



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, az ALDI Magyarország Bt. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről

MELLÉKLETEI:

- telepítési tanulmányterv

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2020. július 2.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Aldi, Főépítész

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Rumi Imre főépítész

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE:

2020. június 17.



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, az ALDI Magyarország Bt. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-a alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”. Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására az **ALDI Magyarország Bt.** telepítési tanulmánytervet nyújtott be, amelynek lényegét az alábbiak szerint foglalom össze:

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) alapján az érintett telek, amelyen az **ALDI Magyarország Bt.** hazai központi telephelye, irodaháza és központi logisztikai központja van, Biatorbágy beépítésre szánt területén „Gksz-9” jelű építési övezetbe tartozik. A cég legutóbbi fejlesztési beruházása során egy hűtőház épül a meglévő épületegyüttes bővítéseként, amellyel a jelenleg hatályos HÉSZ építési paraméterei szerinti maximális beépítettséget lényegében kihasználták. További fejlesztés merült fel a gazdasági társaság központi telephelyének bővítésére, amelyet a csatolt telepítési tanulmány mutat be.

A hatályos HÉSZ módosításának lényegét az alábbiak képezik:

31. Gksz jelű építési övezetek előírásai - **MÓDOSÍTÁSA**

32. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	sztint-területi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Az alábbi új építési övezettel kiegészül!								
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,50	17,0

A HÉSZ 32.§ (8) bekezdés előírása az új Gksz-9t építési övezetre vonatkozóan kiegészül:

(8) A Gksz-9 és a Gksz-9t jelű építési övezetben:

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani. A Gksz-9t építési övezetben az autópálya felőli oldalon e zöldsávban a területet feltáró belső kiszolgáló út elhelyezhető, valamint az autópálya felőli telekhatár menti meglévő fasor összefüggő fasorként alakítandó ki.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előírt mértéke 5 m
- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

Az M1 autópálya és 1-es számú főút közötti tömbben a szomszédos telken már korábban megkötött településrendezési szerződés alapján megtörtént a HÉSZ módosítása, és a 40%-os legnagyobb beépíthetőséget és 25%-os legkisebb zöldfelületet a módosított helyi építési szabályzat lehetővé tette, így e paraméterek módosításának településrendezési elvi akadálya nincs.

Városépítészeti kérdésként nyitva marad az épületmagasság mértékének változása. A jelenlegi központi épületegyüttes épületmagassága, a maximálisan megengedett 15,5 m-rel szemben kb. 12 m. Így a telepítési tanulmány alapján a javasolt 17,0 m legnagyobb épületmagasság indokoltsága pillanatnyilag nem látszik bizonyítottnak. A telepítési tanulmányban kért 17,0 m épületmagasságot a HÉSZ módosítása során részletesen meg kell vizsgálni, a javasolt többi részletes szabályozási előírással együtt. A vizsgálatok alapján az önkormányzat által megbízott tervező tesz majd szakmai javaslatot a konkrét érték megállapítására.

Eddigi gyakorlatnak megfelelően a cél megvalósítójával településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján a hatályos településrendezési eszközök **következő módosításának** tervezési programjába kerül a kért változtatás vizsgálata és tervezése. A tervezők szakmailag értékelik a változtatási szándékot és javaslatot tesznek a konkrét előírások, telepítési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő módosítására.

Biatorbágy, 2020. június 17.

Tarjáni István

Határozati Javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2020.(VII.2.) h a t á r o z a t a

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, az ALDI Magyarország Bt. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete befogadja **az ALDI Magyarország Bt. által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet.**
2. Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek.
3. Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: polgármester, jegyző, főépítész



ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 314/2012.KORM.REND. 15.§ ÉS 7. MELLÉKLET SZERINT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY VÁROS ALDI LOGISZTIKAI TERÜLET (7783 HRSZ) FEJLESZTÉSÉHEZ



2020. JÚNIUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Közlekedéstervezés	Macsinka Klára	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
	Boldizsár Attila	okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra	okleveles építész



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

Tervszám: 71/2020

Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklete tartalmi követelményeinek
Rumi Imre önkormányzati főépítész által történt pontosítás szerint.

önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció

2020 június hó

TARTALOMJEGYZÉK - 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet szerint

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - TARTALMA

AZ ALDI LOGISZTIKAI KÖZPONT – BIATORBÁGY - KÉPEKBEN

ELŐZMÉNYEK, A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

- 1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása**
- 2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása**
 - 2.1. Az ALDI 7783 hrsz telkének és a környezetének bemutatása
 - 2.2. A területen folyó tevékenység, valamint Biatorbágy Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Városfejlesztési Stratégiája viszonyának bemutatása
 - 2.3. A terület és a településrendezési eszközök viszonyának bemutatása
 - 2.4. A terület és a településképi arculati dokumentumok viszonyának bemutatása
- 3. Beépítési koncepció bemutatása**
- 4. Beépítési terv leírása**
- 5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**
 - 5.1. Tervmódosítási célok
 - 5.2. A hatályos Településszerkezeti terv elhatárolásai
 - 5.3. A Szabályozás elemeinek módosítása
 - 5.4 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása
- 6. A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei, a közlekedés – és a közműfejlesztés igénye alapján**
 - 6.1. Közlekedésfejlesztési igény
 - 6.2. Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési igények
 - 6.3. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
- 7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló**
- 8. Összefoglalás - A beruházás megvalósításának hatásai**
- 9. A településrendezési eszközök módosítása a tervezési területre vonatkozóan**
- 10. A településrendezési eszközök módosítása egyeztetési eljárásának módjai**

TERVLAPOK:

- BEÉPÍTÉSI TERV – KÖRNYEZETALAKÍTÁSI (KÖZLEKEDÉSI, ZÖLDFELÜLETI) JAVASLAT
- SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS – JAVASLAT

ALDI LOGISZTIKAI KÖZPONT – BIATORBÁGY - KÉPEKBEN

A jelenleg folyó hűtőházbővítés- és a jelen tanulmánytervben tervezett további bővítések



Ügyviteli Központ épületének az az épületegyüttes déli homlokzata az M1 autópálya felől



Ügyviteli Központ irodaépülete, valamint az épületegyüttes északi homlokzata az 1 sz főút felől



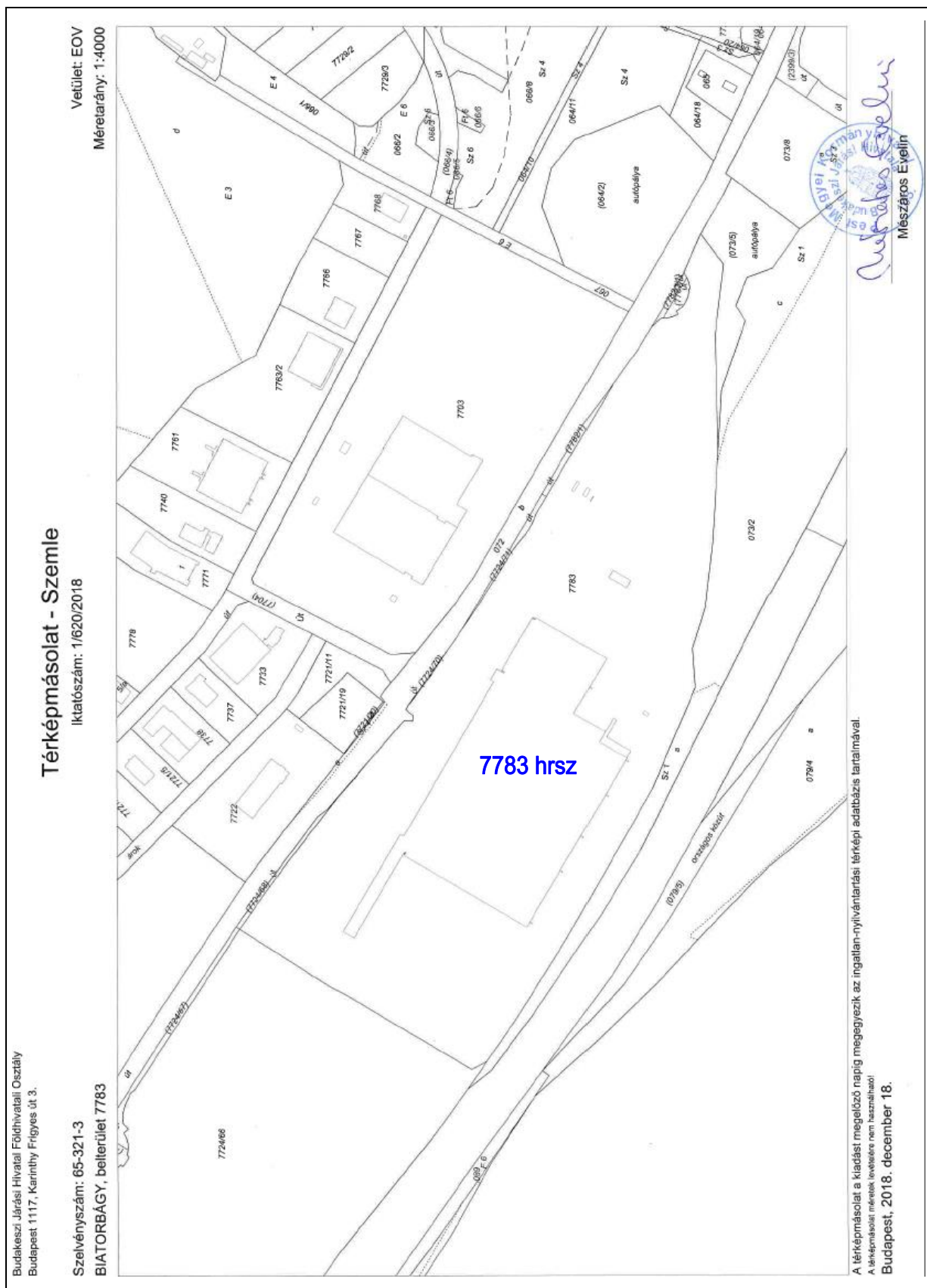
A tanulmányterv készítése közben felépült hűtőház az 1 sz. út felől



A tanulmányterv készítése közben az ALDI-től nyugatra a 7724/66 hrsz területen felépült csarnoképület



A 7783 hrsz – Aldi Logisztikai Központ területének helyszínrajza



Előzmény, a tanulmányterv készítésének célja

Jelen Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város Ipari Parkja területének - az M1 autópálya, az M0 autópályát és az 1.sz főút által közrezárt - 7783 hrsz telkén található ALDI Logisztikai Központ közép- és hosszútávú raktárkapacitásai kialakításához szükséges bővítés érdekében készül, a terület tulajdonosa és fejlesztője megbízásából és költségviselésében.

A Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosítása Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozával. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített **ún. Telepítési tanulmányterv** szolgál.

E Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját az ALDI fejlesztője és Biatorbágy Város Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek.

A fejlesztés (bővítés) során szükséges a 7783 hrsz ingatlanra vonatkozó - Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) szerinti építési övezet - hatályos beépítési paraméterei egy részének módosítása. A HÉSz módosítás során a beépítés intenzitása a jelenleg hatályos maximum 30%-ról 40%-ra módosul. A beépíthető alapterület 10 %-os növekedése okán szükséges a területre a HÉSz szerint meghatározott legkisebb zöldfelület minimum 30%-os mértékét 5 %-kal csökkenteni, azaz a legkisebb zöldfelületi fedettség min. 25%-ban kerül meghatározásra. Az ingatlanra hatályos legnagyobb épületmagasság 15,5 m értéke módosításra kerül 17,0 m legnagyobb megengedett épületmagasságra. Mindezeket túl a raktárcsarnok bővítése keretében további irodabővítésre van lehetőség. A megépülő csarnoképület kamionos gazdasági bejáratainál a rámpák feletti rész kétszintesen kerül kialakításra, ahol a második szinten irodarész, valamint a logisztikai munkatársak számára öltözők, szociális helyiségek kialakítására lesz lehetőség.

A területre jelenleg a Gksz-9 építési övezet hatályos, amely a területtől délre, az M1 autópálya déli oldalán fekvő területre is érvényes, ezért a 7783 hrsz területre történő módosítás során a logisztikai központ területére a HÉSz-ben egy új, a Gksz-9t jelű építési övezet kerül megállapításra. Az ALDI területére a jelen tanulmány szerinti tervezett módosítás során megváltozó beépítési paraméterein kívüli vonatkozó hatályos előírások megtartásra kerülnek a Gksz-9t új építési övezetben is.

A Telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 15.§-a szabályozza, a telepítési tanulmányterv pontos tartalmát e kormányrendelet 7. melléklete határozza meg. E tartalom a tanulmányterv készítése elején az önkormányzati főépítész által pontosításra kerül.

A tanulmányterv keretében Beépítési terv is készül, valamint megfogalmazásra kerülnek a területre a hatályos és jelen tanulmányterv alapján módosításra kerülő szabályozási előírások, szabályozási elemek. A tanulmányban bemutatásra kerülnek a területen elhelyezkedő épületegyüttes beépítési paraméterei. Jelen tanulmányterv vizsgálati és javaslati munkarészei a tanulmány elfogadását követően megkezdődő szabályozási terv és helyi építési szabályzat tervmódosítás alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők lesznek.

Biatorbágy Város hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Biatorbágy Város Településszerkezeti terve – 241/2019.(XI.28.) határozat,
- Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve - 26/2019. (XI.29.) önk. rendelet

Biatorbágy Város településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településképi Arculati Kézikönyv - 1/2018.(I.25.) határozat,
- Településképi védelméről szóló rendelet - 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet.

1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az ALDI Logisztikai Központ 7783 hrsz területe, a keleti oldalon bővülő hűtőház épületrésszel:



Tervezési terület lehatárolása

Az ALDI Logisztikai Központjának területe Batorbágy keleti közigazgatási határán fekvő ipari parkjának az M1 autópálya és az 1.sz főút által, valamint az M0 autópályával közrezárt, 7783 hrsz belterületi telken található. A 7783 hrsz ingatlan 255 400 m², azaz 25,5 ha terület nagyságú.

A területen az ALDI 60 777 m² alapterületű csarnoképületegyüttese áll, amelynek 9 066 m² hűtőházzal történő bővítése jelenleg folyik.

Tehát az összesen 69 843 m² alapterület kerül további bővítésre, nyugatról egy 21 000 m² alapterületű csarnoképületrésszel és délről egy 5 000 m² épületsávval.

Tehát a fejlesztés során az épületegyüttes összesen 95 843 m² alapterületű lesz.

A terület az 1. sz. főút és M0 lehajtó körforgalmú csomópontjának déli külön ágáról közelíthető meg.



ALDI Raktárközpont 1 sz. főút felőli oldala az M0 lehajtó és 1 főút körforgalmú csomópontja felől



ALDI Raktárközpont 1 sz. főút felőli oldala az 1. sz. út északi oldalán fekvő Vendel Ipari Park felől



ALDI Raktárközpont Ügyviteli Központjának épülete és az ALDI épületegyüttes az M1 autópálya felől



A logisztikai központ jelen tanulmány szerinti fejlesztése, bővítése az épületegyüttes déli és nyugati oldalán valósul meg. Az épületegyüttes keleti oldala jelenleg bővítés (hűtőház) alatt áll.

Területfelhasználási vizsgálat:

A tervezési terület belterület. A jelenleg folyó hűtőházbővítéssel a terület beépítettsége megközelíti az építési övezet által előírt maximális, 30%-os beépítésintenzitást. A terület szépen parkosított nagyterjedésű csarnoképület telke, amely jellemzően a keleti részen beépítés nélküli, a beépítés a telek középső részétől a nyugati telekhatár felé történt és történik a közeljövőben is. A telepítés egyik oka, hogy a keleti területrészen az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója, valamint a település regionális vízvezetéke halad keresztül, amely gátat szab a keleti határ felé bővülő terjeszkedés lehetőségének. A terület az M1 autópálya és a telekhatárok mentén fasorral takart, illetve az 1 sz. főút mentén szakaszosan fasortelepítés történt.

Az országosan is kiemelt közlekedési hálózattal (M1, M0 és 1 sz. főút) határolt terület kitűnő fekvése miatt ideális logisztikai terület elhelyezésére, fejlesztésére, működésére.

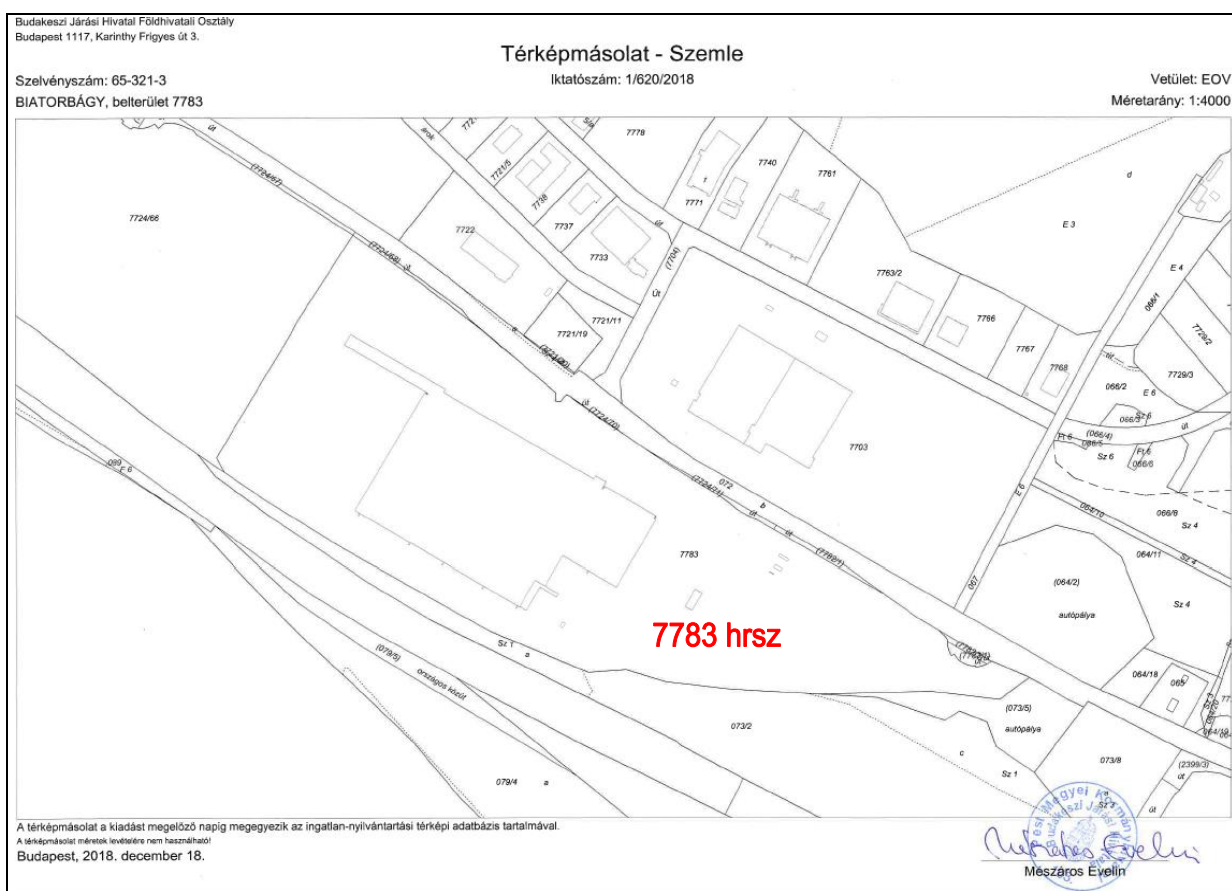
Településrendezési szempontú vizsgálat és tervjavaslat bemutatása:

Az ALDI területének a hatályos Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) szerinti (Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználása nem változik a tervezett bővítése során.

A tervek szerint a terület beépítésintenzitása növekszik csarnokbővítés érdekében. Ezért új építési övezeti (Gksz-9t) besorolásba kerül, amely lehetővé teszi, mind az alaprajzi méretében, mind az épületmagasság tekintetében a szükséges bővítést.

Területi – telek - adatok:

A tervezési terület 7783 hrsz ingatlant foglalja magába az alábbi földhivatali térképmásolat és a tulajdoni lap adatai szerint.



hrsz	művelési ág/kivett megnevezés	terület nagyság m ²
7783	kivett iroda, raktár, udvar, gépház, mosó, üzemanyag-töltő állomás és porta	255.400
	A terület 951 m ² terület részére az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga került bejegyzésre.	

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

2.1. Az ALDI 7783 HRSZ TELKÉNEK ÉS A KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

Az alábbi légifotó az ALDI telkének beépülését mutatja jelölve a jelenleg folyó hűtőházbővítés helyét, valamint a jövőben tervezett szárazáru-raktár bővítések területét. Jól látható, hogy beépült iparterületen fekszik, jelentős közlekedési hálózat (M1, M0 és 1 sz. főút) biztosítja a logisztikai központ közlekedési feltárását és a kamionos forgalommal történő legoptimálisabb megközelíthetőségét.

A terület az M0 autótút felhajtója és az 1 sz. főút körforgalmú csomópontjának különálló, déli ágáról közelíthető meg, és a területén belül a beépített területrészt közelében újabb körforgalom segíti a telken belüli feltárást.

A terület északnyugati részén, az ALDI Országos Ügyviteli Központjának irodaépülete előtt nagyobb személygépkocsi- és kerékpáros parkoló található.

A raktárépületegyütteshez tartozó kamionos parkolók a feltáró út mentén elhelyezkedő külön parkolóterületeken kerültek kialakításra, illetve a feltáróút mentén külön parkolóállásban.

Az 1 sz. főút felé az épületegyüttes kamionos gazdasági bejáróinak ipari kapui, míg az M1 autópálya felé a szárazáru-raktár üzemablakai néznek. Az ügyviteli központ irodaépülete lapostetős, háromszintes, amely a logisztikai központ szépen parkosított nyugati területére néz.

A terület a feltáró utak mentén, illetve a nyugati telekhatár mentén fásított, az M1 és az 1 sz. főút mellett szakaszosan telepítették a fasorokat. Az nyugati telekhatár mentén nagy a terepemelkedés.



A Telepítési tanulmány közlekedési munkarészeiben azt vizsgáljuk, hogy a tervezett funkciók megvalósításához milyen közlekedési kiszolgálás szükséges és milyen közlekedési hatásokkal jár a funkciók betelepülése.

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető helyszínen található, nem csupán a térségi és országos, de a közvetlen nemzetközi kapcsolatok is biztosítottak az ingatlant határoló és a közelben haladó országos úthálózati elemekkel.

Bár a területnek közvetlen kötőtpályás kapcsolata nincs, a közelben halad el az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom vasútvonal, amelynek legközelebbi állomása kb. 3 km távolságban Biatorbágy vasútállomás, onnan autóbusszal érhető el a tervezési terület.

A gyalogosok számára jelzőlámpával kiépített kijelölt gyalogátkelőhely található az Alpine buszmegállónál a tervezési területhez közvetlen kapcsolatot adva.



Megközelítő utak:

- M0 autóút környűri – térségi kapcsolatokat biztosító, 2x2 forgalmi sávval kiépített gyorsforgalmi út, amely a tervezési területre a 90413. j. csomóponti ággal érkezik az M0-M1 csomópontból. A nehéz tehergépjármű forgalom aránya: 29 %.
- M1 Budapest – Hegyeshalom autópálya – közvetlen nemzetközi közúti összeköttetést adó, 2x+ forgalmi sávval kiépített gyorsforgalmi út. A nehéz tehergépjármű forgalom aránya: 42 %.
- 1. sz. főút (Budapest – Tatabánya – Győr - Hegyeshalom) – I. rendű országos főút, 2x2 forgalmi sávval kiépítve. A tervezési terület mellett haladó szakaszon jelentős mélységű átok kíséri. A nehéz tehergépjármű forgalom aránya: 12,5 %.

Az úthálózat tervezési területet érintő legfontosabb csomópontja az M0 lehajtó – 1. sz. főút – tervezési terület behajtó út körforgalmi csomópontja, amely nagyméretű, nagykapacitású, egysávos körforgalomként épült ki.

Útkapacitások vizsgálata:

A tervezett funkciók által keltett közúti forgalom a környező úthálózat terhelését fogja tovább növelni. Az úthálózat folyópálya szakaszainak és csomópontjainak kapacitástartaléka határozza meg, hogy a hálózatra mekkora többletforgalom engedhető rá jelenlegi állapotában, vagy milyen úthálózati fejlesztések szükségesek ahhoz, hogy a keltett forgalom és az úthálózatot jelenleg is terhelő forgalom torlódások nélkül lebonyolódhasson.

(Egy útpályaszakasz, illetve egy csomópont kapacitása az a forgalomnagyság/járműszám, amely előfordulása esetén a forgalom gyakori torlódások nélkül tud haladni az úthálózat elemein.)

Útszakasz	Útkategória	Átlagos napi forgalom (Ejm/nap)	Mértékadó óraforgalom (Ejm/h)	Kapacitás (Ejm/h)	Kapacitástartalék (Ejm/h)
M0 autóút	K.II.B.	64860	5838	6800	962
M1 autópálya	K.I.B.	91255	8213	10200	1987
1 sz. főút	K.III.B.	12056	1086	5600	4514
90413. j. ág	K.V.B.	5717	515	2000	1485

M0 autóút lehajtója – 1. sz. főút – tervezési terület bejárati út körforgalmi csomópontja:

Egy hagyományos körforgalmi kialakítású csomópont kapacitását, a vonatkozó útügyi Műszaki Előírás szerint $K = 32000$ Ejm/nap értékekkel kell számolni. A körforgalomba behaladó forgalmak összeadott értéke ezt nem haladhatja meg.

Az érintett csomópont esetében:

$$F_b = 12056 \text{ Ejm/nap} + 5717/2 \text{ Ejm/nap} + F_{TT} (\text{tervezési terület forgalma}) < 32000 \text{ Ejm/nap}$$

Vagyis a logisztikai központ által keltett, a körforgalmat terhelő forgalom nagysága nem haladhatja meg a $32000 - 14915 = 17085$ Ejm/nap értéket. Mivel ez a forgalomnagyság olyan mértékű, amely az 1. sz. főút jelenlegi forgalmánál is nagyobb, kijelenthető, hogy a csomópont kapacitása még sokáig nem fog kimerülni és a központ bővítéséből származó többletforgalmat minden úthálózati elem be tudja majd fogadni.

Belső úthálózat

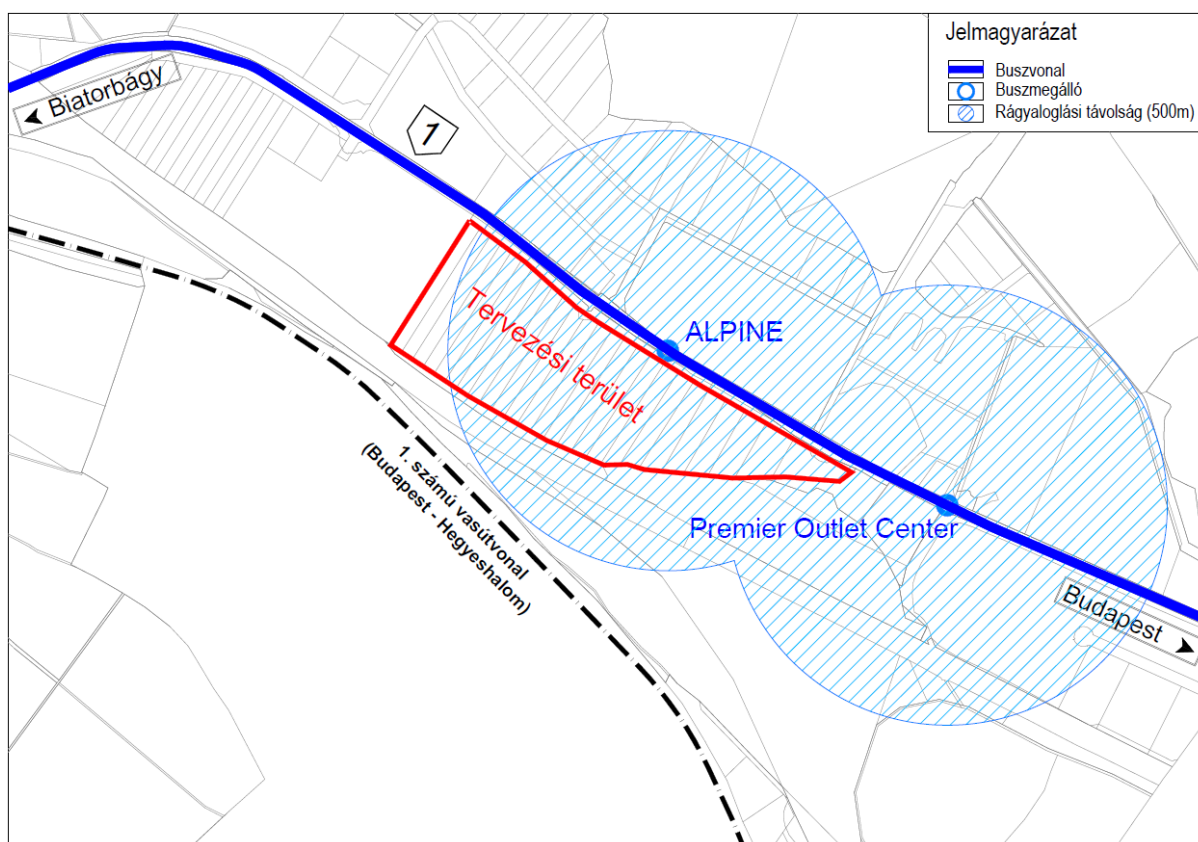
A tervezési területen (logisztikai központ működő területe) jól kiépített belső közlekedési rendszer működik. A nagyméretű körforgalomba csatlakozó behajtó ág után egy 20 férőhelyes, a kamionok számára kialakított várakozó terület található, még a belső kapu előtt. Az 1. sz. főúttal párhuzamosan vezetett kiszolgáló út vezet a kb. 500 személyautó várakozását biztosító parkolófelületre, innen a

kamionparkolóba és a dokkoló állásokhoz, amely az épület két oldalán érhető el. Az épületek körbejárása biztosított. A belső kiszolgáló utak egy körforgalmi csomópontban találkoznak. A telepen kb. 60 kamion parkolására van lehetőség, merőleges és párhuzamos állásokban. A tervezési területen jelentős a zöldterületi arány.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedéssel való ellátottságát a helyközi buszjáratok szolgáltatják. Budapest, Kelenföld, illetve Bicske, Sósút, Batorbágy és Etyek irányába biztosítanak közvetlen kapcsolatokat.

A tervezési területet közvetlenül kiszolgáló megállóhely az ALPINE megállóhely (kiépített, biztonságos gyalogos kapcsolat a központ irányába), de a Premier Outlet Center megállója is 1 km távolságban található. A terület közösségi közlekedési ellátottsága 100 %-osnak tekinthető.



Közösségi közlekedési hálózat

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület közelében kiépített kerékpáros, vagy gyalogos infrastruktúra nincs. A gyalogosok számára a buszmegállónál jelzőlámpás forgalomirányítással és középszigettel biztosított, kijelölt gyalogátkelőhely épült ki és a mély árok felett átvezető hídon közvetlenül bejuthatnak a munkavállalók a központ területére egy oldalbejáraton.

A vizsgálatok alapján elmondható, hogy a vizsgált terület környékén rendelkezésre álló közlekedési hálózat alkalmas jelentős többlet-forgalom befogadására. A várható többletforgalom egyrészt a beruházás által vonzott forgalomból, másik része a távlatban megvalósuló úthálózati elemeken érkező, valamint az úgynevezett természetes forgalomnövekményből adódik (motorizációs szint és mobilitási igények növekedése miatt).

2.1.2 Közművek vizsgálata



Fenti és alábbi „E” közműnyilvántartási térképek alapján elmondható, hogy a terület összközművel rendelkezik. A terület 1 sz. főút menti határán - még telken belül - 132 kV-os elektromos távvezeték húzódik, amelynek oszlopai szintén telken belül helyezkednek el, valamint a terület keleti részén regionális vízvezeték, a nyugati területhatár közelében pedig a szennyvízvezeték halad keresztül, mindhárom vezetéknek védőtávolsága van a területen.

Jelenleg az ALDI épületegyüttesének keleti részén hűtőházbővítés zajlik, L alakban, amely során összesen 8.800 m² alapterületű épületrésszel bővül a teljes épületállomány. Ezen bővítéshez hálózati fejlesztésre volt szükség a villamosenergia hálózat terén, amely kapacitást újabb transzformátorállomással tudott az ELMŰ biztosítani.

Összefoglalva elmondható, hogy az iparterület telkei közművel ellátottak és további fejlesztésük is ellátható a meglévő közművekkel, háttérfejlesztés nélkül.

VÍZELLÁTÁS – a regionális vízvezeték a telek keleti részén halad keresztül



VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS – a 132 kV-os távvezeték az 1. sz. főút mentén halad telken belül.



FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS – a gázvezeték az 1 sz. főút északi oldalán halad, az ALDI terület az út alatti átkötéssel került ellátásra



HÍRKÖZLÉS – a vezetékes hírközlés kábele az 1 sz. főút északi oldalán halad, az ALDI terület az út alatti átkötéssel került ellátásra



SZENNYVÍZELVEZETÉS – a nyugati telekhatár mentén húzódik a szennyvízhálózat ALDIT és a területéről délre és délkeletre húzódó ipari területeket ellátó szakasza



2.2. A TERÜLETEN FOLYÓ TEVÉKENYSÉG, VALAMINT BIATORBÁGY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA VISZONYÁNAK BEMUTATÁSA

Bátorbágy Településfejlesztési koncepciójában és Integrált Településfejlesztési Stratégiájában egyaránt fontos szerepet tölt be a település iparterületeinek beépülése és fejlesztése, kihasználtsága.

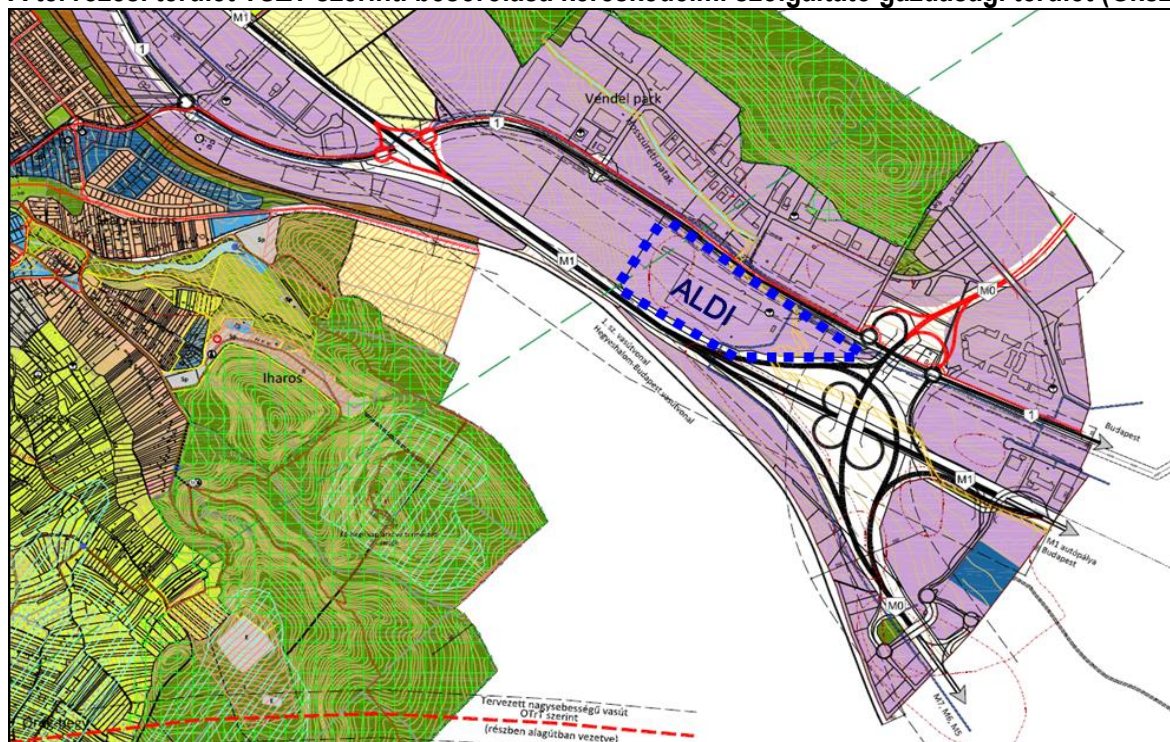
Az ALDI Logisztikai Központ fejlesztése ennek értelmében nagyszerűen illeszkedik a településfejlesztési dokumentumok célkitűzéseihez, valamint az azokban megfogalmazott munkahelyteremtés céljaihoz.

Ezért is mindenképp támogatható az ALDI területen szükséges fejlesztési, bővítési elképzelés, mivel megfelel a település közép- és hosszútávú célkitűzéseit tartalmazó dokumentumainak is, valamint a fejlesztés, bővítés áttételesen – iparüzési adó megnövekedése szempontjából - a település gazdasági szempontjainak is kedvez.

2.3. A TERÜLET ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VISZONYÁNAK BEMUTATÁSA

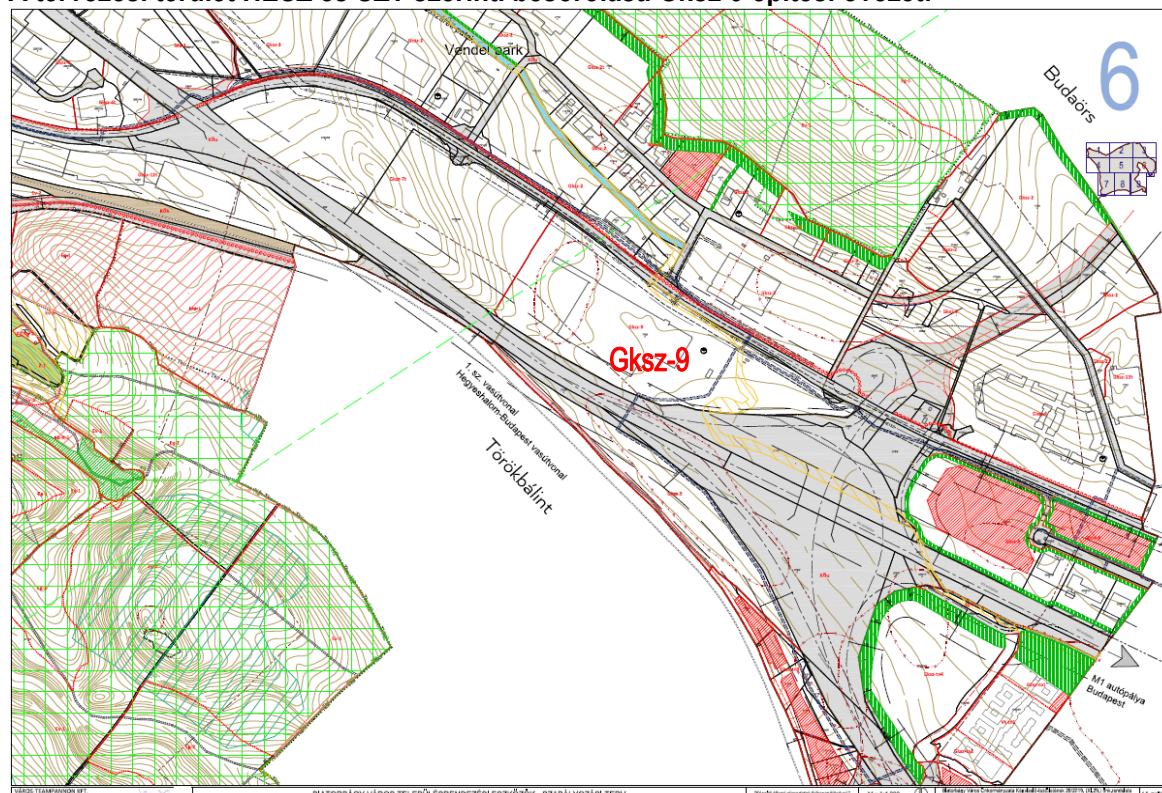
A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT

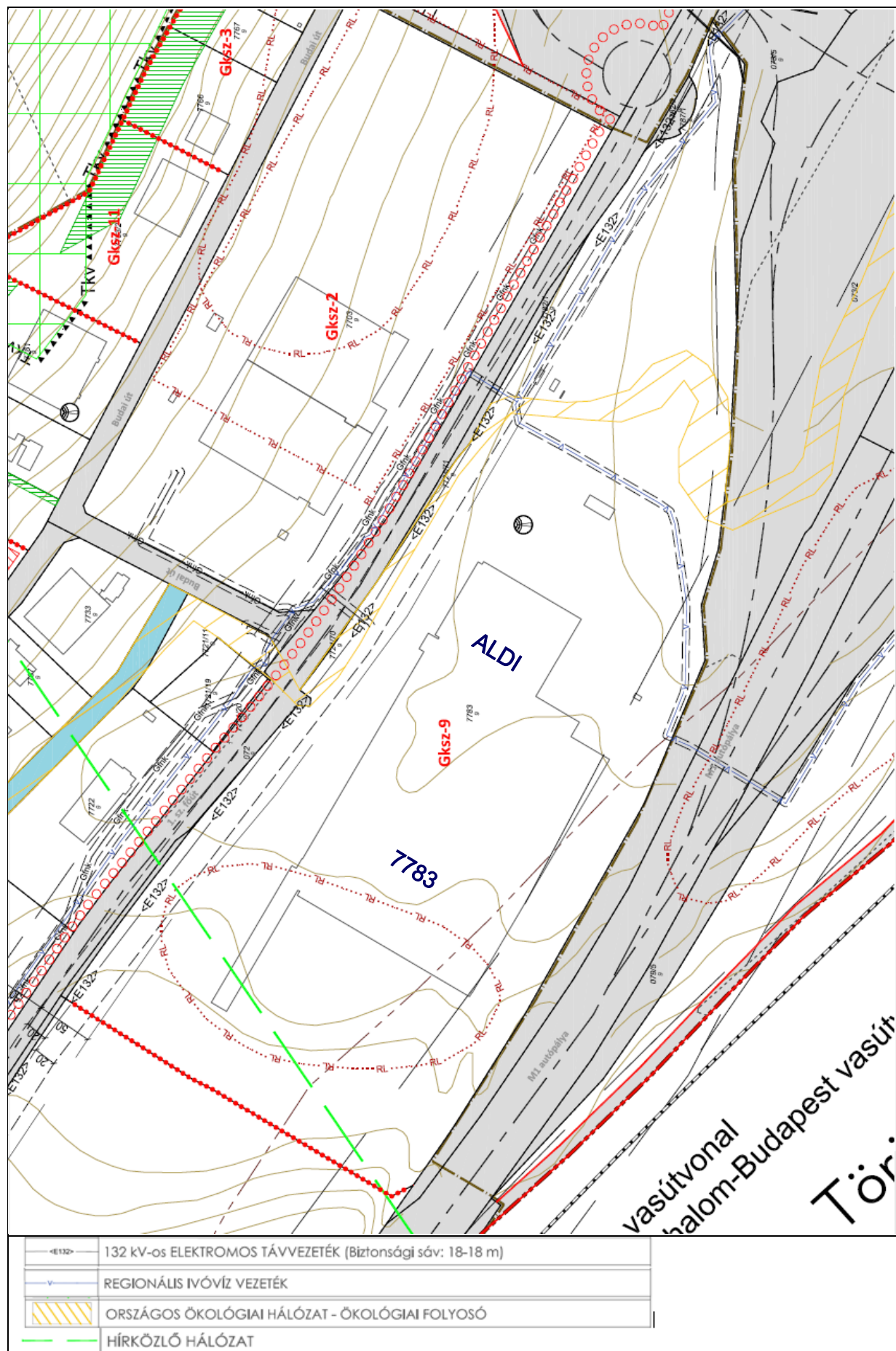
A tervezési terület TSZT szerinti besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz):



A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT

A tervezési terület HÉSZ és SZT szerinti besorolása Gksz-9 építési övezet:





HATÁLYOS HÉSZ A TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÉRINTETT ELŐÍRÁSAI – KIVONAT

Biatorbágyi Helyi Építési Szabályzat

31. Gksz jelű építési övezetek előírásai

32. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	sztintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	50	60	25	1,20	15,0
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét.

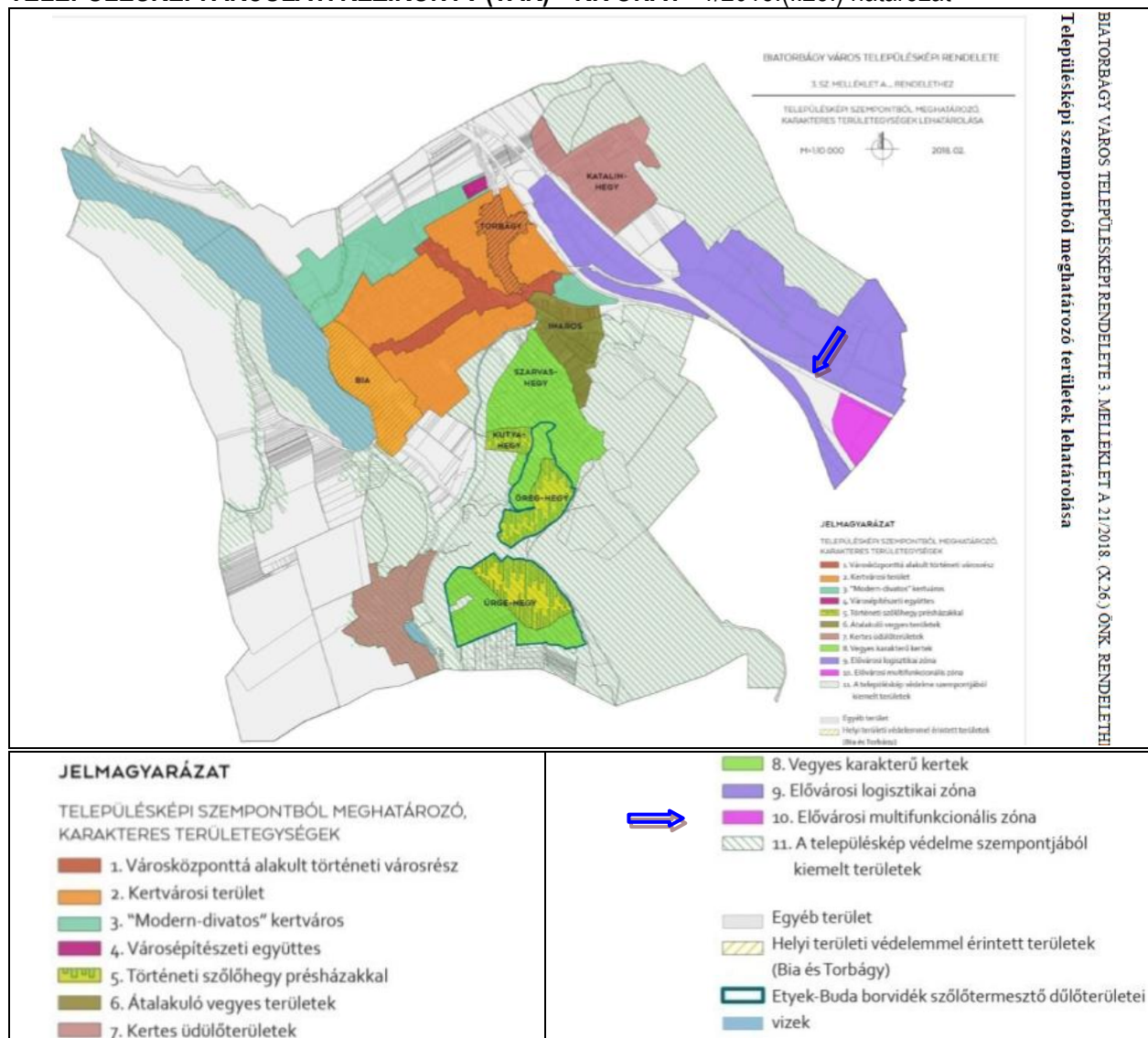
(8) A Gksz-9 jelű építési övezetben:

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1. sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1. sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

2.4. A TERÜLET ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI DOKUMENTUMOK VISZONYÁNAK BEMUTATÁSA

Településképi Arculati Kézikönyv és Településképvédelmi rendelet

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – KIVONAT - 1/2018.(I.25.) határozat



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – KIVONAT - 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet

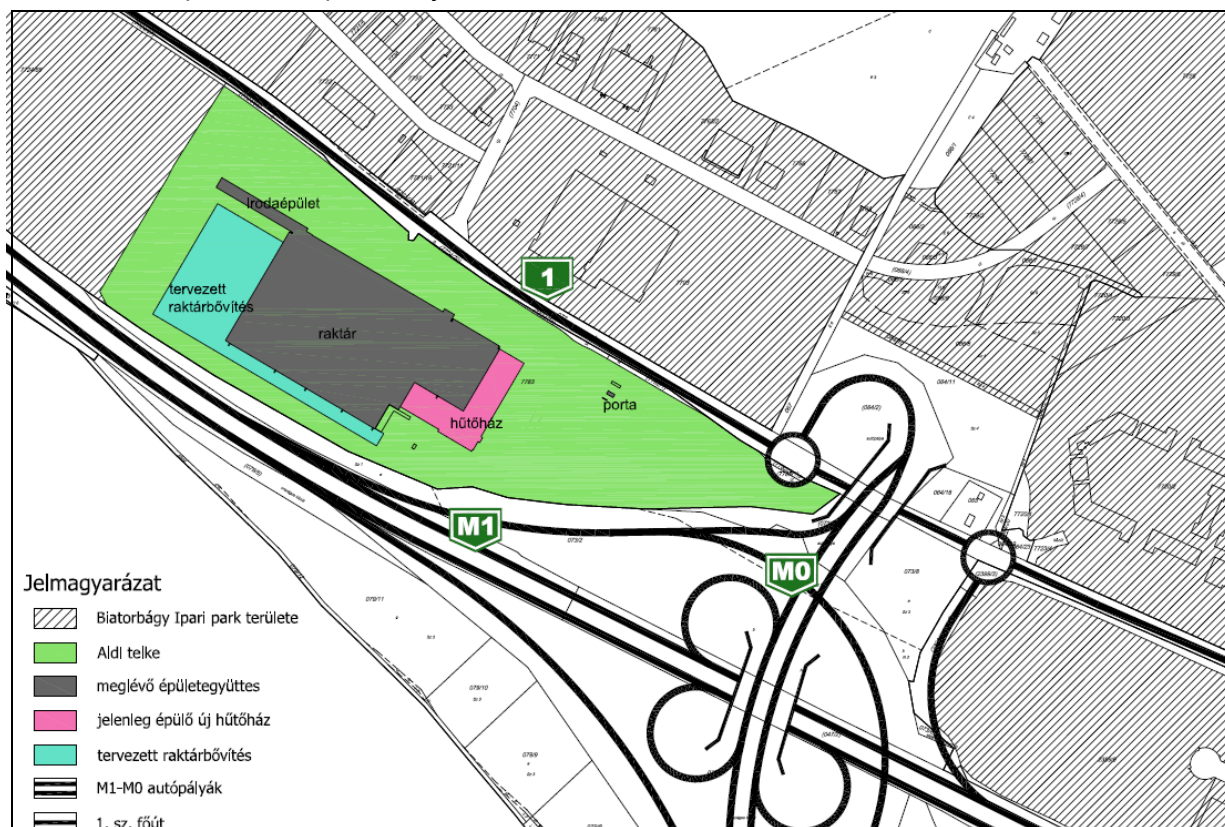
23. Elővárosi logisztikai zóna területére vonatkozó településképi követelmények

27. § (1) Egyedi építészeti követelmény:

- A homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból kell megépíteni. Nem alkalmazható a külső környezeti feltételeket rosszul viselő, nem időtálló anyag. Kerülendő a nagyfelületű, rikító, a településképet zavaró színek használata.
- A tetőfelület síkjában, arra ráírva, applikálva reklám, egyéb hirdetési célú berendezés, felirat nem helyezhető el.
- Új fasor telepítése magas fafajjal történjen.
- A többszintes növényzet kialakítása tájhonos növényfajok alkalmazásával javasolt.
- Az oldalkerti és hátsókerti telekhatárokon fasor telepítendő. Magánút vagy belső feltáró út mentén egyoldali fasor telepítendő.

3. A Beépítési koncepció bemutatása

Az ALDI területén jelenleg - az épületegyüttes keleti részén - hűtőházfejlesztés keretében építés folyik. A jelen tanulmányterv keretében tervezett raktárcsarnokbővítés az épületegyüttes nyugati részén egy 21 000 m² alapterületű új épületszárnyat, a déli oldalon 5 000 m² területnagyságú bővítést jelent. Lásd az alábbi Beépítési koncepció ábráján!



BIATORBÁGY - ALDI LOGISZTIKAI KÖZPONT RAKTÁRBŐVÍTÉS - BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

Az alábbi fotók az ALDI Logisztikai központ déli – M1 autópálya felőli – és a nyugati – település felőli - telekhatára felé történő raktárépületbővítést mutatja be.

A bővítést jelentő épületrész nyugati része az ALDI ún. Ügyviteli Központjának irodaépülete és az M1 autópálya közé, déli része a meglévő raktárcsarnok M1 autópálya felőli részén bővül.

Az ALDI Raktárközpont irodaépület része az 1 sz. főút mellől a település központja irányából



Az ALDI Raktárközpont raktárépület része az M1 autópálya felől – az M0 autótút irányából



Az alábbi felvétel az épületegyüttes keleti – az 1 sz. főút és az M0 felhajtó körforgalmú csomópontja felőli - részén jelenleg hűtőházbővítés helyét mutatja, amely során 8 800 m² hűtőház épül.



A már épülő hűtőház tervezett látványterve (Studio A4 Iroda Kft. - Kendik Géza okl. építészmérnök)



4. A Beépítési terv, közlekedési és zöldfelületi javaslat leírása

A meglévő épületegyüttes jelenleg is bővítés (hűtőházzal) alatt álló épülete a déli és a nyugati ún. százazárú raktár épületrészekben bővül.

A jelenlegi lapostetős ipari csarnoképület egyszintes, illetve az északnyugati épületrész ún. Országos Ügyviteli Központ irodaépülete 3 szintes kialakítású.

Az 1 sz. országos főút felé néző északi homlokzaton a kamionos beállások gazdasági bejáratai futnak végig, a keleti homlokzat jelenleg bővítés alatt áll, az új homlokzat egy részén szintén kamionos beállások gazdasági bejáratai lesznek.

A délről és nyugatról történő bővítés egy magasabb csarnoképületrészt jelent. E csarnokrész automatizálása érdekében szükséges az épületmagasság megnövelése 17,0 m értékre, amely átlagszám, így e csarnoképület épületmagassága 20 m körül lesz, annak érdekében, hogy az automatizált berendezés a csarnoképületbe beépíthető legyen, a csarnoképületen belül a tényleges, hasznos belmagasság 18 m körüli magassággal valósul meg.

Az ALDI területétől nyugatra fekvő ingatlan terepszintje - a terepadottságok révén – majdnem az ügyviteli központ épületének magasságán fekszik.



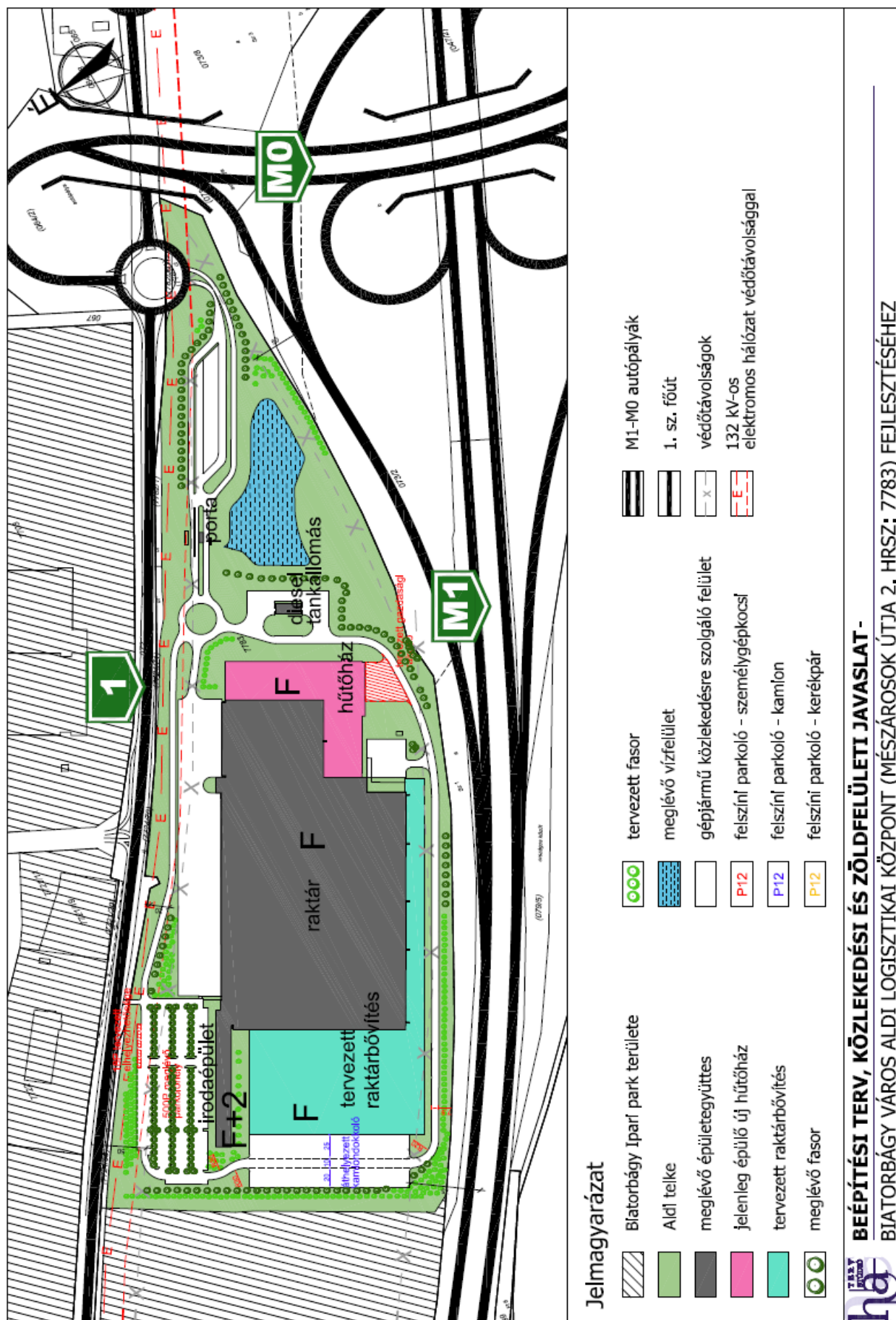
Ebből adódóan az ALDI épületbővítéssel megvalósuló épületrész, annak ellenére, hogy magasabb lesz, mint a meglévő épületegyüttes jelenlegi épületmagassága, elmondható, hogy a nyugatra fekvő telken jelenleg építés alatt álló csarnoképület magasabb terepszinten megvalósuló épületmagasságához közelít, azaz a két szomszédos telek beépítése lépcsőzetesen emelkedik, tehát az ALDI tervezett épületmagasságával megvalósuló épületbővítése nem emelkedik a szomszédos épületek fölé.

Az alábbi Beépítési terv, közlekedési és zöldfelületi javaslat tervlap a jelenleg folyó hűtőházbővítés, valamint a tervezett raktárbővítéssel kialakuló épületegyüttest mutatja be.

A tervezett beépítés egy része érinti a nyugati épületszárny előtti kamionos parkolók területét, amelyek a tervezett épületelhelyezés miatt részben áthelyezésre kerülnek.

Egyéb vonatkozásban a meglévő telekhasználat nem változik.

A terület feltárása változatlan, kivéve a tervezett nyugati beépítés mellett, mert ezen bővítés miatt a feltáró út menti parkolóterület kicsit átalakul.



4.1. Közlekedési javaslatok

Szakági javaslatainkat a tervezett beruházás közlekedési hatásainak felmérésére, a negatív hatások kiküszöbölésére alapozzuk.

Közlekedési hatások:

Területfejlesztés esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).
- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést az OTÉK-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátságokat figyelembe véve lehet számolni.

Amennyiben a meglévő hálózatok kapacitása nem elegendő az új megjelenő forgalom lebonyolítására, a közlekedésbiztonság fenntartása és a hálózatok működőképességének megőrzése érdekében közlekedési fejlesztéseket kell előírni.

Forgalomkeltés számolása

A tervezett raktárbővítéshez 18 parkolóhely építése kötelező (OTÉK előírásainak értelmében). A beruházás után ezeknek a parkolóhelyeknek a többletforgalma, valamint a beruházó által előrebecsült teherforgalmi növekedés (kb. 50 %) jelenik majd meg a környező úthálózaton.

Tekintettel arra, hogy a meglévő kb. 60 kamion parkolására alkalmas belső területen a kamionok forgása (benn tartózkodási idő) minimum 3 h, feltételezhetjük, hogy jelenleg legfeljebb 20 kamion érkezik csúcsórán a központhoz. Ennek fele, 10 kamion jelenik meg csúcsórai többletforgalomként és (feltételezve legrosszabb esethez) a 18 új parkolóhelyre is ugyancsak egy óra alatt érkeznek meg a munkavállalók (de ők nem ugyanebben az órában hagyják el a központot).

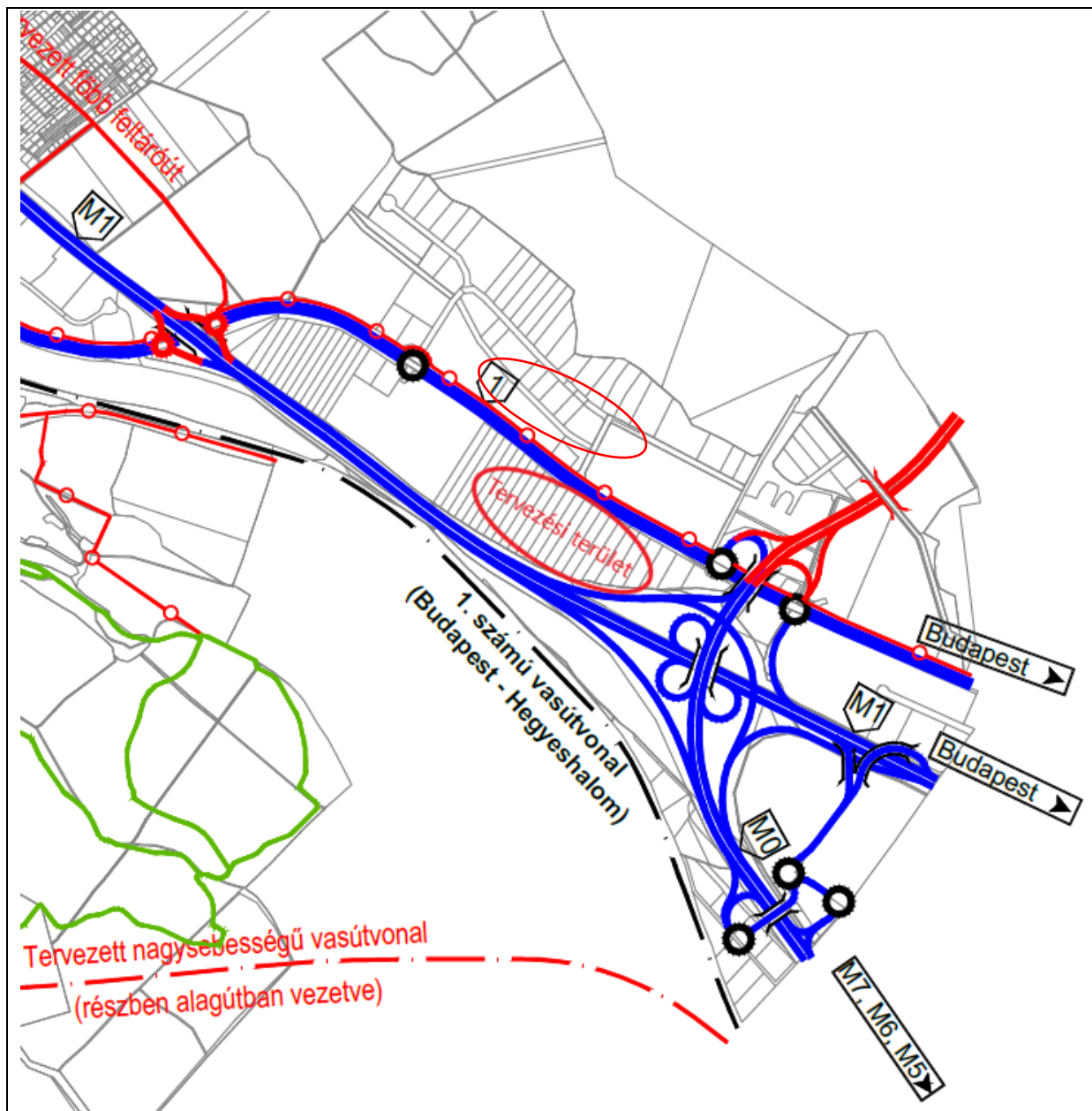
A becsülhető többletforgalom: $20 \text{ tgy} + 18 \text{ szgkm} = 68 \text{ Ejm/h/irány}$.

Az úthálózati elemek fent elvégzett kapacitásszámítása szerint minden környező útszakasz és az érintett körforgalmi csomópont is ennek a forgalomnagyságnak többszörösét még le tudja bonyolítani a megfelelő szolgáltatási szint fenntartása mellett is, így kijelenthető, hogy a megjelenő többletforgalmat a környező úthálózat minden konfliktus nélkül be tudja fogadni.

Megközelítés:

A logisztikai központ elérését (tekintettel a közösségi közlekedési ellátottság korlátozott voltára és a kerékpáros infrastruktúra hiányára) főleg egyéni gépjárművek használatával lehet megoldani várhatóan a jövőben is. A fő útkapcsolat (nagy méretű körforgalom) megmarad. Sem új közösségi közlekedési megálló, sem új gyalogos infrastruktúra megjelenésére nem kell számítani.

A közúthálózat fejlesztése várható hosszútávon, mivel az M0 gyorsforgalmi út észak-nyugti szakasza közvetlenül a tervezési terület mellé érkezik és a meglévő nagy méretű körforgalomban a forgalomnagyság növekedése várható. Ez a logisztikai központ számára további jobb gyorsabb elérhetőséget fog biztosítani országos szinten is.



Tervezett úthálózati fejlesztések

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

5.1. TERVMÓDOSÍTÁSI CÉLOK

Biatorbágy településszerkezetét, azon belül a közlekedési hálózatát, valamint a térség, de még az országos közlekedési fekvését is tekintve, a 7783 hrsz telken elhelyezkedő ALDI potenciálisan kitűnő helyszínen fekszik. A terület fejlesztésével az ALDI a közép- és hosszútávú raktárkapacitási igényeit elégíti ki.

A meglévő csarnoképület jelenlegi hűtőházzal történő bővítésével az ALDI területének beépítésintenzitás megközelíti a hatályos HÉSZ-ben szabályozott maximális - 30% -os – értéket, a raktárcsarnokbővítés csak a HÉSZ módosítása által válhat valóra. Jelen telepítési tanulmányterv e módosítást vizsgálja és mutatja be.

5.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ELHATÁROZÁSAI

A fejlesztés során a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítására nincs szükség, a terület továbbra is kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásban marad.

5.3. A SZABÁLYOZÁS ELEMINEK MÓDOSÍTÁSA

Tervezett új övezet: Gksz-9t

A fejlesztés (bővítés) során szükséges az ingatlanra - Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) szerinti - jelenleg hatályos beépítési paraméterek egy részének módosítása.

A HÉSZ módosítás során a beépítés intenzitása a jelenleg hatályos maximum 30%-ról 40%-ra módosul, ennek okán szükséges a legkisebb zöldfelületként meghatározott minimum 30%-os mértéket 5%-kal csökkenteni, azaz a legkisebb zöldfelületi fedettség min. 25%-ban kerül meghatározásra. Az ingatlanra hatályos legnagyobb épületmagasság 15,5 m értéke módosításra kerül 17,0 m legnagyobb megengedett épületmagasságra.

A területre jelenleg a Gksz-9 építési övezet hatályos, amely építési övezet a jelen területtől délre az M1 autópálya déli oldalán fekvő területre is érvényes, ezért a jelen 7783 hrsz területére történő módosítás során az ALDI Logisztikai Központ területére a HÉSZ-ben egy új, a Gksz-9t jelű építési övezet kerül megállapításra, az ALDI területére a jelen módosítás során megváltozó beépítési paraméterein kívüli vonatkozó hatályos előírásai megtartásra kerülnek a Gksz-9t új építési övezetben is.

5.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, SZÖVEGES ÉS RAJZI JAVASLATOK KIDOLGOZÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A HÉSz 32.§ (1) bekezdés táblázata tartalmazza Biatorbágy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezeteinek beépítési paramétereit. A 32.§ (1) bekezdés szerinti táblázat kerül kiegészítésre az ALDI Logisztikai Központ 7783 hrsz területére újonnan létrehozásra kerülő Gksz-9t építési övezet beépítési paramétereivel.

Továbbá a HÉSz 32.§ (8) bekezdése tartalmazza az ALDI területére jelenleg hatályos Gksz-9 építési övezetre vonatkozó szabályozási előírásokat, ezért ezen 32.§ (8) bekezdés szabályozási előírásai kiegészítésre kerülnek úgy, hogy azok a továbbiakban a Gksz-9t építési övezetre is vonatkozzanak.

Fentiek alapján tehát a HÉSz 32.§ (1) és (8) bekezdése az alábbiak szerint kerül majd módosításra.

A HÉSz 32.§ (1) bekezdés táblázata kiegészül az új Gksz-9t építési övezet beépítési paramétereivel:

31. Gksz jelű építési övezetek előírásai - **MÓDOSÍTÁSA**

32. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	sztint-területi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Az alábbi új építési övezettel kiegészül!								
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,50	17,0

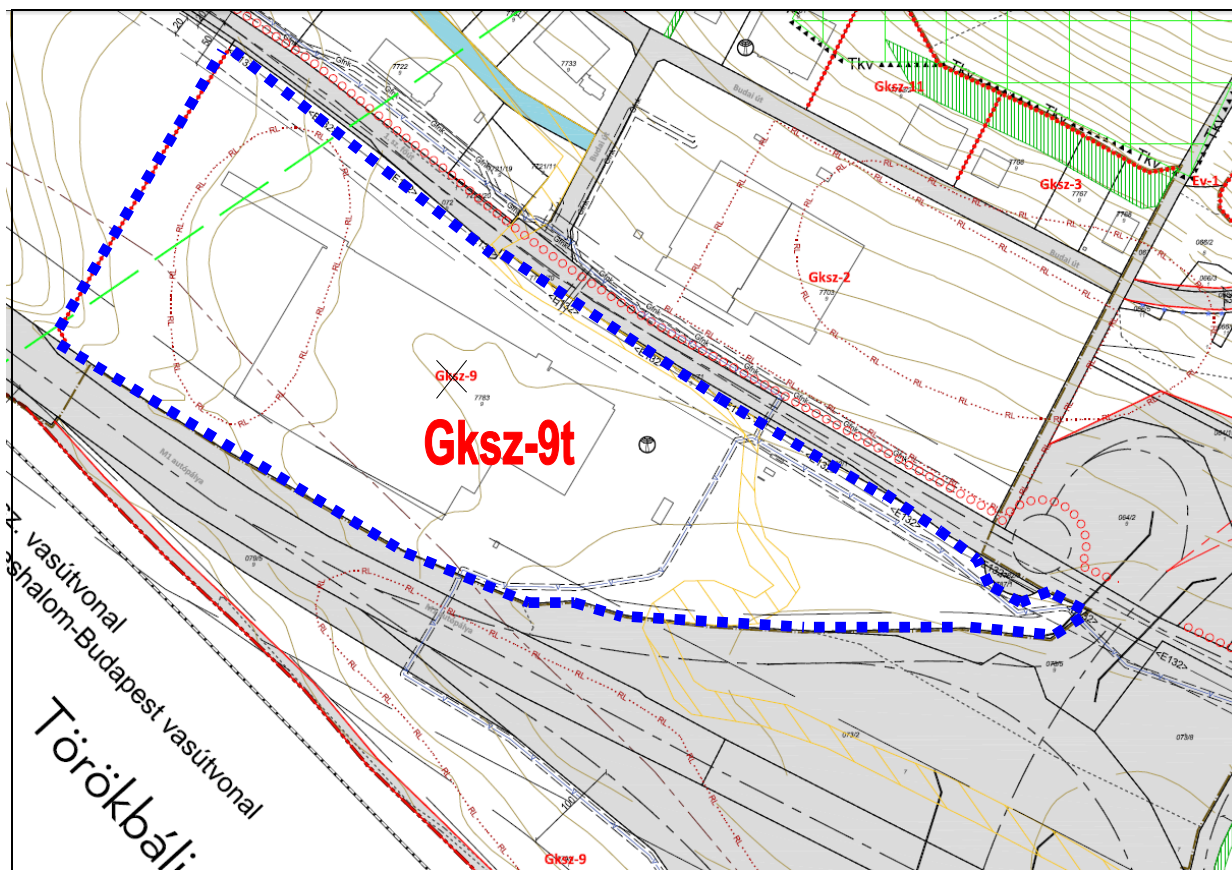
A HÉSz 32.§ (8) bekezdés előírása az új Gksz-9t építési övezetre vonatkozóan kiegészül:

(8) A Gksz-9 és a Gksz-9t jelű építési övezetben:

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani. A Gksz-9t építési övezetben az autópálya felőli oldalon e zöldsávban a területet feltáró belső kiszolgáló út elhelyezhető, valamint az autópálya felőli telekhatár menti meglévő fasor összefüggő fasorként alakítandó ki.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási tervlap szabályozási elemi változatlanok maradnak, a Szabályozási tervlapon csupán HÉSz módosítás értelmében az építési övezet jele kerül módosításra, a kialakításra kerülő új építési övezet Gksz-9t jelével.



6. A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei, a közlekedés – és a közműfejlesztés igénye alapján

A szárazáru-raktár alapterületének megnövekedése, valamint az a tény, hogy a raktár automatizált berendezéssel kerül ellátásra e fejlesztés jellemzően a villamosenergia ellátáshoz és a fűtés tekintetében a gázellátáshoz szükséges kapacitásigényeket növeli meg.

Mindemellett a raktár csarnok építése során a logisztikai munkatársak részére iroda, és ezeket kiszolgáló szociális helyisége (öltöző, mosdó) kerül kialakításra a rámpák feletti csarnokrészben.

Az iroda- és öltözőigény kismértékben, de megnöveli a szociális helyiségek víz- és szennyvízigényeit.

Ezekre a kibővített közműigények ellátására a területen meglévő közműinfrastruktúra kapacitás rendelkezésre áll az ingatlanon belül, háttérfejlesztés nélkül is.

6.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI IGÉNY

A tervezett raktárbővítés (21 000 m² nyugaton és 5 000 m² délen) részben az épületegyüttes nyugati oldalán meglévő, jelenlegi kamionparkoló területre is esik. Az érintett parkolóterület kapacitását, sőt a bővítés értelmében még további parkolókapacitást továbbra is biztosítani szükséges, amelyek új területrészen kerülnek elhelyezésre, jellemzően az új feltáróútszakasz mentén.

A tanulmánytervkészítés megbízójától kapott logisztikai adatszolgáltatás számításai alapján, a bővítést követően a beérkező- és kimenő kamionforgalom több éves görbe mentén lineárisan nagyjából 50%-kal emelkedne.

Megközelítés

A fenti forgalmi kapacitásvizsgálat szerint a megközelítő úthálózat megfelelő kapacitástartalékkal rendelkezik a várható forgalomműködés befogadására, annak fejlesztése nem szükséges.

Amennyiben az 1. sz. főút mentén önálló kerékpáros létesítmény épülne ki, a biztonságos kapcsolat és a kerékpártárolók számának növelése elengedhetetlen.

A tervezési terület mellett található buszmegállók és a logisztikai központ között a gyalogosforgalom biztonságának fenntartása a jövőben is szükséges.

Belső közlekedési hálózat:

A tervezett csarnokbővítés miatt az ingatlan nyugati oldalán a kamionok számára fenntartott útszakasz nyomvonala megváltozik, a külön körbejáró út megszűnik. A dokkolók és a 40 kamion befogadására alkalmas kamionparkoló a nyugati telekhatár irányába tolódik. A két felület között egy legalább 10 m széles megközelítő utat kell kiépíteni, ez biztosítja a központ főbejárata irányából is a kapcsolatot. A nyomvonalon minimum 15 m sugarú íveket kell alkalmazni, hogy nagyméretű tehergépjárművek akadály nélkül mozoghassanak a megközelítő úton.

Parkolók kiépítése és kerékpártárolók elhelyezése:

Az épület bővítéséhez tartozó megépítendő parkolószámot az OTÉK szabályozza a beruházás funkciójának és területének függvényében. Raktárépület esetén 1 parkolóállást kell biztosítani 1500 m² új építésű alapterület után.

Építendő raktárterület: 25.600 m²

OTÉK szerint építendő parkolóállások száma: $25600/1500 = 18$ parkolóállás

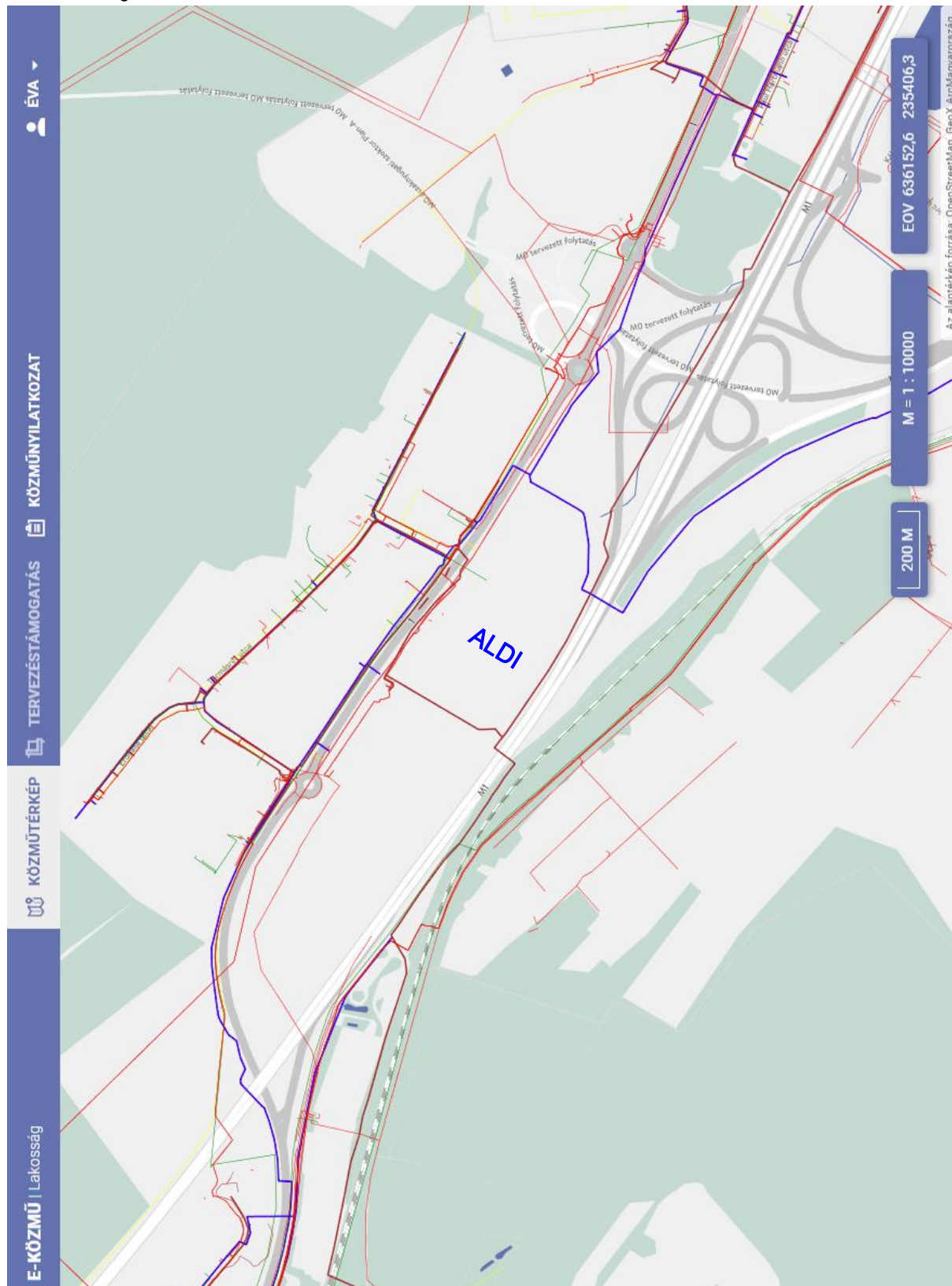
Jelenleg is jelentősen több parkolóállás található az ingatlanon, mint amennyi az épületek megvalósulásával egy időben épült. Az évek során folyamatosan bővítették a parkolófelületet. További parkolófejlesztés képzelhető el a jelenlegi személyparkoló területéhez kapcsolódóan, merőleges parkolóállásokkal, a helyszínrajzon ábrázoltaknak megfelelően. A 18 parkolóhelyhez szükséges építendő felület: $18 \times 2,5 \times 4,5 = 202,5$ m² területigény.

Elhelyezendő kerékpártárolók száma: az OTÉK előírásai szerint a raktározás, logisztikai egység funkció esetén 10.000 m² alapterület után 1 db kerékpártárolót kell elhelyezni. Eszerint a jelenlegi bővítéshez 3 db kerékpártároló biztosítandó. Ugyanakkor javasoljuk, hogy a kerékpártárolók száma a mindenkori igények szerint növekedjen, különösen, ha az 1. sz. főút mentén kerékpáros infrastruktúra-fejlesztésére kerül sor.

A kerékpártárolók elhelyezését a bejáratok közelében, lehetőleg fedett helyen kell megoldani.

6.2. KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK

Összefoglalva elmondható, hogy az iparterület telkei - azaz az ALDI területe is - összközművel ellátott és további közműigény is rendelkezésre áll, háttérfejlesztés nélkül. A villamosenergiaigény a hűtőházbővítés során hálózati fejlesztéssel valósult meg, külön fogadóállomás, trafó létesült. A tervezett bővítés során a villamosenergia-ellátás tovább bővíülhet.



6.3. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A logisztikai központ tervezési területén található meglévő épületegyüttes - a jelenleg épülő hűtőház bővítéssel együtt - alapterülete 69 843,58 m², amelyen jelen tanulmánytervben az épület további 21 000 m² és 5 000 m² épületrésszel történő bővítése tervezett. Tehát a kialakuló beépítés: 95 843,58 m², közel 9,5 ha terület nagyságú lesz.

Az Aldi Logisztikai Központ telkének területe 255 400 m², azaz 25,5 ha. Tehát a beépítettség a fejlesztés során 37,5 %-os, az ehhez tartozó min 25 % zöldfelület kb. 63 850 m², azaz 6,38 ha lesz.

Védőtávolságok az M1 autópálya esetében:

- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított min. 75 m-re.
- Épületet a területen belül csak az 1 sz. főút tengelyétől mért min. 50 m-re lehet elhelyezni.

A terület Biatorbágy Ipari Parkjának része, a logisztikai központ környezetében lévő területek jellemzően beépítettek. A terület közvetlenül az M1 autópálya, az M0 autótűt csomópontja és az 1 sz. országos főút mellett fekszik.

A terület jelenlegi közel 30%-os beépítettsége bővűl és közel 40% lesz, az épűletmagasság növekszik, de ezzel az intenzitásnövekedéssel a telepűlés meglévő gazdasági területi szövetébe illeszkedve bővűl. A terület fasorral jellemzően körűlvett, amely fasor kiegészűl a hiányzó helyeken, valamint telken belül újabb kétsoros fasor kerül telepűlésre a feltáró út mentén is.

A telepűlés arculati dokumentumai a területet, mint „elővárosi logisztikai zóna terűlete” határolja le, amely lehatárolás tekintetében az anyaghasználatot szabályozza és az alkalmazható szűnek köréből a ríkitűszűnek használatát megtiltja. Fasortelepűlést ír elő a belső utak mentén is, a fafaj meghatározásnál pedig a magasra nűvű fafajokat részesűti előnyben. A jelenlegi beépítés is megfelel ezen kriteűriumoknak, az előírányzott beépítés is ezen elvek mentén kerül megtervezésre és telepűlésre.

Zöldfelűletek

A területen a zöldfelűlet mértéke a beépítés megnűvekedésével (+ 10 %) kismértékben csűkken (-5 %). A meglévő parkosítás egy része beépítésre kerül, de a fennmaradó zöldfelűletek rendezett képet mutatnak jelenleg is, és a jűvűben is magasminűségű parkosított kűrnyezet tervezett. A csűkkenű zöldfelűlet kompenzálására kéttűs fasor kerül kialakításra a csarnoképűletbűvítés nyugati épűletrészeének északi oldalán az ügyviteli kűzpont irodaépűlete felé, a telepűlésképi rendeletben előírt magasnűvűű fatelepűléssel.

Kűrnyezetvédelem

A tervezési terület kűrnyezeti adottságai a beépítéssel nem válnak.

A területen folyó tevékenység továbbra is telken belül, csarnoképűletben folyik.

Az ingatlan 3 oldalról kűzlekedési hálózattal körűlvett, így a telephelyről a teherforgalom szűnte a kapuból (a kűrforgalom csak az ALDI területet ellátó kűlűn ágának kűszűnhetűűen) rűgtűn az M1 autópálya, az M0 autótűtra, illetve az 1 sz. fűűtra szűervezűdik, ezáltal a területbűvítés során megnűvekedű teherforgalomnak továbbra sincs jelentűs hatása a kűrnyezetre.

A terület keleti részén az országos ökológiai hálózati egy területűsávja halad kűresztűl, e sáv azonban a beépítéstűl távol helyezkedik el, annak összefűggű rendszerét továbbra sem zavarja beépítés.

A csapadékvíz elvezetési rendszer kiépített, a területen záportározű műkűdik, azaz a bűvítést kűvetűűen is rendezett marad a csapadékvízvezetés.

A parkolűfelűleteken jelenleg is olajfogók biztosítják, hogy esetlegesen se tűrtűnhessen kűrnyezetszennyezés. Az újonnan kialakításra kűrűlű parkolűfelűletek szűntén olajfogókkal kűrűlnek kialakításra. Az újonnan telepűlésre kűrűlű fasorok, mind esztétikai, mind a kűrnyezeti (M1, 1 sz. fűűt) zaj szempontjából pozitíván hatnak a meglévő beépítésre.

7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

Az épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a területen sem műemlék, sem műemléki környezet, sem helyi védelem alatt álló védett épített érték nem található.

A telek északi területrésze nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, a szárazáru-raktárbővítés a régészeti lelőhely területének nagy részét érinti.

A Régészeti kutatások Magyarországon 2006 c. nyilvántartás az alábbiakat tartalmazza az érintett lelőhelyről:

33.Biatorbágy, Mocsaras-dűlő (MRT 13/1 k. 34/4 lh.)

(Pest megye) B

2006. február 13-27. között próbafeltárást végeztünk a lelőhelyen. A beruházással érintett terület kutatása során 42 különböző hosszúságú árokkal sikerült az őskori lelőhely fekvését, valószínűsíthető kiterjedését és jellegét pontosítani. A lelőhely a Topográfiában jelölthöz képest 150-200 m-rel nyugatabbra került. Az előzetes kutatás alapján a „B” területen a kora bronzkori Makó-kultúra egy nem túl sűrű intenzitású, valószínűleg egyrétegű telepe várható. A pataktól K-re („A” terület) a próbaásatással új, mintegy 0,7 ha kiterjedésű, de intenzív lelőhelyet találtunk. Az előkerült gödörfoltok felszínén leletek nem voltak, így csak feltételezzük, hogy egy kora bronzkori egyrétegű telep.

REPISZKY TAMÁS - SIMON LÁSZLÓ

A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét Biatorbágy Város korábbi Településrendezési eszközei készítésekor (2015) elkészült az Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti munkarészeiben rögzítettek szerint, valamint a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. A 2015-ben elkészült Örökségvédelmi Hatástanulmányban a Mocsaras dűlő a 10000 sz. régészeti lelőhely, az alábbiak szerint:

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei 2015 Örökségvédelmi hatástanulmány

Azon	MRT	Leőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
10000	7/34/4	Mocsaras- dűlő	középső neolitikum középső neolitikum őskor	épület kőeszköz település	7724/43, 7724/69, 7724/37, 7724/68, 7724/38, 7724/41, 7724/39, 7724/40, 7724/36,

15

A régészeti lelőhelyek, ill. a földmunkák során előkerülő leletanyag védelméről az országos örökségvédelmi jogszabályok rendelkeznek.

Mindezen felül az is megállapítható, hogy a tervezési terület keleti részén áthalad az országos ökológiai hálózathoz egy területsávja. Egyéb természetvédelmi szempontból védett és lehatárolt terület nem található a 7783 hrsz ingatlanon.

Az ökológiai hálózat területét sem a jelenlegi, sem a tervezett beépítés nem érinti.

Tehát örökségvédelem szempontjából a fejlesztés során a régészeti lelőhely területét kell figyelembe venni.

Az építési engedélyezés során az Örökségvédelmi hatóság az engedélyezési egyeztetési folyamatba bevonásra kerül. A bővítést jelentő épületrész építését megelőzően valószínű nem lesz szükséges régészeti feltárás, miután a terület előzetesen megkutatott már fent leírtak szerint.

8. Összefoglalás - A beruházás megvalósításának hatásai

A Szabályozási előírások tervezett módosításával megvalósuló beruházás hatásai a beépítésintenzitás plusz 10 %-os növekedése szempontjából idéznek elő változásokat ahhoz képest, mintha a beruházás a hatályos Szabályozási terv szerint valósulna meg.

E változások a közlekedésinfrastruktúra és a közműinfrastruktúra területén jelentkező növekmények, amelyek elláthatók, kielégíthetők. A fejlesztési projekt környezetvédelmi, táj- és településképi szempontból nem idéz elő olyan hatást, amely intézkedést igényelne.

Az épületmagasság növekedése illeszkedik majd a meglévő települési szövetbe, valamint az északnyugati telekhatár menti jelentős terepemelkedés kompenzálja majd az új magasabb beépítés érzését, látványát. Mindemellett a környezetet jelentő közlekedési hálózat felől a magasságnövekedés nem fog jelentősen érvényesülni egyrészt a meglévő növényzet, az autópálya felőli sűrű fasor, másrészt a környezeti-, elsősorban a terepadottságok miatt

Az építés ideje alatt a zaj- és por- elleni védelem érdekében a területen belüli az ALDI ún. Országos Ügyviteli Központjának irodaépülete védelme fontos, egyéb épület külön védelmet nem igényel.

Az ALDI Központ lakóterületektől, intézményi, illetve rekreációs, valamint turisztikai területektől távol fekszik, így a környezetétől zárt körül határolást nem igényel az építkezés ideje alatt a terület.

A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok a 5. fejezetben részletesen leírásra kerültek.

9. A településrendezési eszközök módosítása a tervezési területre vonatkozóan

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

Az ALDI Logisztikai Központ 7783 hrsz területe a hatályos Gksz-9 építési övezet helyett egy új építési övezeti besorolást kap, Gksz-9t jelű építési övezetű lesz.

A HÉSZ 32.§ (1)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szint-területi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Az alábbi új építési övezettel kiegészül								
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,50	17,0

A Gksz-9 építési övezet egyéb szabályai a Gksz-9t építési előírásaira is vonatkoznak majd:

A HÉSZ 32.§ (8)

(8) A **Gksz-9 és a Gksz-9t** jelű építési övezetben:

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani. A Gksz-9t építési övezetben az autópálya felőli oldalon e zöldsávban a területet feltáró belső kiszolgáló út elhelyezhető, valamint az autópálya felőli telekhatár menti meglévő fasor összefüggő fasorként alakítandó ki.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

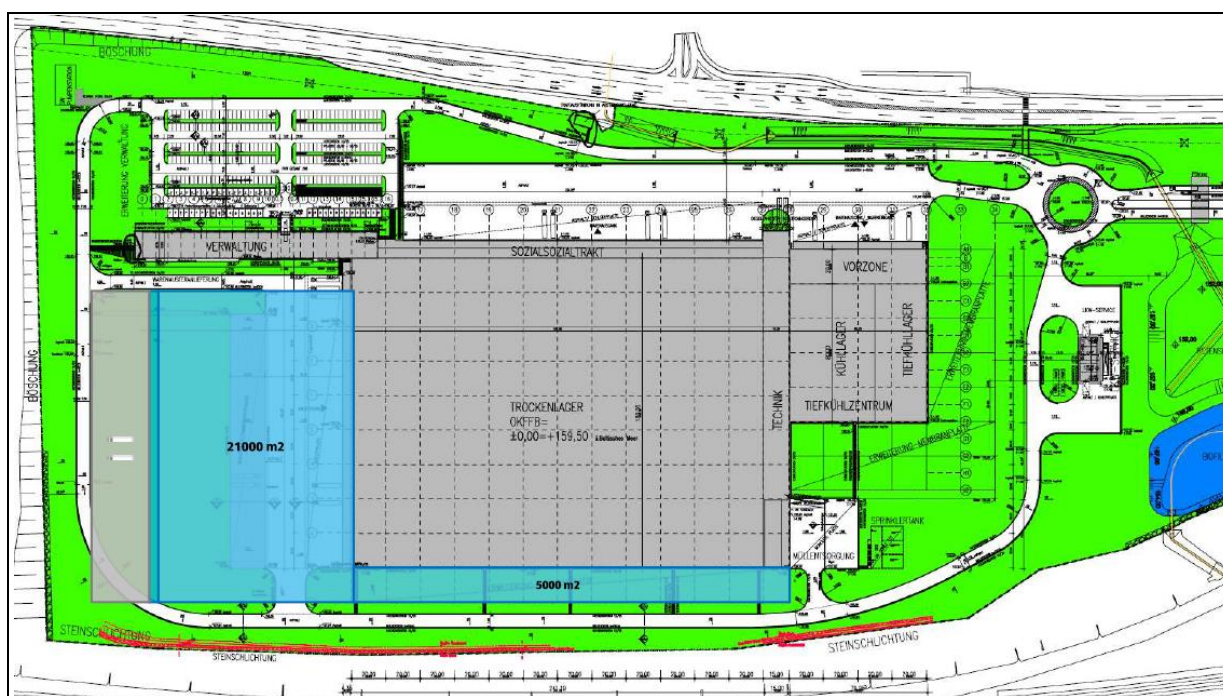
10. A településrendezési eszközök módosítása egyeztetési eljárásának módjai

Biatorbágy Város – ALDI Logisztikai Központ területére szóló Helyi Építési Szabályzat módosítás államigazgatási egyeztetési eljárása az alábbi két módon történhet:

- Miután a területfejlesztés az önkormányzat és a fejlesztő között megkötésre kerülő ún. településrendezési szerződésében foglaltak szerint történik majd, azaz önkormányzati érdek is érvényesülni fog a területen a magántulajdonosi érdek mellett, az **Önkormányzat** Képviselő-testülete a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés alapján **ún. kiemelt fejlesztési területté nyilváníthatja a fejlesztési projekt területét**. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területeken történő termódosítás államigazgatási egyeztetése ún. tárgyalásos eljárás keretében kerül lefolytatásra, amelyet a megyei állami főépítész hív össze és vezet le. Ez az eljárás nem csupán a termódosítás egyeztetésének gyorsabb lefolytatása miatt előnyös, hanem azért is, mert ebben az eljárásban az önkormányzat feladata csupán a lakossági és partnerségi egyeztetés lefolytatásában van, az egyeztetési tervdokumentáció véleményezésében érdekelt államigazgatási szervekkel történő egyeztetést a megyei állami főépítész folytatja le egyeztető tárgyalás keretében!
- Amennyiben fenti kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás elmarad, az egyeztetés a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (4) bekezdés alapján **ún. egyszerűsített eljárás** keretében történik. Fentiekkel ellentétben a teranyag kiküldését és az egyeztetési folyamatot és az ezzel járó teljes adminisztrációt az önkormányzat végzi.

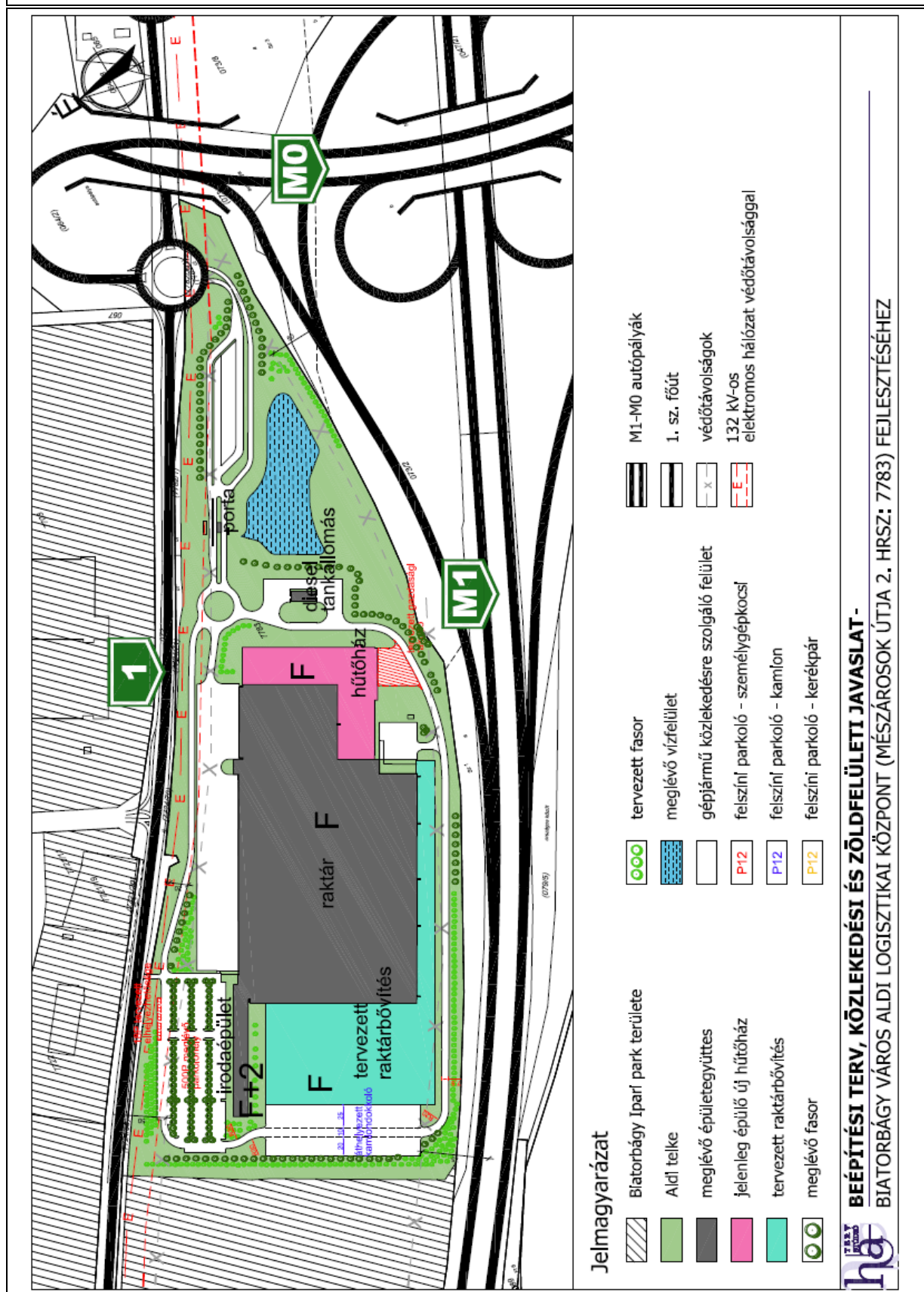
11. Elvi hozzájárulás megkérése a Magyar Közút Zrt.-től

A Magyar Közút Zrt.-től az M1 autópálya 75 m-es védőtávolságával kapcsolatos elvi hozzájárulás megkérése folyamatban van. Elvileg az autópálya védőtávolsága 250 m, ettől a Magyar Közút engedhet eltérést. Miután a HESz 32.§ (8) bek. c) pontja ebben az övezetben 75 m védőtávolságot szabályoz, az ALDI adatszolgáltatásként a 75 m védőtávolság betartásával adta meg a Telepítési tanulmánytervhez az alábbi „Sematikus rajz a tervezett bővítésekről” című vázlatát. A Magyar Közút Zrt. véleménye kiadásához kérte a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF) elvi hozzájárulását, miután a NIF az építetője az M1 autópálya 2x3 sávós bővítése nemzetgazdasági szempontból kiemelt projekt szerint megvalósuló autópályabővítésnek. **A NIF Zrt., valamint az autópályabővítést tervező UNITEF Zrt. szóban úgy nyilatkozott, hogy az autópálya tengelyétől mért 75 m védőtávolság elfogadható, az M1 autópályabővítést nem akadályozza, azaz a NIF vélemény hozzájáruló lesz.** A hivatalos írásos hozzájárulás jelen tanulmányterv dokumentálását követően érkezik meg.



TERVLAPOK

BEÉPÍTÉSI TERV



SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT

