KERESKEDELMi PARK TANULMÁNYTERV

M1-M7 autópálya  
BUDAPEST >>

1 sz. MÁV vonal  
Budapest >>

M1-M7 autópálya  
<< BALATON

1 sz. MÁV vonal  
Győr

## 5. 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 vállalkozásokról, azok megvalósításáról és a biztosítékokról a Településrendezési Szerződésben rendelkeznek.

Lsd: Kereskedelmi park környezetalakítási javaslata c. tervlap

### 1. VÁLLALÁS

#### Csereerdősítés

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 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.



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

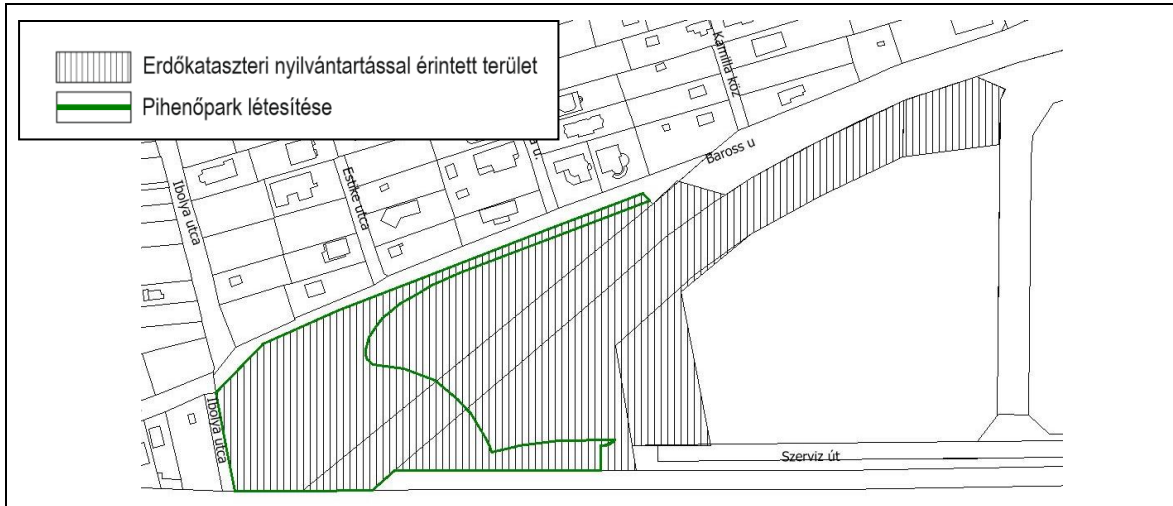




## 2. VÁLLALÁS

### Pihenőpark létesítése

Az Immochan vállalja a telekrendezés előtti 4184, 4147, 4137/9, 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 legkésőbb a Szabályozási Terv Módosítás elfogadását követő 12 hónapon belül. A parképítés tervezett költsége bruttó 7.100.000.Ft.



A Pihenőpark tervezetten az alábbi berendezési tárgyakkal kerül kialakításra:

- 300 fm hosszú, 2 méter széles, murvázott sétaút;
- 2 db pad asztal garnitúra;
- 5 db szemétygyűjtő és 1 db kutyaürülék gyűjtő,
- 2 db tűzrakóhely,
- 14 db kandeláber,
- 1 db kerékpáros pihenő

*Előképek a tervezett Pihenőpark kialakításáról*



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



Management  
System  
ISO 9001:2008  
Valid until:  
2017.04.07.  
www.tuv.com  
ID 9105012036





### 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 átadja a TRSZ 3. sz. mellékletének területkimutatásában a változás utáni állapot szerint az Önkormányzat tulajdonába kerülő, zöld színnel jelölt ingatlanokat, ingatlanrészeket, 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 az Immochan 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 az Immochan részére, az Immochan pedig lemond a különbözet követeléséről az Önkormányzattal szemben.

Tulajdonosok	változás előtt	változás	változás után
Auchan	19 425	1 290	20 715
Immochan	34 515	5 329	39 844
Budaörs Város	24 790	4 972	29 762
Decathlon	40 011	-321	39 690
Lipták László	11 270	-11 270	0
<b>Összesen:</b>	<b>130 011</b>	<b>0</b>	<b>130 011</b>

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

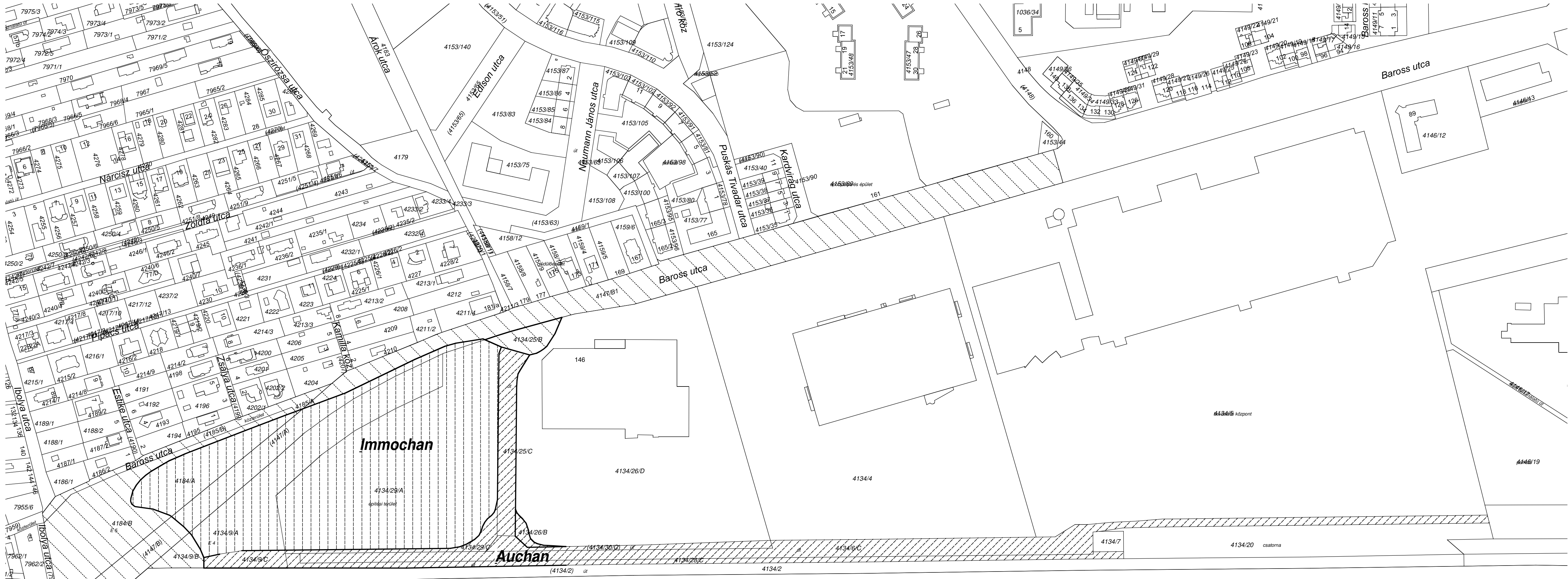


Geo-four Kft.  
1104 Budapest, Dóczy J. u. 11.  
Munka száma: 4147/2016

Budaörs  
bellerület  
Adatszolgáltatás iktatószámára:

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

országos kódot

089/1

A változás akarataknak megfelelően történt.

Hatályon kívül helyezi az iktatószámú vázrajzot.

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

.....év.....hó.....nap

P.H. Záradékoló: .....  
Ing. rend. min. száma: .....

Budapest, 2017. 03. 08.

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

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

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	jel.	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz	jel.	Alrészlet		Terület	AK	Tulajdonosok
		tulajdonos	min. o.					művelési ága	min. o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4134/6		Auchan		1.0642		4134/6/C				1.0642		Auchan
4134/9		Immochan		1.0239		4134/9/A				0.8354		Immochan
						4134/9/B				0.0852		Budaörs Város
						4134/9/C				0.1033		Auchan
4134/25		Auchan		0.3848		4134/25/B				0.1083		Budaörs Város
						4134/24/C				0.2765		Auchan
4134/26		Decathlon		4.0011		4134/26/B				0.0321		Auchan
						4134/26/D				3.9690		Decathlon
4134/28		Auchan		0.3567		4134/28/C				0.3567		Auchan
4134/29		Immochan		2.4276		4134/29/C				2.3257		Immochan
						4134/29/C				0.1019		Auchan
4134/30		Auchan		0.1368		4134/30/C				0.1368		Auchan
4147		Budaörs Város		2.2832		4147/A				0.4085		Immochan
						4147/B				0.1675		Budaörs Város
						4147/B1				1.7072		Budaörs Város
4184		Lipták László		1.1270		4184/A				0.4140		Immochan
						4184/B				0.7130		Budaörs Város
4185		Budaörs Város		0.1958		4185/A				0.0008		Immochan
						4185/B				0.1950		Budaörs Város
Összesen				13.0011	0.00					13.0011	0.00	



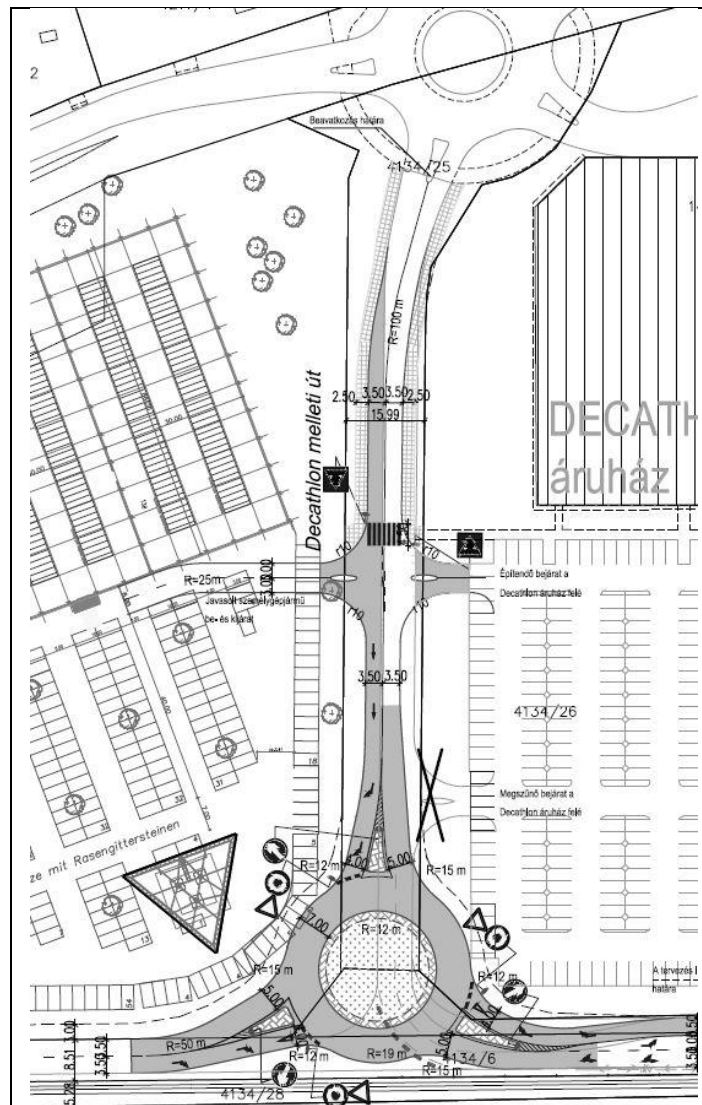
#### 4. VÁLLALÁS

##### Árok utca folytatásában a déli szervízútnál körforgalmi csomópont kiépítése

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 csomópont kiépítésével, a Szabályozási Terv Módosítást követő 24 hónapon belül.

Az Immochan továbbá vállalja saját költségén a kapcsolódó, 4134/6 hrsz-ú telken tervezett szervíz 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 végleges, jogerős forgalombahelyezési engedélyt megszerezni, valamint az Immochan köteles a jelen pontban foglaltak teljesítéséhez szükséges valamennyi költséget viselni.



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





## 5. VÁLLALÁS

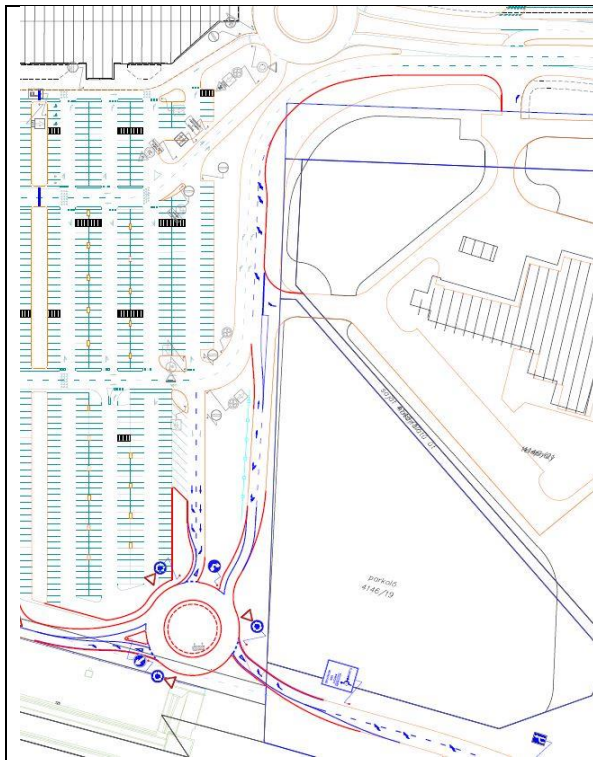
### Körforgalmi csomópont kialakítása az IKEA és az Auchan között

Az Immochan saját költségén vállalja az Auchan – IKEA telek sarkánál lévő csomópontjának átépítését körforgalmi csomóponttá, a Szabályozási Terv Módosítást követő 24 hónapon belül. A tervezett körforgalmi csomópont részletes tervrajzát és leírását jelen Telepítési Tanulmányterv tartalmazza.



## 6. VÁLLALÁS

Az Auchan keleti bejáratánál tervezett új körforgalom létesítése, valamint annak Sport utcai csomóponttal való összekötése sávelhúzással, az Auchan déli szervíz út forgalmi rendjének átalakítása



Az Auchan vállalja a 4134/6 hrsz-ú telken a záportározóval párhuzamosan futó egyirányú szervízút kétirányúsítását, és az Auchan keleti bejáratánál lévő kereszteződés átépítését körforgalmi csomóponttá. Továbbá az Immochan vállalja az Auchan keleti bejáratánál tervezett körforgalom és a Sport utcai csomópont összekötését (sávelhúzással) a Szabályozási Terv Módosítást követő 24 hónapon belül. A tervezett körforgalmi csomópont és sávelhúzás részletes tervrajzát jelen Telepítési Tanulmányterv tartalmazza.

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



**7. 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 a parkolóban 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 kötelezően megtartandó 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 kötelezően fenntartandó zöldfelületként tartandó fenn.

**8. 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.

**9. 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 beterjesztéséig köteles letétbe helyezni a Felek által közösen kiválasztott letéteményesnél.

**10. 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, 2017. augusztus 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





