



KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 15.§ ÉS 7.SZ. MELLÉKLET SZERINT

## **BUDAÖRS VÁROS PUSKÁS TIVADAR U. 4153/83 HRSZ INGATLANON MEGVALÓSULÓ IRODA- ÉS LAKÓÉPÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**



**2017 DECEMBER HÓ**

## TERVEZŐI NÉVSOR

SAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra <i>Sass Petra</i>	szerkesztő, rajzoló



TERV  
STÚDIÓ

HA Tervstúdió Településrendezési  
Építészeti Tanácsadó Kft.  
1116 Budapest Zsurló köz 5.  
Tel.: +36-30/236-3295  
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 26/2017

314/2012.(XI.8.) korm.r. 15.§ és 7.melléklete szerint Képviselő-testületi egyeztetésre

2017. december hó

## TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NÉVSOR

TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYE (314/2010. Korm. rendelet 15.§ és a 7. sz. melléklet szerint)

BEVEZETÉS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

1.1. A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1.3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1.5. JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

1.6. A FEJLESZTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

1.7. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

1.8. FEJLESZTŐI VÁLLALÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:

1. SZ. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV
2. SZ. MELLÉKLET: EDISON UTCA ÚTÉPÍTÉSI TERVE

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYE - 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet szerint

**A Telepítési tanulmányterv tartalmi követelményét** „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet **15.§ és 7.melléklete határozza meg.**

### TARTALMIKÖVETELMÉNY – ÁLTALÁNOS – 314/2012. Korm.rendelet 15.§

#### 10. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

**15. §** (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) **településrendezési szerződés előkészítéséhez,**

b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy

c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként **beépítési tervet** kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek – az (5) bekezdésben foglaltak kivételével – összevonhatók, elhagyhatók, kiegészíthetők.

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

a) a beépítés javaslatát,

b) a telkeken belüli és a határoló közterületek

ba) zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,

bb) közlekedési és parkolási rendjét, és

bc) közműveinek felszíni építményeit.

(6) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a **szükséges tartalmat és annak részletezettségét** a 7. melléklet figyelembevételével az **önkormányzati főépítész határozza meg.**

### TARTALMIKÖVETELMÉNY – RÉSZLETES – 314/2012. Korm.rendelet 7. melléklet

#### 1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben

1.3. Beépítési terv az alábbiakban részletezett 2. pont (Beépítési terv) szerint

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

1.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész – nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló



**2.BEÉPÍTÉSI TERV** - 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti, alábbi tartalommal:

**2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK**

- 2.1.1. *Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet) – jelen esetben nincs*
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs ( felirat férőhelyszám /G 30/ mélygarázs kontúr feltűntetése)

**2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK**

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
- 2.2.4. *Meglévő, illetve tervezett vízfelület - jelen esetben nincs*

**2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK**

- 2.3.1. Gyalogos felület
- 2.3.2. *Kerékpárút - jelen esetben nincs*
- 2.3.3. *Vegyes használatú felület - jelen esetben nincs*
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
- 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]

**2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK**

- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár
- 2.4.3. *Védőtávolságok - jelen esetben nincs*
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév
- 2.4.6. Helyrajzi szám
- 2.4.7. Házszám

## BEVEZETÉS

Jelen Telepítési Tanulmányterv Budaörs – belterületének, „Terrapark” intézményi településrészén a Puskás Tivadar utca, Liget utca és Edison utca által közrezárt - 4153/83 hrsz-ú magántulajdonban lévő telekre, és az azzal határos 4153/65 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú Edison utca területére vonatkozik.

### Előzmény

A Zalakerámia Zrt. tulajdonában lévő 4153/83 hrsz-ú telken a MoMDeluxe Kft. beruházó cég részéről lakásépítési igény merült fel, mellyel a jelenleg megnövekedett „újlakás” iránti keresletet kívánja kielégíteni az ezzel járó kedvezmények kihasználásával. (Az előzetes tárgyalások 44 db lakás elhelyezéséről szóltak.)

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat nem teszi lehetővé a fejlesztői elképzelés szerinti nagyobb számú lakórendeltetés elhelyezését, így annak módosítása szükséges. Budaörs Város Önkormányzata jelenlegi álláspontja szerint alapvetően nem támogatja nagyszámú új lakás kialakítását, mert az nagy valószínűséggel lakosságszám növekedést eredményez, melynek következményeként számos új alapintézményi ellátási kötelezettség keletkezik. Ez jelenti az új intézmények megvalósítását és azok fenntartását, melyek jelentős költségvetési kiadásként realizálódnak az önkormányzat számára. Budaörs Önkormányzata viszont üdvözlí a településen a minőségi irodakínálat bővítésére vonatkozó törekvéseket, ezért támogatja azon beruházásokat, amelyek során az irodaterület és a kínálat egyaránt növekszik, mivel az Önkormányzat célja minél több vállalkozás megtelepedésének elősegítése a településen, és ezáltal az iparüzési adóbevétel megnövelése.

Mindezek figyelembevételével a beruházói szándék az Önkormányzattal való tárgyalások alapján abban az esetben elfogadható, ha az elhelyezhető lakásszámot az Önkormányzat korlátok közé szorítja az irodafunkció elhelyezésének kötelezettsége mellett, valamint ha a beruházó településrendezési szerződést köt az önkormányzattal bizonyos önkormányzati településfejlesztési célok megvalósításának átvállalására. Ennek érdekében az Önkormányzat és a MoMDeluxe kft. előszerződést kötött, amelyben többek között rögzítették, hogy az elhelyezendő lakás-iroda vegyes funkciójú épület bruttó szintterületének legfeljebb 60%-át lakófunkcióként, mely nem lehet több 44 db lakásnál, legalább 40%-át irodafunkcióként, mely nem lehet kevesebb 1000 m<sup>2</sup> nettó alapterületnél valósítja meg. A beruházó által kidolgozott beépítési terv 37 db lakás és nettó 1200 m<sup>2</sup> bérbe adható irodafunkció elhelyezését tartalmazza. (Lásd: 1. sz. melléklet: Beépítési terv) Emiatt a szerződést ezen konkrét értékek beemelésével szükséges módosítani a százalékos funkcióarány meghatározás helyett.

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet beruházóval**. A Településrendezési szerződés célja a beruházó által igényelt településrendezési eszközök módosításának előkészítése, valamint önkormányzat részéről a beruházóval szemben támasztott, önkormányzat által kért beruházási igények meghatározása. A Településrendezési szerződés tartalma röviden: önkormányzat vállalja a településrendezési eszközök módosításához szükséges eljárás lefolytatását, és a módosítás képviselő-testületi jóváhagyásra való előterjesztését, jogszabályi megfelelés esetén annak elfogadását; beruházó vállalja: az épület (maximum 37 db lakás és minimum nettó 1200 m<sup>2</sup> bérbe adható iroda) felépítését, Edison utca részleges kiépítését, telephelyének áthelyezését minimum 5 évre. Mivel az Edison utca részleges kiépítésének kötelezettségét tartalmazza a Településrendezési szerződés, ezért a 4153/65 hrsz-ú Edison utca ingatlan is a fejlesztési terület része.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészítettettné. Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében készült jelen Telepítési tanulmányterv, amely a Településrendezési szerződés elválaszthatatlan melléklete.

### **Jelen Telepítési tanulmányterv készítésének célja pontokba foglalva:**

- az Előszerveződésben foglaltak alapján a kötetendő Településrendezési szerződés műszaki tartalmának meghatározása,
- a Településrendezési szerződés előkészítése,
- a Településrendezési szerződés mellékleteként a beruházói vállalkozások műszaki tartalmának meghatározása,
- a hatályos településrendezési eszközök módosításának felhatalmazásáról, illetve annak feltételeiről szóló képviselő-testületi döntés megalapozása.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7.sz. mellékletében rögzített tartalmi követelmények szerint készült.

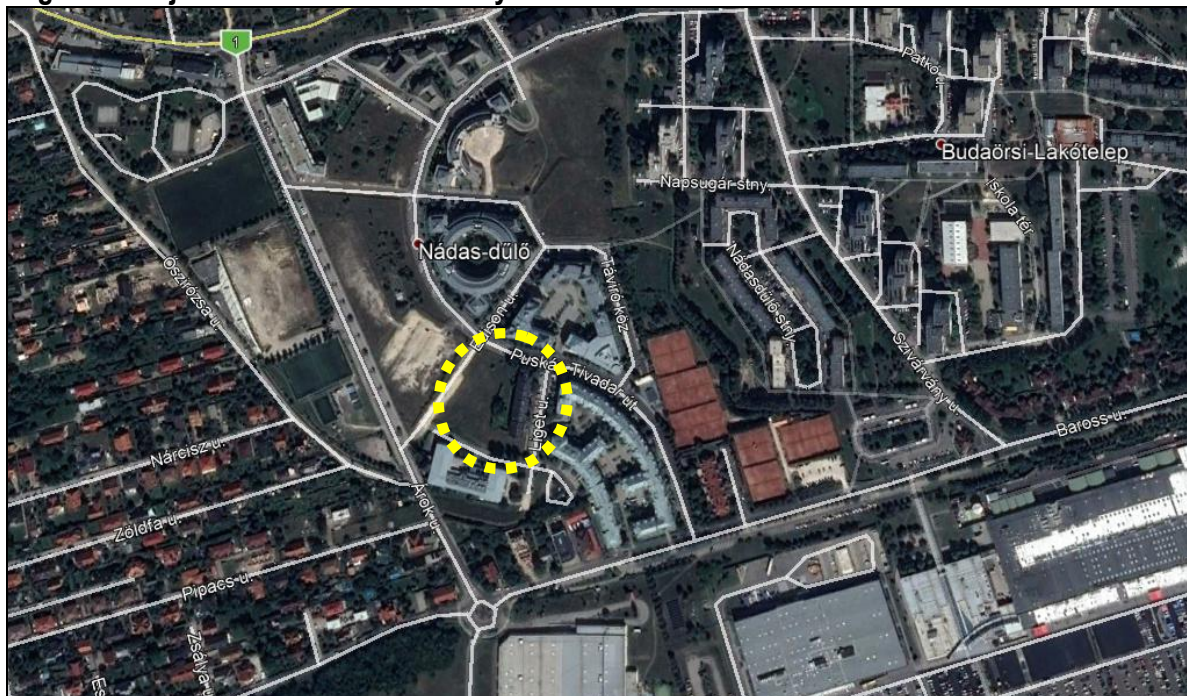
A tanulmányterv többek között rögzíti a terület adottságait, a településre készült hatályos településrendezési tervi előzményeket.

A tanulmányterv keretében elkészült a Beépítési terv (Lásd: 1. sz. melléklet: beépítési terv), valamint az alapján a területre hatályos módosítandó szabályozási elemek meghatározása. Szintén jelen tanulmányterv tartalmazza az Edison u. útépítési tervét. (Lásd: 2. sz. melléklet: Edison utca útépítési terve). A tanulmányban egyaránt bemutatja a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) infrastruktúra fejlesztési igénye mellett, a műszaki infrastruktúra (közlekedési és közműellátási) igényt is.

**Jelen Telepítési tanulmányterv elválaszthatatlan részét képezi az 1. sz. melléklet: Beépítési terv és 2. sz. melléklet. Edison u. útépítési terve.**

## 1.1. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

### Légifotó a Fejlesztési területről és környezetéről



Jelen Telepítési Tanulmányterv Budaörs – belterületének a „Terrapark” intézményi településrészén helyezkedik el, a Puskás Tivadar utca, Liget utca és Edison utca által közrezárt - 4153/83 hrsz-ú magántulajdonban lévő telekre, és az azzal határos 4153/83 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú Edison utca területére vonatkozóan készült el. A 4153/83 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen 4026 m<sup>2</sup> terület nagyságú építési telek. Az Edison utca telke, a 4153/65 hrsz-ú közterület, önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenleg kiépítetlen murvás út.

**Tehát a fejlesztéssel érintett terület: 4153/83 és 4153/65 hrsz-ú ingatlanok.**

A terület Budaörs Auchan-IKEA-Decathlon tömbjétől északra, az ún. Terra park tömbjében található. Környezetében így vegyesen vannak jelen az irodaházak, a kisvárosias, kertvárosias lakóterületek, és sportterületek. A terület maga is már abban az átmeneti zónában fekszik, ahol vegyesen jelennek meg mind az intézményi, mind a lakófunkciók.

A terület közlekedési helyzete jó, könnyen megközelíthető az Árok utcán keresztül, amelynek északi szakasza az 1. sz. országos főútra, déli szakasza a Baross utcára csatlakozik. A Baross utca Budaörs egyik jelentős gyűjtőútjára a Sport utcára köt rá, amelynek déli szakasza az M1-M7 autópálya csomópontjába, északon az 1. sz. országos főútra csatlakozik a Polgármesteri Hivatal előtti körforgalmú csomópontban.

#### **A fejlesztési terület és környezete jelenlegi területhasználata és beépítettsége**

A terület közvetlen környezetében lévő tömbökben mind az irodaépületek, mind a családi házak, mind a sok lakásos társasházi lakóépületek megtalálhatók.

A terület közvetlen telek-szomszédságában 3+2T szintes társasházak lakóépület található, kissé távolabb F+T szintes kertvárosias családi házak, 4 szintes irodaépületek találhatók. Valamint a még



kiepítetlen (átmenetileg murvás) Edison utca nyugati oldalán beépítetlen területek vannak, ahol ideiglenes parkoló felület található. Kissé távolabb mind keleti, mind nyugati irányban sportterületek helyezkednek el.

### Fotódokumentáció

Liget utca felőli feltárás – a tervezett mélygarázs behajtáshoz



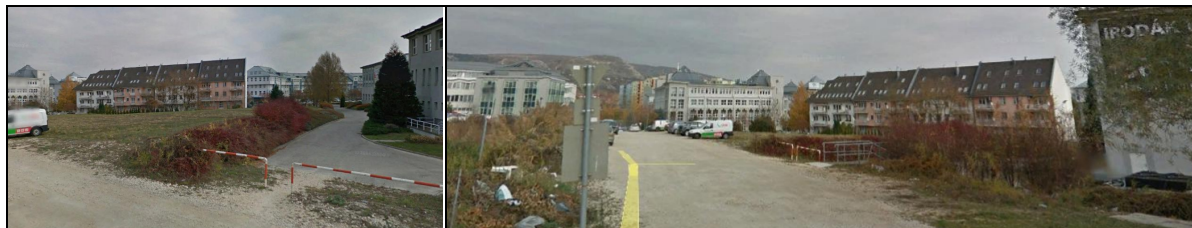
Puskás Tivadar utca felől

Liget utcai társasház keleti oldala és nyugati oldala



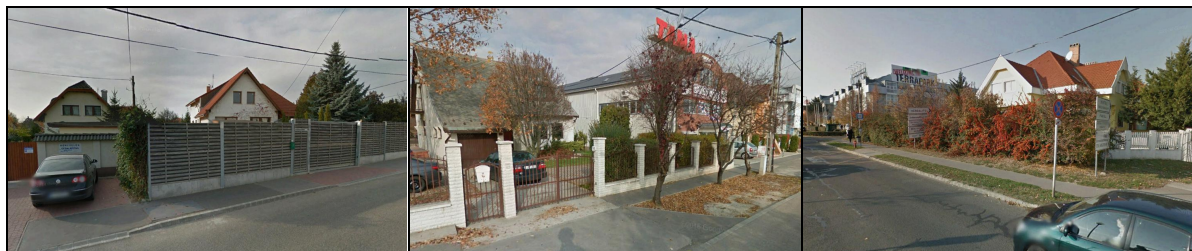
Edison utca felől

Edison utca Árok utca sarka felől

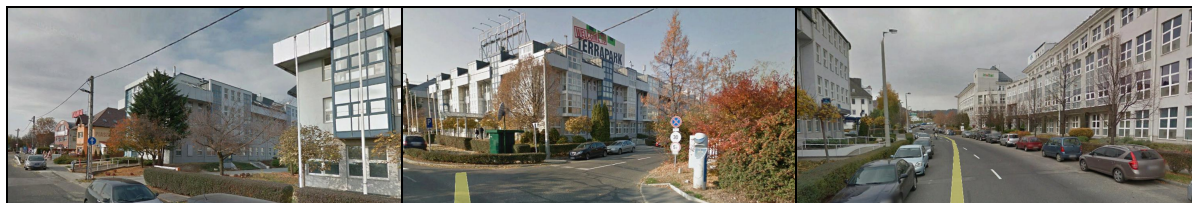


Árok u. NY-i oldala családi házai

Baross utca családi házai az Árok utca felől



Baross u. menti Terra Park irodaház és Puskás Tivadar u. menti irodaházak a Neumann János u. felé

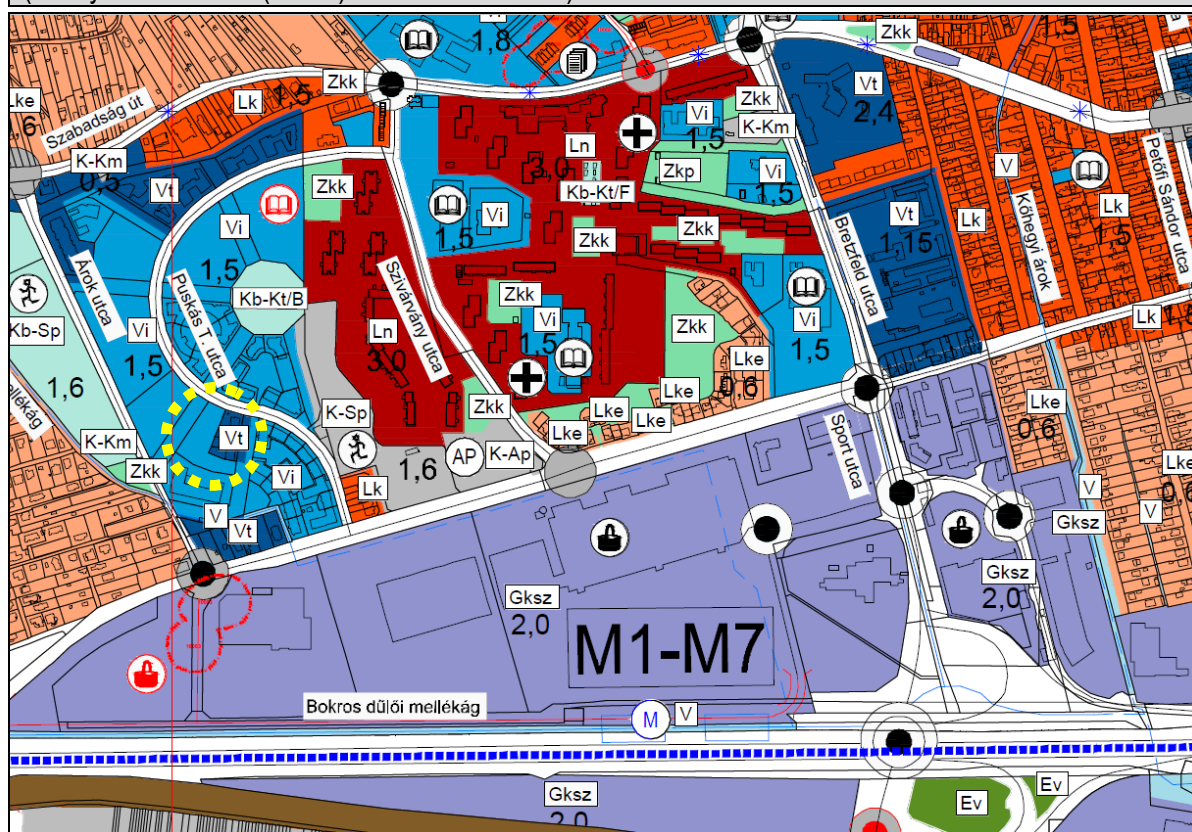











## 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A Fejlesztési területet a hatályos Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) „intézményi területként”, a Településképi rendelet területi lehatárolása „intézményi területek” karakterű területként jelöli.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVONAT - TSZT:

(hatályos:267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat)



Beépítésre szánt területek	
	Nagyvárosias lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Településközpont terület (Vt)
	Intézmény terület (Vi)
	Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
	Ipari gazdasági terület (Gip)
	Hétvégiházias üdülőterület (Üh)
	Különleges terület (K)

A TSZT szerint a 4153/83 hrsz-ú telek **Vi-Intézmény terület**. Közvetlen környezetében szintén Vi területfelhasználású területek vannak, valamint közvetlen telekszomszédságában Vt-Településközpont területbe sorolt terület található. Kissé távolabb K-Sp Különleges sportterület illetve Kertvárosias lakóterületek vannak.



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (BHÉSZ)

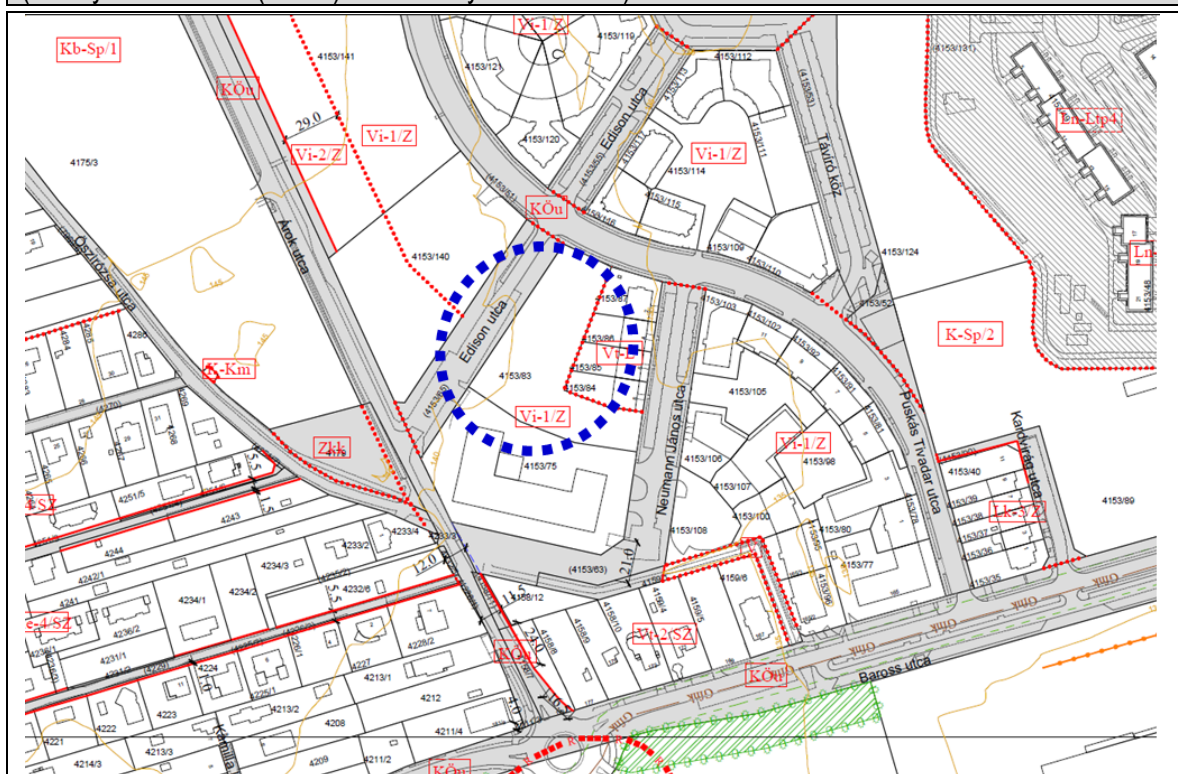
(Hatályos: 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet)

A fejlesztési területre a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat vonatkozik, amely alapján a 4153/83 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, amely építési övezetben igazgatás, iroda, kereskedelem-szolgáltatás, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetések helyezhetők el. **Új lakórendeltetés nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el.**

A 4153/65 hrsz-ú Edison utca „Közterület céljára kijelölt terület”, övezetbe nem sorolt közterület.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (BHÉSZ) 1. SZ. MELLÉKLETE: SZABÁLYOZÁSI TERV- KIVONAT (XX.SZELVÉNY:

(Hatályos: 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet)



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (BHÉSZ) - KIVONAT:

(Hatályos: 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet)

## II. Fejezet

## Értelmező rendelkezések

3.§ (1) 12. Terepszint alatti beépítés mértéke: A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.

42.§ (1) 3. Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)

(2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatás, iroda,
- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) szállás jellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint  
f) sport.
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el.
43. § (1) Az intézmény terület építési övezet zárt sorú beépítésű építési övezeteiben az épületek elhelyezése esetén az e rendelet 15. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.
- (4) A Vi-1/Z és a Vi-2/Z jelű építési övezet területén a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.
- (5) 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.

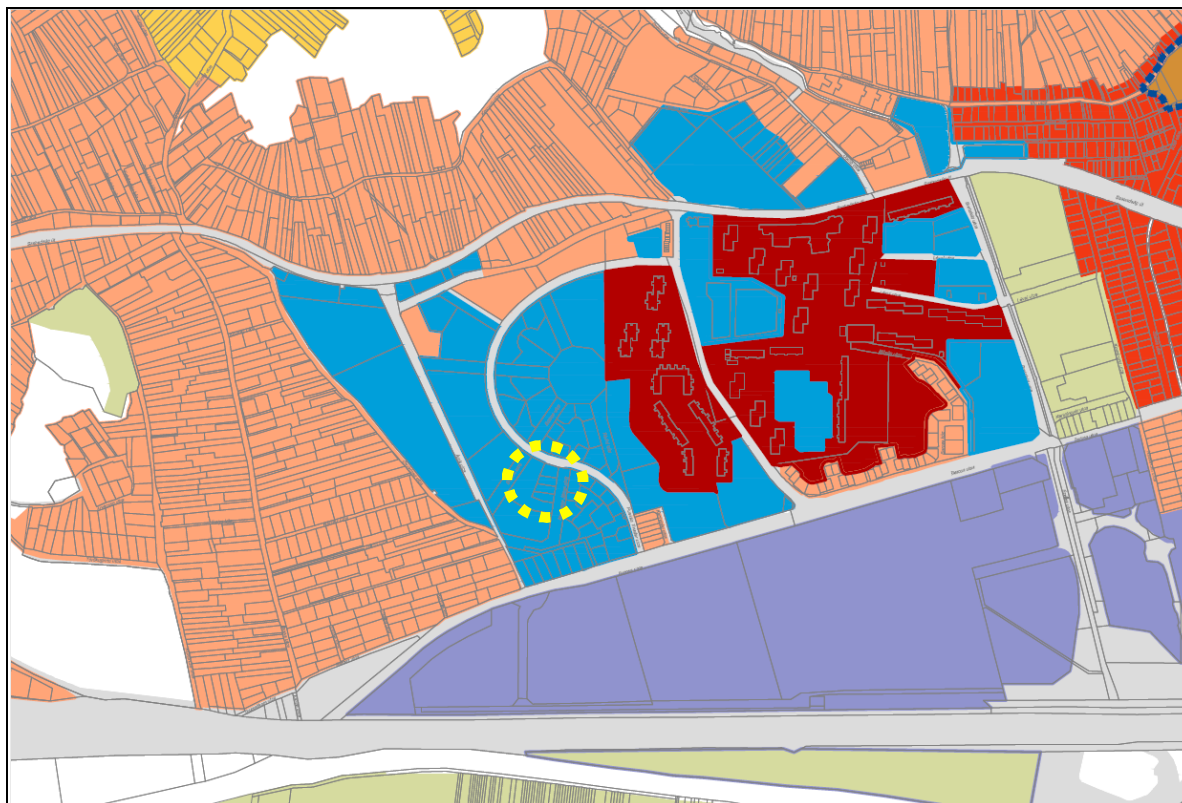
#### BHÉSz 2.1 melléklet: Építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P				
			a telek megengedett								az épület megengedett				előkert		hátsókert		oldalkert	
			legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb		legnagyobb				megengedett legkisebb						
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	épület-magasság	Hm	Pm	rendeltetési egység száma	bruttó 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				
56	Vi-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	20	30	14,5	-	-	-	4,0	-	-				
SZ	szabadon álló		R	a rendeletben meghatározottak szerint						Hm	homlokzatmagasság									
O	oldalhatáron álló		[ ]	a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték						Pm	párkánymagasság									
Z	zárt sorú																			
Ik	ikres		( )	telek eltérő értéke																



**BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELET**  
(Hatályos: 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet)

Településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területek lehatárolása  
(28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet) - 1.sz. melléklet



**Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei**

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: red;">■</span> Lakótelep területe   | <span style="color: purple;">■</span> Gazdasági területek    |
| <span style="color: orange;">■</span> Városközponti terület   | <span style="color: blue;">■</span> Intézményi területek     |
| <span style="color: lightorange;">■</span> Lakóterületek (hegyvidéki és síkvidéki)                              | <span style="color: green;">■</span> Átalakuló területek     |
| <span style="color: yellow;">■</span> Üdülőterületek (Frankhegy, Méhecska utca és környéke)                     | <span style="color: grey;">■</span> Jelentősebb közterületek |
| <span style="color: yellow;">■</span> Kertes mezőgazdasági területek (Alsó-, Felső Szállások, autópálya mentén) |  |

Budaörs Város Településkép védelméről szóló rendeletének mellékletét képező Területi lehatárolás szerint, jelen terület és teljes tágabb környezete is az ún. „Intézményi területek” karakterbe tartozik, mint településképi szempontból meghatározó terület.

**BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELET - KIVONAT**  
(Hatályos: 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet)

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE**

(Városközponti terület; Lakótelep területe; Lakóterületek; Üdülőterületek; Kertes mezőgazdasági területek; **Intézményi területek**; Gazdasági területek; Átalakuló területek; Jelentősebb közterületek)

**5. § (1)** Helyi építési szabályzat az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterületének mértékéeként a

- BHÉSZ szerinti övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméret legnagyobb beépítési mértéke alapján számított beépíthető terület kétszeresénél nagyobb értéket nem állapíthat meg.
- (2) Magastető hajlásszöge 45°-nál nagyobb nem lehet.
- (3) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
- 6. § (1) A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyepterület vagy talajtakaró telepítését.**
- (2) A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival. A telepítésre javasolt növényzet listáját a 1. függelék tartalmazza.
- (3) **A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsátmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad zöldfelületet biztosításával.**
- (4) A meglévő növényzet védelme érdekében:
- a) a kötelezően előírt zöldfelületet elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani;
  - b) az épület elhelyezés és a megközelítés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;
  - c) építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell;
  - d) a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.
- [.....]
- 7.§ A BHÉSZ eltérő övezeti előírása hiányában melléképület – az alábbi korlátozással helyezhető el:**
- a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
  - b) melléképület legfeljebb földszintes kialakítású lehet, és megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- 8. § A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül nem tömör kerítést kell építeni, az útkereszteződés beláthatósága érdekében.**
- 9. § A vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:**
- a) Méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
  - b) Kerítésen, támfalakon csak azok tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.
  - c) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzati felület 10%-át.

- d) Lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.
- e) Molinó (szövetből készült üzletfelirat) nem helyezhető el.

**10. §** Cégér az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:

- a) Cégeket úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyjaival.
- b) Elhelyezhető a földszinten a mindenkor előírt gyalogos úrszelvény szabadon hagyása mellett.
- c) Mérete tartószerkezetével és annak díszítésével együtt maximum 80x80 cm lehet, szerkezeti vastagsága 15 cm-nél vastagabb nem lehet.
- d) A cégér felszerelésének módját, világító cégér színét és a megvilágításának módját, az egymástól való távolságát, illetőleg az egy épületen elhelyezhető cégek darabszámát a harmonikus utcaképi megjelenés figyelembevételével kell megtervezni. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.

**11. §** Totemoszlopot elhelyezni csak az Átalakuló és a Gazdasági területeken lehet.

**12. §** 421/2015. (XII.23) Korm. rendelet szerinti „Tájékoztatót segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszközök”-et elhelyezni tilos.

**13. §** Reklámot, reklámhordozót tartós használatú öntapadó vinyl fóliával lehet rögzíteni, ez a technológia nem minősül ragasztásnak.

A rendelet Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános előírásait kell figyelembe venni a Fejlesztési terület vonatkozásában, amelyek közül a 6.§ (1) és (3) bekezdések relevánsak a Beépítési terv szintjén.

A rendelet 6.3 fejezetének 35-37.§ előírásai tartalmazzák az „Intézményterületek”-re vonatkozó rendelkezéseket. Ezek között azonban nincs olyan előírás, amely a Vi-1/Z építési övezetre tartalmazna külön előírást.

### 1.3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelen fejezet jelen Telepítési tanulmányterv 1. sz. melléklet: Beépítési terv alapján lett kidolgozva.

A Beépítési terv alapján a beruházó a 4153/83 hrsz-ú telken lakóiroda rendeltetést tartalmazó vegyes funkciójú épületet kíván elhelyezni 37 db lakás és min. nettó 1200 m<sup>2</sup> bérbe adható iroda elhelyezésével.

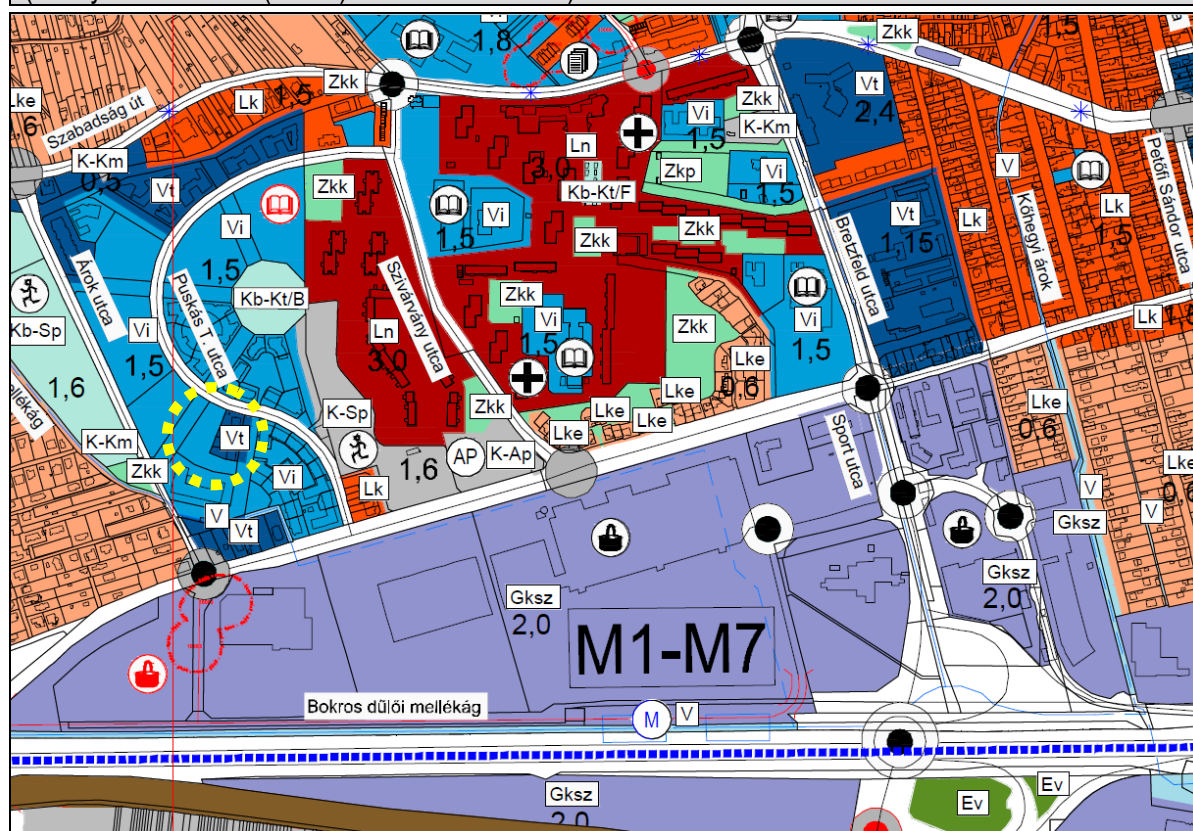
A Beépítési terv alapján a jelenleg hatályos Településrendezési eszközök módosítása szükséges a Fejlesztési terület 4153/83 hrsz-ú telek vonatkozásában. Az Edison utca 4153/65 hrsz-ú telkét illetően településrendezési eszköz módosítása nem szükséges.

#### Településrendezési eszközök módosítandó elemeinek összefoglalása










##### Budaörs Város Településszerkezeti Terve

##### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVONAT - TSZT:

(hatályos:267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat)





Beépítésre szánt területek	 Intézmény terület (Vi)
 Nagyvárosias lakóterület (Ln)	 Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
 Kisvárosias lakóterület (Lk)	 Ipari gazdasági terület (Gip)
 Kertvárosias lakóterület (Lke)	 Hétfélgiházak üdülőterület (Üh)
 Településközpont terület (Vt)	 Különleges terület (K)

A beépítésre váró 4153/83 hrsz-ú telek **Vi – Intézmény területfelhasználási kategóriában** van. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) alapján az Intézményterületre vonatkozó előírások:

“**17. §** (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott színtszám felett) alakítható ki.”

Fenti előírás alapján a területen lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el, mivel alapesetben lakórendeltetés nem helyezhető el intézményterületen. A fejlesztési cél, a vegyes iroda-lakórendeltetésű épület elhelyezése tehát megvalósítható a **Vi-Intézmény területfelhasználási kategórián belül, tehát TSZT módosítás nem szükséges** a beépítés megvalósításához. Fentiek értelmében az OTÉK felhatalmazása szerint a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges.

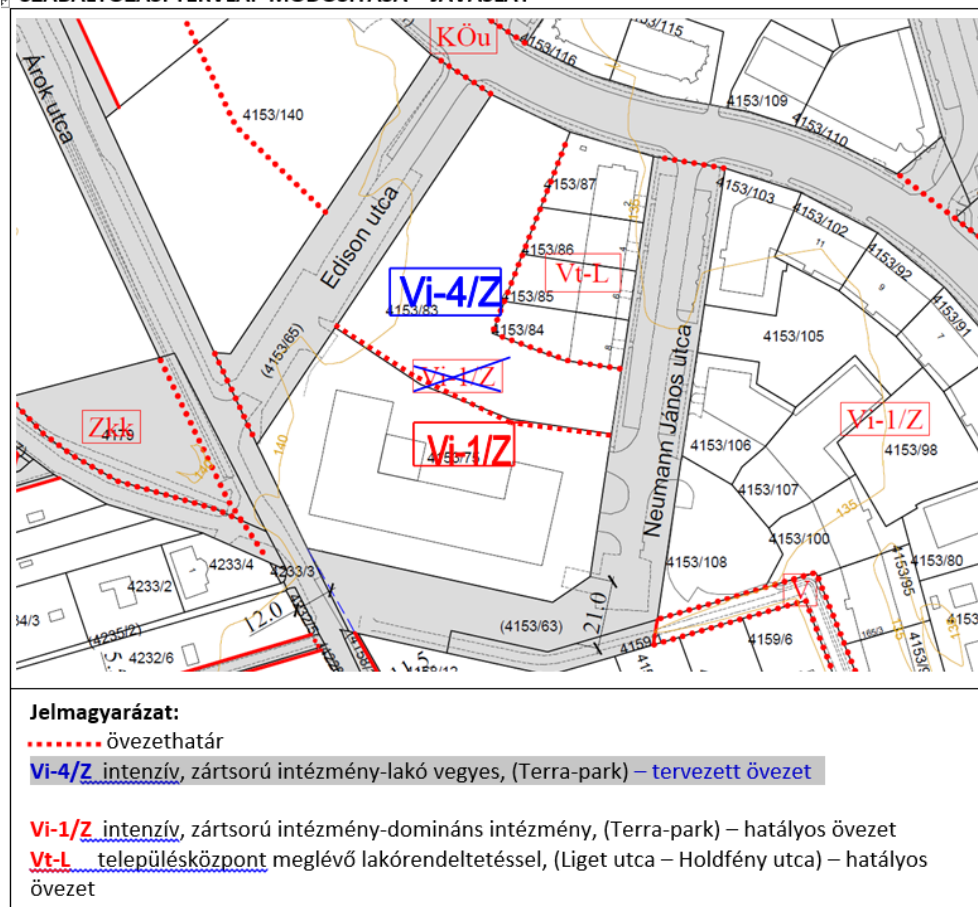
Amennyiben a tervezés során kiderül, hogy mégis módosítani szükséges a TSZT-t, annak lehetőségét fenn kívánjuk tartani.

#### Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZ)

A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott BHÉSZ módosítás szükséges az alábbiak szerint.

A tervezett módosítás során a 4153/83 hrsz telken az irodai és a lakó rendeltetés vegyesen jelenik majd meg. A módosítás során tehát az iroda rendeltetés mellett a lakó rendeltetés is elhelyezhetővé válik a telken. Ehhez a BHÉSZ-ben új építési övezetet javasolt kialakítani **Vi-4/Z** jellel, amely kizárólag a 4153/83 hrsz-ú fejlesztési területre vonatkozna.

#### SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA – JAVASLAT



#### Lakófunkció elhelyezhetőségének biztosítása

Az új **Vi-4/Z** építési övezetben az elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírással célszerű konkrétan meghatározni az elhelyezhető lakórendeltetés számát és módját. Ezzel eleget teszünk mind az OTÉK előírásnak, mind a Településrendezési szerződésnek. A Beépítési terv alapján javasolt az elhelyezhető lakásszámot 37 db-ban maximálni, valamint rögzíteni, hogy minimum 1200 m<sup>2</sup> bérebeadható irodafunkciót kell kialakítani. Továbbá az is előírandó, hogy a vegyes funkciójú épületet 1 ütemben kell kialakítani, a lakófunkció nem vehető használatba addig, amíg az irodafunkció nem valósul meg.

#### Terepszint alatti beépítés mértékének növelése

A Beépítési terv alapján a terepszint alatti beépítés lehetőségének módosítása szükséges, mivel a szükséges parkolószámot telken belül kell biztosítani, ezért a terv a gépjárműtárolást az épület alatt, terepszint alatti garázsban biztosítja. A parkolási mérleg számítását a Beépítési terv tartalmazza, mely alapján terepszint alatti garázsban 82 db gépkocsi parkoló, felszínen 18 db gépkocsi parkoló helyezkedik el. A 37 db lakáshoz 37 db parkolóhelyet, a 1200 m<sup>2</sup> irodához 61 db parkolóhelyet kell biztosítani. A tervezett terepszint alatti garázs az épület alatt kinyúlik az Edison utca határvonaláig, valamint a keletről szomszédos telek felé. A garázsszint kialakítása földtakarással a terepszinten nem látható módon tervezett.

A terepszint alatti teremgarázs bruttó szintterülete 2633,38 m<sup>2</sup>. Ekkora méretű terepszint alatti beépítést a vonatkozó hatályos előírás nem tesz lehetővé. A maximális terepszint alatti beépítés mértéke jelenleg 20%. A BHÉSZ szerinti kapcsolódó értelmező rendelkezés a következő:

„12. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.”

A tervezett beépítés összes terepszint alatti beépítésének mértéke 4633,38 m<sup>2</sup>, a 4026 m<sup>2</sup> telekméretet figyelembe véve, összesen 65,4 % terepszint alatti beépítés lehetőségére van szükség a Beépítési terv alapján. Figyelembe véve fenti definíciót és azt, hogy a megvalósuló beépítettség 35,41% lesz, a 20%-os értéket növelni szükséges.

#### **Előkerti méret a terepszint alatti épületre ne vonatkozzon**

Előkert mérete a hatályos övezetben 4,0 m, amelyen nem szükséges módosítani terepszinten, viszont a terepszint alatti építmény elhelyezhetősége érdekében elő kell írni, hogy a terepszint alatti építményekre az előkerti méret nem vonatkozik, azaz kifuthat telekhatárig, amely lehetőségre a Beépítési tervet figyelembe véve szükséges.

#### **Telekmegosztásra ne legyen lehetőség**

A cél az, hogy a 4153/83 hrsz-ú telek egy telek maradjon, ne legyen megosztható. Ez is biztosíték arra, hogy a vegyes funkciójú épület egy ütemben épüljön.

#### **Budaörs Város Településkép Védelmi Rendelete**

(Hatályos: 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet)

„6. § (1) A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepítését.

(3) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad zöldfelületet biztosításával. „

A Beépítési terv alapján fenti előírások betarthatók, tehát Budaörs Településképvédelmi rendeletének módosítása nem szükséges.

## **1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A BHÉSZ módosítása az alábbiak szerint javasolt:

**A hatályos Vi-1/Z építési övezet és a tervezett Vi-4/Z építési övezet beépítési paramétereit az alábbiak szerint szükséges:**

#### **Vi-1/Z (hatályos)**

Beépítési mód:	zárt sorú
Legkisebb kialakítható telekterület:	500 m <sup>2</sup>
Legnagyobb kialakítható telekterület:	1000 m <sup>2</sup>
Legnagyobb beépítési százalék:	40%
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató:	2,4
Legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke:	20%
Legkisebb zöldfelületi mérték:	30%
Legnagyobb épületmagasság:	14,5 m
Előkert:	4,0 m

### Vi-4/Z (tervezett)

Beépítési mód: zárt sorú

Legkisebb kialakítható telekterület:

**úgy kell megállapítani, hogy a telek ne legyen megosztható**

Legnagyobb kialakítható telekterület:

**megállapítása nem szükséges**

Legnagyobb beépítési százalék: 40%

Legnagyobb bruttó szintterületi mutató: 2,4

Legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke:

**növelése szükséges**

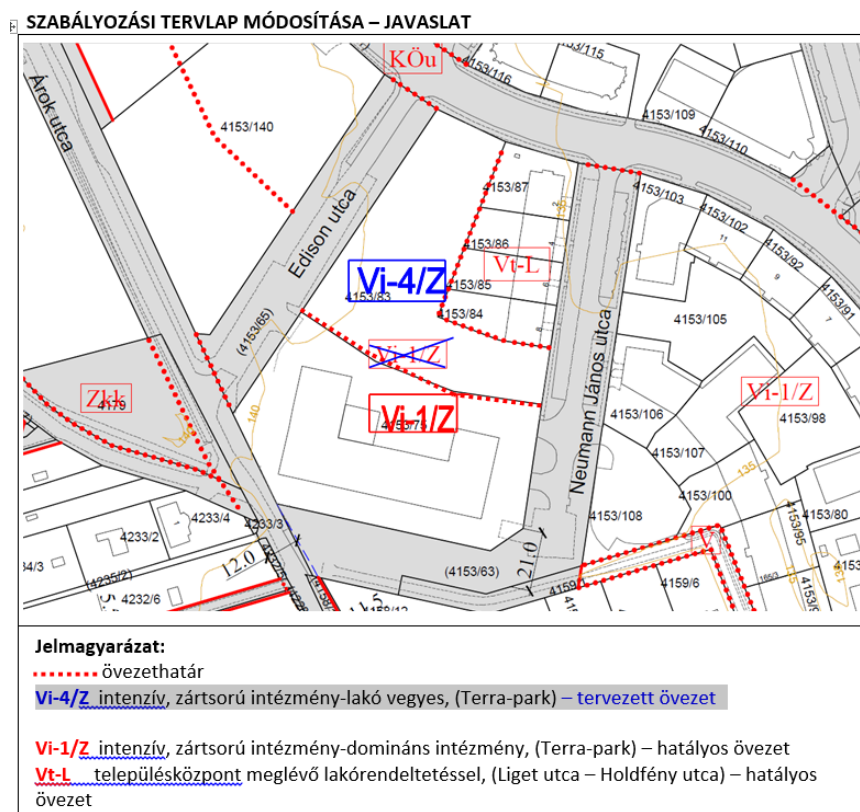
Legkisebb zöldfelületi mérték: 30%

Legnagyobb épületmagasság: 14,5 m

Előkert: 4,0 m\*

**\*Terepszint alatti beépítésre ne vonatkozzon**

### BHÉSZ 1.sz. mellékletének – Szabályozási terv módosítási javaslata



A Szabályozási terv csupán az újonnan meghatározandó építési övezet jelének módosítása miatt változik, azaz a 4153/83 hrsz telekre a Vi-1/Z jel helyett Vi-4/Z övezeti jel kerül. Miután a 4153/83 hrsz új építési övezetbe kerül, ezért annak a 4153/83 hrsz telek közös telekhatár vonalára „övezethatár” kötelező szabályozási elem kerül.



## 1.5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

### Közlekedés

A tervezett beépítés kiszolgáló utcahálózata a hatályos szabályozási terv szerint kiszabályozott, a telekalakítás is megtörtént. A területet határoló utcák közül a Liget utca, a Puskás Tivadar utca szilárd, aszfalt burkolattal, két oldalon parkolósávval kiépített utcák. A területet nyugatról határoló Edison utca szilárd burkolattal még nem rendelkezik. Beruházó vállalja az út kiépítésének I. ütemének megvalósítását a 2. sz. melléklet: Edison utca útépítési terve és a Településrendezési szerződés alapján.

Az irodaépületre számolt és a lakásokra számolt parkolóigényt a fejlesztés a telken belül oldja meg, a terepszint alatti parkológarázzsal, valamint a megközelítő rámpa menti két oldali szabadon elhelyezett parkolóhelyekkel. A telken belüli gépkocsi elhelyezés összesen 100 db, amelyből 82 teremgarázs és 18 felszíni parkolóhely.

Ezt a parkolási igényt tudja még - a látogatók számára - közterületen, az Edison utca menti parkolósáv kiegészíteni.

A parkolást az OTÉK és a BHÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A telken belüli parkolásnak tehát nincs akadálya.

### Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési igények

A fejlesztésre tervezett területtel szomszédos beépített területek teljes közműellátással rendelkeznek. A jelen tervezési terület közműcsatlakozási pontjai is kiépítettek a terület Edison utca és Puskás Tivadar utcai találkozásánál (elektromos, távközlési csatlakozások, valamint tűzcsap is kiépült). Tehát a kiépített közműhálózatok csatlakozási lehetőséget biztosítanak a fejlesztési terület teljes közműellátásának kiépítésére.

A hatályos helyi építési szabályzat 42.§ (5) bekezdése a fejlesztéshez a teljes közműellátás biztosítását írja elő. A teljes közműellátáshoz a) közüzemi energiaszolgáltatás, b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás, c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, d) közterületi csapadékvíz elvezetés szükséges.

Miután a telek jelenleg is építési telek, a közműigényét a kiépített közműhálózat el tudja látni.

### Humáninfrastruktúra fejlesztési igénye

A LAKOSSZÁM-NÖVEKMÉNY SZÁMÍTÁSA – a tervezett Vi-4/Z építési övezetben

Tervezett Lakos/Lakásszám: 4 fő/lakás

Vi-3/SZ építési övezet TERVEZETT	8 db lakás/szint 5 db lakás/tetőszint	lakásszám összesen	lakosság- növekmény (4 fő/lakás)
▪ 4 szinten	32 db lakás	37 db lakás	148 fő
▪ tetőszinten (penthouse lakások)	5 db lakás		

A tervezett beépítés szerint 37 db lakás alakítható ki, lakásonként 4 fő/lakás átlagszámot vesz figyelembe a terv, ami 148 fő többletlakost jelent.

A + 148 fő lakossághoz tartozó oktatási intézményigény az alábbi:

oktatási intézmény- igény számítás	Szabályozási terv szerint	városrendezési normatíva szerint
	tervezett 148 fő-re	
általános iskola	0,59 tanterem	4 tanterem/1000 lakos
óvoda	5,92 férőhely	40 férőhely/1000 lakos

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a tervmódosítás során gyakorlatilag nem változtatja meg a humáninfrastruktúra igényt. Az ellátás szempontjából a tervmódosítás során fél tanterem és egy „negyed” (5-6 fő) óvodai csoport kialakítása szükséges.

## 1.6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ TÁJ-, KÖRNYEZETI HATÁSAI

Jelen tervmódosítás a lakórendeltetés okán jelent változást a terület beépülésével kapcsolatban. Jelen fejlesztés során a területre jelenleg hatályos építési előírások a beépítési paraméterek tekintetében nem módosulnak, kivéve a terepszint alatt beépítés mértékét, valamint a kialakítható minimális telekméretet mértékét, amely alapján a telek nem lesz megosztható. Ez illeszkedik a környezeti telekstruktúrához.

Azaz az épület tömege, valamint a telek beépítettsége terepszinten nem növekszik így építészeti szempontból a lakások megjelenése nem jelent jelentős módosítást a környezetet érintően. Azaz sem a településkép, sem az épületnek a mögöttes tájban való megjelenése nem változik meg.

Tehát sem Környezetvédelmi, sem településképi szempontból nem jelent változást a területen a fejlesztés azzal, hogy lakórendeltetés is megjelenik az irodafunkció mellett.

A terület belső zöldfelülete igényes, kertészeti kialakítást kap, az Edison utca felől és a szomszédos lakóház felé is többszintű (fa, cserje és füvesítés) növénytelepítéssel, amelyet kiegészítenek a tetőszintű tetőkertek.

Tehát a Szabályozási előírások tervezett módosításával megvalósuló beruházás hatásai nem idéznek elő releváns változásokat ahhoz képest, mint ha a beruházás a hatályos Szabályozási terv szerinti kizárólag iroda, kereskedelem, szolgáltatás vagy szállás jellegű épületként valósulna meg.

## 1.7. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A tervezési területen épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a területen sem nyilvántartott régészeti lelőhely, sem műemlék, sem helyi védettség alatt álló, épület, építmény, objektum nem található.

Mindezen felül az is megállapítható, hogy a tervezési terület természetvédelmi szempontból sem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű, sem bármilyen természetvédelmi szempontból védett és lehatárolt területnek. A fejlesztéssel érintett területrészen természeti értékek nem találhatók.

## **1.8. FEJLESZTŐI VÁLLALÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA**

1. Edison utca I. ütemének kiépítése és az infrastruktúra önkormányzati tulajdonba adása a Településrendezési szerződés és jelen Tanulmányterv 2. sz. melléklete: Edison utca útépítési terve alapján.
2. A Lakó-iroda vegyes funkciójú épület megvalósítása a Településrendezési szerződés és jelen Tanulmányterv 1.sz. melléklete. Beépítési terv szerint egy ütemben.
3. Zalakerámia Zrt. telephelyének bejegyzése a Budaörs 4153/83 hrsz-ú telekre a Településrendezési szerződés szerint.