

## Budaörs város

SZABADSÁG ÚT 1., VOLT CSIKI CSÁRDA, 031 HRSZ,

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CSIKI PARK



2019

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Építésztervező: Etalon Kft.** 1015 Budapest, Batthyány u.2. 1 emelet 5/a

Paulina András Mihály okl. építésmérnök, É1-1691

Hegedűs Györgyi Csilla, okl. építőmérnök, É-04-0241(TUE)

**Tanulmánytervet összeállította: Pro Arch. Építész Stúdió**

R.Takács Eszter okl. építésmérnök, É1-TT1-2883/01

## TARTALOM JEGYZÉK

1. Az érintett terület rövid bemutatása
2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása
3. Beépítési terv ismertetése
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalás
5. Szabályozási koncepció
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei
  - 6.1. közlekedés, közműfejlesztés,
  - 6.2. humán infrastruktúra fejlesztése
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
9. Mellékletek



2019

## 1. Az érintett terület rövid bemutatása



A tervezési terület Budaörs nyugati térségében, a Csik-hegy alatt helyezkedik el, az 1-es forgalmi út mellett. A telek tulajdonosok az építési telek fejlesztését határozták el. A tanulmányban a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket foglaljuk össze.

Az ingatlan a Budaörs város belterületének nyugati határán áll, jelenleg beépítetlen, megzavart felszínű terület. A telken a volt Csiki csárda pincéje jelenleg is megvan. A szomszédos belterületi ingatlanokon, a Meredek utca és a Szabadság út mellett családi házak állnak. A hegyoldalban korong-lőtér működik. A környezetben több gazdasági célú terület van, korábban vitorlázó repülőbázisa volt.

Az északi telekhatár mentén beerdősült terület húzódik, mely jelenleg országos természetvédelmi oltalom alatt áll. Innen lejt a terület a forgalmi út felé. Az út menti telekrészek a burkolt közút szintje alatt vannak.



Építési telek: 031 Hrsz, telek nagyság: 9470m<sup>2</sup>



## 2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

### 2.1. Városszerkezeti helyzet



A vizsgált terület Budai dombvidék lábánál található, a beépített területekkel határos ingatlan Budaörs nyugati határában. Az 1 forgalmi úthoz kapcsolódó terület, mind a városból, mind a főváros és az autópályák felől jól megközelíthető. A hátsó telekhatár a Budai Tájvédelmi körzet határán van.



A térség átalakulóban van, a régebbi kereskedelmi, gazdasági fejlesztések mellett, jelenleg az 1-es út mellett több lakóterületi fejlesztés valósult meg és kisebb méretben hasonló építések kezdődött el. A főváros felé vezető autópályák és autópálya bevezető szakaszai a terület közelében haladnak el.

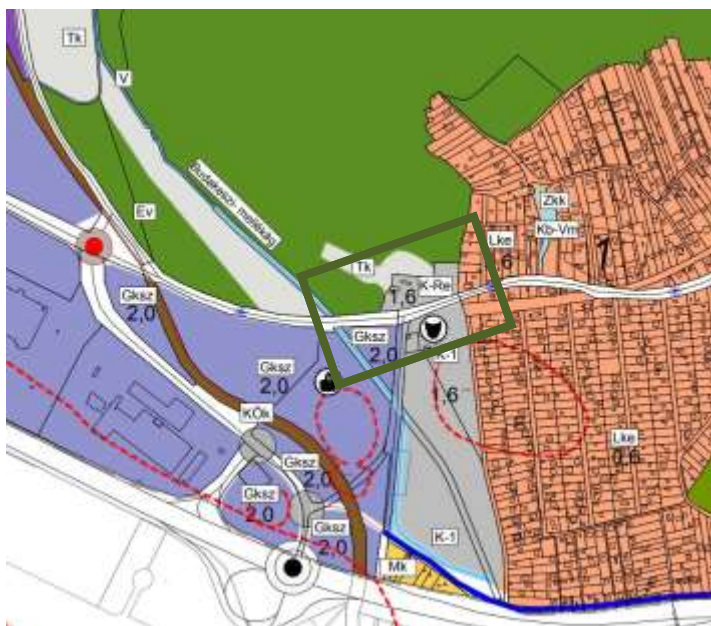


## 2.2. Érvényben lévő településrendezési eszközök



### Térségi tervek

Az érvényben lévő településszerkezeti terv vizsgálata térségi vonatkozásokat (OTrT, PmTrT), így a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének (BATrT) a térszerkezeti tervlapját emeljük ki, melyben a terület városias települési térség besorolásban van.



### Településszerkezeti terv

A TSZT szerint a terület Különleges, beépítésre szánt területi besorolásban van, ahol a megengedett szintterület sűrűség 1,6.

### Budaörs Város Szabályozási terve (BSZT) előírásai

A terület beépítésre szánt, különleges rekreációs övezetben van. Jele : **K-Re/2**, mely alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges, (Csiki-dűlő, Törökugrató, Budakeszi utca, Tűzkőhegy elnevezésű.

A terület szabályozási vonallal nem érintett. A közvetlen környezetében a beépített területek közül lakóterületeket, az út túloldalán Gkszt övezetet találhatunk. A területtől északra Tk-Gy/1 védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokor-erdők találhatók a Budai Tájvédelmi Körzet területén, így a hátsó kertre vonatkozó előírásokat a természeti terület védelme érdekében be kell tartani, továbbá NATURA 2000 terület mellett helyezkedik el. A rálátás-kilátás védelem érdekében a jelzett területen 5-20,00 méteres sávot biztosítani kell.

Különleges területen 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.



Kivonat, Budaörs város Szabályozási tervéből  
(24/2014(IX.29.)

Vonatkozó előírások: A K-Re/2 jelű építési övezet területén

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
  - aa) szállás jellegű és vendéglátó,
  - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
  - ac) kulturális és szórakoztató,
  - ad) sport, szabadidő és rekreációs,
  - ae) kereskedelem-szolgáltatás.
- b) Az ad) és ae) pontban szereplő funkciók az építhető bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhetők el.

**K-Re/2, különleges rekreációs terület** részletes szabályok:

a telek beépítési módja: **szabadonálló**

A telek legkisebb területe: **2000 m<sup>2</sup>**

A telek legkisebb szélessége:

A telek legnagyobb megengedett beépítési mértéke: **25%**

Bruttó szintterületi mutató: **1,0**

Terepszint alatti beépítés: **10%**

Megengedett legkisebb zöldfelület mértéke: **40%**

A megengedett legnagyobb beépítési magasság: **7,5 m**

előkert :5 ,hátsókert.6,0 ( 20m) , oldalkert:3,75

### 3. Beépítési terv ismertetése



A tervezett fejlesztés a város egyik megérkezési pontját erősíti, az új építészeti térfalak kijelölik a város határát. A tervezett beépítésben (1.sz. melléklet) irodák, vendéglátó létesítmény mellett lakások épülnek. A tervezett lakásszám 80 db. A volt Csiki csárda megmaradt pincéjét egy új étterem felől lehet majd megközelíteni.

A területen öt épület kerül elhelyezésre, így a domborzat és természetes növény állomány jól érvényesül a tagolt beépítés között. Az egyes házak földszint + 2 emelet és egy visszahúzott tetőszinttel épülnek.

A szükséges parkolók 60%-a az épületek alatti garázsban, a többi telken belül a felszínen kap helyet. A telken kívül, az 1.sz. főút telek felőli oldalán - mivel ez már belterületbe kerül -, széles biztonsági sávval, az úttal párhuzamos parkolósáv kerül kialakításra a telken belül képződő parkolási igény enyhítésére. Az utca melletti ferde térfalak részben a jó tájolást, részben a megérkező látványi terelését is szolgálják. A forgalmi út felől a teleknek egy bejárata lesz. A gépkocsi bejáró szabványos fordulósu-gárral közelíthető meg, a főút oldalán az árok lefedésre kerül, helyén fásított parkolót alakítunk ki, járdával, közvilágítással. A telekhatáron „zöld” kerítés épül.

Tervezett beépítettség:

beépített terület (m <sup>2</sup> )	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület	összesen
terepszint alatt	0	337,19	371,19	209,59	330,40	1248,37 m <sup>2</sup>
terepszint felett	487,15	440,54	487,15	440,54	487,15	2342,53 m <sup>2</sup>

Telekterület: 9470m<sup>2</sup>

Tervezett terepszint alatti beépítettség:  $(1248,37\text{m}^2/9470\text{m}^2)= 13,18\%$

Tervezett beépítettség:  $(2342,53\text{m}^2/9470\text{m}^2)=24,74 \%$

Tervezett zöldfelület mértéke: 43,82 % természetes zöld+ 8,06% zöldtető (látszó zöld)

Tervezett szintterület: 1,06m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Épület magasság:10,5 m

A tervezett beépítés mellett a zöldfelületi érték növelhető. A természetes növényzet a telek északi részén és természetvédelmi oltalom alatt álló területeken megmarad. A kisebb tömegű épületek között a növényzettel fedett domborzat látványa megmarad.

### 4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

Budaörs város nyugati határában elhelyezkedő területen egy irodapark megvalósítására lenne lehetőség, melyben a **lakások és az egyéb intézményfunkciók (iroda, vendéglátás) nettó hasznos alapterületének aránya 4:1-hez, azaz 80:20%.**

A terület elhelyezkedési térségi kapcsolatai alapján első sorban fiatal munkavállalók számára épülő kis lakásokat fog tartalmazni. A tervezési elképzelések alapján **legfeljebb 80 lakás épül.**

**Az egyéb funkciók nagy része értékesítésre kijelölt iroda lesz, melyet 10 éven belül nem kívánnak átminősíteni más célra. Az egyéb rendeltetés között lesz a vendéglátás is, melynek elhelyezéséhez**

a Csiki csárda pincéjét is hasznosítani kívánják. Olyan belső tér kialakítását tervezik, melyben megjelenik a vitorlázó repülés hagyományok tovább élése.

Az irodák és lakások egy telken történő felépítésével lehetőség lesz olyan funkciókat idetelepíteni melyek egyaránt ki tudják használni a főváros és az autópályák közelségét is.

A belterületté váló ingatlan mellett a közúttal párhuzamosan fásított parkolósáv épül ki, járdával, közvilágítással.

Településrendezési szempontból, a tervezett fejlesztések megvalósításához a jelenlegi szabályozás módosítása szükséges. A rekreációs övezetben a megengedett funkciók nem teszik lehetővé a tervezett hasznosítást. Problémát jelent, hogy a tervezett beruházás a megengedett beépítési százalék és szintterületi mutató, valamint a beépítési magasság keretei között nem valósítható meg.

#### Lakáskimutatás méret szerint:

	méret	db	összes alapter.
1	39,20	50	1960
2	39,90	8	319,2
3	47,74	12	572,88
4	76,55	4	306,2
5	79,08	6	474,48
<b>Összesen:</b>		<b>80</b>	<b>3632,76</b>

Összes hasznos lakás nettó	<b>3632,76</b>	79,16 %
Összes hasznos iroda/ étterem nettó	956,14	20,84 %
összes rend.egys. alapterület	4588,90	

#### Szintterületi kimutatás:

	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
pinceszint	0 m2	629,22 m2	658,25 m2	433,72 m2	621,61 m2
földszint	298,65 m2	294,98 m2	298,65 m2	383,25 m2	298,65 m2
földszinti árkád	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2
1. emelet	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2
2. emelet	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2
tetűszint	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2
Szintterület	1596,58	2015,10	2254,83	1907,87	2218,19
Össz szintterület:	9992,57 m2				
Telek területe:	9470,00 m2				
<b>Szintterületi mutató:</b>	<b>1,06</b>				

A szintterület számításánál a fedett nyitott terasz, földszinti árkád, tárolók és pinceszinti teremgarázsok területét is figyelembe vettük.



**Beépítettség:**

	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
terepszint alatt	0 m <sup>2</sup>	337,19 m <sup>2</sup>	371,19 m <sup>2</sup>	209,59 m <sup>2</sup>	330,4 m <sup>2</sup>
telek beépítettsége	487,15 m <sup>2</sup>	440,54 m <sup>2</sup>	487,15 m <sup>2</sup>	440,54 m <sup>2</sup>	487,15 m <sup>2</sup>

**Össz. terepszint alatti:**1248,37 m<sup>2</sup>**Beépítettség:**2342,53 m<sup>2</sup>**Telek területe:**9470,00 m<sup>2</sup>**Terepszint alatti:** 13,18 %**Beépítési százalé-  
lék:** 24,74 %

A terepszint alatti beépítésnél a tervezett épületegyüttes 1. épülete nincs alapincézve, illetve nincs összekötve a 2. épület pincéjével. Ennek lehetősége további cca.300 m<sup>2</sup> terepszint alatti beépítést jelent – ekkor a terepszint alatti beépítés mértéke: 16,35%.

**5. Szabályozási koncepció**

## TSZT Javasolt módosítás

Városrendezési szempontból a területen az érvényben lévő **TSZT és a szabályozás módosítása is szükséges**. A térségi tervek alapján új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A területfelhasználási besorolás módosul: **Különleges terület** területfelhasználási egységből **kisvárosias lakóterület** besorolást javasolunk. Az 1,6-os szintterület sűrűség csökkenthető 1,2-re. A TSZT-t az önkormányzat képviselő testületének határozattal kell elfogadni a szabályozás módosítása előtt.

## A BSZT és a szabályozási tervmódosítási javaslat

A területen **Lk-8/SZ, kisvárosias lakóterület** kijelölését javasoljuk.

A javasolt Lk-8/SZ építési övezetben a városon belüli helyzeténél fogva, a tervezett épületek földszintjén a lakóterület környezetet nem zavaró **intézményi és vendéglátó funkciókat kell elhelyezni, melyeknek hasznos alapterülete (közlekedők, tárolók, garázsok nélküli alapterület) nem lehet kevesebb, mint a hasznos nettó szintterület 20%-a.**

A zöldövezetbe ágyazott telken a lakások száma a teleknagyság függvénye, a telekterület arányában kell a lakásszámot megállapítani. Javasoljuk, hogy az elhelyezendő lakás-iroda vegyes funkciójú épület összes hasznos területének aránya **80% lakófunkció és 20% egyéb legyen meghatározva; továbbá a lakó funkció vonatkozásában rögzítve legyen, hogy az elhelyezhető lakások minimum 72,5%-ának 40 m<sup>2</sup>-esnél kisebbnek, 15%-ának 40-50m<sup>2</sup> közötti kialakításúnak kell lenniük, és csak a fennmaradó 12,5%-ban lehetnek 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobbak (egy épületrészben csak 2 db lakás lehet 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb). Egyes épületek földszintjén csak a HÉSZ 33.§ (3) b)-h) pontjaiban rögzített funkciók elhelyezése megengedett.**

Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül

- az épületek kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű, apartmanház
- igazgatási, iroda és
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

Építési paraméterek :

*a telek beépítési módja: **szabadonálló***

A telek legkisebb területe: **10.000 m<sup>2</sup>**

A telek legnagyobb megengedett beépítési mértéke: **25%**

Bruttó szintterületi mutató: **1,2**

Terepszint alatti beépítés: **20%**

Megengedett legkisebb teljes értékű zöldfelület mértéke: **40% teljes értékű zöldfelület + 10% egyéb, látszó zöldfelület (zöldtető)**

Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága: **10,5 m**

előkert: 5 m, hátsókert: 5,0 [20,0] oldalkert: 5,00 m

Megengedett szintszám: maximum 5, melyből 4 lehet nem terepszint alatti épületszint

A telek csak a teljes közművesítettség kiépítése után építhető be.

Javasolt paramétersor táblázatosan:

9/B	Lk-8/SZ	SZ	10 000	-	-	25	1,2	20	40 [10]	10,5	-	R	5,0	5,0	5,0 [20]	5,0 [20]
-----	---------	----	--------	---	---	----	-----	----	------------	------	---	---	-----	-----	-------------	-------------

A parkolók kialakítása vonatkozásában szakmailag indokolt olyan személygépjármű elhelyezési övezetbe sorolása, ahol a lakófunkcióhoz a rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettségtől való eltérés mértéke 0, tekintettel a kisméretű lakásokra és a DINPI által előírt szigorú zöldfelületi kialakításra (telek 40+10% zöldfelülete kell legyen), a domborzatra.

A közművesítettség szempontjából a telek teljesen közművesített, ha

- a) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
- b) az ivóvíz,
- c) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint

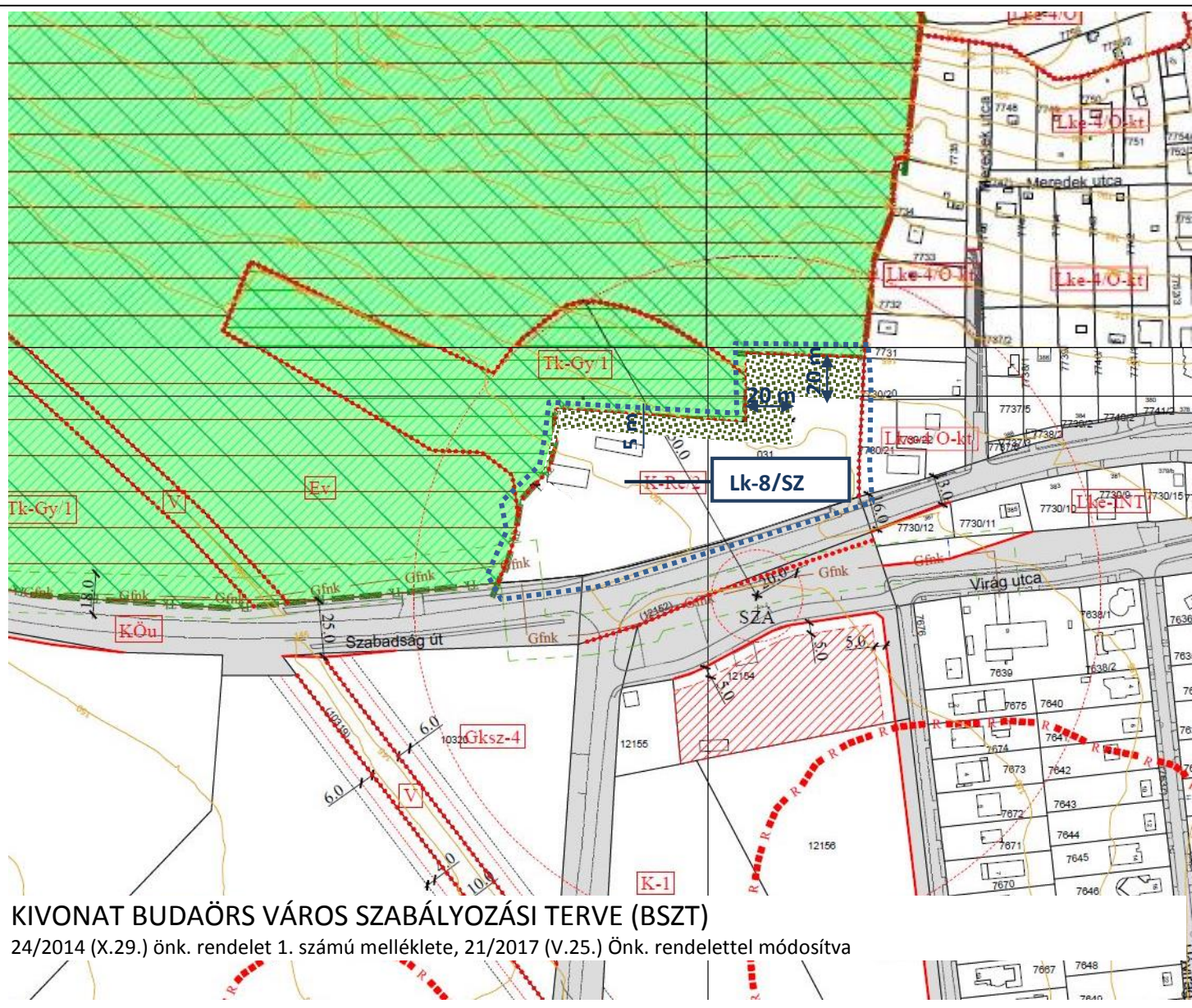
együttesen közüzemi szolgáltatással történik.

**A telken belül az elektromos és hírközlési vezetékeket csak felszín alatt lehet kiépíteni. A területen keletkezett felszíni csapadékvizet a közterületre vezetni nem lehet. A telek beépítése során a közterületi határon húzódó nyílt árkot le kell fedni.**

A természetvédelmi területekkel határos telken a természetes növényzeti fedettséget fel kell mérni, **a védett növény állományt meg kell őrizni.** Az északi telekhatár mentén a szabályozási javaslaton jelölt sávban a természetes, védett növény állományt meg kell őrizni. **A hátsó telek határon kapu nem nyitható, telken belül kerítés nem létesíthető.**

Javasolható, hogy **a felszíni parkolók és az épületek bejáratok szintjei a közút szintjénél lejjebb ne legyenek**, a HÉSZ alapján feltölteni max. 1,5 méterrel lehet. A felszíni parkolóban 4 gépkocsi beállási helyenként egy, előnevelt fát kell ültetni.

A terület hagyományainak tovább élése szempontjából a volt Csiki csárda pincéjét vendéglátó funkcióra kell hasznosítani, melyben a vitorlázó repülést idéző belső teret kell kialakítani és rendezvényeket szervezni.



## K-Re2, különleges rekreációs terület

• megengedett legnagyobb beépítettség	25%
• megengedett legkisebb zöldfelület	40%
• megengedett legnagyobb beépítési magasság	7,5 m
• megengedett bruttó szintterület	1.2

Lk- 8/sz,  
kisvárosias lakóterület

• megengedett legnagyobb beépítettség	25%
• megengedett legkisebb zöldfelület	40%
• megengedett legnagyobb épület magasság	10,5m
• megengedett bruttó szintterület	1,2

# BUDAÖRS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

BUDAÖRS,SZABADSÁG ÚT 1. ,VOLT CSIKI ÉTTEREM, 031 HRSZ TELKÉNEK FEJLESZTÉSÉRE KÉSZÜLT  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVHEZ

## 6. A javasolt beépítés várható infrastrukturális igénye

### 6.1. Közlekedés, közműfejlesztés

A terület az 1. számú forgalmi útról közelíthető meg. Jelenleg is rendelkezik kihajtási lehetőséggel közút felé. **Az előzetes egyeztetés alapján a közúti kapcsolat, megfelelő tervek elkészítése, egyeztetése után megépíthető.** A megfelelő csomóponti távolságok és belátási háromszögek biztosíthatók. Az előzetes vizsgálatok alapján a tervezett forgalomműködés az országos közúton terheltségében nem okoz jelentős problémát. (2. számú melléklet)

A megközelítéshez szükséges közúti kapcsolat kiépítése során meg kell oldani az alábbiakat:

- felszíni csapadékvíz-elvezetés (zárt rendszerű)
- kapcsolódó járda, parkoló kiépítése,
- közvilágítás megoldása.

A tervezett létesítmények parkoló igénye a telken belül biztosítható. Az épületek alatt elhelyezett teremgarázsban lesz lehetőség a lakók autójának tárolására: 1 db beálló/lakás esetén. Az intézményekhez szükséges parkolók a terepszinten kerültek elhelyezésre.

#### Parkolószám-számítás:

Szükséges parkolók:	1 épület	2 épület	3 épület	4 épület	5 épület	Összes
szüks.parkoló lakás (1 db/lakás)	16	16	16	16	16	80
szüks.parkoló iroda / étterem	3	6	7	15	6	37
Összesen						117

Tervezett parkolók:	1 épület	2 épület	3 épület	4 épület	5 épület	Összes
pinceszint	6	22	22	13	17	80
kültéri					51	51
Összesen						131

A térség közmű ellátása kiépített, a tervezett fejlesztések a közműhálózatról elláthatók. A telken belül az elektromos és hírközlési vezetékeket csak felszín alatt lehet kiépíteni. A területen keletkezett felszíni csapadékvizet a közterületre vezetni nem lehet.

**A telek beépítése során, a közterületi határon húzódó nyílt árkot le kell fedni.**

### 6.2. Humán és műszaki infrastruktúra fejlesztési igények

A tervezett beruházás a lakónépesség számának kismértékű emelkedésével jár, 80 lakás mellett, várhatóan 1,5fő/lakás érték mellett 120 fő népesség növekedés várható, ez a város számára új polgárokat, budaörsieket jelent. A kis alapterületű lakások alapvetően egyedülállók, illetve fiatal párok számára épülnének, így új **óvodai vagy iskolai férőhelybővítést a beruházás nem igényel.** A város humán infrastruktúrája teljes a tervezett lakónépesség növekedés nem okoz radikális változást.

## 7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A lakóépületek elhelyezése zavaró környezet terhelést nem okoz, a tájvédelmi körzetet nem terheli, úgymint a szomszédos gazdasági-kereskedelmi területek.



A közúti forgalom növekedése várható. A telek behajtója előtt és után **az útpálya mellett járda, zöldsáv és parkoló kerül kialakításra, közvilágítás mellett.**

**A lakott-terület tábla áthelyezése szükséges a nyugati telekhatárra.**

## 8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A zavaró látványt nyújtó, nagyrészt rendezetlen felszínű telek hasznosítását tervezik. A területtől északra egyéb, védelmi erdő besorolású terület található, mely a Budai tájvédelmi Körzet területe. A védett területen belül koronglőtér van a telek mellett.

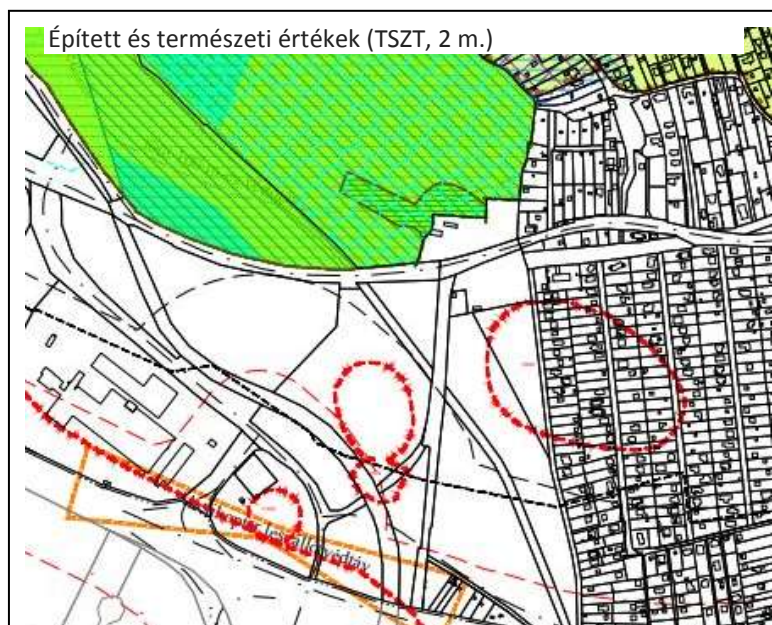
A fejlesztési elképzelések szerint több, kisebb épület épülne. Az **egymástól elhúzott épületek között a kilátás és a rálátás biztosított lesz.**

Az országos védett természeti értéket, a védett tájvédelmi körzetet a tervezett fejlesztés nem terheli. A **beépítés a tájvédelmi területet „leszigeteli” a közlekedési út felől.** A terület a meglévő növény állományt fel kell mérni (3. sz. melléklet), az épületek elhelyezésénél, a terepalakításnál a meglévő védett növényzetet meg kell tartani. **A terület északi részén lévő védelemre érdemes növény állomány megőrzése érdekében a telek hátsó „nyúlványa” nem került beépítésre.** A hátsó kerítésen nyílás nem nyitható. Az előzetes egyeztetések alapján a természetvédelmi hatóság a be-

építést nem ellenzi. (3. sz. melléklet)

A terület laza beépítése, a hátsókertek növényzeti fedettsége a védett természeti területek mellett természetvédelmi puffer zóna lesz.

A területen védett országos természeti és épített érték nincs. A területen volt a Csiki csárdán kívül a vitorlázó repülő bázis, mely a város múltjának emlékét őrzi. A pince jelenleg is megvan. **A tervezett beépítés a régi pincéhez kapcsolódóan egy új éttermet alakít ki. S tovább viszi a hely**



**szellemiségét.**

## 9. Mellékletek, beépítési terv

---



Igaly Budaörsi Koronglőtér

Zöldfelület: 4112,52-259,69-259,69-244,33  
+57,43+328,68+52,23+563,29 =4350,44 m<sup>2</sup>

(Zöldtetők: 763,71 m<sup>2</sup>)

Egyéb utak, játszótér stb.: -200 m<sup>2</sup>

Zöldfelületi mutató: 4150/9470 m<sup>2</sup> = 0,4382

Egyéb zöldfelületi mutató: 763,71/9470 m<sup>2</sup> = 0,0806

Összes zöldfelület: 40% + (3,82+8,06) %

2040 Budaörs, Szabadság út - hrsz.: 031

Szintterületi kimutatás:

	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
pincészt	0 m <sup>2</sup>	629,22 m <sup>2</sup>	658,25 m <sup>2</sup>	433,72 m <sup>2</sup>	621,61 m <sup>2</sup>
földszint	298,65 m <sup>2</sup>	294,98 m <sup>2</sup>	298,65 m <sup>2</sup>	383,25 m <sup>2</sup>	298,65 m <sup>2</sup>
földszinti árkád	129,89 m <sup>2</sup>	90,27 m <sup>2</sup>	129,89 m <sup>2</sup>	90,27 m <sup>2</sup>	129,89 m <sup>2</sup>
1. emelet	478,20 m <sup>2</sup>	406,74 m <sup>2</sup>	478,20 m <sup>2</sup>	406,74 m <sup>2</sup>	478,20 m <sup>2</sup>
2. emelet	478,20 m <sup>2</sup>	381,73 m <sup>2</sup>	478,20 m <sup>2</sup>	381,73 m <sup>2</sup>	478,20 m <sup>2</sup>
tetőszint	211,64 m <sup>2</sup>	212,16 m <sup>2</sup>	211,64 m <sup>2</sup>	212,16 m <sup>2</sup>	211,64 m <sup>2</sup>
Szintterület	1596,58	2015,10	2254,83	1907,87	2218,19

Össz szintterület: 9992,57 m<sup>2</sup>  
Telek területe: 9470,00 m<sup>2</sup>

Szintterületi mutató:

A szintterület számításánál a fedett nyitott terasz, földszinti árkád, tárolók és pincészt teremgarázsok területét is figyelembe vettük.

Beépítettség:

	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
terepszint alatt	0 m <sup>2</sup>	337,19 m <sup>2</sup>	371,19 m <sup>2</sup>	337,19 m <sup>2</sup>	330,4 m <sup>2</sup>
telek beépítettsége	487,15 m <sup>2</sup>	440,54 m <sup>2</sup>	487,15 m <sup>2</sup>	440,54 m <sup>2</sup>	487,15 m <sup>2</sup>

Össz. terepszint alatti:

Beépítettség: 1248,37 m<sup>2</sup>  
Telek területe: 2342,53 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 9470,00 m<sup>2</sup>  
Beépítési százalék: 13,18 %  
Beépítési százalék: 24,74 %

Parkolászám-számítás:

Tervezett lakások:					
pincészt	0	0	0	0	0
földszint	0	0	0	0	0
1. emelet	7	7	7	7	7
2. emelet	7	7	7	7	7
tetőszint	2	2	2	2	2
Összesen	16	16	16	16	16
Össz lakás:	80				
szüks.parkoló lakás	16	16	16	16	16
szüks.parkoló iroda	3	6	7	15	6
Tervezett parkolók:					
pincészt	6	22	22	13	17
külső					51

Épületen belül elhelyezendő gépkocsiallások száma max 60%-a a szükséges gépkocsiallásoknak

Épületmagasság: 10,50 m

TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	01
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz.: 031	
RAJZ:	Helyszínrajz	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Bathyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építészmérnökÉ 04-0241 (TÜÉ)	



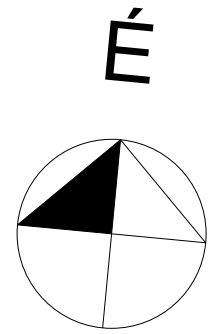
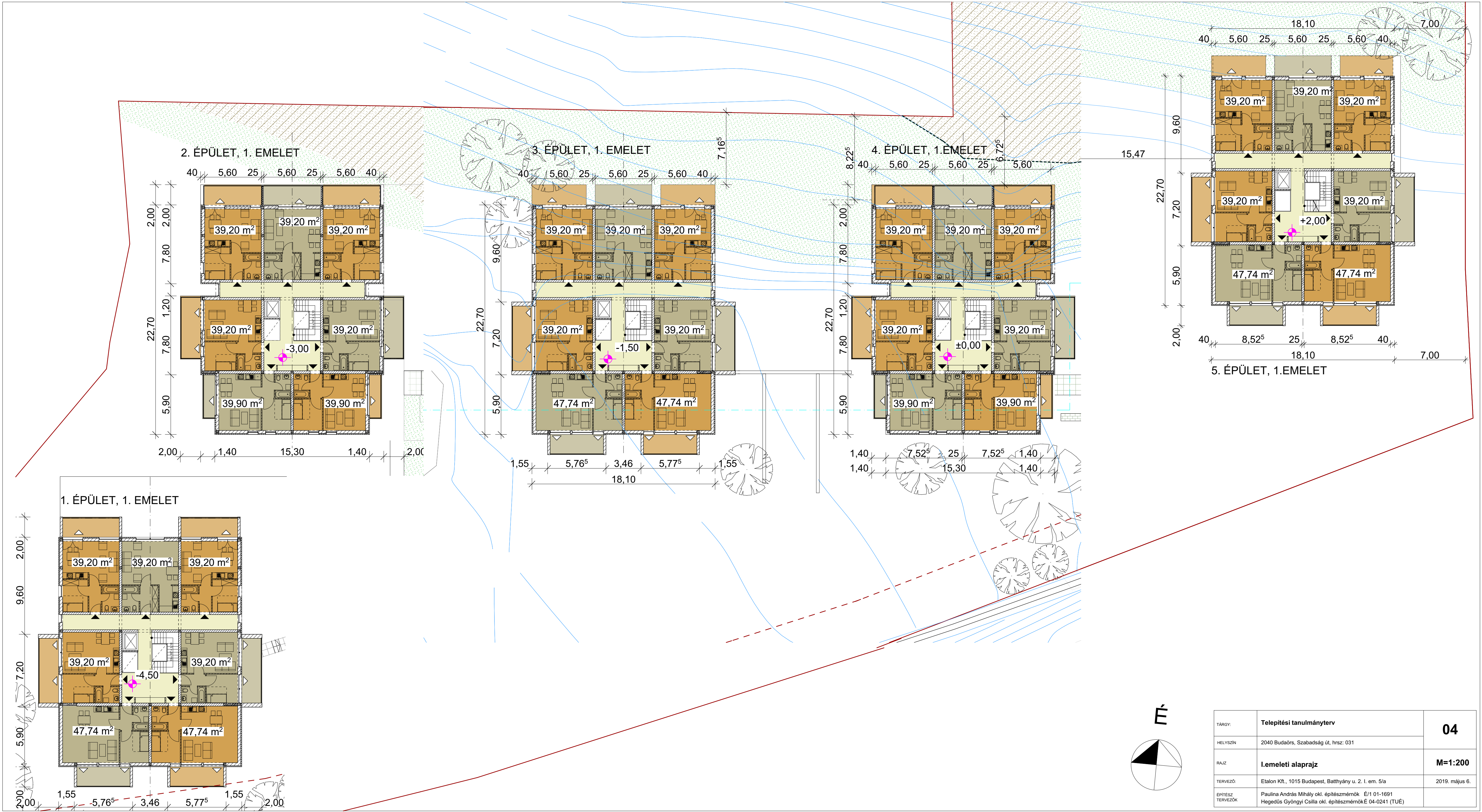


TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	02
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Pincszinti alaprajz	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Bathány u. 2. l. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építésmérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építésmérnökÉ 04-0241 (TUE)	



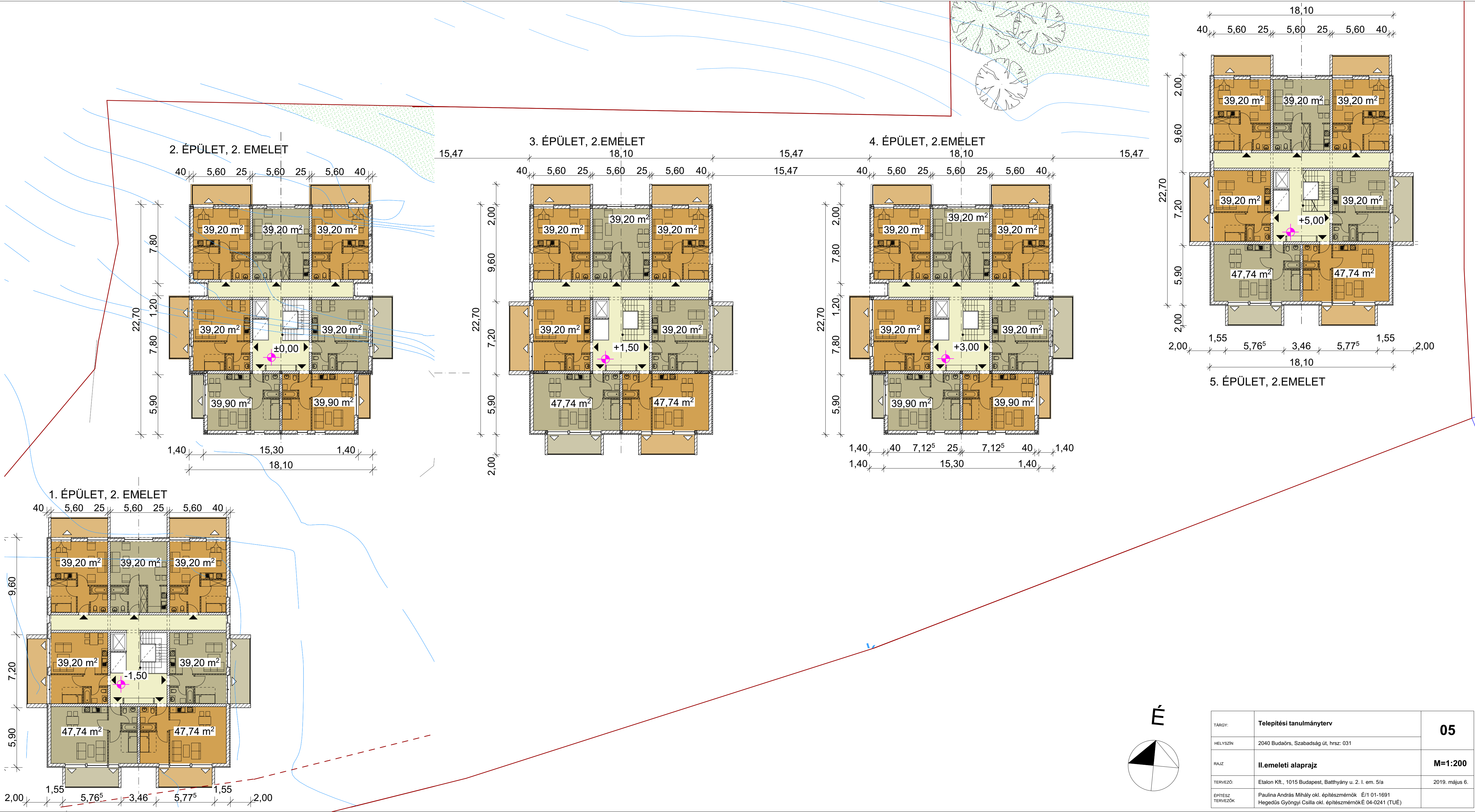






TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	04
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ:	I.emeleti alaprajz	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1691 Hegedüs Gyöngyi Csilla okl. építészmérnök É 04-0241 (TUÉ)	





TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	05
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ:	II.emeleti alaprajz	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:	Paulina András Mihály okl. építész-mérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építész-mérnök É 04-0241 (TUE)	







TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	07
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Látványtervek 1.	
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építésmérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építésmérnök É 04-0241 (TUÉ)	





TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	08
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Látványtervek 2.	
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építész-mérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építész-mérnök É 04-0241 (TUÉ)	





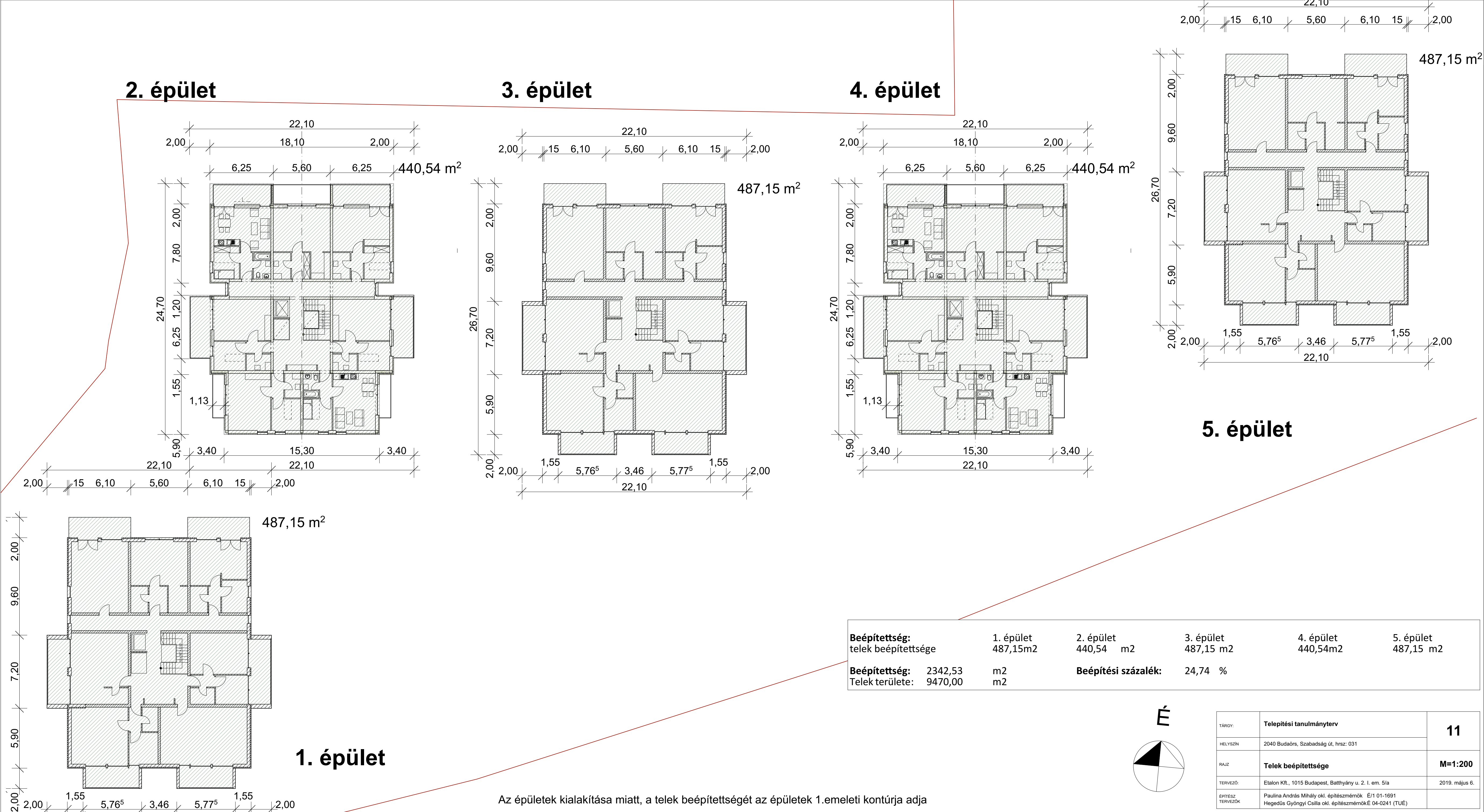
TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	09
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Látványtervek 3.	
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építész-mérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építész-mérnök É 04-0241 (TUÉ)	



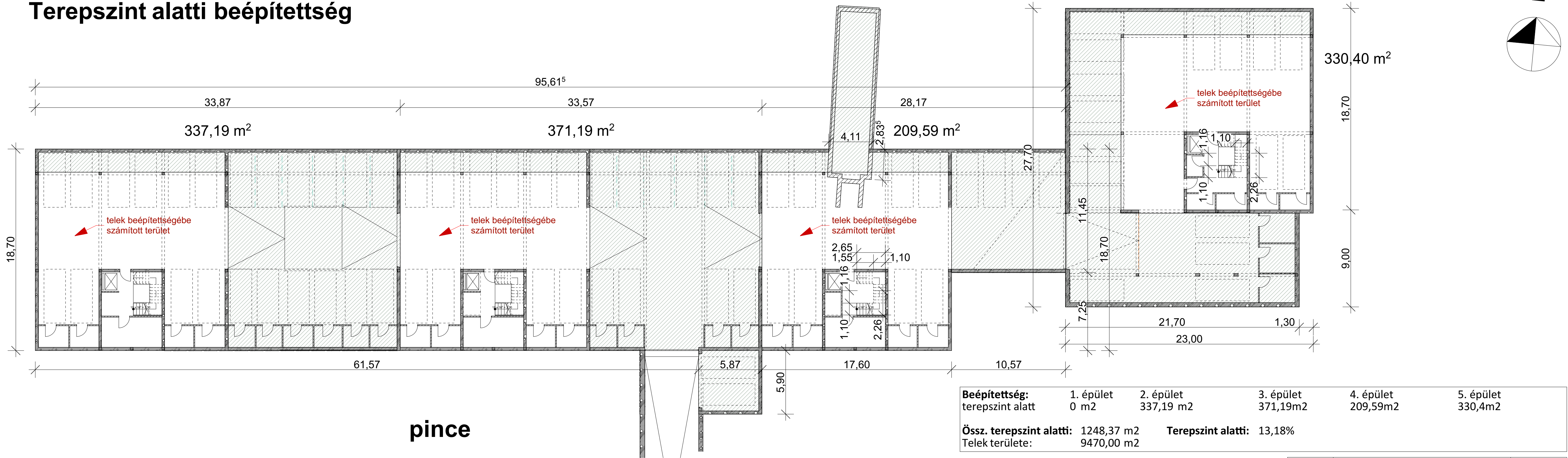


TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	10
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Látványtervek 4.	
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építész-mérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építész-mérnök É 04-0241 (TUÉ)	





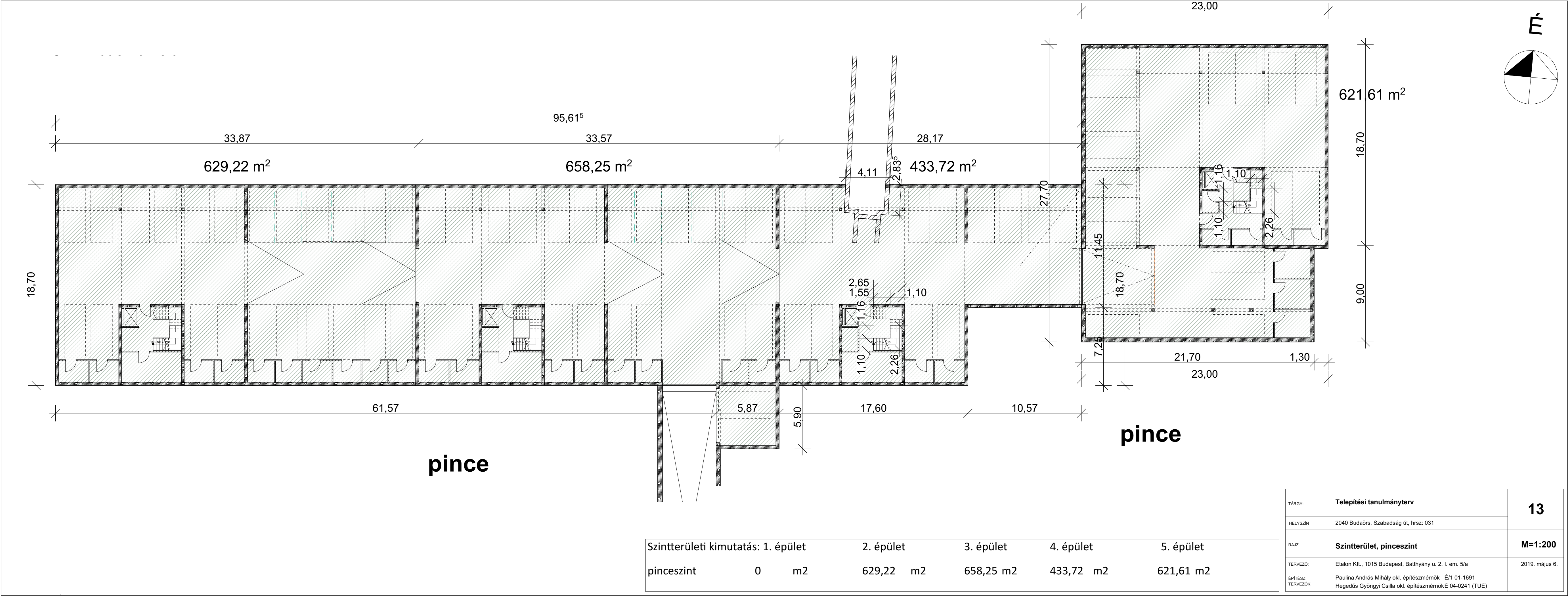
Terepszint alatti beépítettség

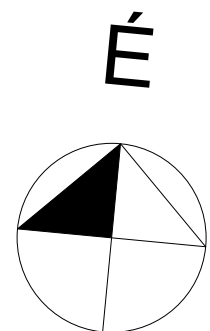
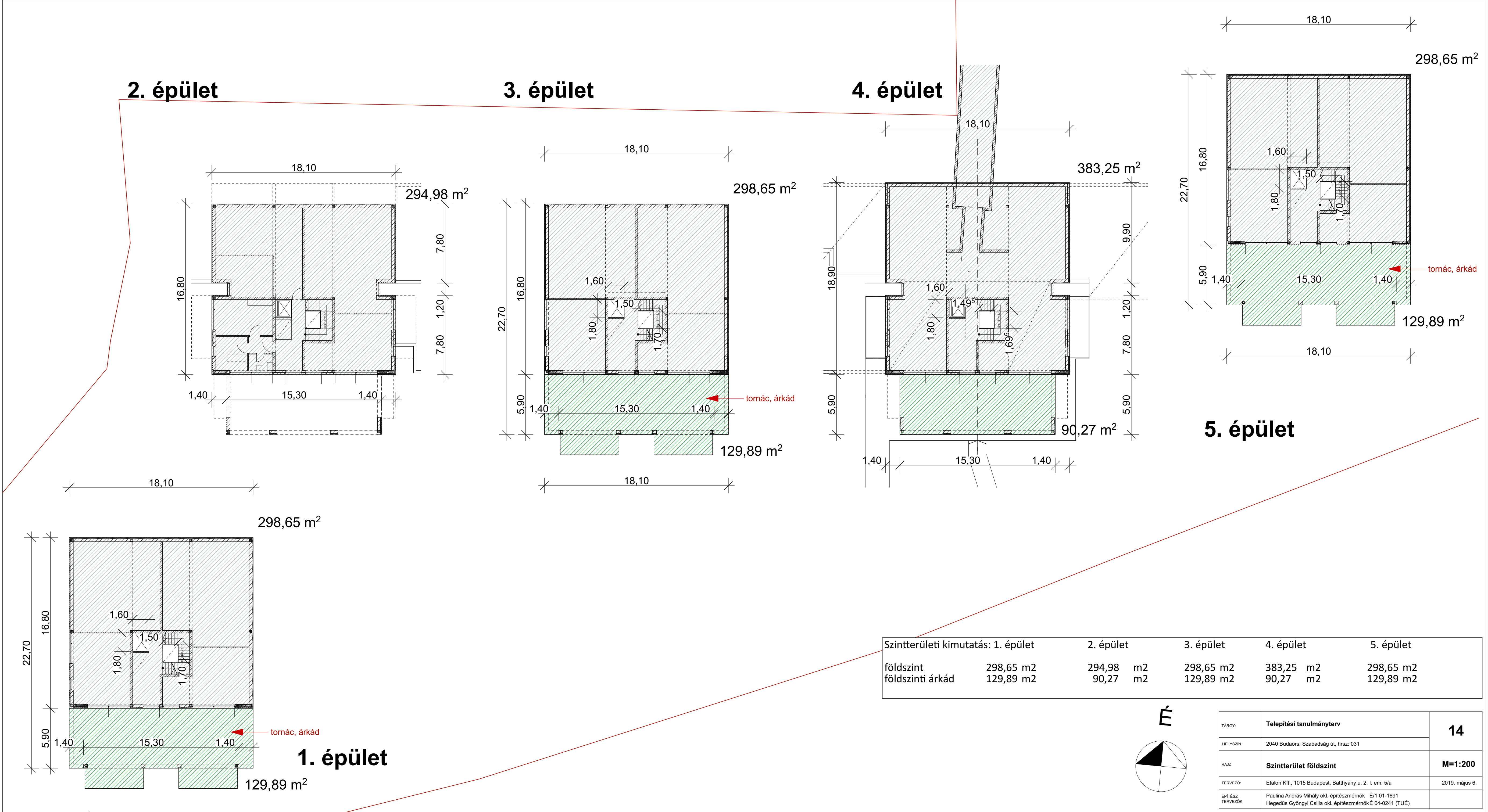


pince

TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	12
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Terepszint alatti beépítettség	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Bathyány u. 2. l. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építésmérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építésmérnökÉ 04-0241 (TUÉ)	



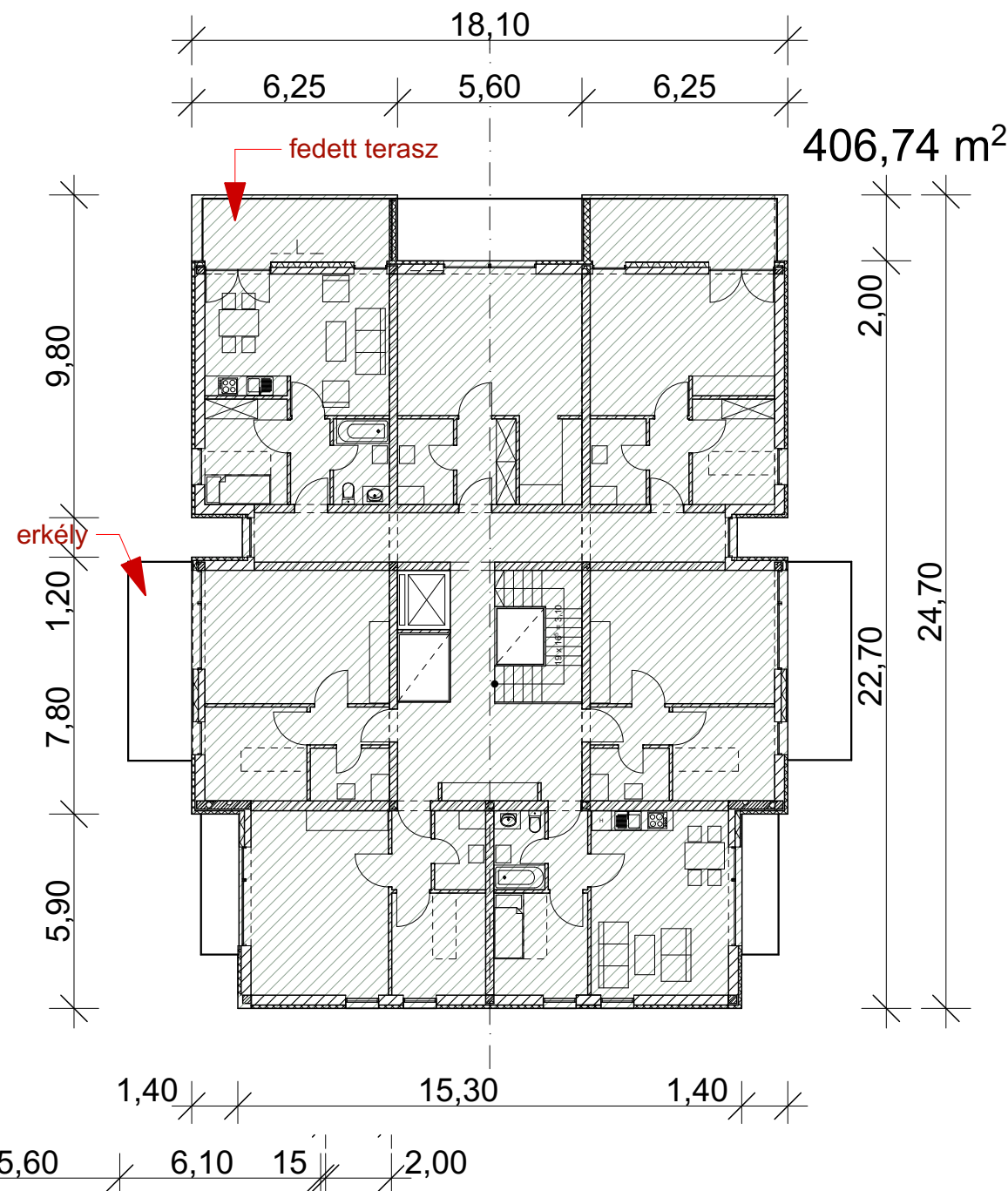




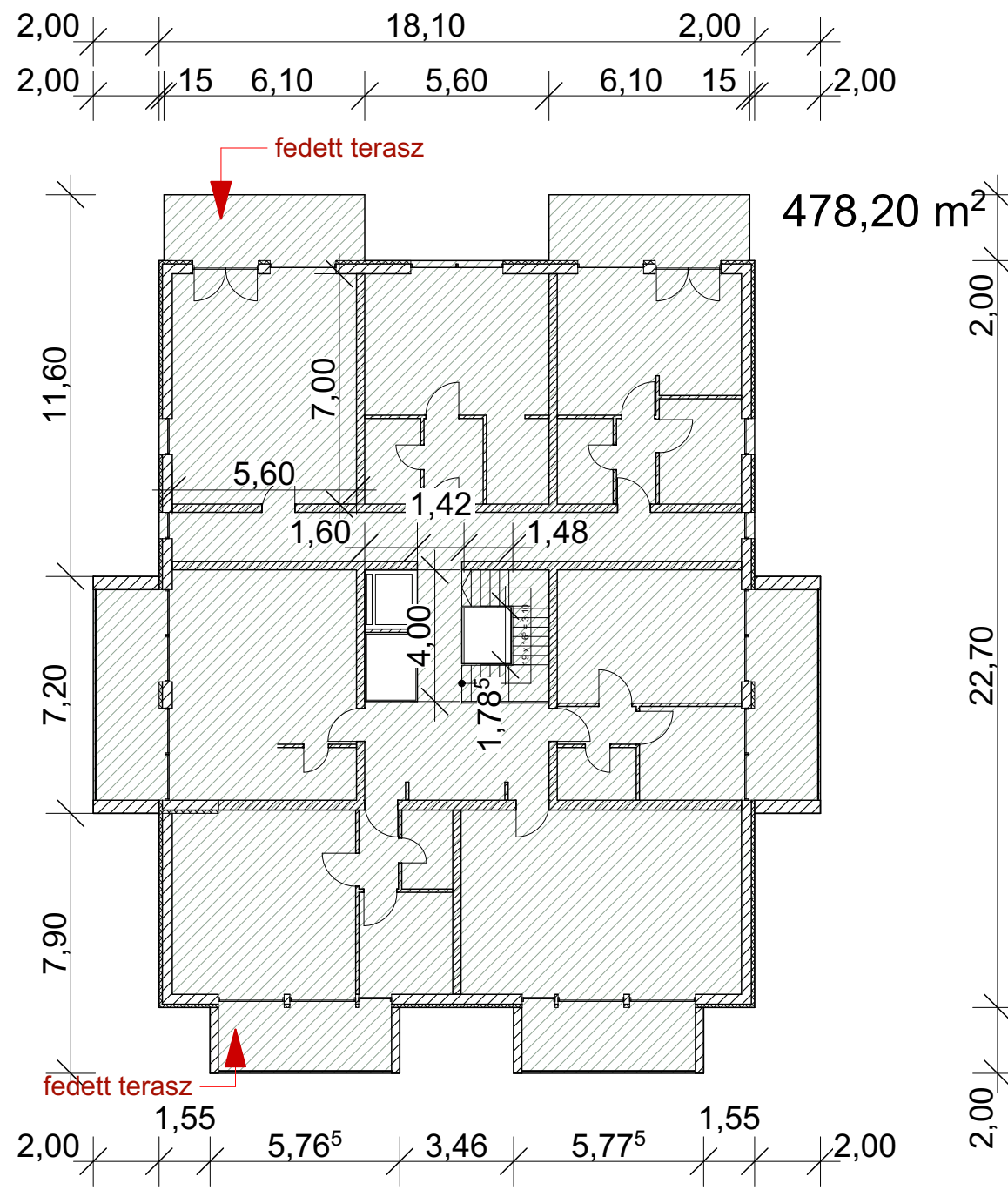
TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	14
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ:	Szintterület földszint	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építészmérnök É 04-0241 (TUE)	



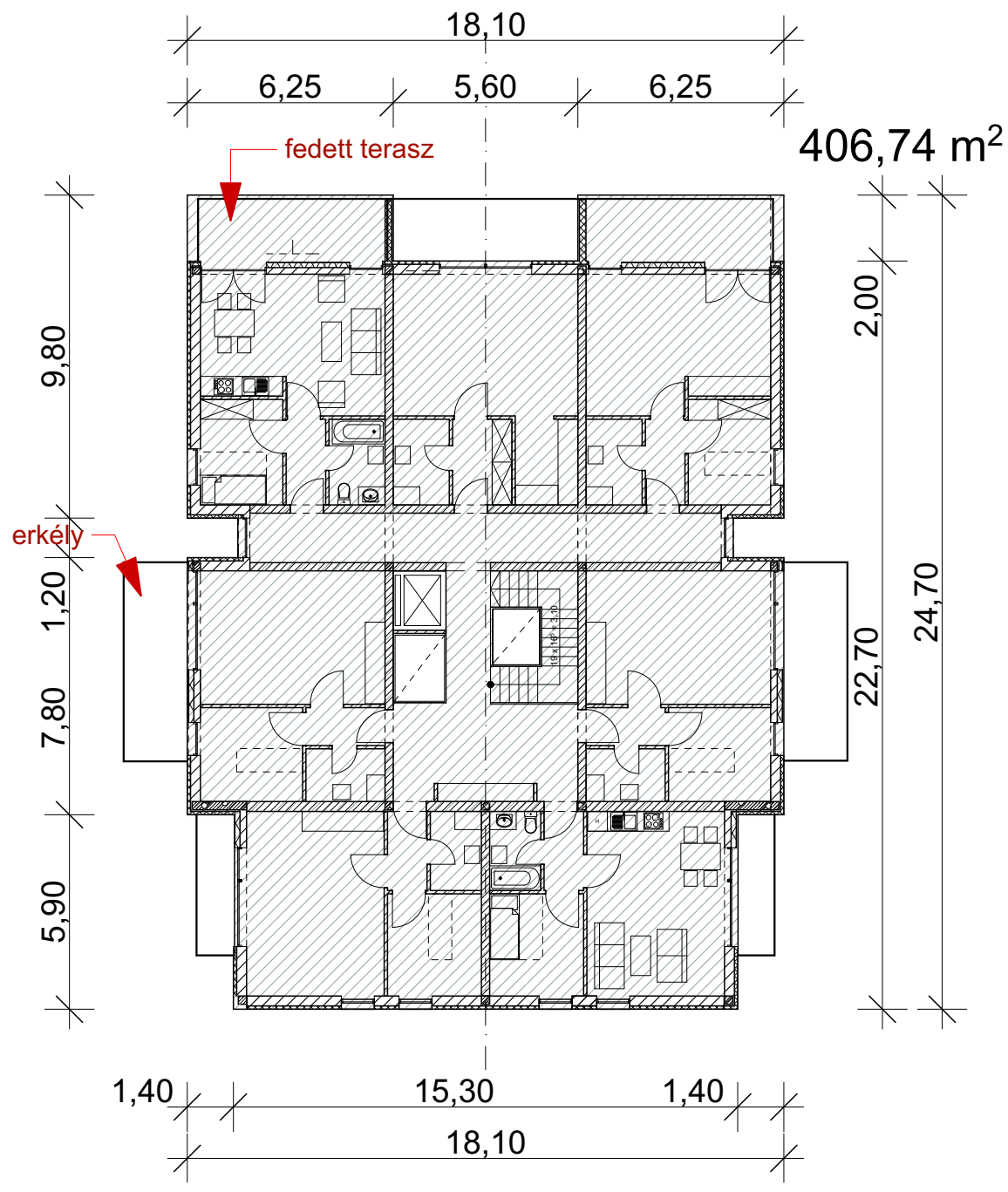
2. épület



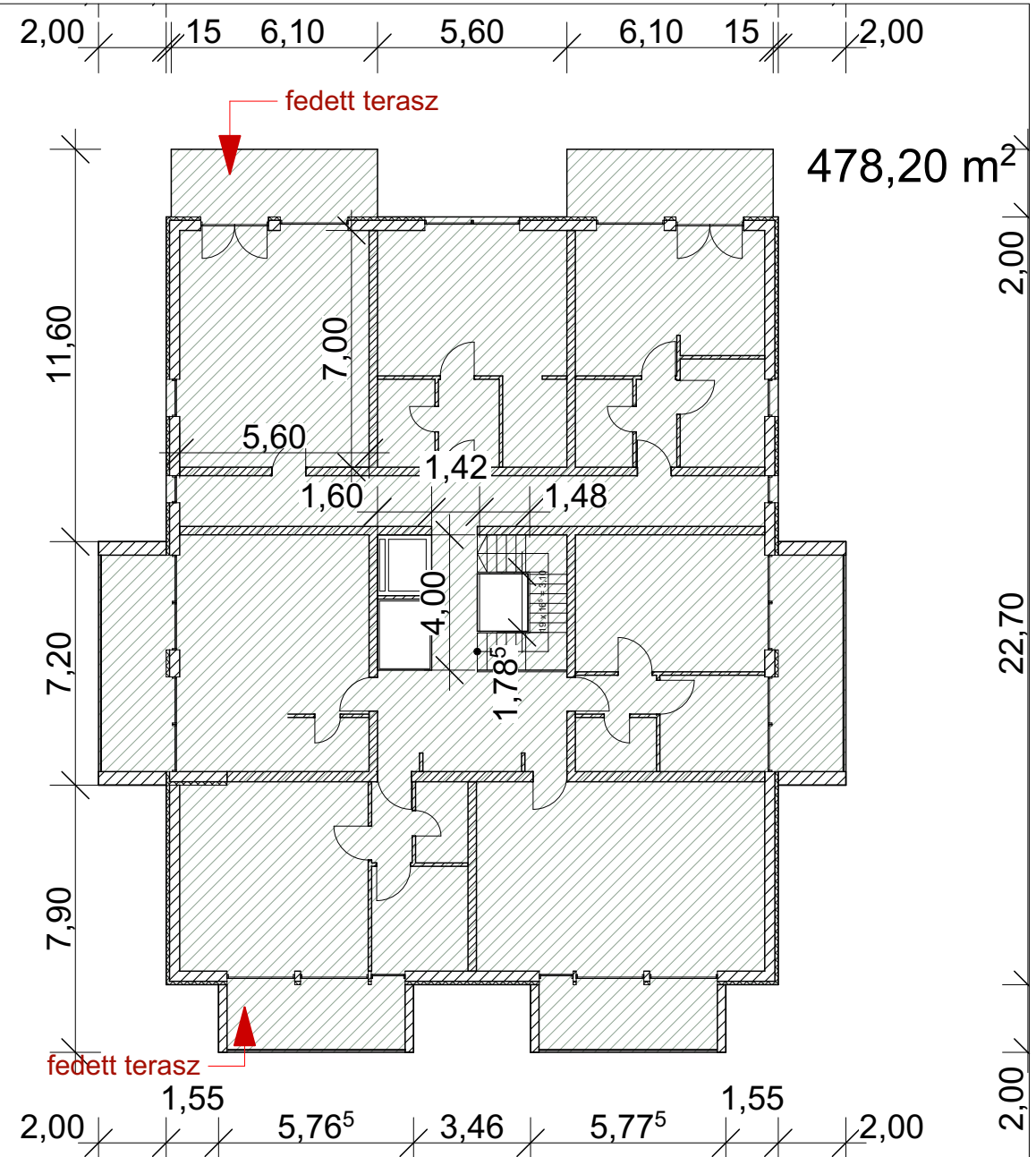
3. épület



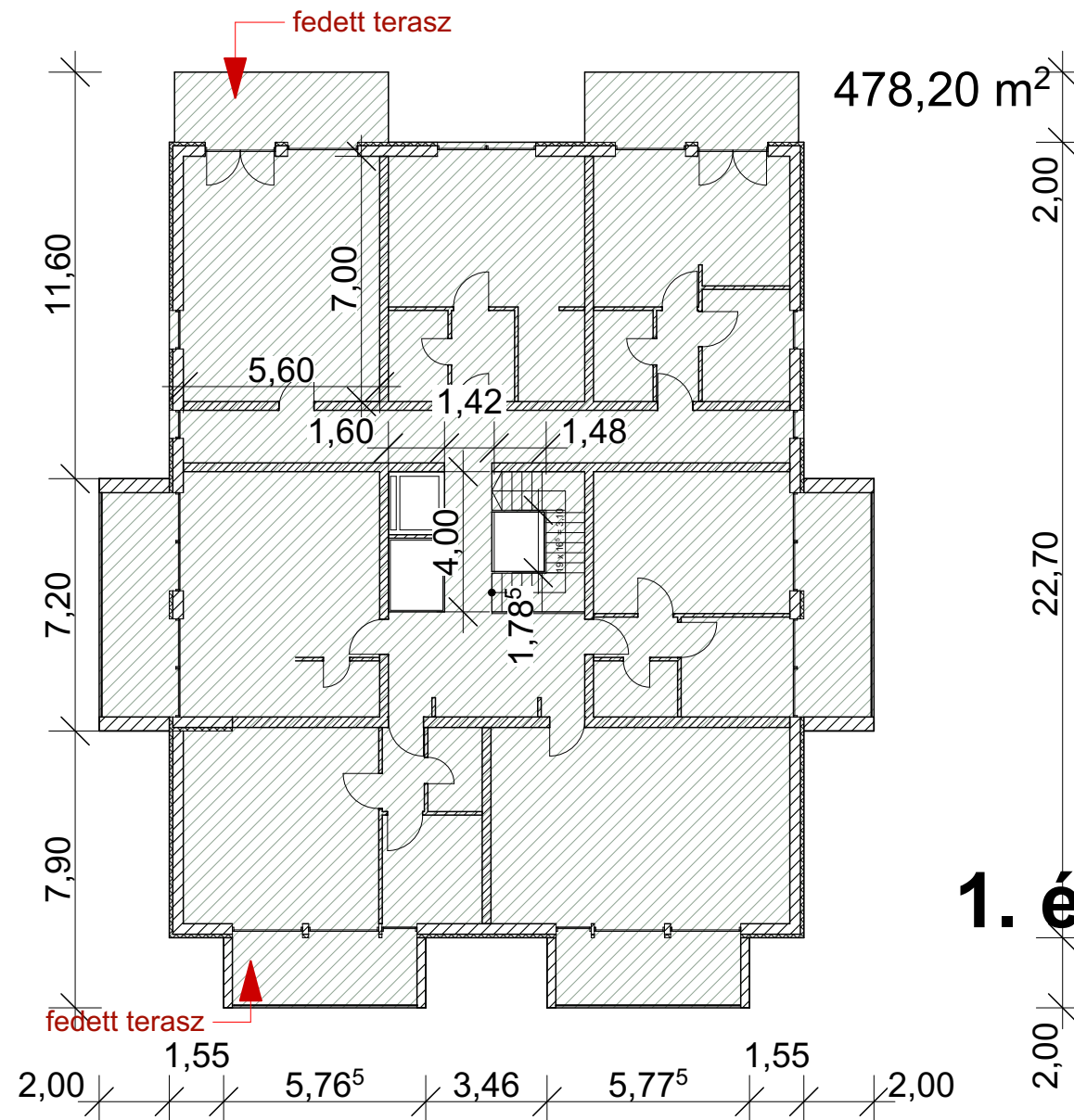
4. épület



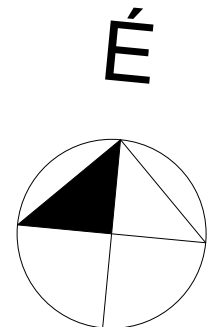
5. épület



1. épület

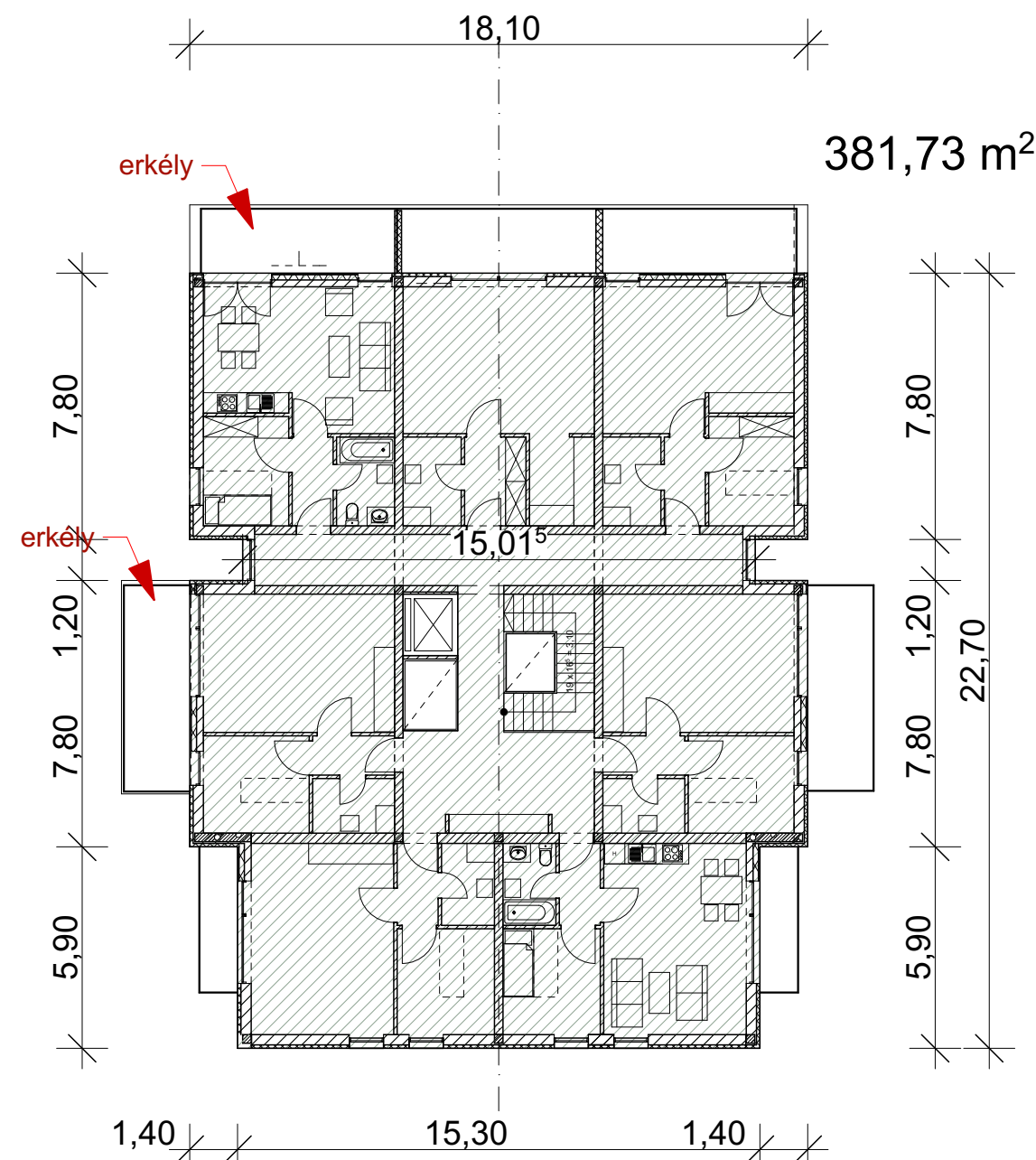


Szintterületi kimutatás: 1. épület				
1. emelet	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2	406,74 m2

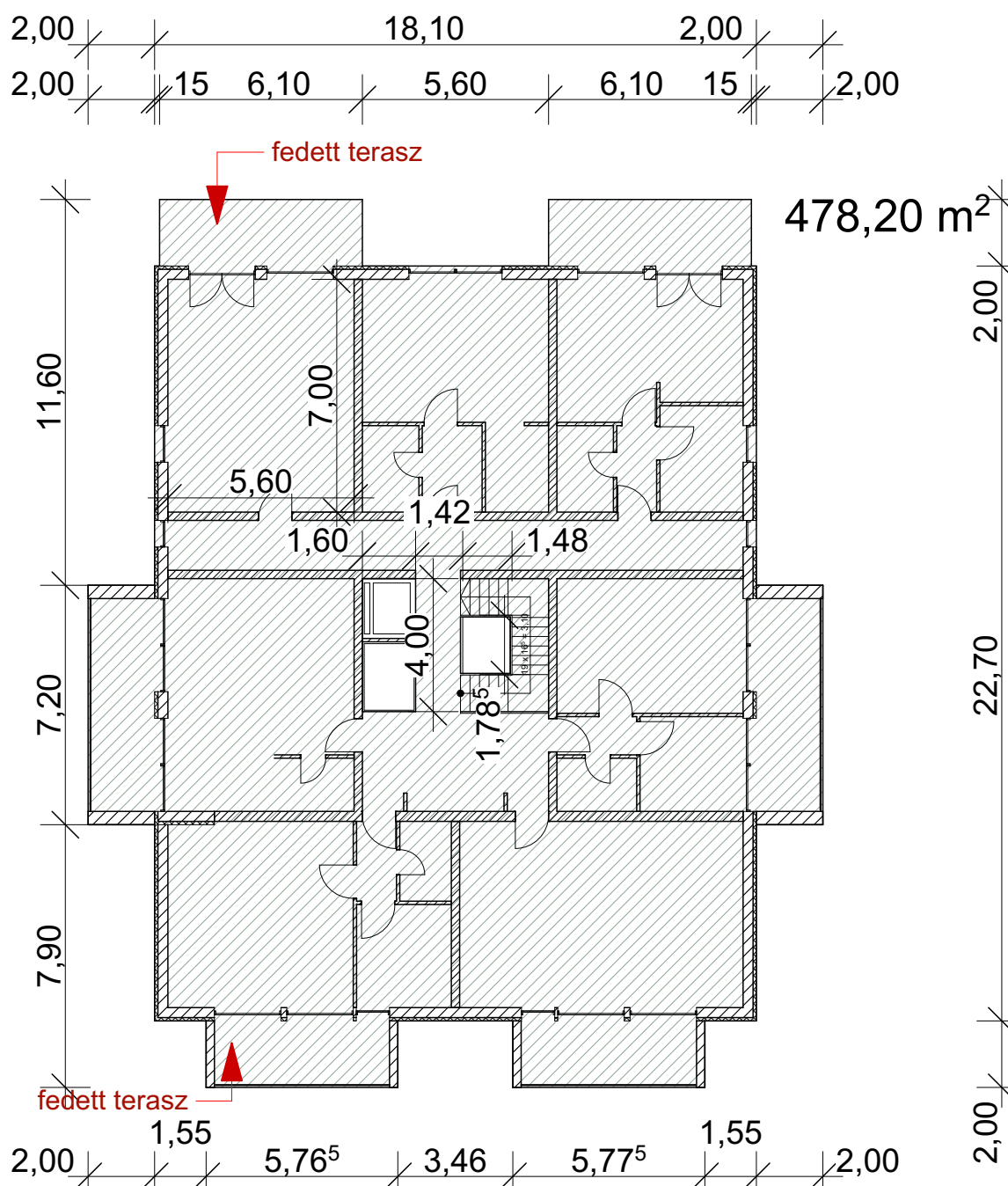


TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	15
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Szintterület 1.emelet	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építésmérnök É/1 01-1691 Hegedüs Gyöngyi Csilla okl. építésmérnök É 04-0241 (TUÉ)	

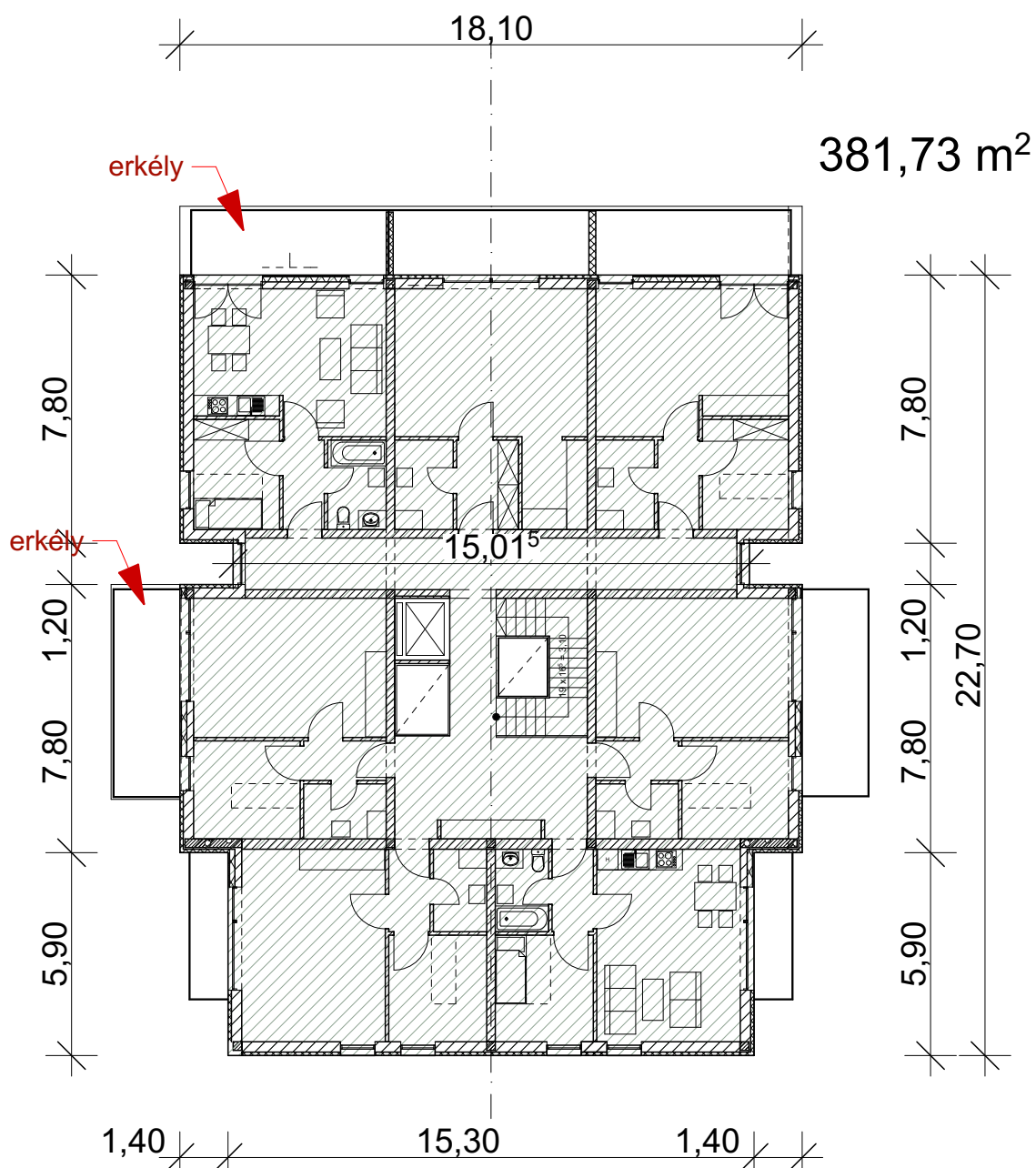
2. épület



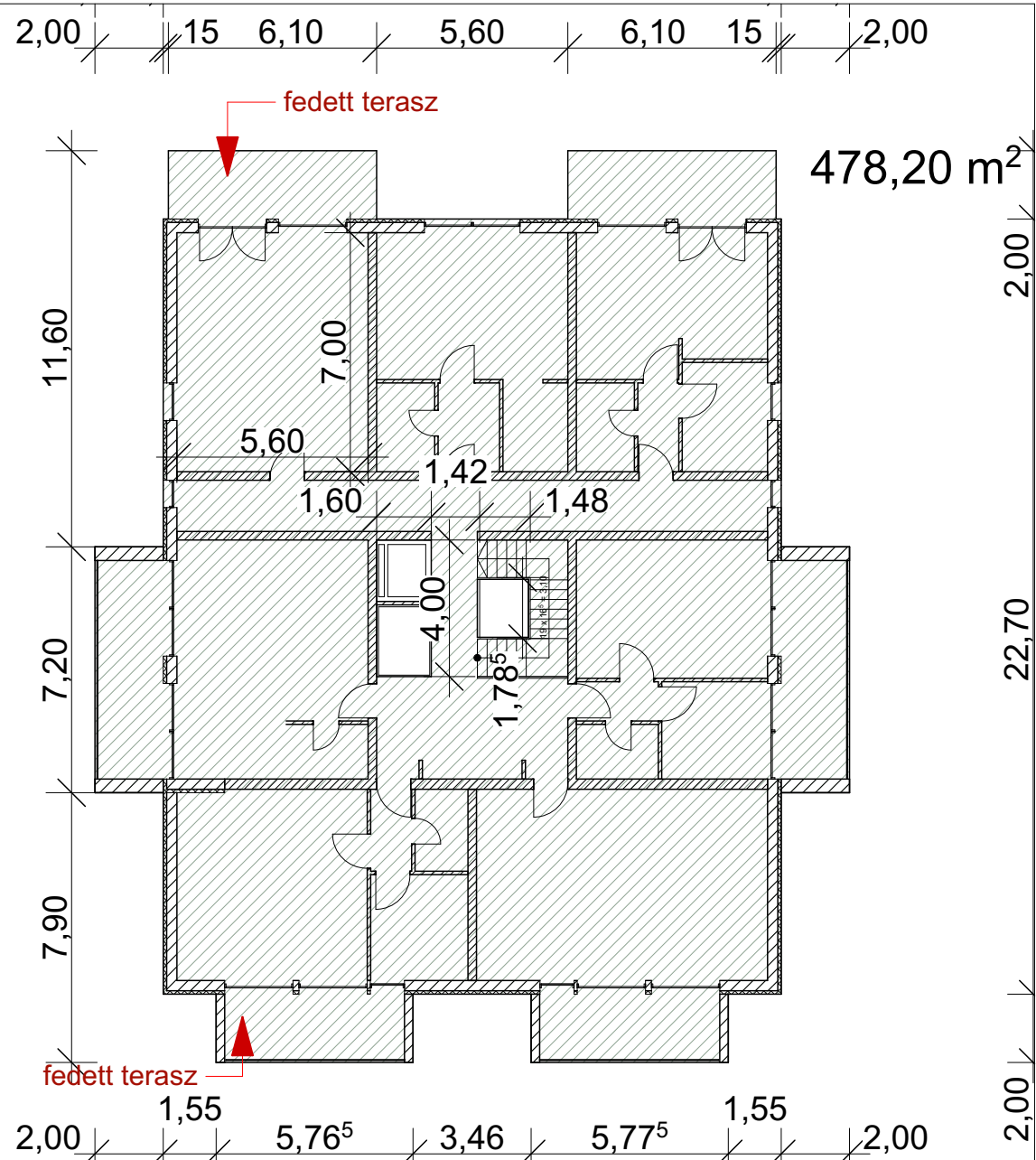
3. épület



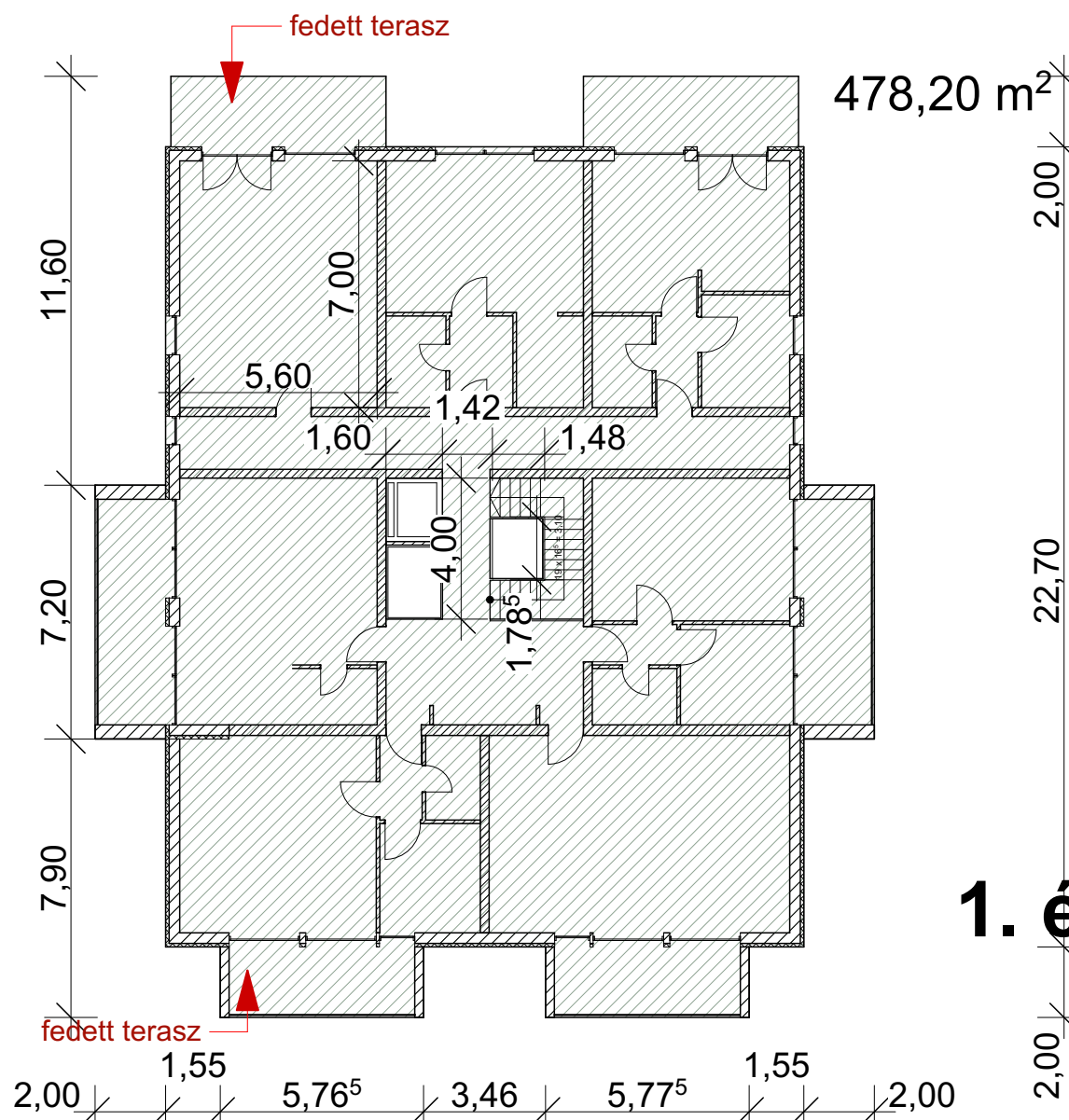
4. épület



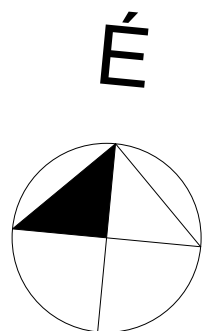
5. épület



1. épület



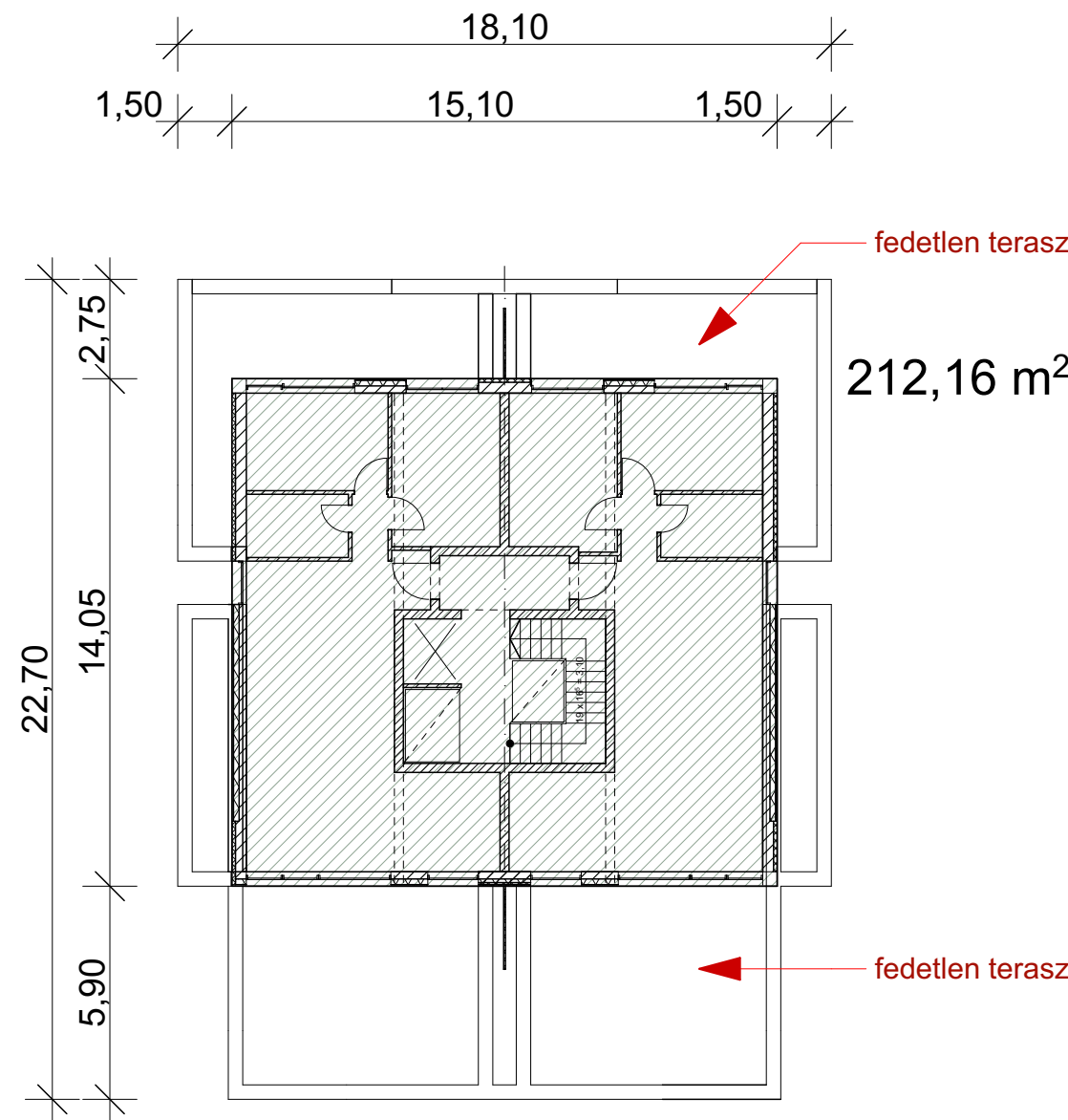
Szintterületi kimutatás:	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
2. emelet	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2



TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	16
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Szintterület 2.emelet	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építészmérnök É 04-0241 (TUÉ)	

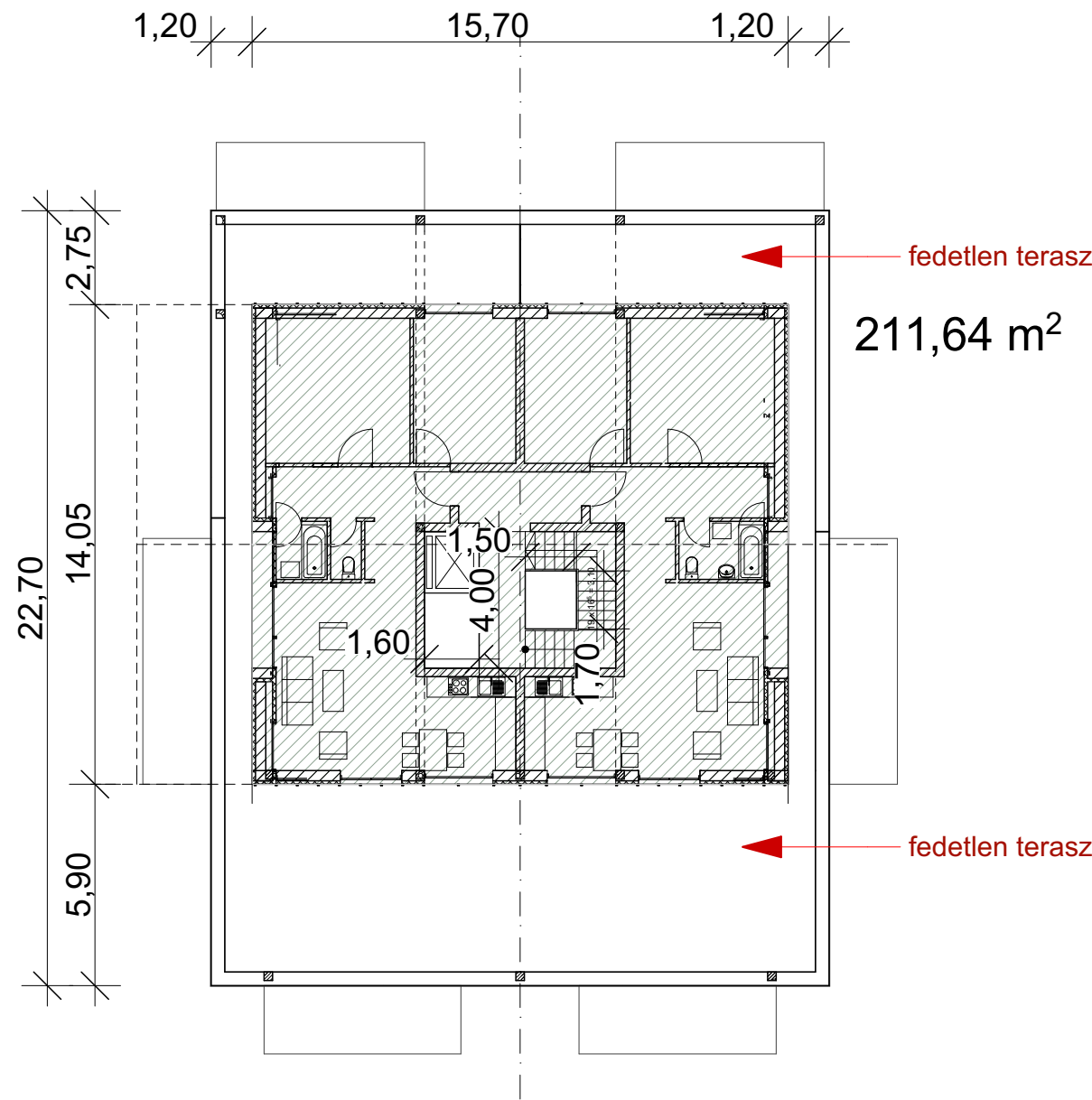


2. épület



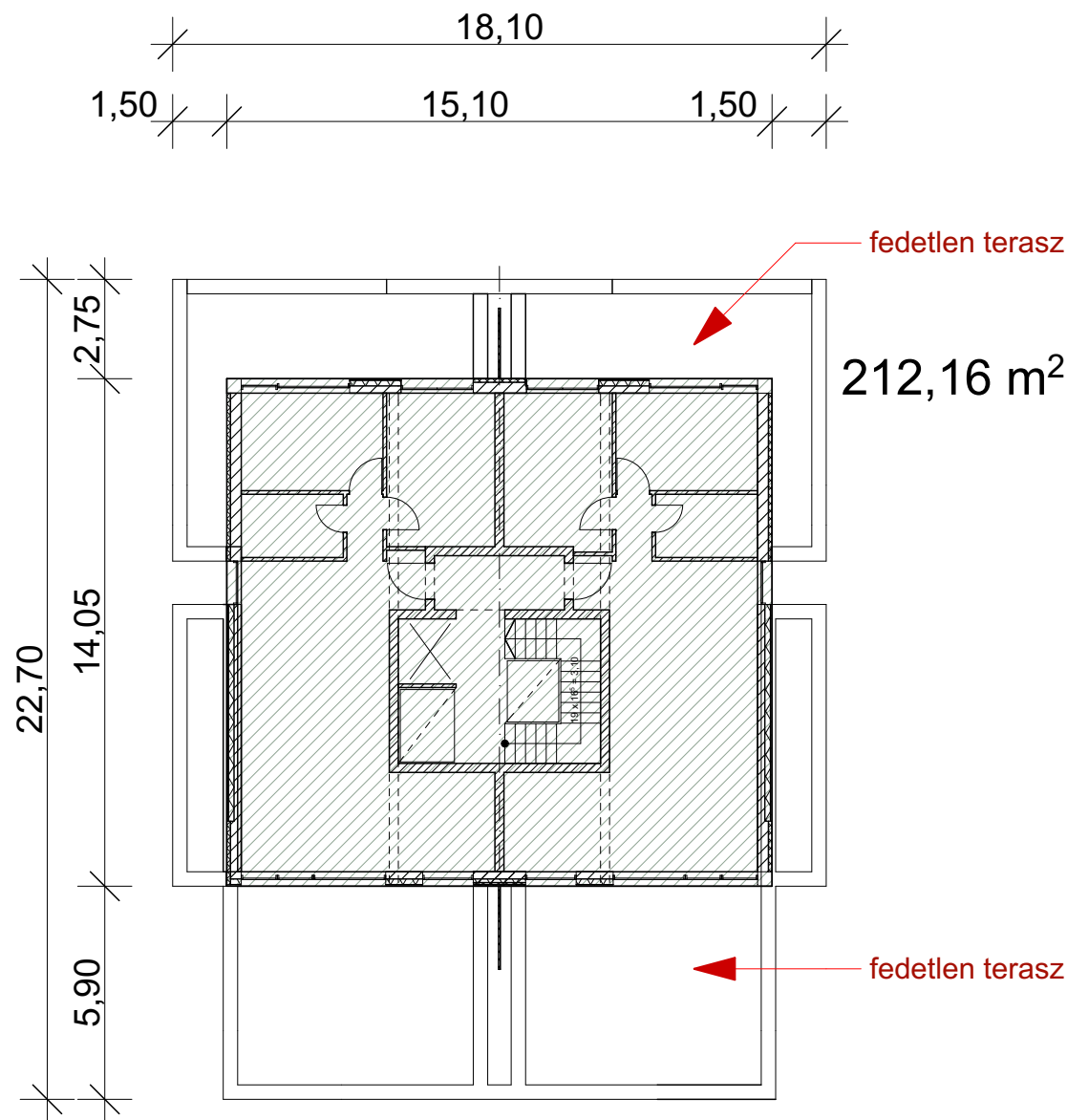
212,16 m<sup>2</sup>

3. épület



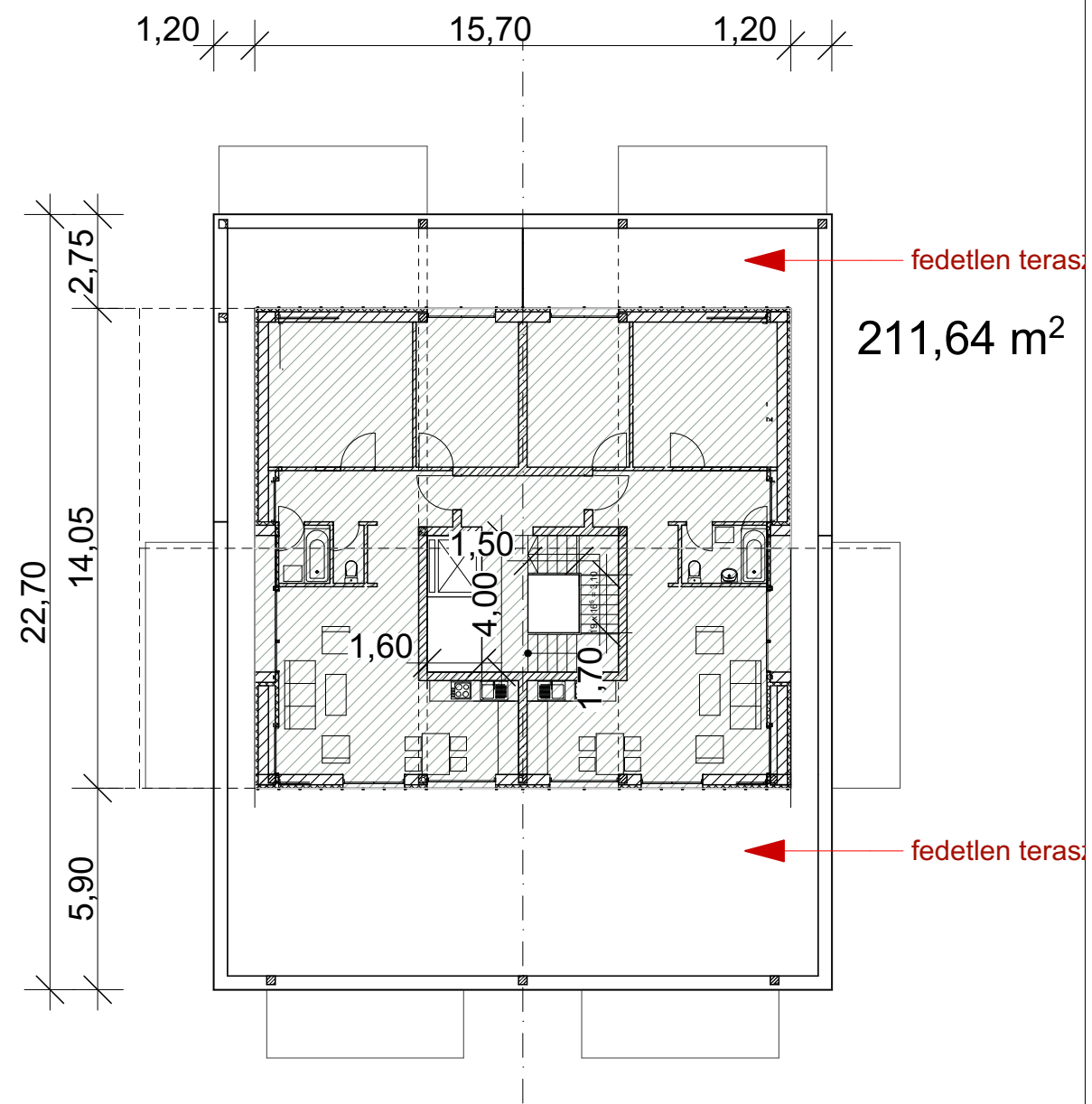
211,64 m<sup>2</sup>

4. épület

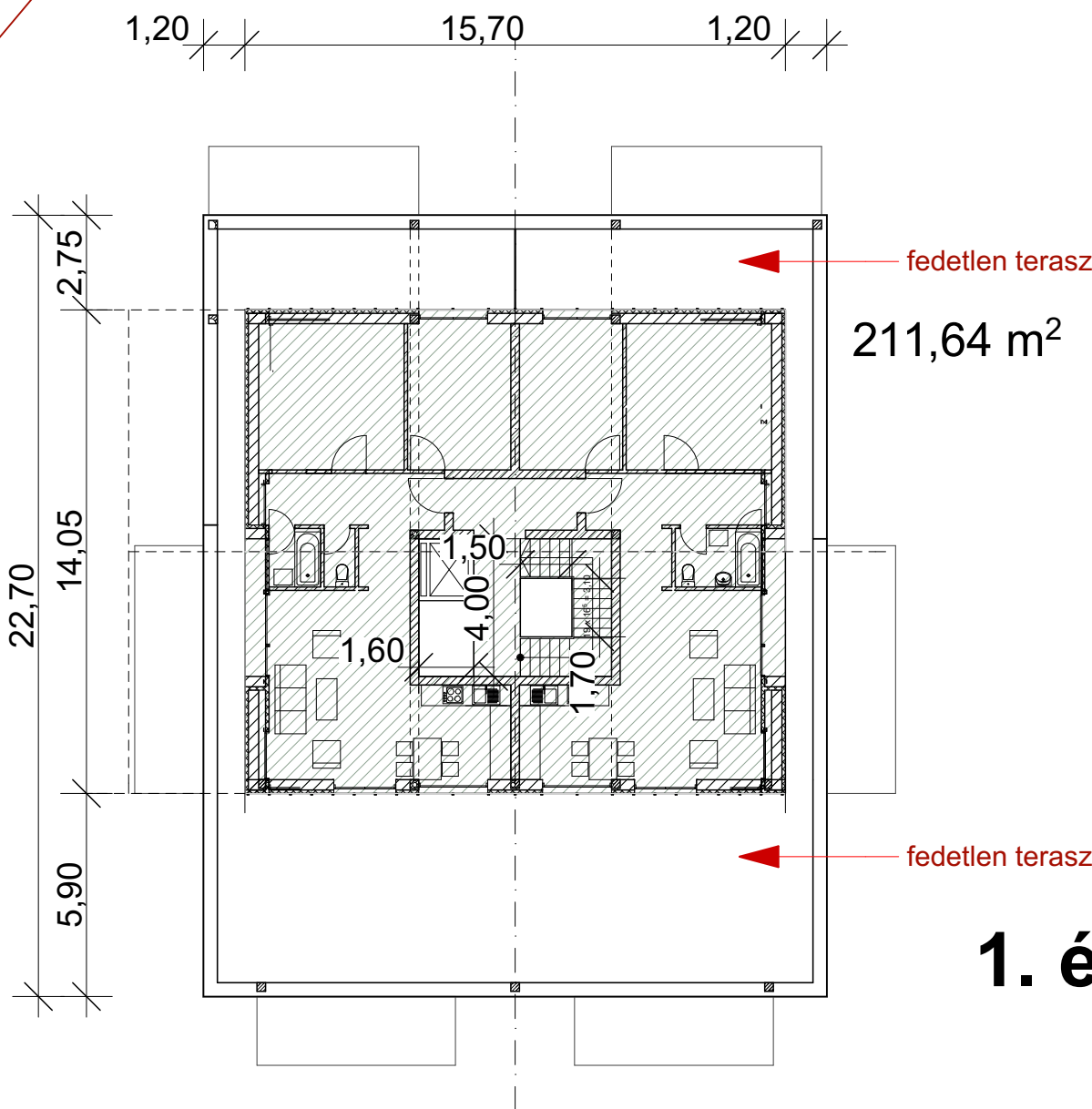


212,16 m<sup>2</sup>

5. épület



211,64 m<sup>2</sup>

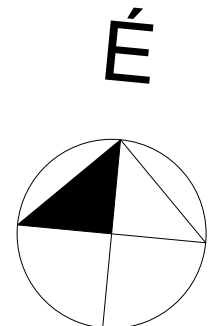


211,64 m<sup>2</sup>

1. épület

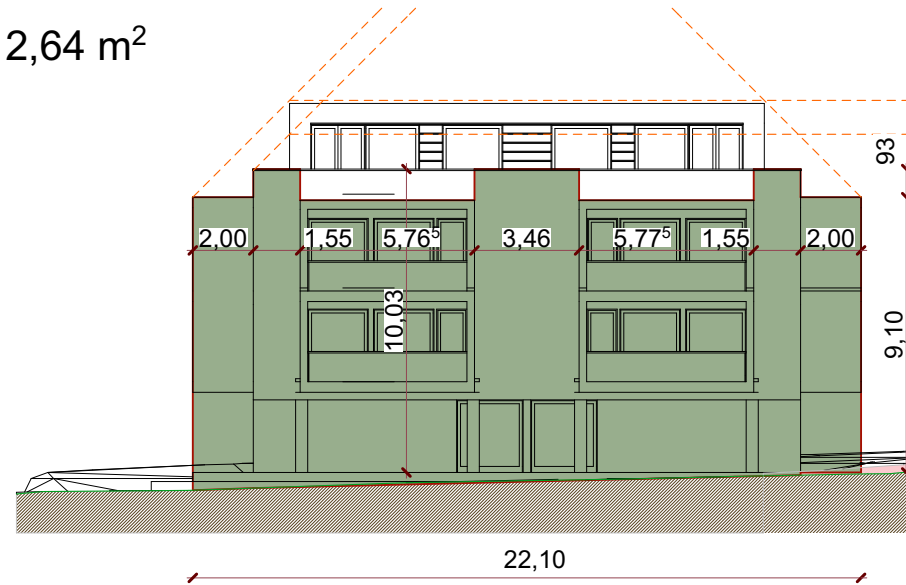
Szintterületi kimutatás:	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
tetőszint	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2

Teljes szintterületi kimutatás: 1. épület		2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
pinceszint	0 m2	629,22 m2	658,25 m2	433,72 m2	621,61 m2
földszint	298,65 m2	294,98 m2	298,65 m2	383,25 m2	298,65 m2
földszinti árkád	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2
1. emelet	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2
2. emelet	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2
tetőszint	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2
Szintterület	1596,58	2015,10	2254,83	1907,87	2218,19
Össz szintterület:		9992,57 m2			
Telek területe:		9470,00 m2			
Szintterületi mutató: 1,06					
A szintterület számításánál a fedett nyitott terasz, földszinti árkád, tárolók és pinceszinti teremgarázsok területét is figyelembe vettük.					



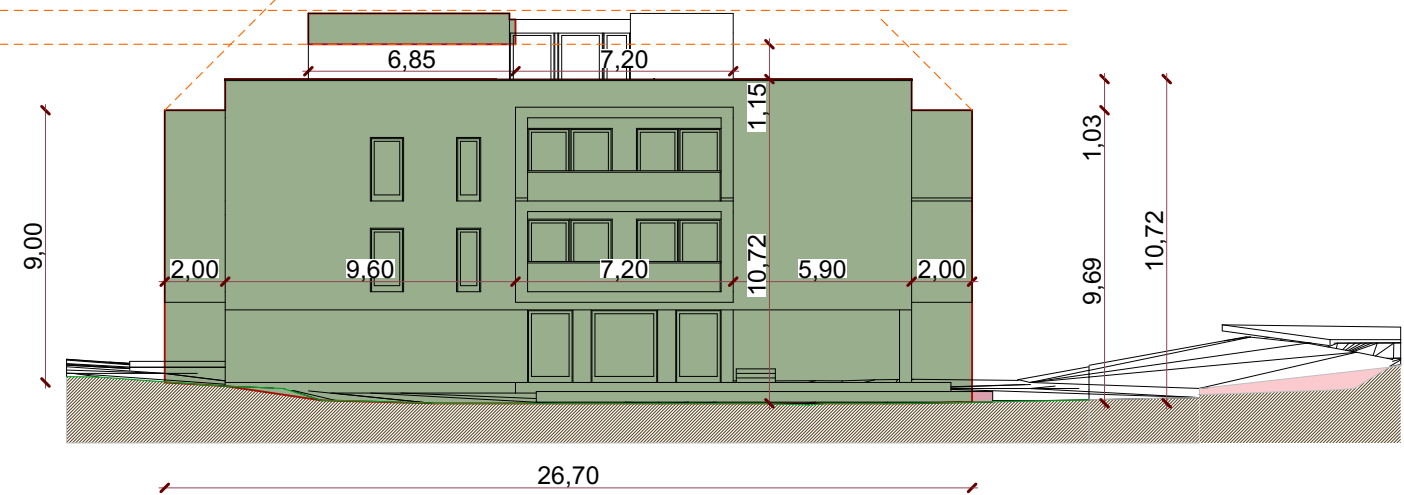
TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	17
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ:	Szintterület 3.emelet	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építészmérnök É 04-0241 (TUE)	

212,64 m<sup>2</sup>



6,95 m<sup>2</sup>

279,56 m<sup>2</sup>



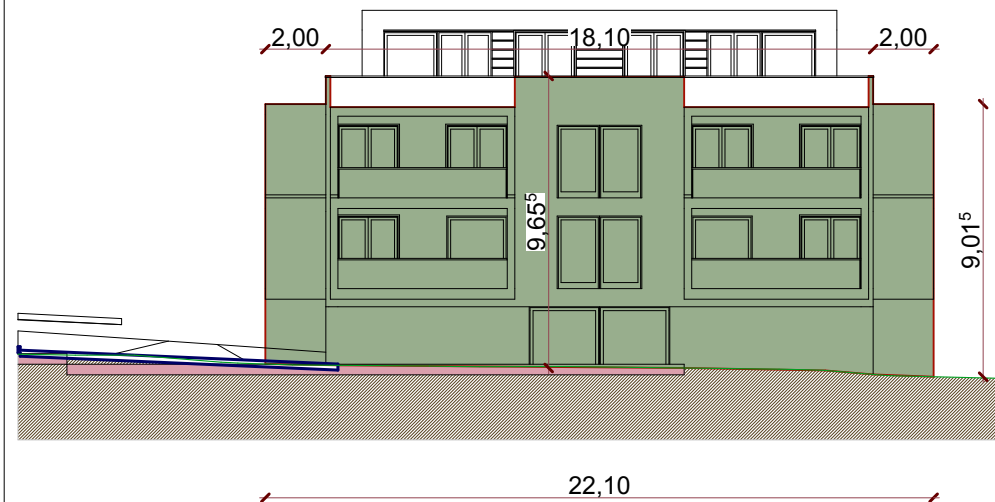
$$F_{\max} = (22,10 + 26,70) \cdot 2 \cdot 10 = 976 \text{ m}^2$$

$$F_{\text{sz}} = 212,64 + 279,56 + 6,95 + 197,23 + 262,99 + 6,95 = 966,32 \text{ m}^2 < 976 \text{ m}^2, \text{ megfelel}$$

## 1. ÉPÜLET

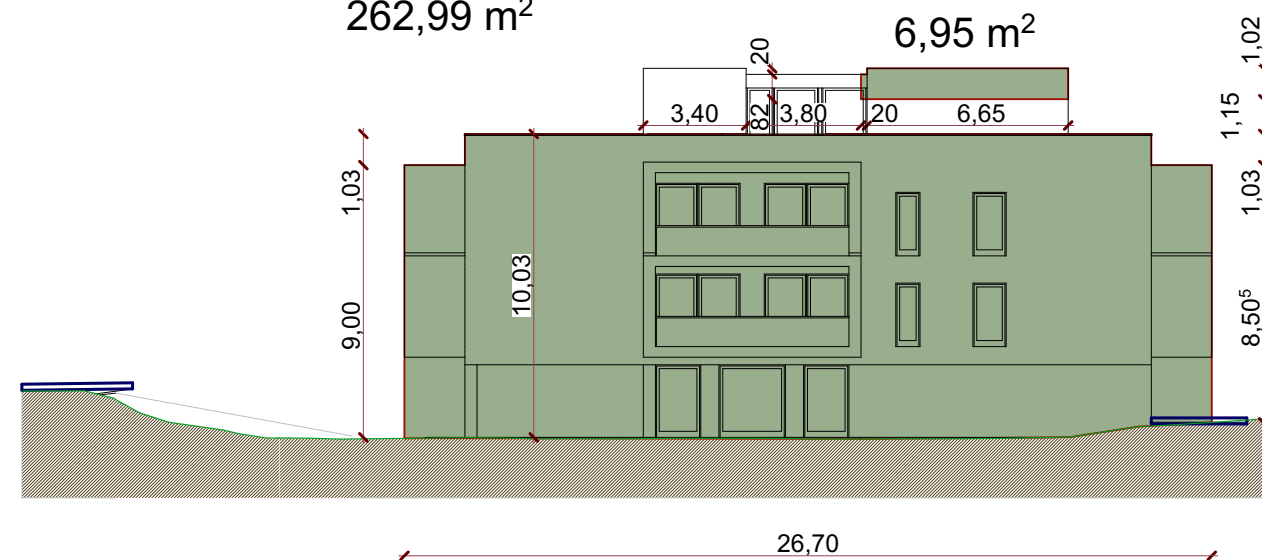
Építmag = 9,90 m

197,23 m<sup>2</sup>



262,99 m<sup>2</sup>

6,95 m<sup>2</sup>

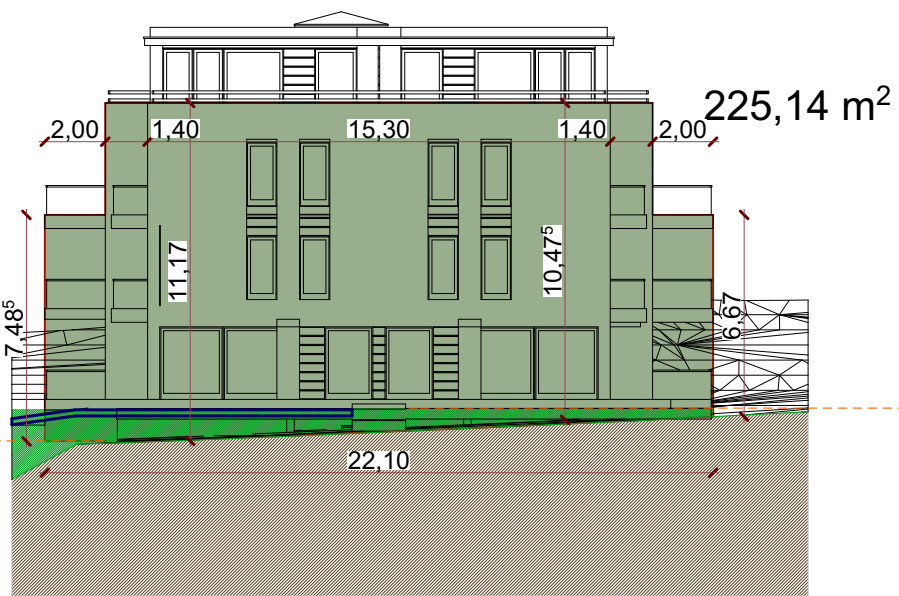
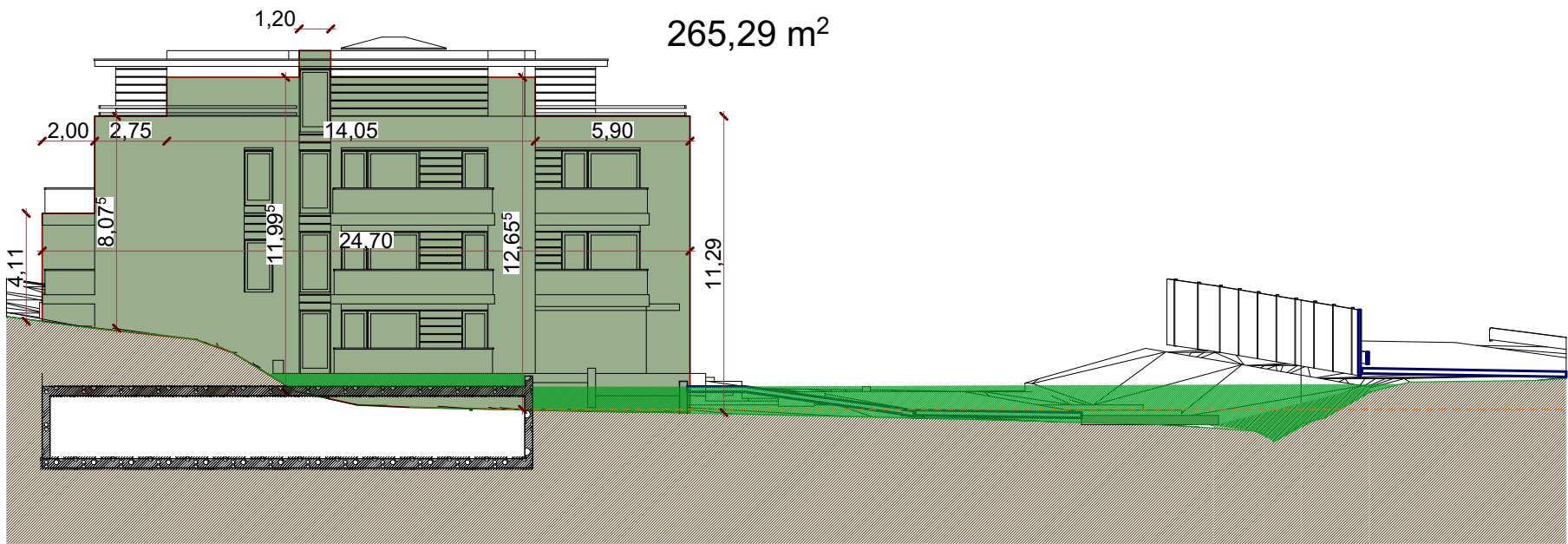


Az 1., 3. és 5. számú, azonos épületek terepcsatlakozási pozíciója alapján az 1. sz. épület elhelyezése adja a legnagyobb épületmagassági értéket.

TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	18
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Épületmagasság 1.	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉS TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építész-mérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építész-mérnök É 04-0241 (TUÉ)	



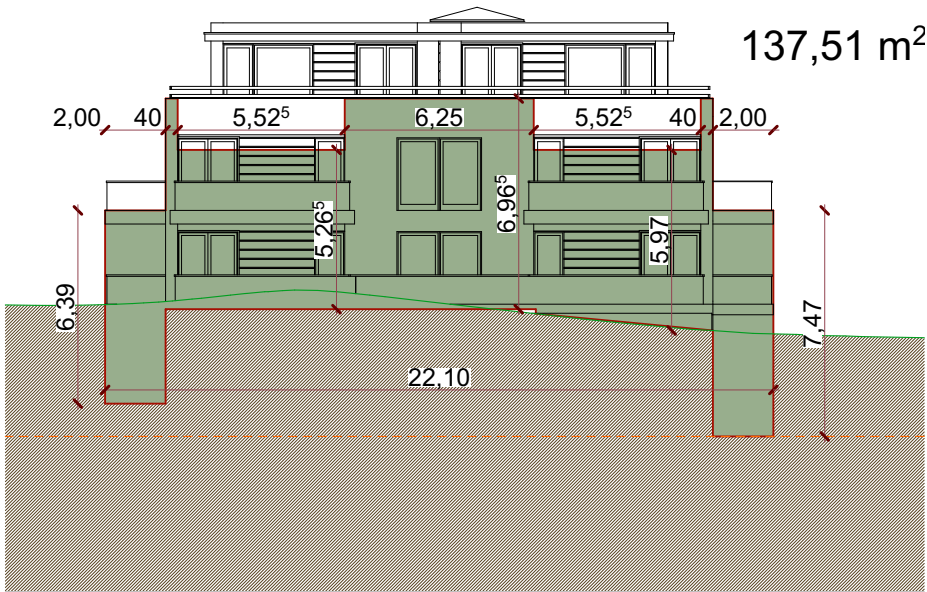
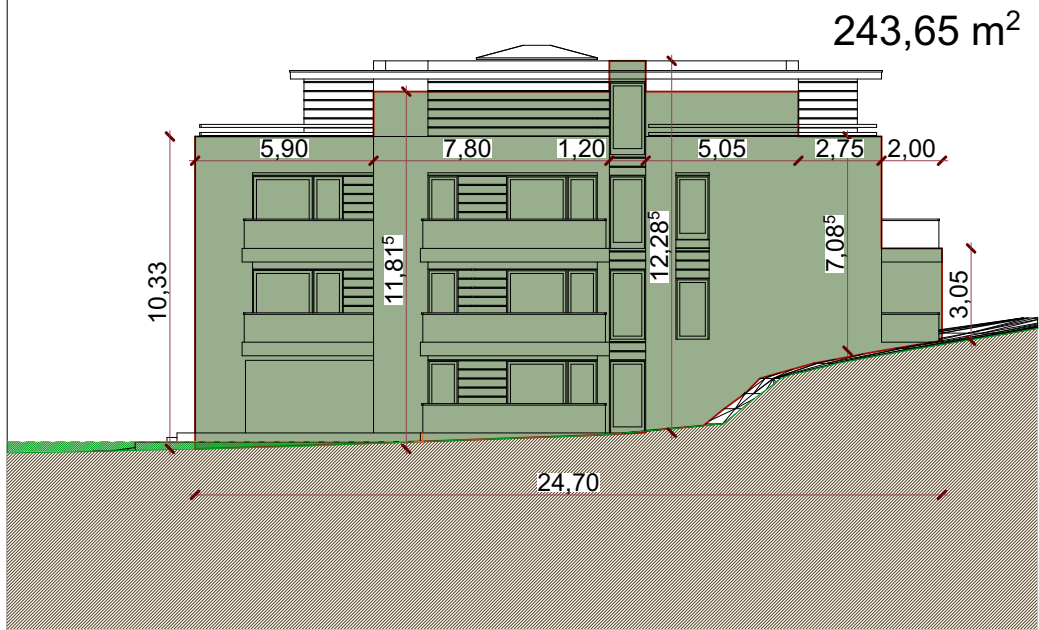
4. ÉPÜLET



$F_{max} = (22,10 + 24,70) \cdot 2 \cdot 10 = 936 \text{ m}^2$

$F_{sz} = 265,29 + 225,14 + 243,65 + 137,51 = 871,59 \text{ m}^2 < 936 \text{ m}^2, \text{ megfelel}$

$\text{Épmag} = 9,31 \text{ m}$

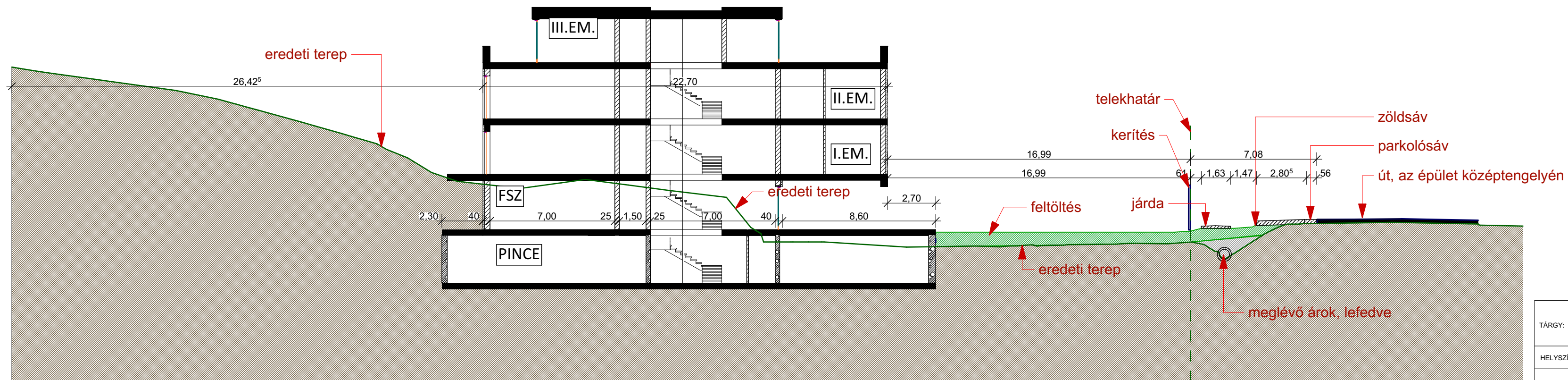
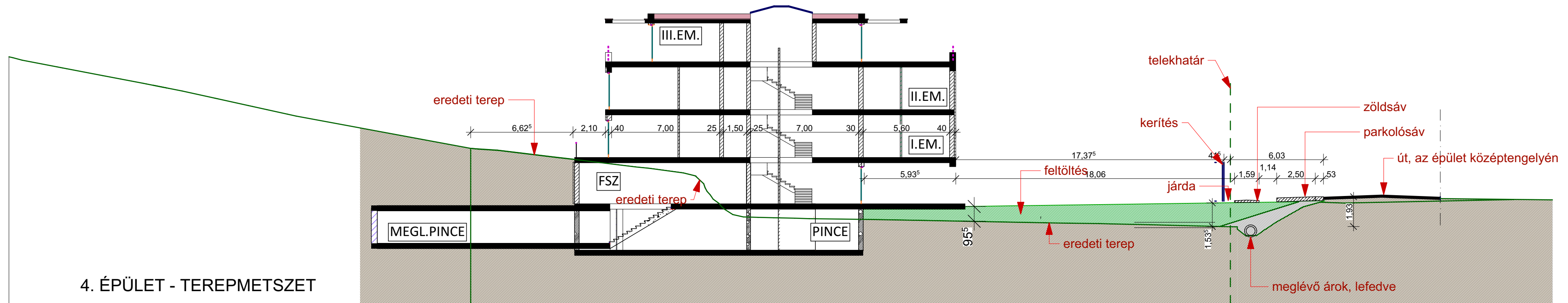


A 2. és 4. számú, azonos épületek terepcsatlakozási pozíciója alapján az 4. sz. épület elhelyezése adja a legnagyobb épületmagassági értéket.

TÁRGY:	Telepítési tanulmányterv	19
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	Épületmagasság 2.	M=1:200
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉS TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1691 Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építészmérnök É 04-0241 (TUÉ)	







TÁRGY:	<b>Telepítési tanulmányterv</b>	<b>21</b>
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 031	
RAJZ	<b>Épület-út kapcsolata 2.</b>	<b>M=1:200</b>
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. l. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1691 Hegedüs Gyöngyi Csilla okl. építészmérnökÉ 04-0241 (TUÉ)	

**Pro Arch  
Építész Stúdió**

1085 Budapest  
József Krt. 36.

Iktatószám: PES-498/2/2018

Tárgy: Közútkezelői állásfoglalás  
Budaörs Szabadság Út 1. 031 hrsz.  
ingatlan magas építmény és  
kapubehajtó létesítése  
Ügyintéző: Tózsér Zoltán

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással megkeresésére, a tárgyi ügyre vonatkozóan az alábbi közútkezelői állásfoglalást adjuk.

A 1 sz. főút 8+030 kmsz. környezetében lakópark és annak közvetlenül az országos közúthoz csatlakozó kapubehajtójának létesítése ellen elvi kifogást nem emelünk, ahhoz

**elvi közútkezelői hozzájárulásunkat adjuk,**

az alábbi feltételekkel:

1. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján:

*„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, vagy a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határáról számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.”*

A közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendelet 7. § és 3. sz. melléklete alapján a közútkezelői hozzájárulás iránt benyújtandó kérelemnek tartalmaznia kell:

- műszaki leírást, kiegészítve a létesítmény várható forgalmának nagyságát, az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. §-ában és 4. sz. mellékletében meghatározott várakozóhely mennyiségét
- helyszínrajzot 1:250 vagy 1:500 léptékarányban, melynek tartalmaznia kell a beépítésre szánt ingatlanok közút tengelyéhez viszonyított helyzetét, a közutat (burkolat, padka, közút vízelvezető-rendszer feltüntetéseivel), valamint a közút számát, km szelvényét, továbbá a kapubehajtó / útsatlakozás, parkoló és belső úthálózat kialakítását (azok méretezését, burkolatát)
- mintakeresztszelvényt 1:50 léptékarányban; magasépítmény esetén a kapubehajtó, útsatlakozás közút burkolatához, padkájához, árkához és a közút tartozékaihoz, műtárgyaihoz és a meglévő egyéb közművekhez viszonyított helyzetét magassági és vízszintes értelemben.



2. A fentiek figyelembe vételével, szaktervező által elkészített, a lakóépületre, parkolóra és útsatlakozásra vonatkozó engedélyezési vagy kiviteli szintű tervdokumentációt 3 példányban, a fenti iktatószámra hivatkozva kell benyújtani a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendelet 6. §-ában és 3. sz. mellékletében rögzített tartalommal, közútkezelői hozzájárulás megadása céljából. A dokumentációnak **tartalmaznia kell** az országos közút területén végzendő munkálatok idejére vonatkozó ideiglenes forgalomkorlátozási tervet is az e-UT 04.05.12. „Közutakon folyó munkák elkorlátozása és ideiglenes forgalomszabályozása” c. Utügyi Műszaki Előírás figyelembevételével.

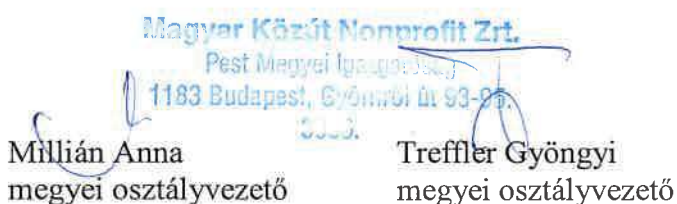
Megjegyezzük, hogy tulajdonosi hozzájárulást a tulajdoni lap szerinti ingatlan tulajdonosának áll módjában megadni. Amennyiben a tulajdoni lapon Társaságunk, vagy jogelődje van feltüntetve, mint tulajdonos, kérjük a tulajdoni lap másolatának benyújtását igazgatóságunkhoz tulajdonosi hozzájárulásunk kiadásához.

Jelen közútkezelői állásfoglalásunk a közúti közlekedésről szóló, többször módosított 1988. évi I. törvény 36. § illetve 42/A. § alapján adtuk ki, **az a megvalósítás általános feltételeit tartalmazza, kivitelezési munka megkezdésére nem jogosít.**

Kérjük, közútkezelői állásfoglalásunk alapján további szíves intézkedését.

Budapest, 2018. február 05.

Üdvözlettel

  
Magyar Közút Nonprofit Zrt.  
Pest Megyei Igazgatóság  
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.  
Millián Anna  
megyei osztályvezető  
Treffler Gyöngyi  
megyei osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Heckenast Judit ([j.heckenast@gmail.com](mailto:j.heckenast@gmail.com))
3. O1 Tárnok mérnökség
4. Irattár + melléklet

Magyar Közút Nonprofit ZRt.  
Pest Megyei Igazgatóság  
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.  
Millián Anna Megyei forgalomtechnikai és kezelői osztályvezető részére

Tárgy: Budaörs, 031hrsz ingatlan telekbehajtója, elvi közútkezelői hozzájárulás

## EMLÉKEZTETŐ

Helyszíne: MK NZRt. Pest Megyei Igazgatóság (1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.) hivatalos helyiségében, 2019. 03. 21.

Jelen vannak MK NZRt. Pest Megyei Igazgatóság részéről:

Millián Anna Megyei forgalomtechnikai és kezelői osztályvezető  
Tózsér Zoltán ügyintéző  
Pöczön-Máté Krisztina ügyintéző

Jelen vannak a Beruházó részéről:

Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök, Heckenast & Heckenast Bt.  
Paulina András Mihály okl. építészmérnök, Etalon Kft.  
Hegedűs Gyöngyi Csilla okl. építészmérnök, Etalon Kft.

Az egyeztetésen az alábbiak hangzottak el:

Az épületek kialakítása, helye az ingatlanon - a 2018. február 25-én kelt elvi hozzájárulás alapját képező dokumentációhoz képest - nem változott.

Az ingatlanhoz tartozó behajtó helye a meglévő behajtótól cca. 35 méterre nyugatra kerülne kialakításra.

Az eredeti hozzájárulási kérelemhez kapcsolódó leírást és kiegészítő számítást az alábbiakban mellékeljük:

*A 031hrsz ingatlan övezeti besorolása a folyamatban lévő TRE módosítás szerint megváltozik. A hatályos szabályozás szerinti K-Re/2 övezetről Lk, kisvárosias lakóterület övezetre változik. A területen a fejlesztői szándék szerint lakóépületek épülnek majd, a földszinten vendéglátás/üzlet funkcióval.*

*A telek az 1sz. főút (Szabadság út) északi oldalán van, jelenleg telekbehajtója nyílik a főútról, éppen a lakott területi tábla után (a 8+030kmsz környezetében). A tervezett beépítés belső útja is a Szabadság úthoz csatlakozik majd, a jelenlegi behajtó közelében, attól kb. 35 méterrel nyugatra. A tervezett mintegy 81db kis lakás (1.5 fős családok) + az irodák/vendéglő várhatóan legfeljebb kb. 300Ejmű/nap átlagos forgalommal terhelhetik a most ~12000Ejmű/nap forgalmú főutat.*

*A behajtó forgalmi viszonyait kapacitásszámítással is megvizsgáltuk. A számítás szerint a főirányban a forgalom akadálytalanul tud lebonyolódni még abban a szélsőséges esetben is, ha a telek egész napra becsült forgalma egy csúcsórába koncentrálódna. A telekre balra be ebben az esetben átlagosan 2.0 jármű várakozna, a várakozási idő 18sec. A telekről balra ki 8.0 jármű várakozna, a várakozási idő 48sec.*

*A forgalombecslés, számítás alapja ez volt:*

*81 lakás*

*1.5 fő/lakás*



3 utazás/nap/fő

80% egyéni közlekedéssel

1.5 fő/szgk

(Átlagos forgalom:  $81 \times 1.5 \times 3 \times 0.8 = 292$  egyéni utazás/nap,  $264/1.5 = 195$  Ejmű/nap + irodák/vendéglátás 100Ejmű/nap (összes forgalom harmada). A főút mértékadó óránkénti forgalma: 1220Ejmű/ó, egyirányban átlagosan a fele, 610Ejmű/ó.)

A város Főépítészének kérése szerint a főúton a telek hosszában jó lenne, ha szegély menti parkolók kerülnének kialakításra.

Ez ellen a Közútkezelőnek kifogása nincs, amennyiben az ingatlan előtti útszakasz lakott területi útként kerül kialakításra: a lakott területen új járda és közvilágítás, zöldsáv, valamint szegély menti parkolók is létesülnek. A kialakításhoz a főút északi oldalán lévő nyílt árok helyett zárt csapadékvíz elvezetés megépítését a Közútkezelő engedélyezi. A fentiekkel összhangban szeretnénk, ha a lakott területi tábla a telek nyugati határára kerülne.

Az egyeztetésen elhangzottak alapján, a fentiek szerinti kialakításhoz kérjük elvi közútkezelői hozzájárulásukat.

Az emlékeztetőt összeállította:

Heckenast Judit és Hegedűs Gyöngyi Csilla


Tisztelt Paulina András Úr!

A küldött emlékeztetővel kapcsolatban nincs észrevételünk, azt elfogadjuk. Köszönjük.

Üdvözlettel

Millián Anna  
megyei osztályvezető

Magyar Közút Nonprofit Zrt.  
Pest Megyei Igazgatóság  
Forgalomtechnikai és Kezelői Osztály  
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.  
Mobil: +36-30-648-8282  
e-mail: [millian.anna@pest.kozut.hu](mailto:millian.anna@pest.kozut.hu)  
Weboldal: [www.kozut.hu](http://www.kozut.hu)  
Facebook: [www.facebook.com/MagyarKozut](https://www.facebook.com/MagyarKozut)  
Instagram: [www.instagram.com/magyarkozut](https://www.instagram.com/magyarkozut)

 *Vigyázzunk a természetre - biztos szükséges kinyomtatnia ezt a levelet?*

**From:** Etalon Kft <[info.etalon@enternet.hu](mailto:info.etalon@enternet.hu)>

**Sent:** Friday, April 5, 2019 3:24 PM

**To:** Millián Anna <[millian.anna@pest.kozut.hu](mailto:millian.anna@pest.kozut.hu)>; Tözsér Zoltán <[tozser.zoltan@pest.kozut.hu](mailto:tozser.zoltan@pest.kozut.hu)>

**Cc:** [j.heckenast@gmail.com](mailto:j.heckenast@gmail.com)

**Subject:** Budaörs\_031

Tisztelt Millián Anna!

Mellékelten küldöm a 2019. 03.21-én tartott egyeztetésünk emlékeztetőjét. Legyen kedves szólni, ha bármilyen kiegészítést, módosítást tegyünk a szövegben, rajzban.

Üdvözlettel:  
Paulina András Mihály  
Etalon Kft.



## Egyeztetés, Duna-Ipoly Nemzeti Park

Tárgy: a Budaörs Szabadság út 1. volt Csíki étterem telkére készített  
Telepítési tanulmányterv

---

Tisztelt Adorján Anna!

A tárgyi ügyben küldött megkeresésével kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi tájékoztatást adja táj- és természetvédelmi szempontból:

- A tervezési terület (Budaörs hrsz. 031) határos a 030/5 hrsz-ú ingatlannal, mely az országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló **Budai Tájvédelmi Körzet** és egyúttal a **Budaörsi kopárok elnevezésű, HUDI20010 jelölésű** jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura2000) részét képezi. A megjelölt természetvédelmi szempontú kijelölések alatt álló területeken általános természetvédelmi célkitűzés a természetes növénytakasok és a természetközeli élőhelyek, valamint az ott előforduló védett és fokozottan védett növény- és állatfajok, továbbá a Natura 2000 kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.
- A hatályos BHÉSZ szabályozása szerint a tervezési terület K-Re/2 jelű, alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges beépítésre szánt építési övezetbe tartozik. Az előírások alapján a telek max. beépíthetősége 25 %, legkisebb zöldfelület min. 40%.
- A mellékelt telepítési tanulmányterv alapján a tervezett állapot 25%-ról max. 30%-ra javasolja növelni a beépíthetőséget. Mindezek alapján táj- és természetvédelmi szempontból a zöldfelületi mutató 50%-ra történő módosítása szükséges és indokolt. Igazgatóságunk véleménye szerint a telek meglévő zöldfelületi adottságait tekintve a tanulmányterv zöldfelületi javaslata elviekben támogatható. A településrendezési eszközök tervezett módosításának megalkotásához azonban szükségesnek tartjuk a tervezési terület meglévő növényállományának felmérését. A telek északkeleti részében található erdőszűrt területrészt a természetvédelmi kijelölés alatt álló szomszédos ingatlan területén előforduló mészkedvelő tölgyessel közvetlen ökológiai kapcsolatban áll, továbbá elhelyezkedéséből adódóan egyúttal jelenleg is fontos puffer funkciót tölt be a természetvédelmi terület szempontjából. Mindezek alapján az északkeleti telekrész meglévő növényállományának megtartására vonatkozó szabályozást (pl. 'kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó területrészt' szabályozási elem meghatározásával) a javasolt növényfelmérés eredményével összhangban kell megalkotni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy jelen véleményünk a benyújtott tanulmánytervre vonatkozik. A fejlesztés megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményünk megalkotásához a tervezett szabályozási elemek pontos ismerete szükséges.

Amennyiben a tárgyi ügyben további egyeztetés szükséges Igazgatóságunk készséggel áll rendelkezésre.

Üdvözléssel: Garamszeginé Németh Mónika  
természetmegőrzési referens  
DUNA-IPOLY NEMZETI PARK  
IGAZGATÓSÁG

Tel: 1/391-4641, 30/484-1405  
1121 Budapest, Költő u. 21.

---

Kedves Garamszeginé Németh Mónika!

Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva küldöm a Budaörs Szabadság út 1., volt Csíki étterem telkére készített Telepítési tanulmánytervet (Építéset: Etalon Kft, Paulina András Mihály, Településtervezés: Pro Arch. Építész Stúdió, R. Takács Eszter). A Budaörs belterületéhez csatlakozó, 1-es főút út menti telken a tulajdonos társasházak építésének a lehetőségét szeretné megteremteni, ennek érdekében a Településrendezési tervet módosítani. A település főépítésze kérése, hogy előzetesen egyeztessünk a Nemzeti Park Igazgatósággal az elképzelést.

Kérjük, hogy a tervanyagot áttekintve előzetes véleményüket fogalmazzák meg, ha kérdés merül fel, szívesen állunk rendelkezésükre telefonon vagy személyesen!

Köszönettel:

Adorján Anna

tájépítész TK/K 13-1263

tel: 06 20 97 41 942

email: [anna\\_adorjan@yahoo.com](mailto:anna_adorjan@yahoo.com) ; [Adorjan.Anna@szie.ybl.hu](mailto:Adorjan.Anna@szie.ybl.hu)



## **Budaörs 031 hrsz. telek növényzetének állapotfelmérése**

Kiss Károly megrendelő részére a Grünwerk Tájépítész Műhely Kft. (1027 Budapest, Frankel Leó út 6., fsz. 1) 2019. áprilisában elvégezte a Budaörs 031 helyrajzi számú telek növényzetének felmérését és vizsgálatát. A munka egyszeri terepbejárás során elvégzett helyszíni vizsgálatokon alapszik. A munka során elvégeztük a telek különböző karakterű növénytakaróval fedett foltjainak jellemzését, az előforduló értékes vegetáció számbavételét, valamint az erdős területek kivételével a faállomány felmérését a Magyar Faápolók Egyesülete által publikált módszertan egyszerűsített változatával. Az egyes területek természetességének értékelése a Németh-Seregélyes-féle módszer alkalmazásával történt.

### 1. Növénytakaró foltjainak jellemzése

A 031 helyrajzi számú telken 5 markánsan elkülönülő vegetációs karakterű folt található (1. melléklet). Ezek a következők:

1. bolygatott, ruderalis gyep
2. bolygatott cserjés (ördögcéfnás)
3. erdős terület
4. kert és konyhakert
5. ligetesen fásított félszáraz gyep

#### 1.1. Bolygatott, ruderalis gyep

Üdőbb és szárazabb foltokat egyaránt tartalmazó, burkolt felületekkel és anyagdepóniákkal tarkított jellegtelen, erősen gyomos, szerkezet nélküli gyep. Jellemző fajok: *Lolium perenne*, *Calamagrostis epigeios*, *Poa pratensis*, *Taraxacum officinale*, *Lepidium draba*, *Tripleurosperum inodorum*, *Rumex sp*, *Urtica dioica*.

Természetessége: 1, természetvédelmi értéke a területnek nincsen.

## 1.2. Bolygatott cserjés (ördögcárnás)

A telek meredek, déli kitettségű rézsűjét, letöréseit, illetve annak déli oldalán a sík terület peremét uraló, szinte teljesen homogén *Lycium barbarum* állomány. Néhány kisebb fa (*Ulmus minor*) található itt a *Lycium*-on kívül.

Természetessége: 1, természetvédelmi értéke nincsen, az inváziós faj jelenléte természetvédelmi szempontból veszélyforrásnak tekinthető.

## 1.3. Erdős terület

Csertölgy (*Quercus cerris*), kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*), mezei szil (*Ulmus minor*) és virágos kőris (*Fraxinus ornus*) által uralt, változó összetételű, fiatal spontán erdőállomány. Szálanként megjelenik a magas kőris (*Fraxinus excelsior*) és a vadkörte (*Pyrus pyrausta*) is. A terület keleti, a Meredek utca felé eső részén az *Ulmus minor* egyeduralkodó a lombkoronaszintben, a többi részterületen a tölgyek uralkodnak. A lombkorona borítása közel 100%-os. Valamennyi erdőalkotó fafaj újulata jelen van a foltban, legnagyobb egyedszámban az *Ulmus minor* és a *Quercus cerris*.

A cserjeszint az erdőterület déli és keleti oldalán, a folthatárok közelében igen sűrű, szinte áthatolhatatlan, borítása itt eléri a 80%-ot, máshol ~30%-os. A cserjeszintet alkotó fajok a következők: *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Ligustrum vulgare*, *Berberis vulgaris*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum lantana*.

A gyepszint borítása változó, helyenként a 60%-ot is eléri, máshol legfeljebb 10%. A fajösszetétel rendkívül változatos, tölgyes elemek és száraz gyepi, nyílt erdei fajok keveredése jellemzi. Legnagyobb egyedszámban előforduló fajok: *Lithospermum purpureo-coeruleum*, *Brachypodium sylvaticum*, *Polygonatum latifolium*, *Falcaria vulgaris*, *Fragaria viridis*, *Teucrium chamaedrys*, *Stachys sylvatica*, *Filipendula vulgaris*.

Védett fajok: Az erdő nyugati szegélyén, a telekhatár mentén, valamint az erdő déli oldalán egy foltban az *Adonis vernalis* (védett, eszmei értéke 5.000 Ft) 50-70 virágzó töből álló állománya él. Az erdő nyugati oldalán, a telekhatár mentén a *Vinca herbacea* (védett, eszmei értéke 5.000 Ft.) 10-20 virágzó töből álló állománya él.

Természetessége: 4, természetvédelmi értéke a védett fajok jelenléte és a Natura 2000 terület puffereként betöltött szerepe miatt számottevő.



#### 1.4. Kert és konyhakert

A telken álló épületek közvetlen környezetében, valamint a telek délnyugati részén a műút és a gépjárműparkoló közelében kialakított díszkert, valamint a lakóépülettől északra kialakított konyhakert. A díszkertben ültetve örökzöldek: *Thuja occidentalis*, *Taxus baccata*, *Juniperus sabina*, *Juniperus* × *media*, valamint lombhullató díszcserjék: *Cotoneaster horizontalis*, *Forsythia* × *intermedia*. A dísznövények között spontán, feltehetőleg magonc eredetű *Sambucus nigra* és *Prunus cerasifera*. A konyhakertben gyümölcstermő cserjék (ribizli).

A kert kaszált gyepes felületei jellegtelenek, vetett, kommersz fűkeverékből és tágtűrűsű, bolygatástűrő kétszikűekből (*Taraxacum officinale*, *Glechoma hederacea*, *Bellis perennis*) állnak.

Természetessége: 1, természetvédelmi értéke a területnek nincsen.

#### 1.5. Ligetesen fásított félszáraz gyep

A ligetesen ültetett, javarészt gyümölcsfák között és mellett elhelyezkedő, rendszeresen kaszált, feltehetőleg vetett, kommersz eredetű (*Festuca* sp., *Lolium perenne*, *Agrostis* sp.) jellegtelen félszáraz gyep, zavarástűrő kétszikűekkel: *Muscari neglectum*, *Valerianella locusta*, *Verbascum* sp., *Stenactis annua*, *Lamium purpureum*, *Salvia nemorosa*, *Taraxacum officinale*, *Erodium cicutarium*.

Természetessége: 2, természetvédelmi értéke a területnek önmagában nincsen, pufferszerepe lehet.

## 2. Faállomány felmérése

A telken álló 36 db. azonosítható faegyed felmérése nagyrészt a Magyar Faápolók Egyesülete által kidolgozott rendszert követi, ugyanakkor – tekintettel arra, hogy a területen található fák szakszerű ápolásban nem részesülnek – a fák ápoltságára vonatkozó szempontot a vizsgálat során elhagytuk. Így a faegyedekkel kapcsolatban az alábbi szempontokat értékeltük:

- a gyökérzet állapota
- a törzs állapota
- a korona állapota
- a fa életképessége

Valamennyi szempont szerinti értékelés 1-5 skálán történt, ahol az 5 az egészséges, kifogástalan állapotot, az 1 a súlyosan károsodott, veszélyes egyedet jelenti. A 0 jel a halott, kiszáradt fák jelöli.

A faállomány vizsgálatának eredményét az 1. sz. táblázat tartalmazza. A faegyedek elhelyezkedését a 2. sz. melléklet ábrázolja.

1. táblázat: Budaörs 031 hrsz fájának katasztere

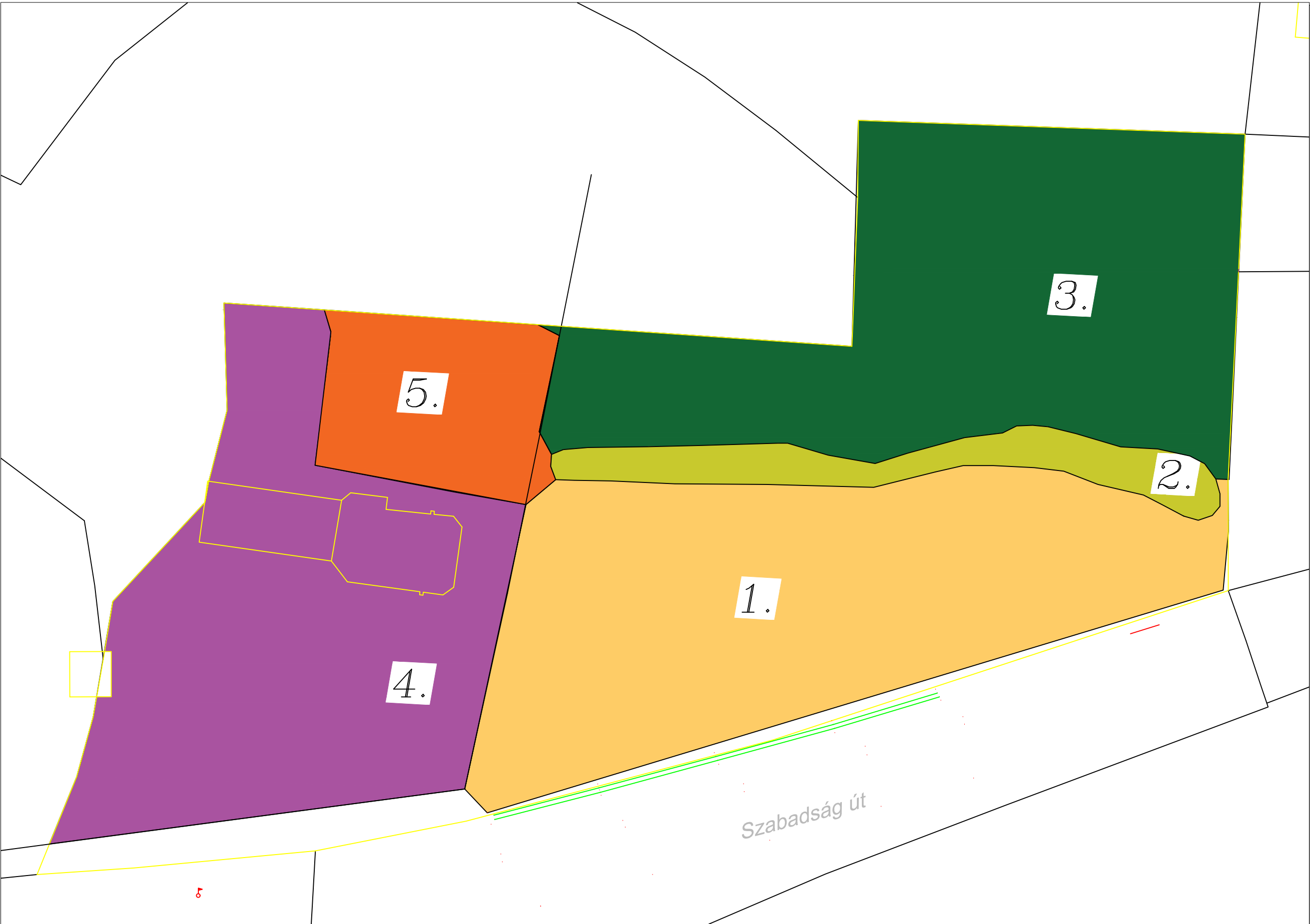
fa kódja	faj		törzsátmérő (cm)	állapotértékelés			
	tud. név	magyar név		korona	törzs	gyökérzet	életképesség
1	Pinus nigra	feketefenyő	70	4	4	5	4
2	Juglans regia	dió	30	5	5	5	5
3	Prunus avium	cseresznye	30	4	4	5	4
4	Prunus domestica	szilva	25	3	4	4	4
5	Prunus domestica	szilva	40 (2 törzs)	4	4	5	4
6	Morus alba	fehér eper	40	5	4	4	5
7	Prunus avium	cseresznye	20	3	4	5	3
8	Prunus cerasus	meggy	20	3	4	5	3
9	Robinia pseudoacacia	fehér akác	törzs kivágva, sarjadzik	0	0	4	1
10	Robinia pseudoacacia	fehér akác	55	5	4	4	5
11	Pinus nigra	feketefenyő	20	2	4	5	3
12	Picea abies	közönséges luc	35	3	5	4	3
13	Thuja occidentalis	nyugati tuja	30 (5 törzs)	2	2	3	2
14	Platycladus (syn. Thuja) orientalis	keleti tuja	20	0	0	0	0



15	Platycladus (syn. Thuja) orientalis	keleti tuja	30	4	4	3	4
16	Picea pungens 'Glaucia'	ezüstfenyő	30	3	4	3	3
17	Platycladus (syn. Thuja) orientalis	keleti tuja	40	4	3	3	4
18	Betula pendula	közönséges nyír	35	5	4	4	4
19	Betula pendula	közönséges nyír	30 (csonkolt, kiszáradt)	0	0	0	0
20	Thuja occidentalis	nyugati tuja	40 (5 törzs)	2	2	5	2
21	Robinia pseudoacacia	fehér akác	30	0	0	0	0
22	Robinia pseudoacacia	fehér akác	50	3	3	3	3
23	Thuja occidentalis	nyugati tuja	30 (3 törzs)	3	3	5	3
24	Thuja occidentalis	nyugati tuja	20	4	5	5	4
25	Thuja occidentalis	nyugati tuja	20 (2 törzs)	3	4	5	3
26	Picea pungens 'Glaucia'	ezüstfenyő	15	2	3	5	2
27	Pinus nigra	feketefenyő	55	3	4	5	4
28	Pinus nigra	feketefenyő	50	2	3	4	3
29	Betula pendula	közönséges nyír	20	3	4	4	4
30	Prunus cerasifera	cseresznyeszilva	40	4	4	4	4
31	Betula pendula	közönséges nyír	30	5	3	4	4
32	Abies concolor	kolorádói jegegyefenyő	25	3	5	4	4
33	Abies concolor	kolorádói jegegyefenyő	40	5	5	4	5
34	Pinus nigra	feketefenyő	60	3	3	4	3
35	Pinus nigra	feketefenyő	50	3	3	4	3

Nádasy László okl. tájépítésmérnök

Hamar László okl. tájépítésmérnök K01-5308



Jelmagyarázat

- bolygatott, ruderális gye
- bolygatott cserjés (ördögcérnás)
- erdős terület
- ligetesen fásított felszáraz gye
- kert és konyhakert



2040, Budaörs, hrsz 031

NÖVÉNYZET FELMÉRÉSE

KISS KÁROLY

Grünwerk  
Tájépítész  
Műhely  
Hamar László,  
Kétszeri Ádám,  
Schulze Lilla, Nádasy  
László

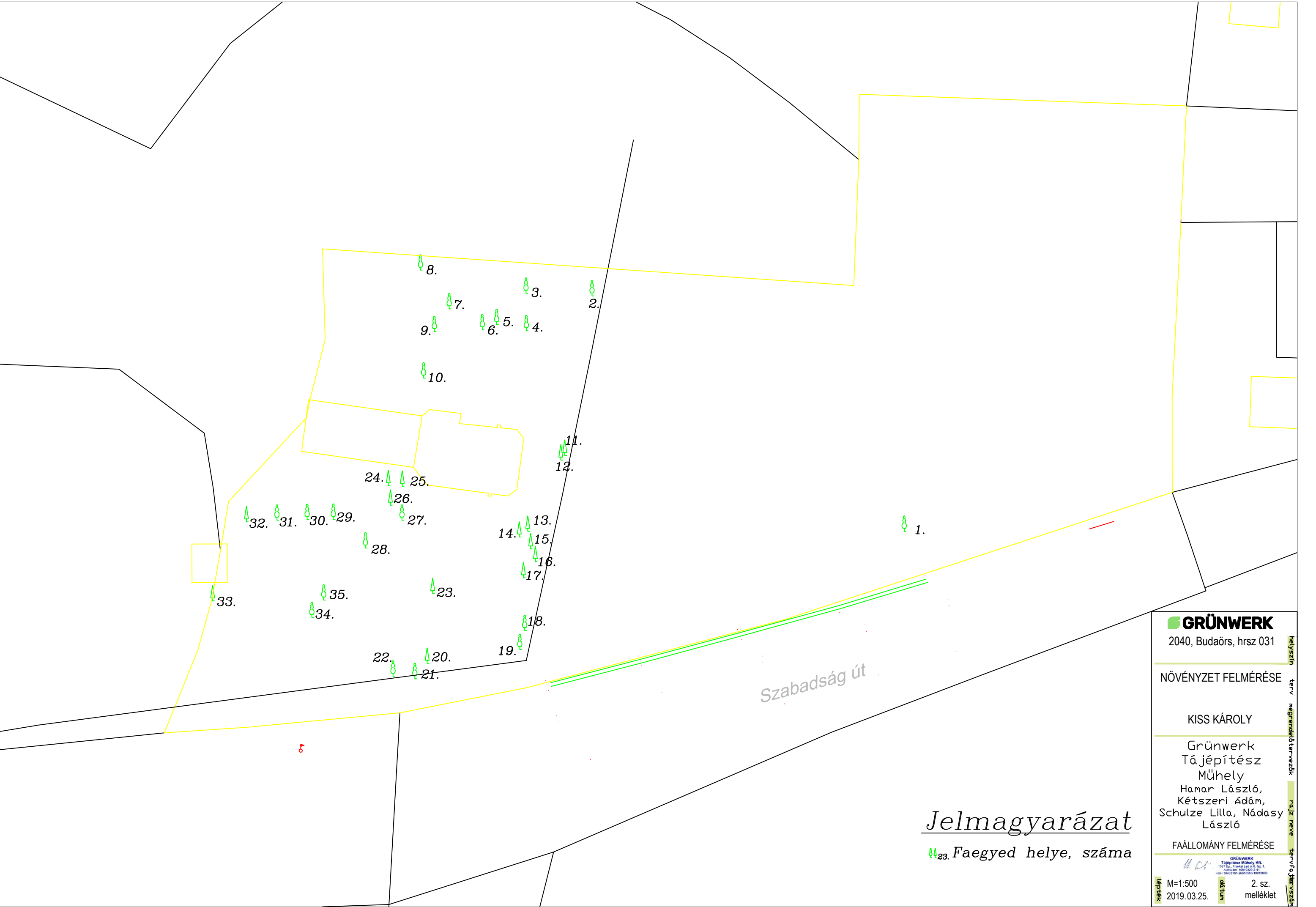
NÖVÉNYÁLLOMÁNY FELMÉRÉSE

GRÜNWERK  
Tájépítész Műhely Kft.  
1027 Sz. Fehérvári László utca 6. sz. 1.  
Adószám: 15813320-2-41  
KSH: 104023181-20010508-10010000

M=1:500  
2019.03.25.

1. sz.  
melléklet

helyszín  
terv  
megrendelő  
tervezők  
rajz neve  
tervfa, jelszám



2040, Budaörs, hrsz 031

NÖVÉNYZET FELMÉRÉSE

KISS KÁROLY

Grünwerk  
Tájképítész  
Műhely  
Hamar László,  
Kétszeri Ádám,  
Schulze Lilla, Nádasy  
László

FAÁLLOMÁNY FELMÉRÉSE

GRÜNWERK  
Tájképítész Műhely Kft.  
1007 Bp., Frankel László u. 5. sz. 1.  
Adószám: 18810228-2-41  
KSH: 10402181-20010208-10010000

M=1:500  
2019.03.25.

dátum

2. sz.  
melléklet

Jelmagyarázat

23. Faegyed helye, száma

Szabadság út