

PORSCHE

Ingatlankezelő Kft.

Budaörs Város Önkormányzata

Főépítési Iroda

2030 Budaörs

Csik Edina főépítész

Tárgy: Szabályozási terv módosítás

Tisztelt Főépítész Asszony!

Elsősorban szeretnénk megköszönni az előkészítő tárgyalásokon tapasztalt pozitív hozzáállásukat és együttműködési szándékukat.

Amint megbeszéléseinken elhangzott, új középtávú fejlesztési elképzeléseink vannak a Porsche raktárbázis ingatlanán illetve környékén.

Világossá vált az elmúlt évek tárgyalásai során, hogy az érvényben levő szabályozási tervben betervezett patak áthelyezés az érintettek olyan mértékű összefogását, érdekegyeztetését és költségviselést igényelné, amit nem tudunk megvalósítani. A Porsche cégeinek igényei is megváltoztak a gazdasági válság óta eltelt években, és találtunk olyan új üzleti funkciókat, amiket a jelenlegi telekhatárok keretein belül is fel tudunk építeni.

Fenti okok miatt kezdeményezzük az M1-M7 autópálya bevezető szakasz - Kinizsi út - MÁV terület - Sport utcai felüljáró által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítását az alábbi elvek mentén:

- A Budaörsi mellékág vízfolyás medervonala megmaradna a mai, természetben meglévő helyén, a csatorna északi és déli oldalán fekvő telkeket nem vonjuk össze.
- A Porsche raktár ingatlan közterületről megközelíthető a Budaörs tulajdonában álló hídon, ami megmaradna mai helyén. A Porsche vállalta a híd állagmegóvó felújítását a szigetelés és a pályaszerkezet cseréjével. A szükséges hozzájárulásokkal rendelkezünk, a munkavégzés feltételeinek megteremtése - ideiglenes átjáró építése - után megkezdjük a felújítást.
- Jelenleg a keletről szomszédos 4072/1 ingatlan használaton kívüli behajtója csak a Porsche ingatlanán keresztül közelíthető meg, ezt a helyzetet is rendezni tudjuk a módosított tervben.
- Ha nem szükséges a csatorna déli oldalán a közterület, szívesen teszünk ajánlatot a 4073 ingatlan megvásárlására.
- Amennyiben szükséges a híd déli oldalához csatlakozó közterület kialakítása, az a Porsche 10853 hrsz. ingatlanából kiszabályozható.
- A szabályozási terv módosításában kérjük a GKSz 13 övezet beépítési paramétereinek harmonizálását a környező telkekre érvényes övezeti előírásokkal. Javasoljuk a beépítés mértékét 45%-ban, a kialakítandó zöldfelület mértékét 20 %-ban meghatározni.
- A beépítési paraméterek változása kompenzálja a BTG ingatlan tervezett gravitációs csatornájához szükséges kezelő utak kialakításából és az esetleges telekalakításból eredő csökkenést a telephelyünk beépítésében, és lehetővé teszi további üzleti funkció elhelyezését is az ingatlanon.
- A patak és az autópálya közti telekre a 10853 hrsz-hoz hasonló övezeti besorolást javasolunk. A használható építési hely kijelölésének jelenleg akadálya az autópálya védőtávolsága, ezt a szabályozási terv alátámasztó munkarésének kidolgozása során tervezzük egyeztetni az autópálya kezelőjével. Célunk a szomszédos benzinkúttal és szállodával megegyező védőtávolság megállapítása, ebben kérjük az Önök támogatását is.

A Porsche magára vállalja a vonatkozó szabályozási terv módosítás elkészítésének költségeit. A módosításról, a költségek vállalásáról, a BTG csatorna átvezetés megvalósításáról írásos megállapodást kellene kötni Budaörs Város Önkormányzata és a Porsche Ingatlankezelő Kft. között.

Nem elhanyagolható szempont, hogy a módosítással - amivel a valós állapotokhoz közelítjük a szabályozást - előáll az adásvételi szerződésnek megfelelő helyzet és rendezni tudjuk a 4073 ingatlanból visszamaradt vételárresztet is az Önkormányzat felé.

Felvettük a kapcsolatot a Római Atelier Kft-vel és előkészítettük a módosítás tervezését. Kérem Főépítész asszony visszajelzését, milyen ütemezéssel és milyen tartalmú tervek készítenek, illetve várjuk az Önkormányzat és a Porsche közt kötendő megállapodás tervezetét.

Budapest, 2018. március 22.

Üdvözlettel:


Porsche
Ingatlankezelő Kft.
1139 Budapest, Fáy u. 27.
3.
Sulák Csaba
operatív igazgató