

Telepítési Tanulmányterv

Településrendezési szerződéshez

Ipari/Logisztikai Csarnok

Kecskemét, Barényi Béla út, HSZR 26508/53



Környező beépítés bemutatása

A fejlesztési terület Kecskemét déli 54-es út alatt lévő iparterületén található. Az ipari park egy része már beépítésre került, de még vannak további beépítetlen területek, melyek beépítése folyamatosan zajlik. Az egész ipari parkban jellemzően csak nagyobb telkek vannak kialakítva, melyek a nagyobb ipari épületek telepítésére alkalmasak. Az ipari park legnagyobb összefüggő beépítése a Mercedes-Benz ipari komplexuma az ipari park keleti és déli területén.

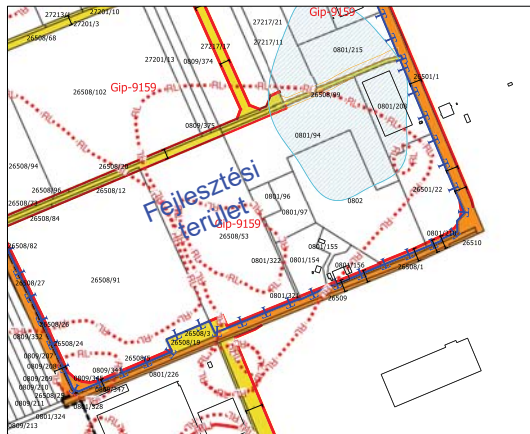
A fejlesztési terület az ipari park középső nyugati részén helyezkedik el. A terület közvetlen közelében jellemzően beépítetlen művelésből kivont területek - beruházási telkek találhatók. A terület közvetlen szomszédjain túl azonban már több terület beépítésre megtörtént a közelmúltban. A telek nyugati oldala felől több kisebb méretű telek található, melyek még a korabeli telekosztást tükrözik. A kisebb telkek egyikén egy régebbi építésű telephely és jelentősen fásított terület található.

A területet déli oldalról egy kiépített közútról, a Barényi Béla útról, míg északi oldalról egy földútról lehet megközelíteni. Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik kiépített behajtóval. A beruházó tulajdonában lévő 26508/53 hrsz.-ú telek kiszolgálása a Barényi Béla út felől és/vagy a jelenleg hatályos Település Rendezési Tervben szereplő - a telket északi oldalról határoló - ipari belső kiszolgáló út irányából történhet.

A fejlesztési terület jelenleg beépítetlen, méretéhez képest közel vízszintes terület, de a területen 1,5m szintkülönbség is tapasztalható. A területen fás terület nem található.



Meglévő beépítés



Környező szabályozás bemutatása

A fejlesztési terület Kecskemét gazdasági területén - ipari övezetben található. Az építési övezete Gip-9159.

A szabályozási terven a telek északi és déli részén a közterülettel határosan szabályozási vonal található. A telek északi részén a telekalakítás a szabályozási terv szerint megtörtént, viszont a telek déli részén a telek kiszabályozása szükséges a helyi közút részére. A területen több régészeti lelőhelyet is megjelöl a szabályozási terv, a lelőhelyek miatt az előzetes régészeti vizsgálatot a Beruházó már elkészítette. A területtől északkeleti irányban lévő telkek egy részén a szabályozási terv belvízjárta területet jelöl.

A fejlesztési terület telekalakítási kötelezettséggel érintett terület, melyet a 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete 2. § 9. szerint az építési telkeket és az azokat kiszolgáló közterületeket településrendezési szerződés alapján kell kialakítani.

A 33/2015. (XII.17.) 9.§ (1) Településrendezési szerződést kell kötni - e) gazdasági területen a telek 40 %-nál nagyobb mértékben való beépítése esetén.

A 33/2015. (XII.17.) 11. § (2) Környezetrendezési tervet kell készíteni - db) gazdasági területen.

A 33/2015. (XII.17.) 29. § (1) A település beépítésre szánt területén - a különleges mezőgazdasági üzemi és ipari gazdasági területek kivételével - a környezetet zavaró szag- és bűzkibocsátással járó tevékenységi célú építmény nem létesíthető.

A terület II. Zónába tartozik (Ipari karakterű településrészek) a fatelepítés településképi illeszkedése szempontjából.

16/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 7. melléklete szerint a terület II. Zónába tartozik (Ipari karakterű településrészek) a fatelepítés településképi illeszkedése szempontjából. A II. zónában kétszintesnél alacsonyabb szintszámú és a telek zöldfelületének 30%-án a természetszerű növénytelepítési módtól eltérő növénytelepítési mód nem alkalmazható. A természetszerű növénytelepítési mód szerint kialakított zöldfelület-rész fásítottasága beszámítható a telek legalább kétszintes növénytelepítési mód szerinti fásítottaságába.

Környező úthálózat, elérés, közlekedés bemutatása

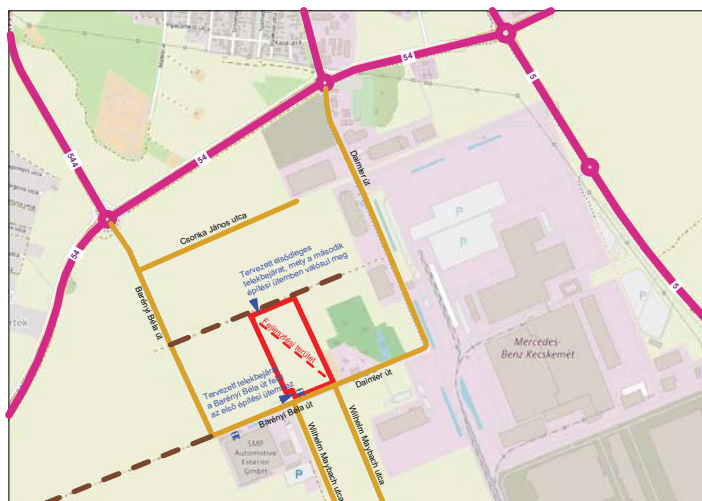
A jelen tervlapon a terület körüli úthálózatot, a telek elérését és a beépítésből származó többlet forgalmat mutatjuk be, részletes vizsgálat a jelen dokumentációhoz csatolt közlekedési alátámasztó munkarészben található.

A fejlesztési terület az 54-es főút két körforgalmi csomópontja felől is megközelíthető. A két csomópontból a kétszer egysávos Daimler út és a kétszer egysávos Barényi Béla út ipari parkon át vezető közút vezet a terület felé Észak-Dél irányban cca.: 1,5-2km-t. A feltáró utakat összekötő merőleges út a kétszer egysávos Barényi Béla út, melyről a tervezési telek jelenleg megközelíthető egy új útsatlakozás kiépítésével. A tervezési terület előtt közvetlenül a Barényi Béla útra csatlakozik az új 2+1 sávos Wilhelm Maybach utca, ami miatt egy új több sávval szélesített csomópont készült mindkét irányból külön kanyarodó sávokkal az új út irányába. Az új csomópont 2024-ben megépült, 2024. decemberében került átadásra a közúti forgalomnak, ezen csomópont északi oldalában alakítható ki a negyedik ág, amelyen keresztül a beruházási terület az I. ütemben megközelíthető lesz.

A kialakult négyágú csomópont a későbbiekben a 26508/53 hrsz. mellett a vele szomszédos 26508/19 hrsz.-ú telek megközelíthetőségét is biztosítaná. A szomszédos telek feltárását biztosító leágazás első fázisban a jelenlegi 26508/3 hrsz.-ú telekhatárig valósulna meg. A közúti csomópont részletes leírása és hatása a tervezett beruházásra a közlekedési alátámasztó munkarészben található.

A telek északi részén egy földút található, mely szintén összeköti a Daimler és a Barényi Béla utat. A földút jelenleg nem alkalmas teherforgalomra. A II. ütem során megépítendő a telket északi irányból elérő, a Barényi útra merőleges kiszolgáló út (VONALVEZETŐ Kft. VV-T 2025-10 tervszámú terve alapján), amely jogerős építési engedéllyel rendelkezik. A 26508/53 hrsz. elsődleges útsatlakozását erre a merőleges feltáró útra kell kialakítani.

A fejlesztési terület előtt lévő Barényi út kétszer egy sávos közforgalmi burkolt út, vele párhuzamosan egy kerékpárút halad. A közút ezen szakaszára több útsatlakozás is ki van alakítva, melyek magántelkek behajtói. A közúton helyi busz is közlekedik, több buszmegálló is van az úton, a fejlesztési terület sarkán pedig egy buszforduló volt egy buszmegállóval, ami már át lett helyezve az új közlekedési csomópont kialakítása miatt. Helyette közvetlenül a fejlesztési terület előtt lett kialakítva buszmegálló, ahonnan gyalogút vezet az első ütem portáájáig.



- Fő közút
- Ipari parkot feltáró közút
- Későbbiekben megvalósítandó feltáró közút, elsődleges útsatlakozás, jelenleg földút



Fejlesztési cél bemutatása

A Beruházó - IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft. - célja a közel 10ha méretű területen egy könnyűipari/logisztikai csarnoképület létesítése két ütemben. A területen a legcélszerűbb beépítés egy összefüggő épület, melyet közepén elvágvá két ütemre osztható az épület. Az első ütemben 21.216m² épület épülne meg 22,04%-os beépítéssel, mely a második ütemben az épület felnőne 42.229m²-re és 43,87%-os beépítésre. Az első ütem a Barényi Béla út felől épülne meg a telek déli részén, míg a második ütem a most földút felőli oldalon a telek északi részén. Az ütemek gépjárművel történő megközelítése igazodik az ütemek telepítésének helyéhez. Amint a földút a szabályozási terv célja szerint kiépül burkolt tehergépjárműforgalom számára alkalmas úttá, azt követően az északi oldalról is megközelíthetővé válik. Az északi, elsődleges útkapcsolatot - és az ehhez szükséges feltáró utat a telek útkapcsolatáig - a Beruházó legkésőbb a második beruházási ütem használatba vételéig, de legkésőbb 2031. február 15-ig vállalja kialakítani, vagy abban az esetben is, ha a déli csomópontnál telepíteni tervezett ellenőrző rendszer a behajtó ág visszatérő terheltségét jelzi (TRSZ-ben foglaltak szerint) és ezzel a Barényi úti (Maybach) csomópontban rendszeres forgalmi fennakadást eredményez.

A tervezett telepítés szerint az épületek teljesen körüljárhatóak lesznek a második ütem befejezésével, így arra is lehetőség adódik, hogy akár mindössze csak egy oldalról történő megközelítéssel is üzemeltethető legyen a terület. A tervezett telepítés szerint a burkolt gépjárműtárolók nagyobb része a közterület felé kerül kialakításra egy külön lekerített ellenőrzött területen. A beléptetést minden esetben a déli vagy az északi porta felügyeli. A tervezett épület egyik oldalán süllyesztett dokkolók, míg a másik oldalán szintbeli kapuk biztosítják azt épületbe és épületből történő rakodást. A süllyesztett dokkolók az épület keleti oldalára kerültek, mivel ezen a területen alacsonyabban van a meglévő terepszint, ezáltal a tervezett beépítés jobban tud igazodni a környezetéhez.

A telek jelentős beépítése miatt a telek két hosszoldalára csapadékvíz szikkasztó felületeket terveztünk.

Tervezett épületek/ütemek:

I ütem - földszintes csarnok, amely magába foglal egy kétszintes irodablokkot, elektromos fogadó és sprinkler alközpont helyiséget; sprinklergépház épület tartállyal; porta épület

II ütem - földszintes raktárcsarnok bővítés, amely magába foglal egy kétszintes irodablokkot; porta épület az északi út felé és elektromos fogadó

Az épület a Beruházói standardoknak megfelelően kerülnek megtervezésre. A csarnok épület 12mx24m-es raszterben épül előregyártott vasbeton szerkezetből, melybe integrálódik a kétszintes irodarész. Az ütemhatáron és az ütemek kb. felénél az épület szerkezetileg dilatált, mindez egyrészt az épület mérete miatt, másrészt az egyes ütemek különböző időben történő megépíthetősége miatt szükséges. Az épület homlokzata fém szendvicspanel, a lapostető hőszigetelt, PVC fedésű. A homlokzat három szürke panel kombinációjából áll össze, az irodablokk esetén zöld betételem alkalmazásával.

Az épület ellátásához szükséges közművek (ivóvíz, szennyvíz, erősáram) a Barényi Béla út telkén jelenleg is kiépítettek, a tervezett beépítés közműellátását (ivóvíz és erősáram) és közműkivezetést (szennyvíz) is innen tervezzük. Az előzetes kalkulációk szerint az épület ivóvízigénye az első ütemben 8m³/nap, mely a második ütem megépítését követően 16m³/nap-ra növekszik. Az ivóvízigény kalkulációjánál, csak a dolgozók számára és a takarításra kalkuláltunk vízigényt, technológiai vízigénnyel nem számoltunk. A szennyvízigény azonos az épület vízigényével. Az épület elektromos igénye függ az épület gépészeti rendszerétől és az épületbe kerülő technológiától, melyek még pontosítás alatt vannak.

Az épület külső és belső oltóvízigényét lehetőség szerint közüzemi vízhálózatról biztosítjuk, amennyiben ez nem lehetséges a sprinklertartályba betárolt többlet oltóvízzel biztosítjuk. Az oltóvíztartály felöltése közüzemi hálózatról történik.

A telekre tervezett zöldfelületeket a helyi előírásokhoz igazítjuk. A telepített növényzet (fák, cserlyék) számára automata csepegtetős öntözőrendszer kerül kiépítésre.

A szikkasztóba nagy vízigényű a rézsűk oldalfalaira közepes vízigényű növényzet telepítése tervezett, mely esőkert szerűen segíti a természetalapú csapadékvíz szikkasztást - csökkenti az elszivárgó víz mennyiségét, és párolgás útján juttatja vissza azt a légkörbe, másrészt szűri és tisztítja a talajba jutó esővizet, amely kitűnő lehetőség a talaj minőségének javítására.

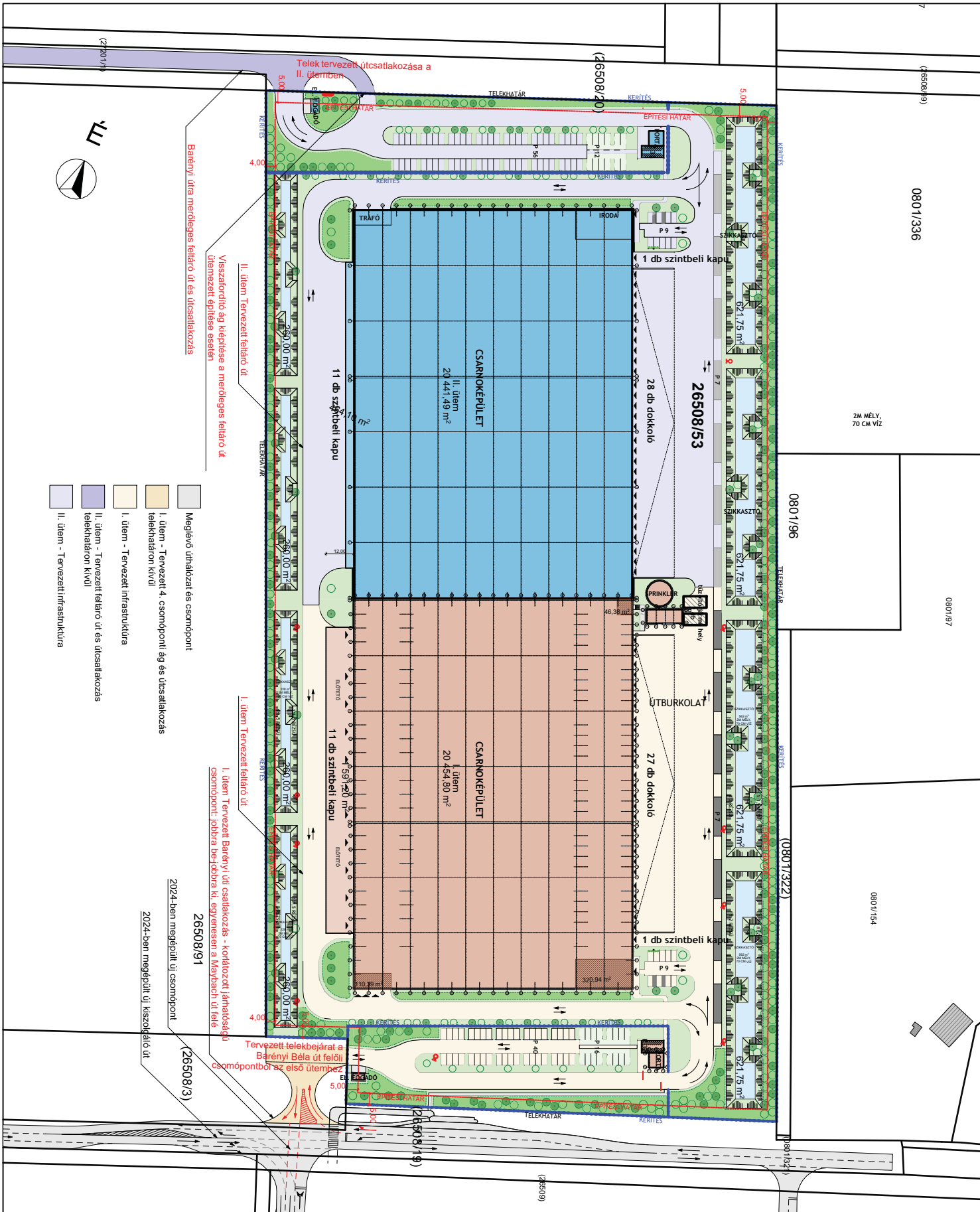
A tervezett épületben dolgozók előzetesen kalkulált létszáma az első ütemben maximum ~100fő (vegyesen iroda és fizikai, valamint férfi és női dolgozó), mely a második ütem megépítésével maximum ~200főre növekszik.

Az első ütemben a várható személygépjármű napi forgalom ~125db jármű, mely a második ütem megépítésével ~250db járműre növekszik. A forgalom időben elosztva jelenik meg a területen legalább két, de várhatóan három műszakra osztva.

Az első ütemben a várható maximális tehergépjármű napi forgalom ~75db jármű, mely a második ütem megépítésével ~150db járműre növekszik. A forgalom időben elosztva jelenik meg a területen legalább két, de várhatóan három műszakra osztva.

A fejlesztési területre tervezett parkolók:

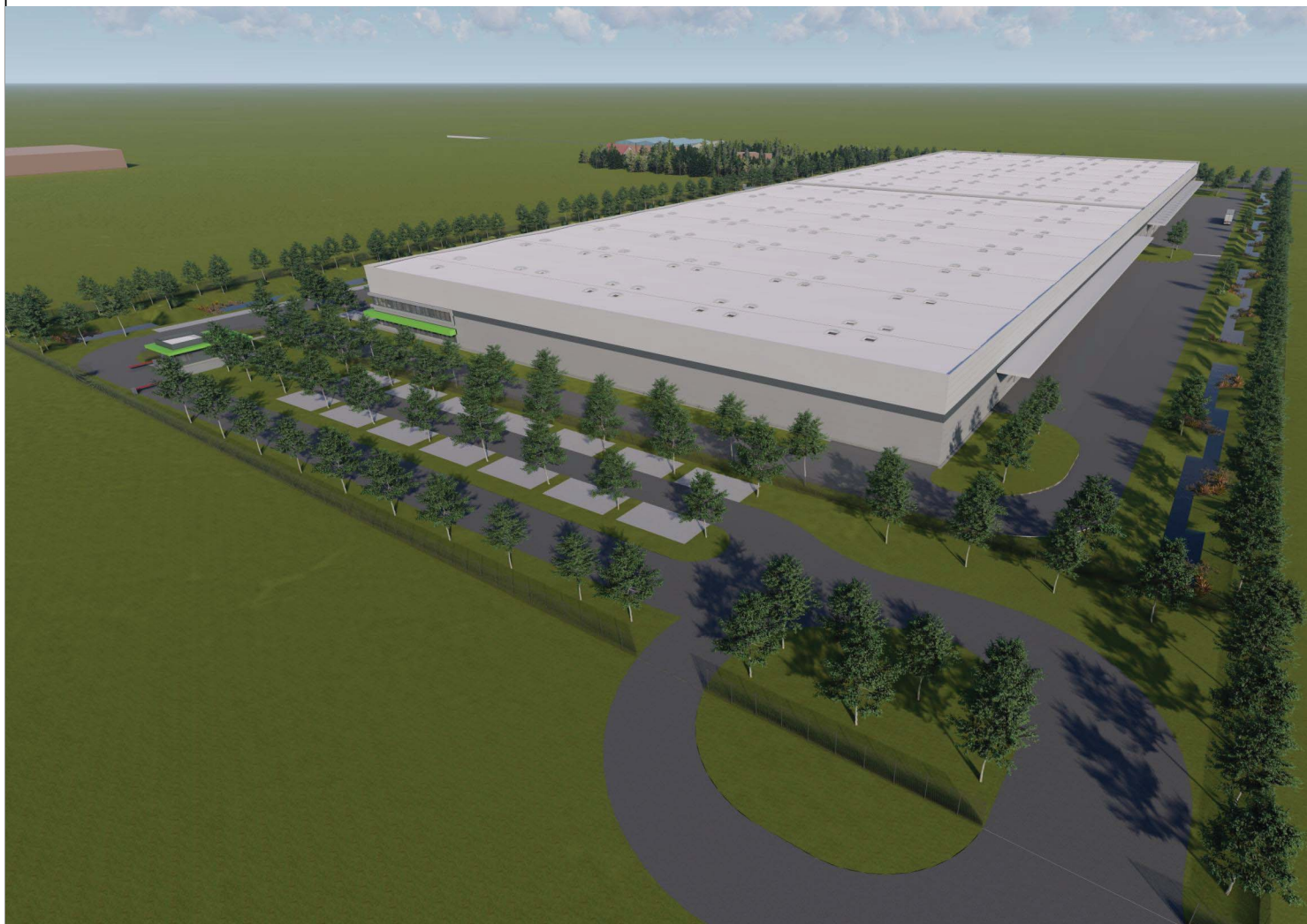
tervezett személygépkocsi parkolószám I. ütem esetén:	49db	(bővítési lehetőség 68db-ra)
tervezett személygépkocsi parkolószám II. ütem esetén:	65db	(bővítési lehetőség 77db-ra)
tervezett személygépkocsi parkolószám összesen:	114db	(mindkét bővítéssel együtt 145db)



Település
Helyrajzi szám
Övezet jele
Telekterület
Gip Ipari gazdasági terület
9 Kialakítható legkisebb terület HÉSZ szerint: 4000 m2
1 Szabadonálló beépítési mód
5 50 % maximális beépíthetőség
9 A maximális épületmagasság a HÉSZ övezeti előírásaiban meghatározott: 16m vagy bármennyi a technológia miatt

Kecskemét
26508/53
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgylése 33/2015. (XII.17.)
önkormányzati rendelete szerint
Kecskemét gazdasági területén - egyéb ipari övezet: Gip-9159
96 270,00 m2

	Előírások	I. ütem		II. ütem	
	Szabadonálló	Szabadonálló		Szabadonálló	
Beépítés módja					
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett	50 %	21 202,04 m2	22,02 %	42 199,24 m2	43,83 %
Legkisebb zöldfelület	25 %	60 869,46 m2	63,23 %	26 189,91 m2	27,20 %
Legnagyobb épületmagasság	16 m	12,62 m		12,62 m2	
Burkolt felületek		14 198,50 m2	14,75 %	27 880,85 m2	28,96 %
Területfoglalás teljes		35 400,54 m2	36,77 %	70 080,09 m2	72,80 %



Generáltervező:

KONSTRUMA
Építész-Mérnök Tervező-Tanácsadó Kft.
Budapest 1078, Murányi utca 2. 117
konstruma.com, office@konstruma.hu
iroda: telefon: + 36 30 228 3842

Felölös tervezők:

dr. Oláh Mihály Zoltán okl. építésszámológ
E/1 01-3029, SZTT 01-3029, TT 01-3029
Váradi Tamás okl. építésszámológ
E 01-5614

SB

Építető:

IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft.
6000 Kecskemét, Daimler út 2/A

Projekt:

Ipari/Logisztikai Csarnok
Kecskemét, Barényi Béla út, HSZR 26508/53

Terv:

Telepítési Tanulmányterv
Településrendezési szerződéshez

Beépítési terv - térbeli kialakítása

M:

2026. 02. 02.

E06

Közlekedési alátámasztó munkarész összefoglalója

A tervezett logisztikai csarnok két ütemben valósul meg. Az I. ütem során a telek déli oldalán épül meg a csarnoképület, ennek feltárása a Barényi úti csomópont felől lesz biztosított.

A tervezett útsatlakozás kialakítására a Mercedes gyár bővítését kiszolgáló 26509 hrsz.-ú út csatlakozásában van lehetőség, negyedik csomóponti ágként. Az új kiszolgáló út és annak Barényi Béla úti csomópontja 2024-ben megépült, 2024. decemberében került átadásra a közúti forgalomnak, ezen csomópont északi oldalában alakítható ki a negyedik ág, amelyen keresztül a beruházási terület az I. ütemben megközelíthető lesz. A kialakult négyágú csomópont a későbbiekben a 26508/53 hrsz. mellett a vele szomszédos 26508/19 hrsz.-ú telek megközelíthetőségét is biztosítaná. A szomszédos telek feltárását biztosító leágazás első fázisban a jelenlegi 26508/3 hrsz.-ú telekhatárig valósulna meg. A tervezett útsatlakozás további része a későbbi beruházásához igazítva épül majd ki. A telek megközelítését biztosító útsatlakozás csak korlátozott funkciójú lehet, azaz csak jobbra be és jobbra kihajtás engedhető meg rajta.

A becsült be- és kiszállítás személy- és teherforgalma várhatóan az I. ütem megépülését követően:

- napi maximális áruszállító célforgalom: 75 jármű/nap → ÁNF = 375 E/nap
- napi maximális személyautó célforgalom: 70 jármű/nap → ÁNF = 140 E/nap

Az I. ütem esetében megvizsgáltuk a Barényi úti csomópont távlati kapacitásának megfelelőségét. A csomóponti kapacitásvizsgálat során az áteresztőképesség szempontjából kritikus irányokat vizsgáltuk meg.

A kapacitásvizsgálat készítése során maximális, mértékadó forgalom meghatározásánál a tervezett beléptető rendszer áteresztőképességét vettük figyelembe. A beruházási területen megvalósuló sorompós beléptetés percenként 1 jármű beengedésére alkalmas, így a maximális mértékadó forgalom értéke 60 E/óra értékű.

Közútkezelői kérésre a csomópont kapacitásvizsgálatánál a szomszédos 26508/17 hrsz alatti ingatlant is figyelembe vettük. A szomszédos ingatlan esetében feltételeztük, hogy a telekre való behajtás kialakítása a 26508/53 hrsz-el megegyező, és a sorompós behajtás itt is percenként 1 (azaz óránként 60) jármű fogadására alkalmas. A fentiek alapján a csomóponti kapacitásellenőrzés során a mellékirányban 120 jármű/óra teherforgalmat vettünk figyelembe, amely $120 \cdot 2,5 = 300$ E/h mértékadó forgalomnak felel meg.

A tervezett csomóponti ágról a Barényi útra kihaaldó forgalom szempontjából az SMP gyár felé vezető Wilhelm Maybach út irányába egyenes irányban való áthaladás a kritikus keresztmetszet. A kapacitásellenőrzés alapján akadálytalanul biztosított a rendelkezésre álló forgalmi adatok ismeretében, az egyenesen áthaladás miatt a csomópontban feltartóztatás nem várható a távlati állapotban. Ezek alapján a Barényi úti négyágú csomópont kapacitása megfelelő.

A Barényi út szempontjából mértékadó forgalmi áramlat a tervezett logisztikai csarnok felé jobbra bekanyarodó forgalom vizsgálata, mivel amennyiben a telken belül feltartóztatás, torlódás alakul ki, az visszahathat a Barényi út forgalmára.

A vizsgálat során figyelembe vettük, hogy a logisztikai központ területén a portánál működő sorompós beléptető rendszer (Megrendelő tájékoztatása alapján) percenként 1 tehergépkocsi áthaladását teszi lehetővé, tehát a befelé vezető irány kapacitását 60 tehergépjármű/óra értékűnek vettük. Továbbá figyelembe vettük, hogy a porta kapuig 8 tehergépkocsi tud várakozni a telephely belső úthálózatán. Azaz a behajtani kívánó gépjárművek a Barényi Béla úton közlekedőkkel szemben forgalmi konfliktusban nem állnak, egyedüli akadályoztató tényező a telephely sorompója előtti várakozás és beléptetés.

A Barényi Béla úton jobbra kanyarodó sáv hiányában a várakozás a Barényi Béla út forgalmának akadályozása nélkül nem lehetséges.

A telephely beléptetését és belső úthálózatát ábrázoló helyszínrajz alapján, a tervezett ipari logisztikai csarnok teherforgalma abban az esetben nincs hatással a Barényi Béla úti csomópontra, amennyiben a telephely óránkénti tehergépjárműforgalma nem haladja meg a 60 kamiont, azzal a feltétellel, hogy maximum 8 kamion érkezik egyszerre a telephelyre. Ekkora forgalom mellett megengedhető sorfelépülés várható a telephely belső útján, amely még a Barényi Béla úti csomópont forgalmát nem akadályozná. Ha a telephely teherforgalma a jelenlegi „beléptetési” idővel a későbbi fejlesztések kapcsán 60 kamion/óra és egyidejűleg 8 kamion forgalmat meghaladja (figyelembe véve, hogy 8 db tehergépjármű számára elegendő felállási terület áll rendelkezésre a belső úton ~ 135 méter hosszú) a csomópont terhelése felülvizsgálandó. A kamionok beléptetése során várakozásra a belső úton, illetve a tervezett logisztikai csarnok körüli közlekedő felületeken (belső üzemi úthálózat, dokkolók/mélyrakodók területe) van lehetőség.

A szomszédos 26508/17 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése során a terület Fejlesztőjének figyelembe kell venni a csomópont kapacitását, mely alapján területén belül gondoskodnia kell, hogy a célforgalma folyamatos legyen a területének határán, azaz ne akadályozza a kialakított 26508/53 hrsz.-ú ingatlannal közös csomópontban a szabad közlekedést. A forgalmi viszonyokat folyamatosan nyomon kell követni egy ellenőrző rendszerrel (forgalomfigyelő kamera, hurokdetektor), melynek kiépítését a Fejlesztők vállalják. Amennyiben a Barényi úti csomópontban rendszeressé válnak a forgalmi fennakadások, a beruházónak haladéktalanul meg kell kezdenie a telek elsődleges útsatlakozásának kiépítését.

A Barényi Béla út és az arra merőleges új kiszolgálóút csomópontja geometriai, és forgalmi szempontból is megfelelő kialakítású a telephely megközelítésére szolgáló új útsatlakozás kialakításához a csomópont negyedik ágaként. A csomópont átépítése, fejlesztése a jelenleg folyó kivitelezésen túl a telephely bővítéséhez kapcsolódóan az eseti forgalom miatt nem indokolt. A négy ágú csomópont korlátozott szolgáltatási szintű csomópontként alakítható ki, amely a telephelyhez balra kanyarodási lehetőséget nem biztosít.

A II. ütem során a 26508/53 hrsz. északi oldalán épül meg egy, a déli oldalon az I. ütemben kialakított csarnokkal azonos alapterületű létesítmény. A II. ütem során megépítendő a telket északi irányból elérő, a Barényi útra merőleges kiszolgáló út (VONALVEZETŐ Kft. VV-T 2025-10 tervszámú terve alapján), amely jogerős építési engedéllyel rendelkezik. A 26508/53 hrsz. elsődleges útsatlakozását erre a merőleges feltáró útra kell kialakítani.

A Barényi útra merőleges feltáró út ütemezett kiépítése is megvalósítható, ebben az esetben az út csak a 26508/53 hrsz. bejárójáig épülne meg, a tervezett végforduló nélkül. Az ütemezett építés esetén is biztosítani kell a tehergépkocsik megfordulását, erre a célra a II. ütemben megépítendő kapubehajtóhoz és portaépülethez igazodva kell egy aszfalt burkolatú fordulót kialakítani a 26508/53 hrsz. területén. A tervezett visszaforduló kiépítését, valamint annak üzemeltetési-fenntartási feladatait, valamint annak közforgalom számára biztosítását a beruházó vállalja addig, ameddig a tervezett feltáró út a VV-T 2025-10 tervszámú tervdokumentáció szerinti teljes hosszban, a tervezett végfordulóval együtt nem kerül megépítésre.

A II. ütem esetében a belső kiszolgáló úthálózat kialakítása hasonló az I. ütemnél tervezetthez, a beléptető sorompó előtti ~120 méteren 8-10 nyergesvontató tud egymás mögött várakozni a tervezett kiszolgáló út forgalmának akadályozása nélkül.

A becsült be- és kiszállítás személy- és teherforgalma várhatóan az II. ütem megépülését követően:

- napi maximális áruszállító célforgalom: 70 jármű/nap → ÁNF = 350 E/nap
- napi maximális személyautó célforgalom: 70 jármű/nap → ÁNF = 140 E/nap

A II. ütem megközelítésére szolgáló útsatlakozásra csomóponti kapacitásvizsgálatot készítettünk. A csomóponti kapacitásellenőrzés során azt vizsgáltuk, hogy a Barényi Béla útra merőleges feltáró útra előrebecsült távlati forgalom, valamint a II. ütemhez a beruházó által megadott forgalom ismeretében megfelelő-e a tervezett útsatlakozás áteresztőképessége. Az elsődleges útsatlakozás megfelelőségét megvizsgáltuk arra az esetre is, ha a Barényi úti (másodlagos) útsatlakozás ellehetetlenül, így az ingatlan teljes személy-és teherforgalma (I. és II. ütem együttesen) az északi útsatlakozásban jelenik meg.

A közlekedési munkarészben részletezett számítások eredményei alapján a beruházási terület északi oldalán tervezett feltáró útra csatlakozó behajtó a II. ütemben megépülő csarnok forgalmán felül a teljes telek, azaz az I. és II. ütem együttes teherforgalmát is kezelni tudja, jelentős visszatörlesztés, illetve torlódás nem várható.

A feltáró útról jobbra bekanyarodók esetében a telken belüli sorompós beléptetés határozza meg a kapacitást, itt a beruházó által megadott adatok (beléptetés ideje 1 perc/jármű, egyidőben 8-10 nyergesvontató számára elegendő várakozóhely) alapján nem várható a jobbra bekanyarodó forgalom akadályoztatása, illetve a várakozó járművek feltorlódása a tervezett feltáró úton.

A vizsgált terület beépítése abban az esetben vonja magával a meglévő közlekedési hálózat, illetve a hozzá kapcsolódó létesítmények (közúti területek, parkolók, gyalogos és kerékpáros infrastruktúra) fejlesztését, amennyiben a tervezett csarnok II. üteme is megépítésre kerül. Ebben az esetben a telek északi megközelítését is lehetővé kell tenni kiszolgáló úttal. Amennyiben csak az I. ütem kerül megépítésre a jelenleg rendelkezésre álló forgalmi adatok alapján a telephely feltárása megoldható a Barényi Béla út felől tervezett útsatlakozással és nem szükséges egyéb közlekedési fejlesztés. Amennyiben azonban a Barényi úti csomópontban torlódás, illetve kapacitáshiány tapasztalható az I. ütem üzemelése során, az északi merőleges feltáró út és a hozzá tartozó útsatlakozást haladéktalanul, a II. ütem kivitelezésétől függetlenül meg kell kezdeni!

I. ütem során, a telek D-i oldalán tervezett csomópont becsült nettó költsége kb.: 50 millió forint.

II. ütem során, Barényi útra merőleges feltáró út 26508/53 hrsz.-ú ingatlan útsatlakozásáig tartó szakaszának becsült nettó költsége 480 millió forint.

Beruházói vállalások

- A Beruházó vállalja megvalósítani az ingatlant érintő, a hatályos HÉSZ szerinti közterület-szabályozást (telekalakítás, közútként kijelölt területek Önkormányzatnak történő térítésmentes átadása), amelyhez az Önkormányzat együttműködése szükséges.

- A Beruházó vállalja, hogy saját költségén gondoskodik a gazdasági területen a településrendezési tervben előírt gyűjtőúthoz (Barényi Béla út) kapcsolódó, a zavartalan és akadálymentes működéshez szükséges csomópont és kiszolgáló, vonatkozó út építési engedély szerinti kiépítéséről a telek elsődleges útkapcsolatáig (közművesítve, közlekedési felületeket burkolattal ellátva, közvilágítás kiépítésével, zöldfelület rendezésével) és annak az önkormányzat részére történő térítésmentes átadásáról. Jelen pont megvalósításának határideje az alábbi két esemény közül a legkorábbi bekövetkezése:

- a második beruházási ütem használatba vétele
- véghatáridő (2031. február 15.) lejárta

A fentiekkel kapcsolatban a Beruházó vállalja továbbá, hogy amennyiben a déli másodlagos csomópontnál telepíteni tervezett ellenőrző rendszer a behajtó ág visszatérő terheltségét jelzi (TRSZ-ben foglaltak szerint) és ezzel a Barényi úti Maybach csomópontban rendszeres forgalmi fennakadást eredményez, a Beruházó haladéktalanul megkezdi az elsődleges útkapcsolat kialakításához szükséges közlekedési és infrastruktúra beruházások előkészítését és megvalósítását.

- A Beruházó vállalja a déli, Barényi Béla út felőli másodlagos útkapcsolat (amely az Ingatlant és a szomszédos 26508/91 hrsz-ú ingatlant tárja fel) megtervezését és kialakítást, ezek finanszírozását (a másik ingatlan fejlesztőjével közösen).

- A Beruházó vállalja, hogy a megvalósuló zöldfelületi fejlesztések alapján a fejlesztések eredményeként várható széndioxid és egyéb üvegházhatású gázok (metán, dinitrogén-oxid stb) megkötésének mértékéről az Önkormányzatot a beruházás megvalósításának végéig tájékoztatja.

- A Beruházó vállalja a csapadékvizek telekterületen történő felhasználását – a gyűjtésre és szikkasztásra egyaránt figyelmet fordítva.

- A Beruházó vállalja, hogy törekszik a beruházásaikban a megújuló energiaforrások felhasználására.

- A jelen fejlesztéshez kapcsolódóan vállalt fenti feladatokon túl a gyűjtő utak által határolt tömbben megkötött településrendezési szerződésekben vállalt közterületkialakítást, a HÉSZ-ben rögzítettek szerinti infrastruktúra kialakítást a területen jelenlévő illetve fejlesztésben résztvevő szereplők együttesen vállalták, jogutódlással. A Beruházó – jogutódra is kiterjedő hatállyal – a jelen pont szerinti kötelezettségeket a tulajdonában lévő terület nagysággal arányosan vállalja finanszírozni.