



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására 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 ESTON International Property Advisors Ltd. telepítési tanulmánytervet nyújtott be, amelynek lényegét az alábbiak szerint foglalom össze:

A jelenleg hatályos HÉSZ alapján a 7724/62 hrsz-ú, 12.3549 m² kiterjedésű telek, beépítésre szánt „Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület” **K-Ker-2** jelű építési övezetbe tartozik.

A hatályos HÉSZ az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei az alábbiak:

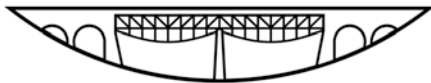
Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	sztinterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-Ker-2	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0)15	1,2

Sz: Szabadonálló



BIATORBÁGY

Város Polgármestere



2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu •
www.biatorbagy.hu

A beruházói elképzelések szerint a tárgyi ingatlan a HÉSZ-ben még nem szereplő Gksz-16 jelű építési övezetbe kerülne, amelynek legfontosabb előírásai az alábbi táblázatban kerültek összegyűjtésre.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb épületmagassága (m)
Gksz-16	SZ	5.000	40	25	1,2	(5,0) 15,0

Tehát, az adott területen településszerkezeti terv területfelhasználási egysége és a hatályos HÉSZ építési övezet is megváltozna.

Tekintettel arra, hogy a szomszédos telek építési övezetének megváltoztatására már korábban hasonló javaslat született, amely már bekerült a településrendezési eszközök módosításának tervezési programjába javasolom, hogy Bátorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete fogadja be a telepítési tanulmánytervet. Eddigi gyakorlatnak megfelelően a cél megvalósítójával településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján a hatályos településrendezési eszközök módosításának tervezési programjába kerül a változás vizsgálata. A tervezők szakmailag értékelik a változtatási szándékot és javaslatot tesznek a konkrét előírások, települési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő, vagy részben figyelembe vevő módosítására.

Bátorbágy, 2018. november 15.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:

- telepítési tanulmányok
- határozati javaslat



BIATORBÁGY

Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Határozati Javaslat
Bátorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2018. (XI. 29.) határozata

Bátorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről

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

Bátorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület befogadja **az ESTON International Property Advisors Ltd. által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Bátorbágy, 7724/62 hrsz-ú hrsz-ú telek rendezéséről.** Bátorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek. Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő:

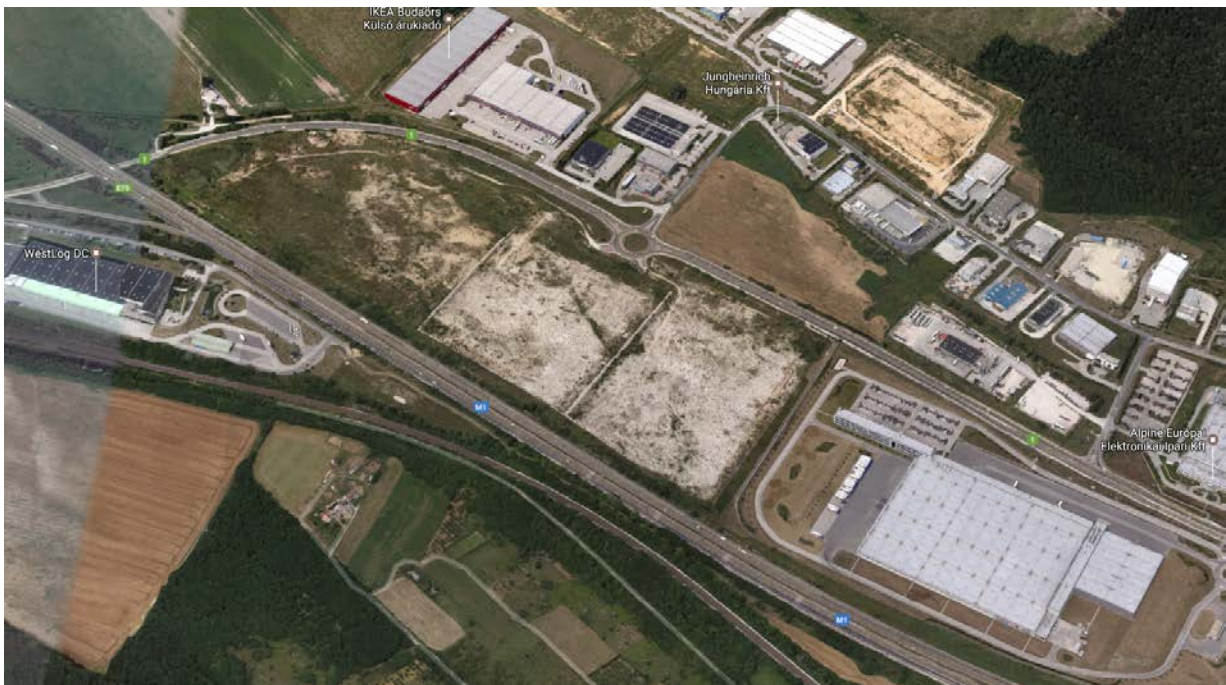
folyamatos

Felelős:

polgármester

jegyző, főépítész

A BIATORBÁGY, 7724/62-ES HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Megbízó:




ESTON International Property Advisors Ltd.

2018. október hó

A BIATORBÁGY, 7724/62-ES HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP


Szabóné Pányi Zsuzsanna - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
vezető területrendező tervező TR-1-13-0404


Ajtay Szilárd - Bonum Via Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft.
vezető közlekedéstervező 01-15627

TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	5
2.)	AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN.....	6
3.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE.....	11
4.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE.....	21
5.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	29
6.)	BEÉPÍTÉSI TERV.....	36
7.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE.....	42
8.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	50
9.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK.....	52
10.)	KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	53
11.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	55

MELLÉKLETEK

56

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kiváгат 57
2. számú melléklet: Jelenlegi szabályozás 58
3. számú melléklet: A hatályos HÉSZ módosítás utáni releváns előírásai 59

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

63

TSZT- M1 Projekt/2018.	Településszerkezeti, közlekedési tervjavaslat	M=1:5000
SZT- M1 Projekt/2018.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:2000
BT- M1 Projekt/2018.	Beépítési terv – Rövid táv 1. változat	M=1:2000
BT- M1 Projekt/2018.	Beépítési terv – Rövid táv 2. változat	M=1:2000
BT- M1 Projekt/2018.	Beépítési terv –Hosszú táv	M=1:2000

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezési terület
2. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)
3. ábra: Biatorbágy ipari parkja madártávlatból dél felől (forrás: Google maps)
4. ábra: Az 1. számú főközlekedési út mentén húzódó nagyfeszültségű vezeték egyik tartóoszlopa és az ingatlan átlagos terepszintjére felkaptató földút
5. ábra: Ahol a földút délnyugat felé elkanyarodik, a terep szintje az 1. számú főút magasságában húzódik, majd fölé az ingatlanra jellemző átlagos magasságba, amelyből az elektromos tartóoszlopok szűk környezete emelkedik ki
6. ábra: A területre jellemző növényállomány és az ingatlan nyugati részén látható „töltés”
7. ábra: A fennsíkon álló feszület az elektromos tartóoszlopok között
8. ábra: A Feszület talapzata
9. ábra: A körforgalmi csomópont a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanra behajtó északnyugati ága, a tárgyi telek felé vezető út sorompóval és a szomszédos telken kialakult útelágazás
10. ábra: Az M1 autópálya mentén húzódó rézsű és a drótkerítésen túl húzódó vízelvezető árok
11. ábra: A WestLog telephelyre készült telepítési tanulmány közúthálózati közlekedési vizsgálatának lehatárolása (forrás: google)
12. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből
13. ábra: A Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletének jelmagyarázata
14. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből
15. ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű tervlap jelmagyarázata
16. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből
17. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata
18. ábra: Szabályozási tervjavaslat
19. ábra: Beépítési tervjavaslat – Rövid táv 1. változat
20. ábra: Beépítési tervjavaslat – Rövid táv 2. változat
21. ábra: Beépítési tervjavaslat –Hosszú táv
22. ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész tervezett úthálózat (részlet – 2015. Mobil City Bt.)
23. A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok
24. ábra: Támogatott megoldás a Verebély utcai átkötés, ill. az M1 - 1. sz. főút csomópontjának távlati átalakításánál
25. ábra: A térség VOLÁNBUSZ járatai
(forrás: <https://www.volanbusz.hu/files/public/terkepek/vonalak/700.pdf>)
26. ábra: A Budapest - Balaton kerékpárút OTyT szerinti és a tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy térségében
27. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról
28. ábra: Az M1 Projekt Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. tulajdonát képező 7724/62-es hrsz.-ú ingatlant érintő szennyvízelvezető rendszer
29. ábra: A tervezési terület keleti csücskében található csapadékvíz-gyűjtő medence
30. ábra: A tárgyi telephelyet érintő gázellátó rendszer
31. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

32. *ábra: Az ALDI logisztikai bázisának északi csücskében található transzformátor állomás és gázfogadó*
33. *ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala*
34. *ábra: A tervezési terület északi telekhatára mentén kialakult növényzet*
35. *ábra: A Feszület-park a 2477/62-es hrsz.-ú ingatlan északi részén*

Budapest, 2018. október hó

Kizárólag a szerződésben meghatározottak szerint használható fel,
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembe vételével!

A BIATORBÁGY, 7724/62-ES HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet „Hatály és értelmező rendelkezések” című I. fejezete 2. § 9. pontja alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

9. *telepítési tanulmányterv*: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

A Településrendezési kódex meghatározza azokat az eseteket is, amelyek Telepítési tanulmányterv készítését teszik szükségessé:

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

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

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

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

A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanra, az M1 Projekt Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. tulajdonát képező telephelyre és szűkebb környezetére terjed ki. Jelen tanulmányterv az ESTON cég megbízásából készült.

Jelen dokumentáció a 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést. A beruházói szándék a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon egy korszerű üzemcsarnok megvalósítása. Ehhez szükséges a tárgyi ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.

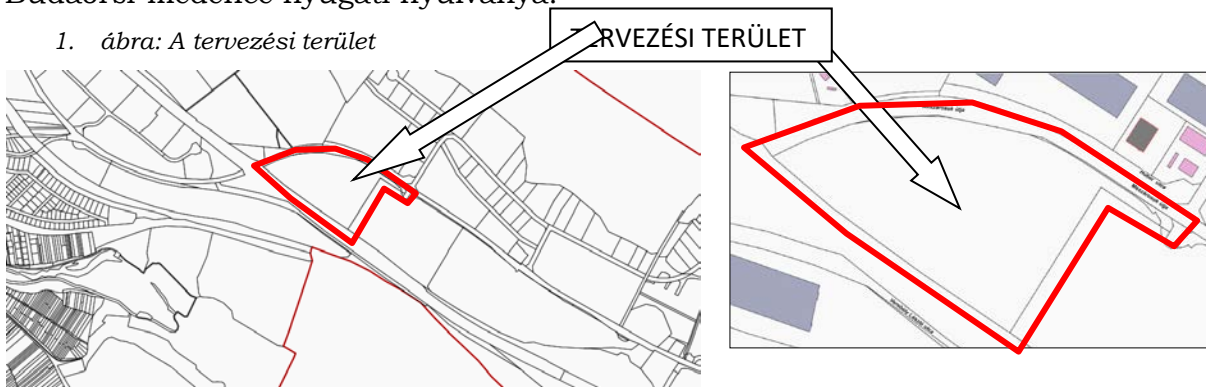
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt időszakban felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). A felülvizsgált tervek és Helyi Építési Szabályzat 2016. júniusában léptek hatályba.

E beruházás esetében – amennyiben jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza érvényben lévő településrendezési eszközeinek módosítását –, a módosítás a Településrendezési kódex 32. § (3) bekezdése értelmében teljes eljárás keretében történhet majd meg.

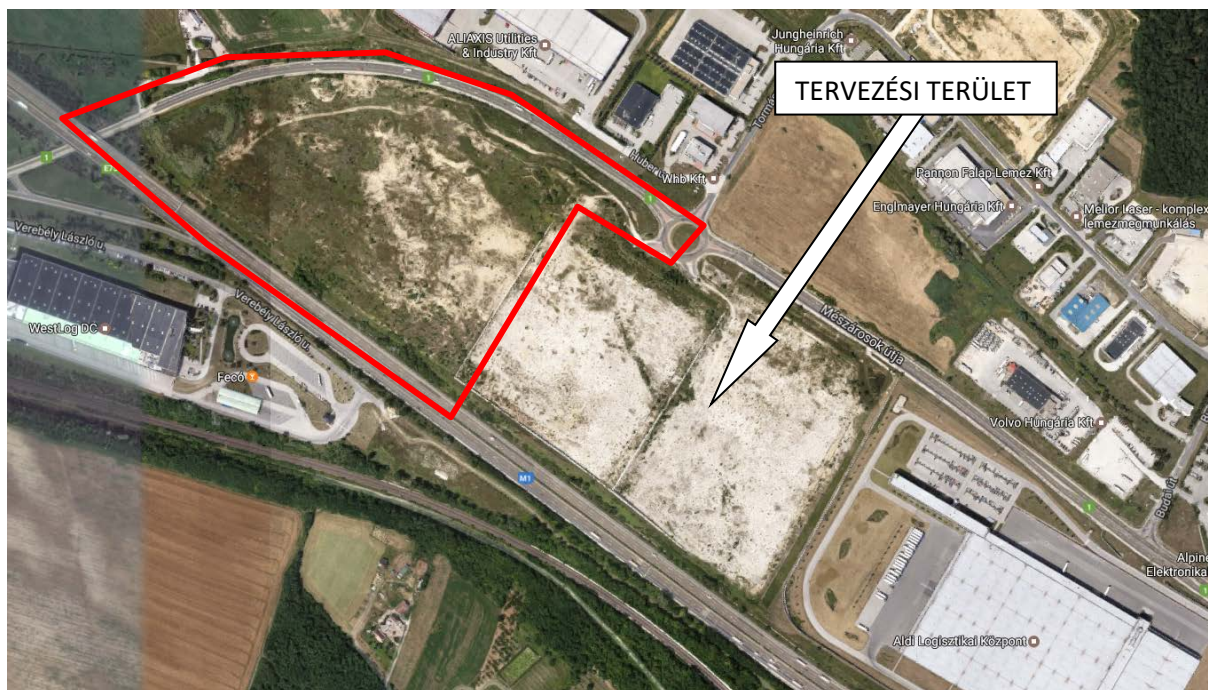
2.)AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települések határolják. A város a Zsámbéki-medencében terül el, belterületét több oldalról a Budai-hegység hegyvonulatai övezik, de a tervezéssel érintett településrész a Budaörsi-medence nyugati nyúlványa.

1. ábra: A tervezési terület



A tervezett fejlesztés miatt szükségessé váló településrendezési eszköz módosítással érintett terület Biatorbágy belterületének keleti részén található. Az M1 Projekt Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. tulajdonában lévő 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan az érintett szakaszon Mészárosok útjának nevezett 1-es főúttól délre, a Budapest – Hegyeshalom vasútvonaltól és az M1 autópályától északra fekszik, különböző területfelhasználású térségek által közrezárt területen. A földrészlet jelenleg különleges besorolású területbe tartozik.



2. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)

A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen parlag-terület.

Az ingatlant az M1 Projekt Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. tulajdonát képezi, a telek nagysága 12.3549 m².

A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint a földrészlet 9051 m² méretű területét az ELMŰ Hálózati Kft. számára bejegyzett vezetékjog terheli a VMB-89/2009. határozat alapján. Egy 2011 évi bejegyzés szerint pedig 1477 m² nagyságú területre van az ELMŰ Hálózati Kft. számára bejegyzett vezetékjog feltüntetve a VB-206/2011. számú jogerős határozat és az 5-1715/2010. záradékszámú változtatási vázrajz alapján.

A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
7724/62	kivett beépítetlen terület	12.3549 m ²	ELMŰ vezetékjog



3. ábra: Biatorbágy ipari parkja madártávlatból dél felől (forrás: Google maps)

A tárgyi ingatlan területe egy domb, amely a keleti csücskétől a nyugati felé, fokozatosan emelkedik, majd az 1. számú főút és az autópálya különbszintű keresztezésénél egy meredek rézsűvel tér vissza az utak nyomvonalának magasságába. A terület északi és délnyugati határán húzódó országos jelentőségű utak általában a terület terepszintjénél mélyebben futnak, de az északi részen a terep és az 1. számú út egy magasságba kerül, sőt az út egy kicsit magasabbra is felvezet, majd onnan lejt az autópálya hídja alatt átvezető szakaszig. Tárgyi ingatlan a 7724/66-os hrsz.-ú szomszédos földrészlet terepszintjénél is magasabban fekszik, a telektömb és a tágabb környezet legmagasabban elterülő ingatlana. A környező, az 1. sz. főút, illetve az autópálya túloldalán fekvő ingatlanok (pl. a WestLog és az IKEA telephelye) terepszintje jóval alacsonyabb, mint tárgyi ingatlané.

Az 1-es főút közelében a terep szintje nyugat felé 30 métert emelkedik. A 7724/62-es hrsz.-ú telek nyugati részében egy, a környező terep szintjéből kiemelkedő töltés húzódik a telekhatárok közelében, amely 40-45 %-os meredekségű lejtőkkel csatlakozik az utak mentén kialakult terepszinthez, illetve az autópálya menti árokhoz. Az ingatlan terepszintjében helyenként jelentős szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része az ingatlan keleti csücskében található, amely kb. 175 méteren van Balti felett, az M1 mentén a telekhatár a keleti sarkánál 190 méter körüli, a legmagasabban a telek nyugati része fekszik, átlagosan kb. 200 méteren, amelyből a töltés kiemelkedik 206 méteres magasságával, és ahonnan a meredek rézsű kb. 6-9 méteres szintkülönbséget hidal át. A közel egyenletesen emelkedő terepszintből több helyen 3-4 méterre kiemelkedik az elektromos oszlopok szűk környezete.



4. ábra: Az 1. számú főközlekedési út mentén húzódó nagyfeszültségű vezeték egyik tartóoszlopa és az ingatlan átlagos terepszintjére felkaptató földút



5. ábra: Ahol a földút délnyugat felé elkanyarodik, a terep szintje az 1. számú főút magasságában húzódik, majd fölér az ingatlanra jellemző átlagos magasságba, amelyből az elektromos tartószlopok szűk környezete emelkedik ki



6. ábra: A területre jellemző növényállomány és az ingatlan nyugati részén látható „töltés”



7. ábra: A fennsíkon álló feszület az elektromos tartóoszlopok között



Az ingatlan északi részén, az 1. sz. főút közelében egy kőkereszt áll az egyik nagyfeszültségű elektromos vezeték tartóoszlopának környezetében. Talapzatán a felirat: „Johann Schmitd 1853”. Emiatt ez a területrész a térképeken Feszület-parkként került feltüntetésre.

8. ábra: A Feszület talapzata

A terület megközelítése jelenleg kizárólag a szomszédos 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan felől lehetséges. A tárgyi telektől délkeletre fekvő terület megközelítése egy kiépített körforgalmi csomóponton át biztosított. A terepszintben két eltérő magasságban fekvő részre osztott hatalmas méretű ingatlant a csomópontból két ágon lehet elérni.



9. ábra: A körforgalmi csomópont a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanra behajtó északnyugati ága, a tárgyi telek felé vezető út sorompóval és a szomszédos telken kialakult útelágazás

A nyugati csomóponti ág kiépített szakasza a szomszédos földrészlet telekhatárának közelében véget ér, onnan csupán egy sorompóval védett, kitaposott út vezet tovább nyugati irányba. A földút a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan északnyugati határa előtt kettéágazik. A dél felé kanyarodó szakasza a telekhatár mellett vezet délnyugati irányba a 7724/66-os hrsz.-ú földrészlet belső területe felé, az északnyugat felé továbbvezető földút pedig áthaladva a telekhatáron, a tárgyi ingatlan északi határa közelében halad, nagyjából párhuzamosan az 1. sz. főút vonalával. A földút eléri a kőkeresztet, majd kicsit elkanyarodik délnyugat felé, és elvezet a terület nyugati csücskében megfigyelhető kisebb „dombokhoz”, ahonnan már csak gyalogösvényként vezet tovább.

A 7724/62-es hrsz.-ú földrészlet közel trapéz alakú, de északi határa az 1. sz. főút vonalát követve íves, és az M1 autópálya enyhe ívét határoló délnyugati telekhatár sem egyenes. A délkeleti telekhatára mentén mélysége kb. 320 méter, az északnyugati részen a telekhegyes szögben elkeskenyedik. Az ingatlan szélessége az M1 autópálya mentén kb. 520 méter.

A földrészlet északi határa mentén húzódik egy 132 kV-os nagyfeszültségű elektromos légvezeték, és a kőkereszt közelében egy 20 kV-os vezeték is átszeli a területet.

A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlantól délkeletre fekvő földrészlet még beépítetlen, attól délkeletre pedig az ALDI kiépített logisztikai bázisa üzemel. Az 1. számú főúttól északra, a Mészárosok útja túloldalán a Vendel Park részben beépített ingatlanjai figyelhetők meg, ahol számos cég telephelye működik. A telkeken változatos méretű csarnoképületek állnak. Ezekben a beépített gazdasági területeken kívül a tárgyi telektől nyugatra általában beépítetlen területek figyelhetők meg, csupán egyetlen helyen látható egy kisebb alapterületű épület, amely egy rövid kiépített útról

közelíthető meg az 1. sz. főút felől. Az épületet parkoló-terület övezi. Déli irányban a WestLog hosszan elnyúló telephelye található.

Az ingatlan közvetlen határait a telek két oldalán közlekedési területek képezik. Az északkeleti határon az 1. számú főút húzódik, amely ezen a szakaszon Mészárosok útjaként szerepel a térképen. A terület délnyugati határát az M1 autópálya nyomvonala képezi, amelytől délre a Budapest – Hegyeshalom vasútvonal húzódik.

Tárgyi ingatlanon értékes növényállomány nem található, de a terület akácfákkal, nyárfákkal, helyenként ezüstoffákkal és nyírfákkal tarkított. Nyugati csücskében kialakult töltés-szerű dombok környezetében és az autópálya melletti rézsű környezetében természetközeli jellegű, viszonylag sűrű növénytakaró látható. A földrészlet további területei sziklás, gyepes megjelenésűek, bokrokkal, fával tarkítva.



10. ábra: Az M1 autópálya mentén húzódó rézsű és a drótkerítésen túl húzódó vízvezető árok

A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan közlekedési szempontból elvileg kedvező helyzetben van, hiszen a területet két országos jelentőségű út határolja. A földrészlet északi határa mentén húzódó 1. számú főút 11+900-es kilométerszelvényénél egy körforgalmú csomópont került kialakításra. A csomópontnak a Vendel Park felé kiépített feltáró útjával, a Tormásrét utcával szemben két ága került kiépítésre, ezek azonban jelenlegi állapotban csak a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan megközelítését szolgálják. A csomóponti ágak ma még csupán néhány méterre vannak kiépítve a körforgalomtól, de a szomszédos ingatlan ezek folytatásával két oldalról is kiszolgálhatóvá válik és megfelelő megállapodás esetén a tárgyi, jelenleg még beépítetlen ingatlan megközelítése is biztosítható. Ezen kívül a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan közötti megközelítése más módon is megoldható, amelynek részletes leírását jelen dokumentum későbbi fejezetei ismertetik.

11. ábra: A WestLog telephelyre készült telepítési tanulmány közúthálózati közlekedési vizsgálatának lehatárolása (forrás: google)

A tervezett telephely az 1. főúton keresztül összeköttetésben van az M1 autópályával, amelyen át az ország bármely területe és a határon túli területek is egyszerűen elérhetők. Tárgyi terület közötti kapcsolatait azonban befolyásolják a nagyobb térség közúthálózati, forgalomtechnikai problémái, amelyeket, illetve a fejlesztési lehetőségeket részletesen elemezte a cégünk által a WestLog telephelyre készített telepítési tanulmány. A tanulmány az alábbi térképen lehatárolt térség közlekedési és térszerkezeti vizsgálatát tartalmazta.



Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Biatorbágy város közigazgatási területe a mezőgazdasági, az erdőgazdálkodási, a vízgazdálkodási és a vegyes térség részét képezi, a település belterülete a települési térségbe tartozik.

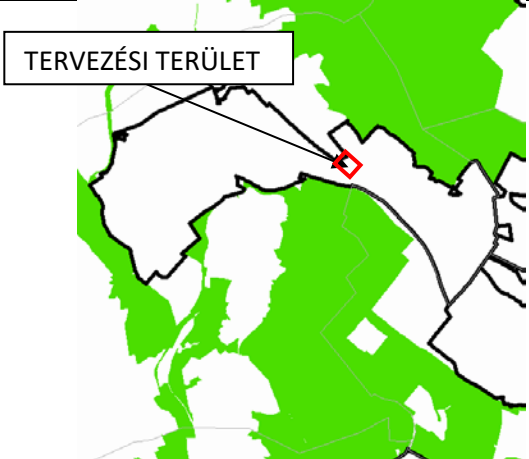
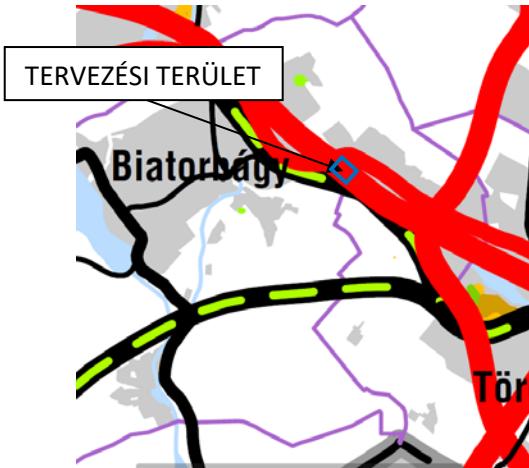
A tervezési terület a belterület keleti nyúlványa közelében, a központi terület északkeleti részén, a települési térségen belül fekszik.

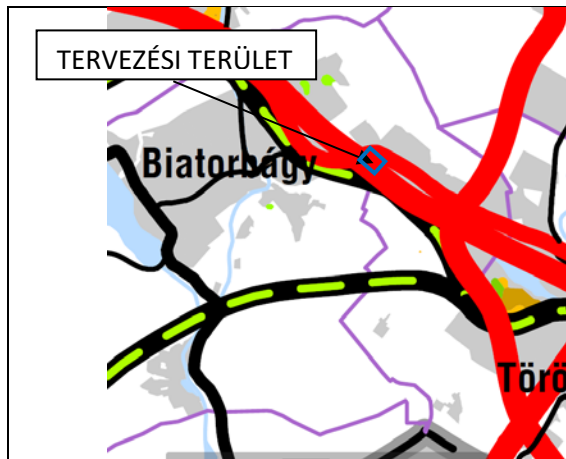
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főút** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal** a város északkeleti részét keresztezve. A település keleti határának közelében, észak-dél irányban vezet az M0 gyorsforgalmi út sávja, amelynek M1 autópályáig tartó déli szakasza meglévő, az ettől északra jelölt szakasz még tervezett, bár ezt az OTrT nem különbözteti meg.

Biatorbágyot még a tervezett nagysebességű vasútvonal is érinti az említett közlekedési elemektől távolabb, a közigazgatási terület déli sávjában.


A belterületen vezet végig **az országos kerékpárút törzshálózat részét képező Budapest - Balaton útvonal**, amely egy szakaszon, a tervezési terület térségében az 1. főút közelében halad.

Az OTrT Szerkezeti tervlapja egyéb infrastrukturális elemet nem jelöl a város közigazgatási területét érintően.

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	<p>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI! ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT AZ INGATLANTÓL DÉLRE, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ! LD. A BATRT ÖVEZETEK ISMERTETÉSÉNÉL.</p>
	<p>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>■ Kiváló minőségű szántóterület</p> <p>AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK CSUPÁN KIS RÉSZÉT ÉRINTI A BELTERÜLETTŐL DÉLNYUGATRA!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!</p>

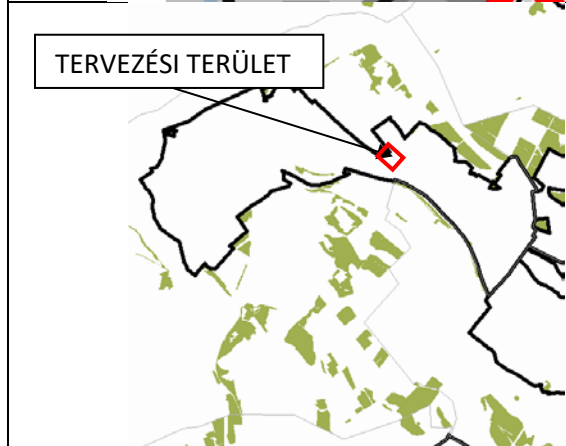


3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

 Jó minőségű szántóterület

AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!



3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET BIATORBÁGYON A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKKELETRE FEKVŐ ERDŐTERÜLETEK EGY RÉSZÉT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

AZ ERDŐTÉRKÉP ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET ERDŐTAG NEM ÉRINTI, ATTÓL DÉLRE, AZ M1 AUTÓPÁLYÁN ÉS A VASÚTON TÚL VÉDELMI ELSŐDLEGES RENDELTETÉSŰ, FOKOZOTTAN VÉDETT ERDŐTERÜLET TALÁLHATÓ (60/E ERDŐTAG)!

A PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ERDÉSZETI OSZTÁLYÁNAK ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

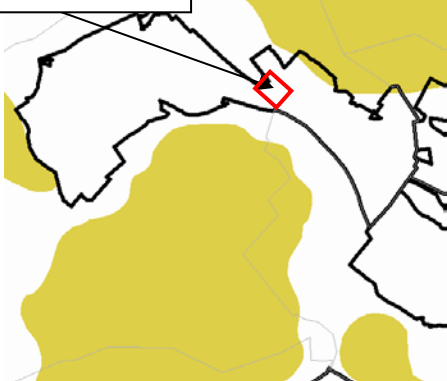


Kormányhivatalok	Elsődleges rendeltetés	Natura2000
 Kormányhivatalok	 Védelmi	 Részbe a hálózatnak
Erdőtervezési körzetek	 Gazdasági	 Hálózatba jelölt
 Körzet	 Közföldi	 Felülvizsgálandó
Erdészeti helységek		Védettség
 Helység		 Nem védett
Erdőtagok		 Fokozottan védett
 Erdőtag		 Védett
Erdőrészek		
 Erdőrészlet		



TERVEZÉSI TERÜLET

TERVEZÉSI TERÜLET



**3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL
KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
ÖVEZETE**

**AZ ÖVEZET BIATORBÁGY
KÜLTERÜLETÉNEK JELENTŐS RÉSZÉT
LEFEDI!**

**A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ
OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!**

**A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK
IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ÉS
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
VIZSGÁLATAI ALAPJÁN A TERVEZÉSI
TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**



TERVEZÉSI TERÜLET

TERVEZÉSI TERÜLET



**3/6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS
VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET
ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI
TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)**

**AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM
ÉRINTI!**

**A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ
OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!**

TERVEZÉSI TERÜLET



3/7. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!

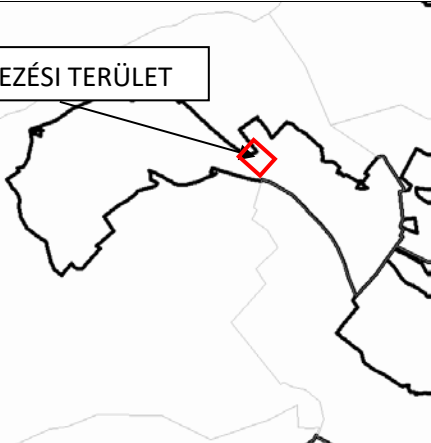
A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

A VÍZÜGY ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



TERVEZÉSI TERÜLET

TERVEZÉSI TERÜLET

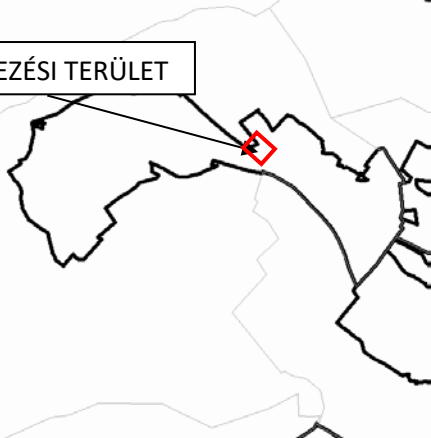


3/8. NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

TERVEZÉSI TERÜLET



3/8. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

	<p>3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTrT SZERINT NEM ÉRINTI!</p>
---	--

Az országos övezetek közül a tervezési területet az OTrT övezeti tervlapjai szerint egyetlen övezet sem érinti.

Az OTrT 12/A. § (1) bekezdése szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása a településrendezési eszközök 2016. évi felülvizsgálata során megtörtént, az országos övezetek a tervezési területet nem érintik.**

➤ **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve**

Biatorbágy térségére a vonatkozó kiemelt térségi területrendezési terv a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. számú törvény** (a továbbiakban a BATrT).

A **BATrT Térségi Szerkezeti Terve** térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. A települések beépített és beépítésre szánt területei általában, így a **tervezési terület** is a települési térség – Biatorbágy esetében a **városias települési térség – elnevezésű területfelhasználási kategóriába sorolt.**

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, **az M1-es autópálya és az MO autótút, valamint az 1. számú főút**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltüntetésre került a **tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal**, amelyektől a tervezési terület északkeletre fekszik. A BATrT Szerkezeti tervén is ábrázolásra került **az országos kerékpárút törzshálózat eleme**, a törvény 1/6. mellékletében az alábbi meghatározással:

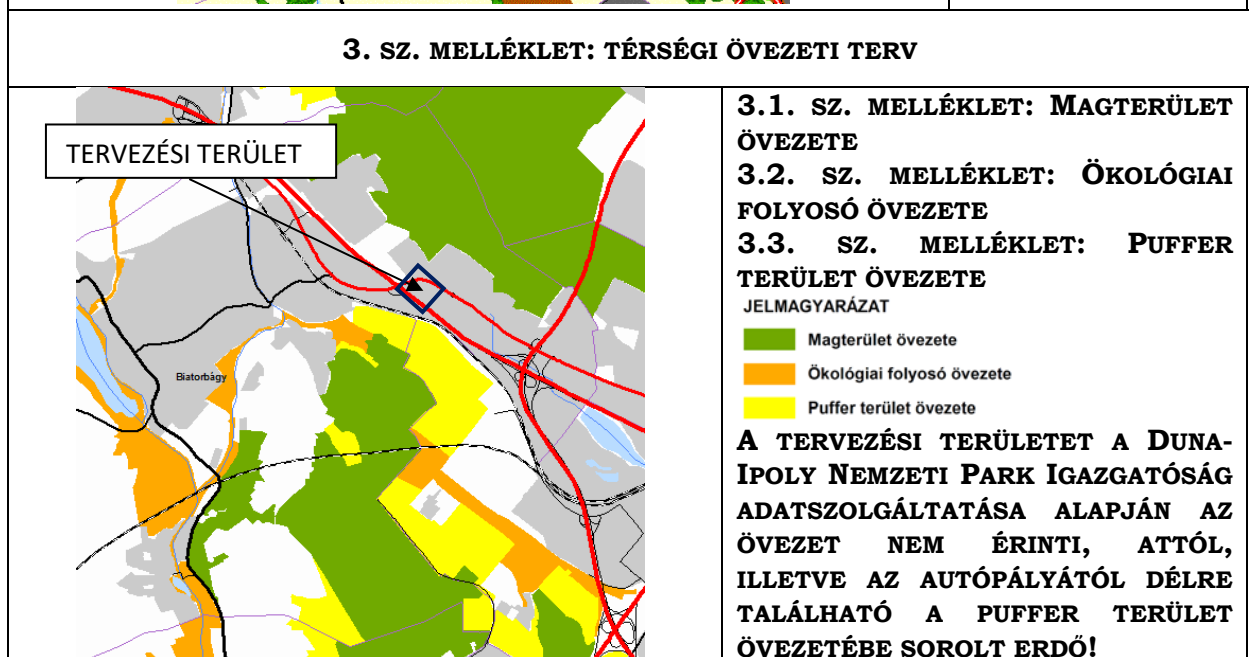
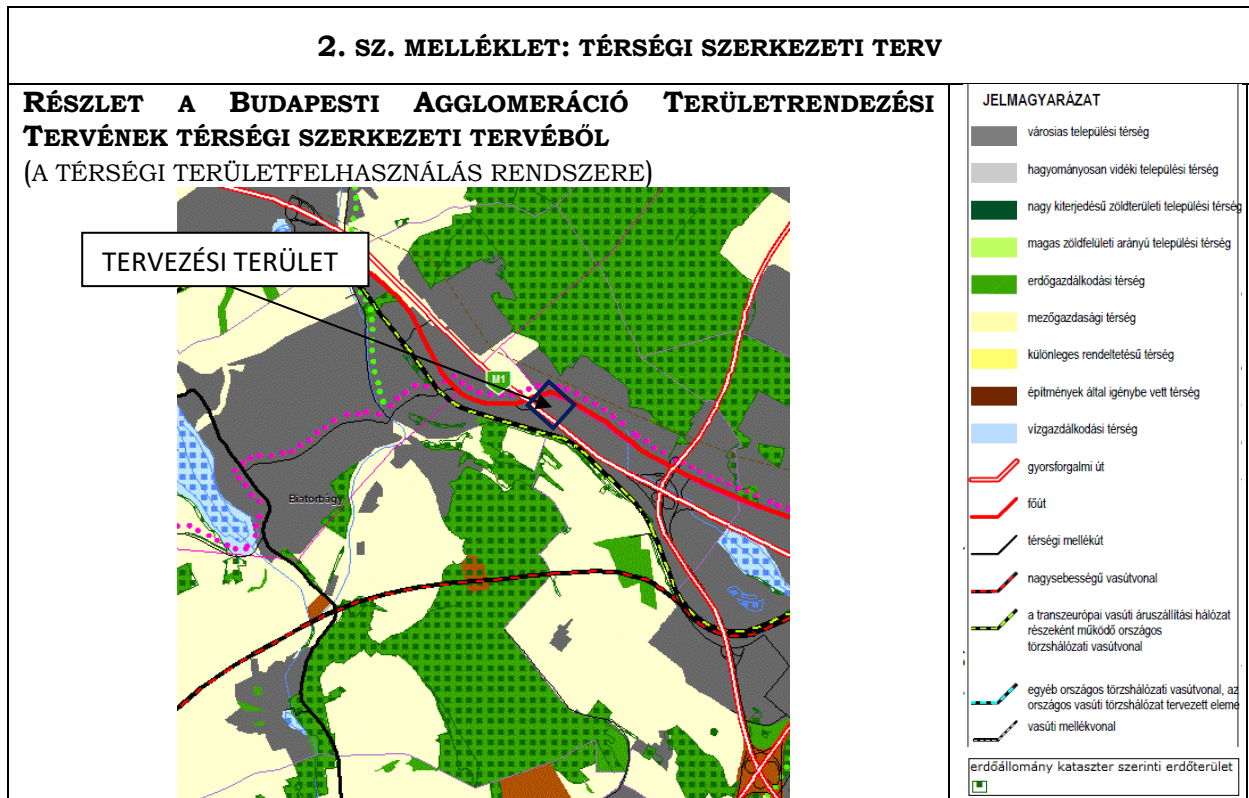
„29. 7. **Délnyugat-magyarországi kerékpárút:**


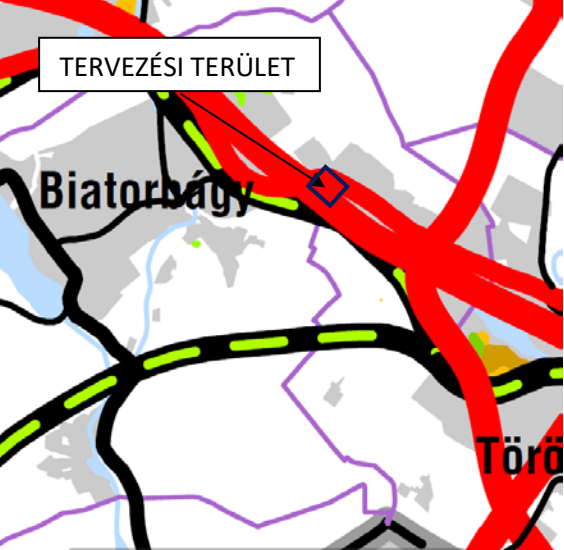
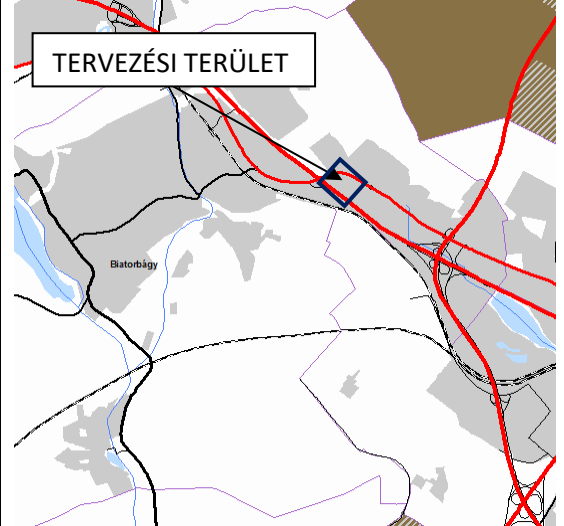
30. **7.A:** Budapest - **Biatorbágy** - Etyek - Nadap - Sukoró - Pákozd - Székesfehérvár - Balatonfőkajár - Siófok - Szántód - Balatonföldvár - Balatonlelle - Balatonboglár - Fonyód - Keszthely - Sármellék - Zalakaros - Nagykanizsa - Kaszó - Nagyatád - Berzence - (Horvátország)”.

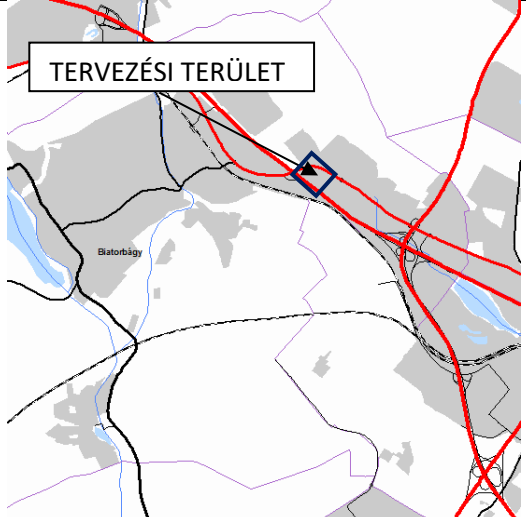

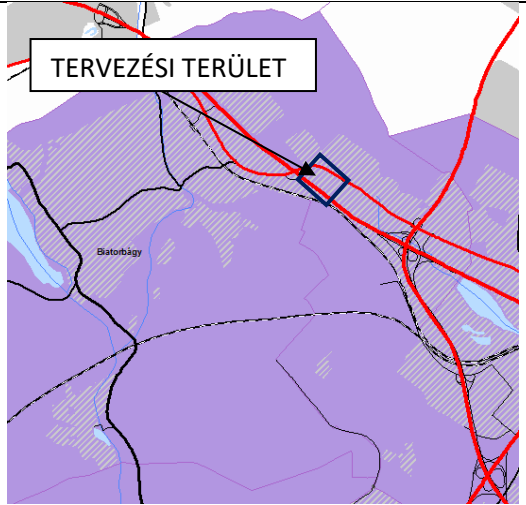

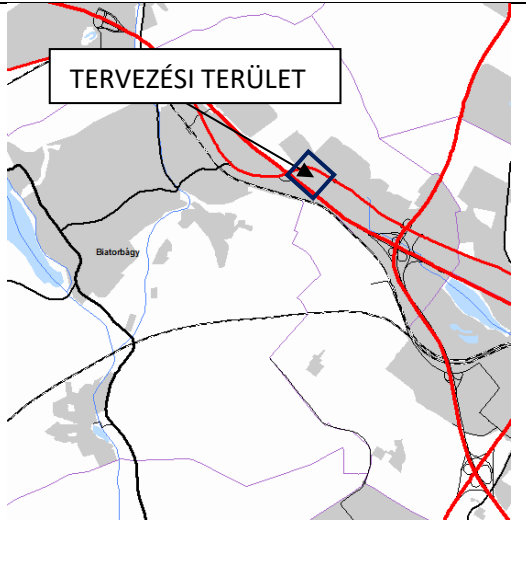


Szükséges megjegyeznünk, hogy a Budapest - Balaton kerékpárút részletesebb (megvalósíthatósági tanulmány szintű) tervei időközben elkészültek, aminek eredményeként a nyomvonal eltér a BATrT-ben szereplőtől (vasúti fővonal déli oldalán), ami a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

A BATrT Térségi Szerkezeti Tervén feltüntetésre került egy **térségi szénhidrogén szállítóvezeték**, amely a tervezési területtől északra húzódik északnyugat-délkeleti irányban.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a tervezési területet közvetlenül négy elem is érinti. A terület északi határán húzódik az 1. sz. főút, a déli határán pedig az M1-es autópálya. A BATrT-ben transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonalként megjelölt Budapest-Hegyeshalom vasútvonal a terület déli határának közelében, az autópályától délre húzódik. Az 1. sz. főút mentén, tárgyi területtől északra vezet az országos kerékpárút törzshálózat eleme, a Délnyugat-magyarországi kerékpárút.



	<p>TERVEZÉSI TERÜLET</p>  <p> magterület ökológiai folyosó puffer terület </p>
<p>TERVEZÉSI TERÜLET</p> 	<p>3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület </p> <p>AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE A FŐMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN BIATORBÁGY KÜL- ÉS BELTERÜLETÉT CSAK APRÓ FOLTOKBAN ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
<p>TERVEZÉSI TERÜLET</p> 	<p>3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT</p> <p> Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete </p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

	<p>3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT</p> <p>MELLÉKLET: BELVÍZJÁRTA</p> <p> Rendszeresen belvíz járta terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) JELMAGYARÁZAT</p> <p> Földtani veszélyforrás területének övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3.21. SZ. MELLÉKLET: KIEMELT FONTOSSÁGÚ MEGLÉVŐ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>3.22. SZ. MELLÉKLET: HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete</p> <p> Honvédelmi terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

Az OTrT 12/A. § (1) bekezdése szerint az övezetek pontos lehatárolása az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján a településrendezési eszközök 2016. évi felülvizsgálata során megtörtént, a kiemelt térségi övezetek közül a tervezési területet egy övezet sem érinti.

A térségi övezetek közül a tervezési területet egyetlen övezet sem érinti.

Az OTrT és a BAtRt adta bővítési lehetőségek:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése kimondja, hogy a kiemelt térségi kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során milyen szabályokat kell alkalmazni. A d) pont szerint „a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;”. Ennek megfelelően – mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik – a településrendezési eszközök javasolt módosítása során a területrendezési tervek bővítési lehetőségeket meghatározó szabályai nem relevánsak.

Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során az alábbi térségi területi mérleg került elfogadásra:

A	B	C	D	E		F	G
				ha-ban	%-ban		
Térségi területfelhasználási kategória	Területe a BAtRt-ban (ha)	Területe térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/19 3-15/2015) (ha)	Területe a II. térségi területfelhasználási engedéllyel (PE/AF/29 -2/2016) (ha)	jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett” területe		további „igénybe vételek” lehetősége %-ban	
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	11,08	00,81	+1,19%	
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	0	–10%	
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	0	–15%	
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	–15%	
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			nincs előírás	

Nyilatkozat

Fentieknek megfelelően az OTrT és a BAtRt rendelkezéseinek együttes értelmezése alapján ezúton nyilatkozom, hogy az ismertetett fejlesztési elképzelések megvalósítását szolgáló, javasolt tervmódosítás egyik vonatkozó jogszabállyal sem ellentétes.



Szabóné Pányi Zsuzsanna
vezető területrendező tervező
TR-13-0404

4.)A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE

Biatorbágy város 2015-ben fogadta el jelenleg is érvényben lévő Településfejlesztési Koncepcióját a 2/2015. (I.29.) számú képviselő-testületi határozatával. A korábbi, 2001. évben elkészített településfejlesztési koncepció felülvizsgálatának és módosításának több oka volt, részben „*az elmúlt évtized dinamikus – városon belüli és a külső környezetben tapasztalható – társadalmi és gazdasági folyamatok, részben a jogszabályi környezet jelentős módosulásai indokolták*”.

A dokumentum így ír a felülvizsgált koncepció irányelveiről:

„2001-től hatályos településfejlesztési koncepció a település fejlesztésének átfogó irányelveként a következő 10 évre a mennyiségi változás helyett a minőségi változást irányozta elő. A koncepció meghatározta a település hosszú távú, többütemű fejlesztésének helyi, tematikus alapelveit, amelyek az alábbiak: ...

2. Gazdasági övezetek fejlesztése: különös tekintettel a vasúttól Északra lévő területek intenzív kihasználására, nagyobb gazdasági egységek elhelyezésére, a belterületen telephelyüket kinőtt helyi kisvállalkozások elhelyezésére.”

Tehát a település már a 2000-es évek elején egyik legfontosabb feladatának tekintette a gazdasági területek fejlesztését, nagyobb üzemek letelepítését.

A „2. Jövőkép” című fejezet „2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan” című alfejezete szerint:

„A 2013-ban készült „Biatorbágy Gazdasági Helyzetelemzés – Jövőkép” c. tanulmány arra a következtetésre jut, hogy hosszú távon akkor működhet fenntarthatóan és kiegyensúlyozottan a város, ha a népességét meg tudja tartani, megfelelő életminőséget nyújt számára, és a városlakók munkájuk, személyes és közéleti tevékenységeik révén fenntartják és működtetik a várost. A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: a tudásalapú és környezeti-társadalmi szempontból fenntartható gazdaság megteremtése, amely minőségi életfeltételeket biztosít a biatorbágyiaknak.”

Ebből is látható, hogy Biatorbágy egyik legfontosabb célkitűzése a helyi gazdaság megerősítése, új, innovatív, munkahelyteremtő vállalkozások megtelepedésének elősegítése a népességmegtartó képesség növelése, a kedvezőbb életfeltételek megteremtése érdekében.

Ennek megfelelően a „Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros” néven megfogalmazott jövőkép eléréséhez – gazdasági téren – az elsők között szerepelnek az alábbi feladatok, intézkedések:

„- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;

- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását”.

Fenti célok elérését hivatott elősegíteni Biatorbágy Város Önkormányzat hatályos településrendezési eszközeinek (Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv) részleges módosítását célzó tanulmányterv elkészítése, amely egy gazdaságfejlesztési beruházás megvalósítása érdekében készül.

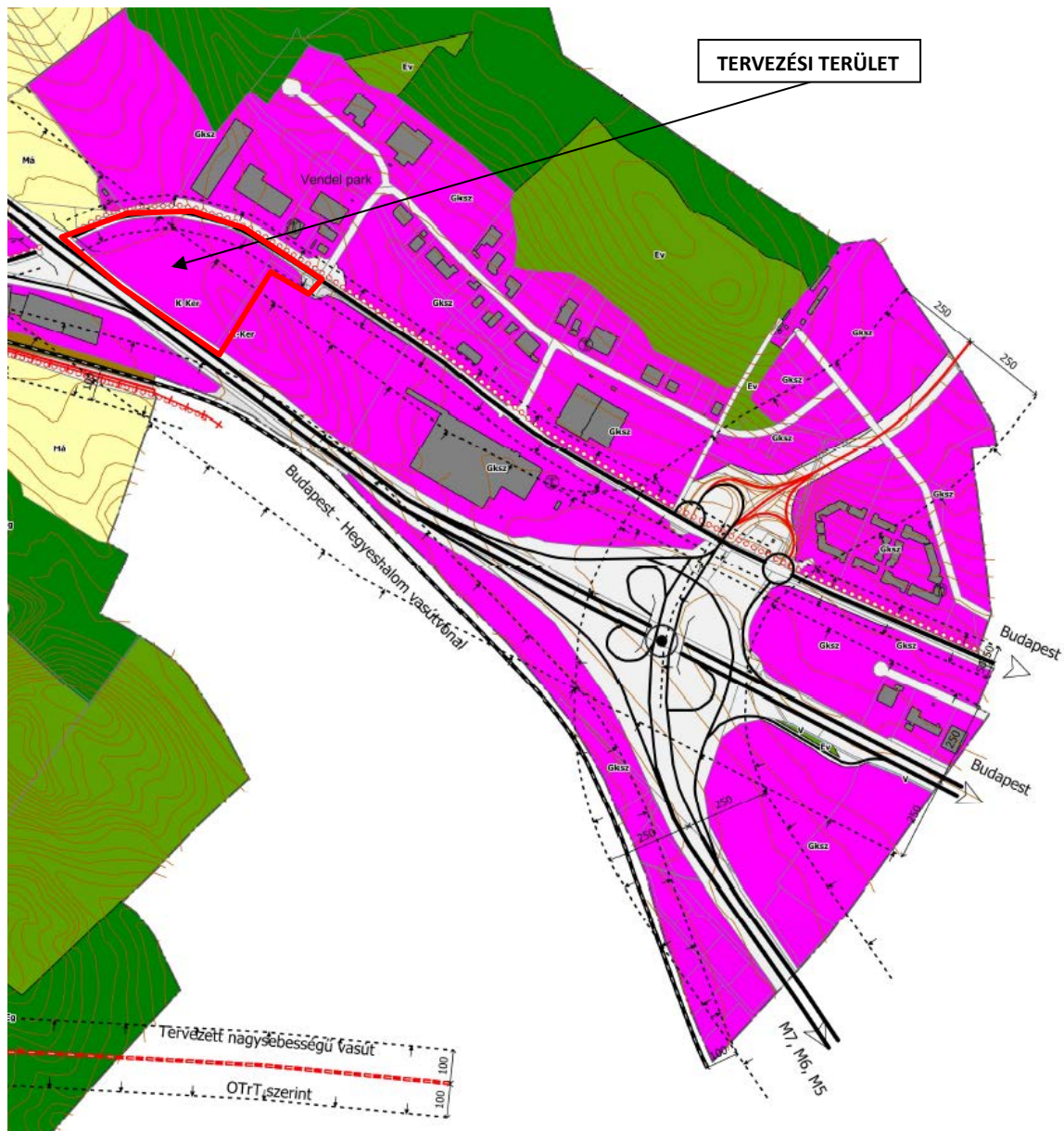
A város térségi szerepére vonatkozóan a koncepció így ír:

„A város a jövőben elősegíteni kívánja a város lakóinak helyben foglalkoztatását, ezáltal is erősítve a helyi gazdaságot. Mindezzel párhuzamosan meg kívánja őrizni a térségi foglalkoztatási pozícióját”.

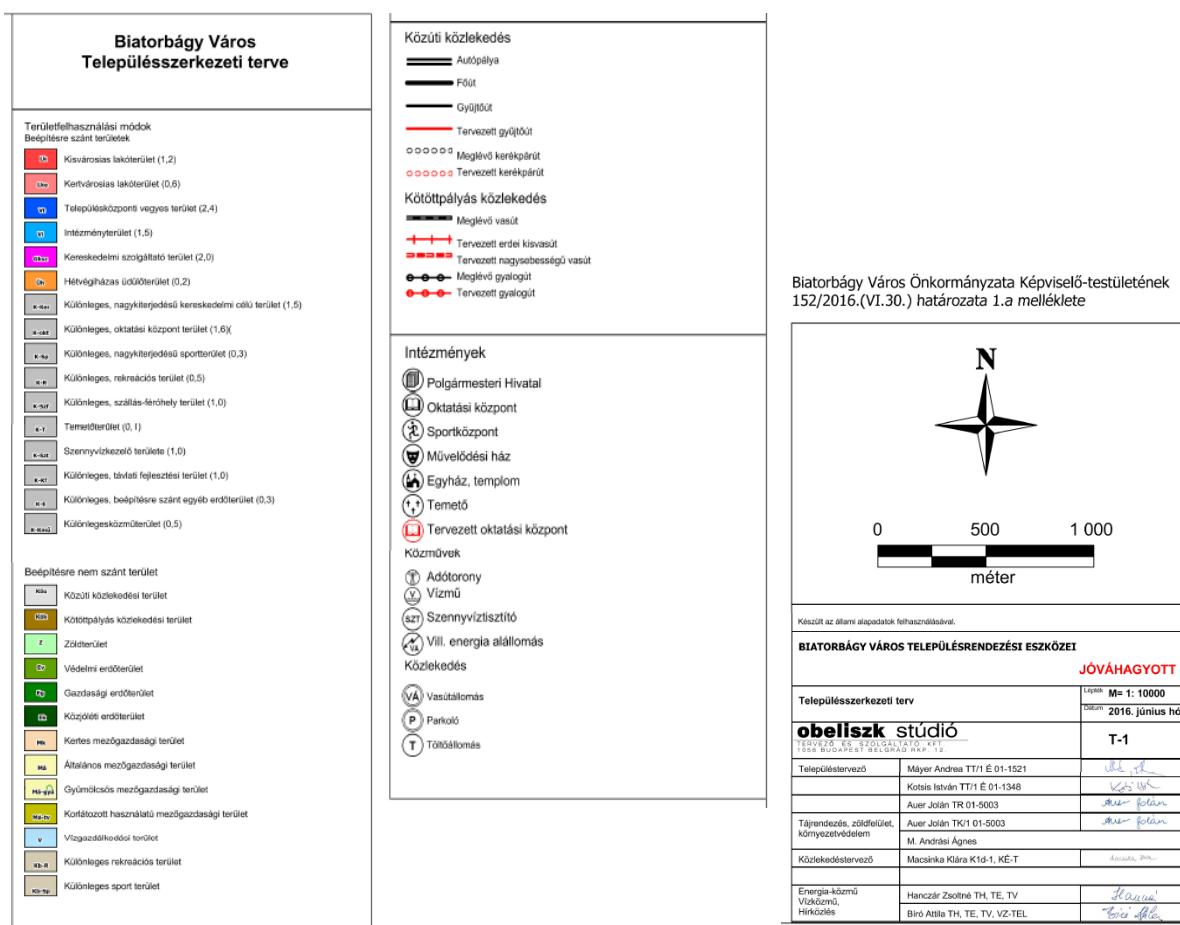
Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan – mint az alábbi tervrészleten is látható – a különleges területek közé tartozik, mint nagyterjedésű kereskedelmi célú terület. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tárgyi ingatlanon kívül csupán a szomszédos beépítetlen földrészlet tartozik. A környező egyéb területek, a Rozália Park és az attól északra elhelyezkedő Vendel Park teljes területe a TSZT szerint kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartoznak.

A 7724/62-es hrsz.-ű ingatlan az 1-es főközlekedési úttól délre, az M1 autópályától és a vasútvonaltól északra kialakult gazdasági területen belül kijelölt különleges terület részét képezi, az 1-es út Mészárosok útja elnevezésű szakasza felől közelíthető meg.

12. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből

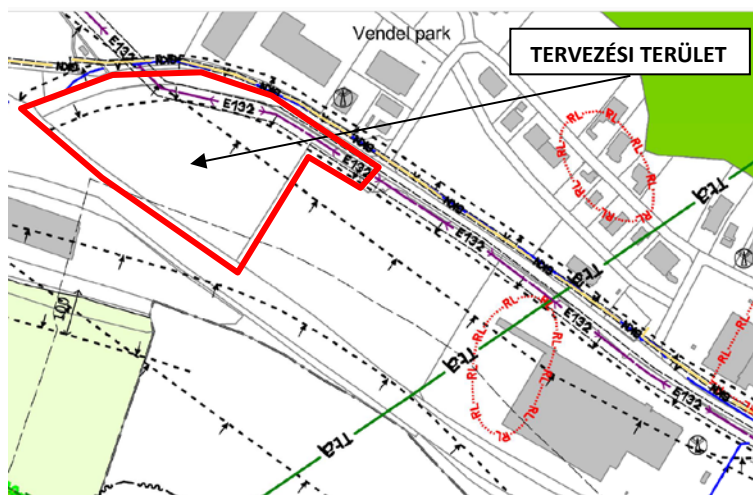


13. ábra: A Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletének jelmagyarázata

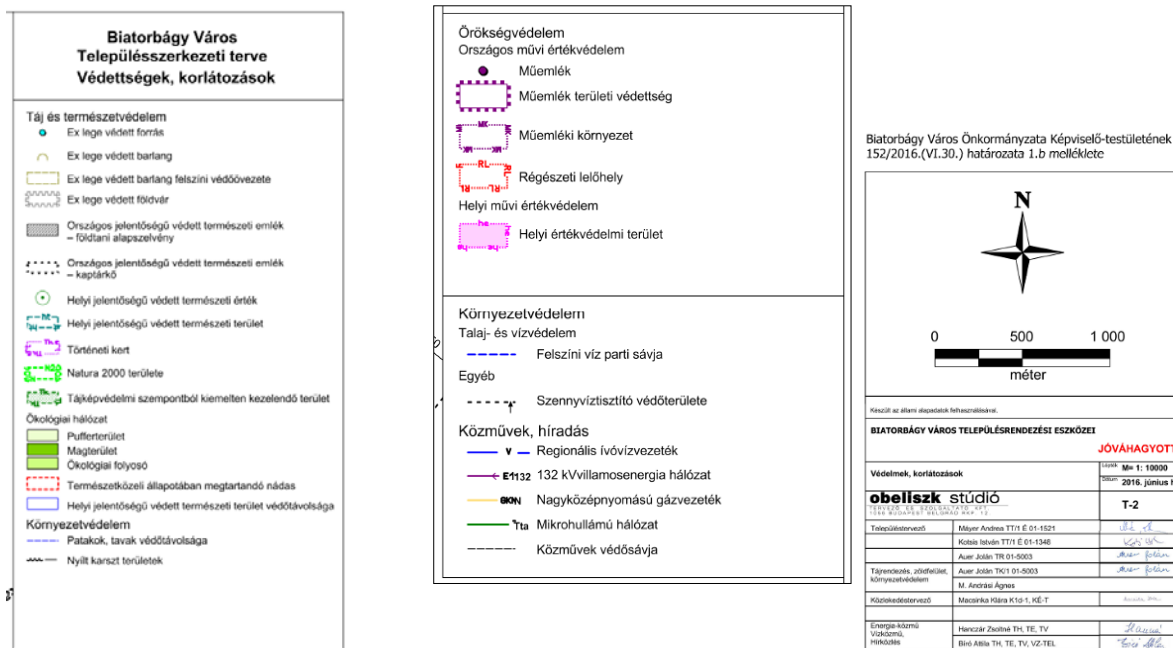


Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel.** A déli telekhatár közelében húzódó vasútvonaltól délre azonban az országos ökológiai hálózat puffer területébe tartozó erdősáv található. A területtől kissé távolabb fekvő, az ALDI tulajdonát képező földrészletet érintően ábrázolt, **nyilvántartott régészeti lelőhely a tárgyi ingatlant nem érinti.**

14. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből



15. ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű tervlap jelmagyarázata



A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan északi telekhatára közelében egy 132 kV-os föld feletti elektromos szabadvezeték figyelhető meg, amelynek jogszabály által előírt biztonsági övezete 13-13 méter. A tárgyi telektől délre pedig egy mikrohullámú hálózat vezetéke húzódik, amelynek a terv nem jelöl védőtávolságot. A Mészárosok útjától északra egy regionális ivóvízvezeték és egy nagyközépnomású gázvezeték is húzódik, amelynek 9-9 méteres védősávja a tervezési területet nem érinti.

A 7724/62-es hrsz.-ú telephely viszont a közlekedési létesítmények védőtávolságai által érintett.

A telken húzódik az M1 autópálya 250 méteres „védősávja”, ami a sávon belül az új beépítésre szánt terület kijelölését akadályozza meg. Ez jelen módosító javaslat esetében nem releváns. A Településszerkezeti terv szerint érintett az ingatlan még az 1. sz. főút 50-50 méter széles védősávjával is, amelyre az OTÉK előírásai vonatkoznak. Az ingatlantól és az autópályától délre húzódó vasútvonal 50 méteres védőtávolsága tárgyi területet nem érinti.

A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek” című részében a „Különleges beépítésre szánt területek” egyik alpontja a **„bevásárló központ területe K-Ker”**. E területről a leírás egyéb szöveges információt nem tartalmaz.

A leírás e területekre az 1,0 m²/m² beépítési sűrűségi értéket határozta meg. Ez a fogalom az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint a következőt jelenti: „A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyaránya.”

A leírás 4. számú melléklete tartalmazza a település területi mérlegét, amely szerint a bevásárló központ számára kijelölt különleges területek 27,73 ha területet tesznek ki a város 4410,69 ha nagyságú közigazgatási területéből, amely a teljes terület 0,63%-a. A tárgyi tervezési területet jelentő ingatlan e kijelölt terület közel felét teszi ki.

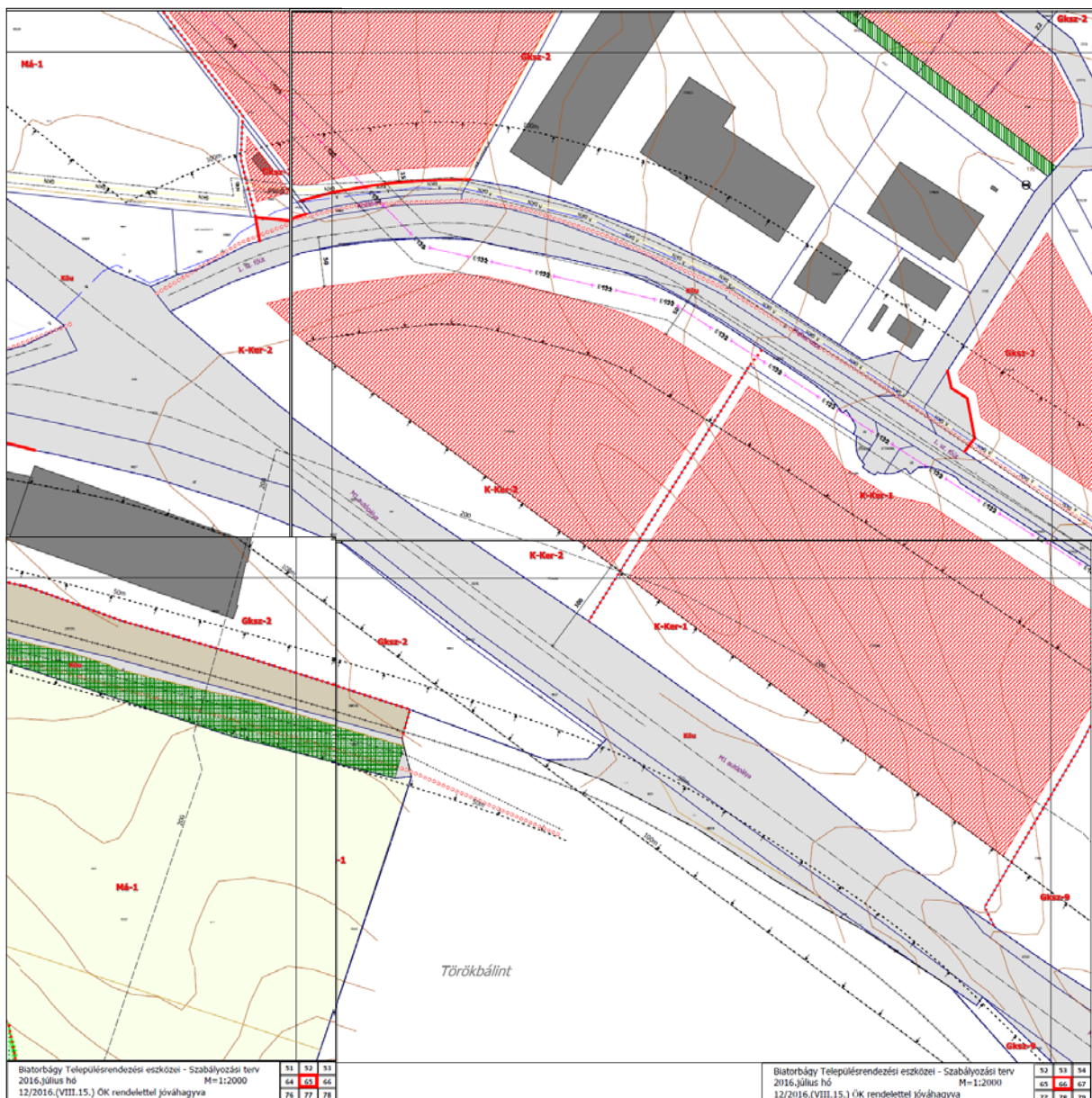
A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete (a továbbiakban HÉSZ) szól. Biatorbágy város közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben.

A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a **7724/62-es hrsz.-ú ingatlan a beépítésre szánt „Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület” K-Ker-2 jelű építési övezetébe tartozik.**

A délkelet felől szomszédos földrészlet – amely szintén ebbe a különleges területi besorolásba tartozik – K-Ker-1 jelű építési övezetként szabályozott. Az attól délnyugatra elterülő ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-9 jelű építési övezetébe sorolt.


Az ismertetett földrészleteket északról, északkeletről az 1. sz. főközlekedési út, a Mészárosok útja, délnyugatról az M1 autópálya közötti közlekedési területének KÖu jelű övezete határolja, amelytől délre a WestLog telephely Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területe, még délebbre a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal kötőtpályás közlekedési területének KÖk jelű övezete figyelhető meg.

16. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből



17. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV



JELMAGYARÁZAT

Szabályozás alapelemei

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa, jele

Szabályozás másodlagos elemei

- Kötelező megszüntető jel
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként kialakítandó része
- Javasolt magánút
- Javasolt tömbhatár
- Megtartandó fás terület
- Javasolt telken védőfásítás
- Természetközeli állapotban megtartandó vizes élőhely

Beépítésre nem szánt közlekedési területek

- Közúti közlekedés területe
- Kötőpályás közlekedés területe

Egyéb szabályozási elemek

- Felszíni parkoló
- Meglévő gyalogút
- Tervezett gyalogút
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Tervezett erdei kisvasút nyomvonala

Egyéb szabályozási elemek

- Hatályon kívüli terület

Művi értékvédelem

- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet
- Történelmi kert, határa
- Régészeti lelőhely, határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Helyi védett épületek

Táj-, és természetvédelem

- Natura 2000 terület
- Tájékvédelem szempontjából kiemelt terület

Országos védett természeti emlékek

- Kaptárkövek természeti érték
- Nyakas-kő földtani alapszelvénye
- Ex lege védett forrás
- Ex lege védett földvár
- Ex lege védett barlang
- Barlangok felszíni védőterülete

Országos ökológiai hálózat

- Pufferterület
- Magterület
- Ökológiai folyosó

Helyi védettségek

- Helyi jelentőségű védett természeti terület
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Egyéb
- Egyéb forrás, kút

Egyéb korlátozó tényezők

- Felszíni víz védőtávolsága
- Nyílt karszt
- Védőtávolságok
- Helyi jelentőségű védett természeti terület védőtávolsága
- 200 m távolság közg. határtól
- Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet

Közművek korlátozásai

- Szennyvízátelő
- Szennyvíztisztító
- Vízműtelep
- Regionális vízvezeték
- Meglévő 132 kV vill. vezeték
- Nagyközépfeszültségű gázvezeték

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Telekhatár
- Épület
- Meglévő vasút
- Alrészlet határa
- Szintvonalak
- Vízfolyás, tó

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselőtestülete
12/2016.(VII.15.) ÖK rendelete 1.sz. melléklete

Készült az államalapítók felhasználásával. Méreték a helyszínen ellenőrzendő!

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei JÓVÁHAGYOTT

Szabályozási terv

Megrendelő	Biatorbágy Város Önkormányzata	Lépték	M=1:2000
Dátum	2016. június hó		
Tervező	obelisk stúdió		
Teljesítéstevező	Mayer Andrea TT/1 E 01-1521		
	Kotcs István TT/1 E 01-1348		
	Auer József TR 01-5003		
Tájékoztató, zöldfelület, környezetvédelem	Auer József TR/1 01-5003		
	M. Andrási Agnes		
Közlekedéstevező	Macsinka Klára K1d-1, KE-T		
Energetika-térkép	Henczár Zsolt/1 TH, TE, TV		
Hívószám	Bíró Abba TH, TE, TV, VZ-TEL		

A tervezéssel érintett telket szabályozási vonal nem érinti.

Biatorbágy Szabályozási Terve szintén ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a tervezési területet a SZT szerint sem érinti semmilyen természeti vagy régészeti védelem. **A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan egy részét azonban lefedik a TSZT ismertetésénél említett közlekedési létesítmények védősávjai. Ezek azonban eltérnek a TSZT-n ábrázolt védősávoktól. A SZT-n a gyorsforgalmi és főutak „védőtávolsága” 100-100 méter¹, a vasútvonalé 50-50 méter, amelyen belül a közlekedési létesítmények kezelőinek a hozzájárulása szükséges a tervezett építési beruházás megvalósításához.**

A SZT a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon építési helyet ábrázol. A terv tárgyi ingatlan vonatkozásában az 1-es főközlekedési út felől az úttengelytől mért 50 méterhez igazodva kb. 35 méter méretű előkertet ábrázol, amely az út jogszabály által előírt 100 méteres védőtávolságának és a közútkezelő belső utasításainak a figyelembevételével került meghatározásra. A HÉSZ 48. § (6) bekezdése alapján a feltáró út felől az előkert mértéke legalább 5 m, de jelenleg feltáró út az ingatlant nem közelíti meg.

Az M1 autópálya felől kijelölt előkert az út védőtávolságának a tengelyvonalától mért 100 méteres határvonalnál húzódik.

¹ Az épület elhelyezését tekintve az illetékes közútkezelőnek a hozzájárulás vonatkozásában a kérdéses 100 méteres sávban az 1988. évi I. tv. 42/A. § (1) alapján mérlegelési lehetősége van, a hozzájárulást a jogszabály nem tiltja. Kizáró előírást csak a 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (4) és a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmaz, azonban ezek csak a levegő védelméről szóló jogszabályban felsorolt építmények elhelyezésére vonatkoznak (lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület), így üzemépületre, raktárra nem, és (a levegő védelméről szóló rendelet) ezekre is igen alacsony távolságtérteket szab meg (autópálya, autótűt tengelyétől 50 méter, főútnál 25 méter).

A terv nem tünteti fel a kötelezően megtartandó oldalkert nagyságát, arra csak az építési hely ábrázolása alapján leolvasható távolság (10 méter) és a HÉSZ előírásai adnak útmutatást. A HÉSZ 48. § (6) bekezdése alapján „Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.” Mivel nincs külön övezeti előírás, **az oldalkert** az OTÉK 35. § (3) bekezdése alapján az alábbiak szerint határozható meg:

„(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában **nem lehet kisebb**:

a) **szabadon álló** és ikresen csatlakozó **beépítési mód esetén** a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél, ...”

„36. § (2) A legkisebb telepítési távolság **az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.**”

Ez alapján a **K-Ker-1 és K-Ker-2 jelű építési övezetben a telepítési távolság 15 méter, amennyiben az oldalhomlokzatokra huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség ablaka nyílik. Nyílás nélküli fal esetében, vagy ha az oldalfal csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza, telepítési távolságot nem kell tartani.**

A szomszédos 7724/66-os hrsz.-ű ingatlan jelenleg beépítetlen.

A hatályos HÉSZ tárgyi ingatlanra vonatkozó előírásait a 48. § tartalmazza.

„48. §.

Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület

„K – Ker”

- (1) A K-Ker építési övezetekben elhelyezhető épület, építmény:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató
 - b) vendéglátás,
 - c) iroda,
 - d) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - e) valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (2) Az övezetekben a 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.
- (3) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1. sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges.
- (4) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-re, az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.
- (5) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 15 m-es zöldsáv telepítendő.
- (6) Az előkert mértéke a feltáró út felől legalább 5 m. Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (7) A Különleges nagykiterjedésű kereskedelmi területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-Ker-1	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0) 15	1,0
K-Ker-2	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0)15	1,2

Sz: SZABADONÁLLÓ

- (8) A K-Ker2 jelű építési övezetben a (3) bekezdésben meghatározottak túl elhelyezhető
- egyéb szórakoztató létesítmények,
 - sportlétesítmények,
 - a szabadidő eltöltésére szolgáló létesítmények
 - szállás,
 - kongresszusi létesítmények,
 - Az épület legmagasabb pontja 25 m lehet, mely csak szálloda, illetve iroda kialakításánál használható ki.”

5.)A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A jelen tanulmány célja az M1 Projekt Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítése és a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági területté történő átsorolás, valamint az ingatlan beépíthetőségének növelése érdekében.

A beruházói szándék a területen egy nagy alapterületű üzemi jellegű épület megvalósítása a hozzá tartozó tárolóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a jelenleg különleges területbe sorolt 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté történő átsorolása lehetőségének megteremtése és a jelenleg megengedett legnagyobb beépítési százalék (30%) megemlése 40%-ra.

Biatorbágy Város Önkormányzata részéről felmerült a szándék, hogy a város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő felülvizsgálata, módosítása keretein belül a terület tulajdonosa, az M1 Projekt Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. fejlesztési elképzeléseinek szem előtt tartásával módosítja Településszerkezeti és Szabályozási tervét, valamint Helyi Építési Szabályzatát a tervezett beruházás megvalósítása érdekében.

Biatorbágy érvényben lévő, 2016. nyarán elfogadott Településszerkezeti terve szerint tárgyi belterületi ingatlan **a bevásárló központ területe K-Ker jelű különleges terület területfelhasználási egységébe sorolt** a szomszédos 7724/66-os hrsz.-ú ingatlannal együtt.

Ez a besorolás nem a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzelések megvalósítását szolgálja (bár a területen nagykereskedelmi raktár a hatályban lévő előírások alapján is elhelyezhető), de az ingatlanon tervezett logisztikai rendeltetésű csarnoképület megvalósítása érdekében szükséges a Településszerkezeti terv módosítása.

Tárgyi földrészlet környezetében, a Rozália Park és a Vendel Park területén a többi ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt a TSZT szerint. E szempontokat szem előtt tartva **javaslatot teszünk a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe történő átsorolására.**

A jelenleg beépítetlen földrészlet és a szomszédos, szintén átsorolásra váró ingatlan logisztikai vagy üzemi telephelyként történő hasznosításához célszerű a térség közúti forgalmi helyzetének javítása. Az Ország út - Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti területre vonatkozóan (6. ábra) a közlekedési, forgalmi kapcsolatok vizsgálata, a javítására vonatkozó javaslatok kidolgozása a 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2. szám alatti 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, az Önkormányzat által a 3/2017. (I.26.) számú határozattal befogadott telepítési tanulmánytervben megtörtént, amely alapján februárban megkezdődött a településrendezési szerződés kidolgozása a településrendezési eszközök javasolt módosítása érdekében.

A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett beépítés során figyelembe kell venni a területet érintő védősávokat, melyekről jelen tanulmány 4. fejezete ír részletesebben.

Biatorbágy város 152/2016. (VI.30.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének leírása alapján a területre jelenleg vonatkozó különleges terület legnagyobb beépítési sűrűsége 1,0 m²/m², míg a javasolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m²/m² lehet. Ez az érték a teljes területfelhasználási egységre vonatkozik, amit csak a telektömb teljes területére, azaz az ALDI már beépített telephelyével és a szomszédos 7724/66-os hrsz.-ú beépítetlen ingatlannal együtt számítva értelmezhető, telkenként ennek az arányszámnak a betartása nem oldható meg.

Biatorbágy város teljes közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely 2016. júliusában lépett hatályba. A rendelet mellékletét képező Szabályozási terv szerint a tervezési terület a Különleges bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi terület K-Ker-2 jelű építési övezetébe tartozik.

A HÉSZ alapján a K-Ker jelű építési övezetekre, így a tárgyi, a K-Ker-2 jelű övezetbe tartozó ingatlanra az alábbi telekalakítási és beépítési előírások vonatkoznak: az építési övezetben 20.000 m² a minimális kialakítható teleknagyság, és a telek kialakítható legkisebb szélessége 80 méter. A telkek beépítésmódja szabadonálló. Az építési telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége jelenleg 30%, a legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 45% lehet. A kötelező legkisebb zöldfelületi arány 40%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,2 m²/m². Az építménymagasság kialakítható legkisebb értéke ebben az építési övezetben 5,0 méter, legnagyobb értéke pedig 15,0 méterben van megszabva.

Jelen tanulmány javaslatot tesz a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan átsorolására a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-16 jelű építési övezetébe. Folyamatban van a szomszédos 7724/66-os hrsz.-ú beépítetlen ingatlan átminősítése is az Önkormányzat és az ingatlantulajdonos között létrejött Településrendezési szerződés alapján, az annak telepítési tanulmánytervében javasolt új Gksz-14 jelű építési övezetbe.

A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épületek rendeltetését alapvetően az OTÉK 19. § (1) bekezdése írja elő, mely szerint a terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ezt az előírást a HÉSZ 39. §-a kiegészíti azzal, hogy ezeken kívül a területen oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető, valamint telkenként egy, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is, amennyiben ezek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek rendeltetészerű használatában korlátozást nem okoznak. A HÉSZ a 39. § (6) bekezdésében kiegészíti, pontosítja az előzőekben ismertetett rendelkezést azzal, hogy a területen a kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető. Ezek az előírások azonban jelen telek esetében nem relevánsak, mivel itt nem található önálló (gazdasági hasznosítású épületen kívül található) lakóépület. A 39. § (7) bekezdése szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető egy telken.

Tartalmazza a HÉSZ 39. §-a a területen megvalósítható (személygépjármű tároló és egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés), és a nem megvalósítható (bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, és (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény) **kiegészítő rendeltetésű épületek** felsorolását is.

Ismerteti a HÉSZ 39. § (5) bekezdése a Gksz építési övezetekben el nem helyezhető **melléképítményeket**, amelyek az alábbiak: hűsüstölő, jégverem, zöldségverem, (haszon)állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló.

Fentiek alapján az építési övezetben az alábbi melléképítmények elhelyezésére nyílik lehetőség az OTÉK 1. mellékletében szereplő fogalom-meghatározások 86. pontja alapján: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, és építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop. Ezeknek a melléképítményeknek az alapterülete a telek beépített területébe nem számítandó bele.

Ezek az előírások lehetővé teszik a tervezett beruházás megvalósítását, így az ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté történő átsorolása esetén a HÉSZ ezen pontjainak módosítása nem szükséges.

A 39. § (12) bekezdésének előírása szerint: „A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növénytelepítés szükséges, melyet folyamatosan fenn kell tartani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.”, valamint „Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növényzét többszintes (fásor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.” **A beépítési javaslat ezen előírásnak megfelel.**

A gazdasági területek esztétikus megjelenésének biztosítása érdekében rendelkezik a HÉSZ 6. § (6) bekezdése arról, hogy a telken belüli szabadtéri raktározás a közterületek felé megfelelő takarás (pl. növényzet, építmény, kerítés) biztosításával történhet.

Nagyon szigorú előírásokat fogalmaz meg a HÉSZ az ingatlanokon végezhető **tereprendezéssel** kapcsolatban. A 27. § minden övezet, építési övezet vonatkozásában előírja a lejtős terepen történő építés feltételeit, támfal, rézsű kialakításának szabályait. A 27. § (6) bekezdésének előírása szerint 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet. Mivel a tárgyi ingatlanon ilyen mérvű tereprendezés nem válik szükségessé, és az ingatlan lejtése összességében a megadottnál kisebb, ezek az előírások jelen beruházás során nem relevánsak.

Szintén az elhelyezhető épületek megjelenését befolyásoló előírás a 39. § (9) bekezdése, amely a kereskedelmi szolgáltató területekre általánosan előírja, hogy **az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai** csak a funkcióhoz igazodó **tagoltsággal alakíthatók ki. Ez az előírás betartható, és segíti az esztétikus épületek megvalósítását.** Ezt a célt szolgálja az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát szabályozó előírás is.

A 27. § (6) bekezdésének előírása lehetővé teszi azt, hogy a 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épületek **lejtő felőli homlokzatának magassága** túllépheti az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét a terepcsatlakozások közötti különbség felével. **Ennek a lehetőségnek a kihasználása tárgyi beruházás esetében nem releváns.**

A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportároló méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. Szükség esetén a telken belül a számított méretű záportároló az épületek megvalósításával párhuzamosan kerülhet kialakításra.

A HÉSZ 40. § (1) bekezdése tartalmazza a Gksz jelű építési övezetekben **az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit.**

Jelen tanulmány a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon egy új, a Gksz-16 jelű építési övezet alkalmazására tesz javaslatot.

A tanulmányterv mellékletét képező Beépítési tervjavaslat megvalósításához a Településszerkezeti terv módosításán túlmenően elengedhetetlen a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat, valamint az annak mellékletét képező Szabályozási terv kisebb mértékű módosítása.

Az OTÉK 2. számú melléklete szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységekre a Településszerkezeti tervben meghatározandó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke 2,0 m²/m². A kormányrendelet szerint a HÉSZ-ben az építési telkekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20% lehet.

A tárgyi ingatlanra javasolt, de a HÉSZ-ben még nem szereplő Gksz-16 jelű építési övezet legfontosabb előírásai az alábbi táblázatban kerültek összegyűjtésre.

Az építési telkek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb épületmagassága (m)
Gksz-16	SZ	5.000	40	25	1,2	(5,0) 15,0

A hatályos HÉSZ alapján a tárgyi K-Ker-2 jelű övezetben a minimális kialakítható teleknagyság 20.000 m², és a telkek kialakítható legkisebb szélessége 80 méter. A tervezett új funkcióhoz igazodva ezen paraméterek módosítása javasolható az övezeti átsorolással együtt. **Javaslatunk szerint a legkisebb kialakítható telek területe 5.000 m², a minimális szélessége 40 méter.** A telkek minimális mélysége nincs a HÉSZ-ben meghatározva.

A telkek **beépítésmódja változatlanul szabadonálló** maradhat.

A tervezett logisztikai vagy üzemi jellegű telephely megvalósítása számára akadályt jelent a K-Ker-1 jelű övezetben kialakítható rendeltetéseken túlmenően az építési övezet megengedett maximális beépíthetősége is. A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettségé 30% lehet, ami a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon összesen 37.065 m² beépíthető bruttó alapterületet jelent. **A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon összesen kb. 48.000 m²-es üzemcsarnok megvalósítása tervezett. Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége 40%-ban határozandó meg,** ami 49.420 m² beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

Az építési telkek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettségé a K-Ker-1 jelű övezetben jelenleg 45% lehet. Ez az érték a Gksz-16 jelű építési övezetben **65%**. Az építési telkek legnagyobb beépíthetőségének módosításával párhuzamosan javaslatot teszünk a kötelező legkisebb zöldfelületi arány megváltoztatására is. **Az előírt minimális zöldfelületi arány jelenleg 40%, amelynek értékét 25%-ban javasoljuk megszabni** a logisztikai vagy gyártási tevékenységhez szükséges nagy alapterületű épület és a rakodó, tároló-felületek, parkolók megvalósíthatósága érdekében.

Az épületmagasság kialakítható legkisebb értéke jelenleg 5,0 méter, legnagyobb értéke pedig jelenleg 15,0 méterben van megszabva. Az épületmagasság kialakítható legnagyobb értéke a javasolt területfelhasználási egység módosítás és építési övezet átsorolás után 15,0 méter marad a hatályos

HÉSZ előírásának megfelelően, a logisztikai épületek ma elvárt belmagasságának megvalósíthatósága érdekében.

A HÉSZ 23. §-a általában kedvezőtlenül érinti a Gksz jelű építési övezetek beépíthetőségét, mely szerint „Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.” Ezért ennek a rendelkezésnek a törlését javasoljuk a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek vonatkozásában.

A különleges nagyterjedésű kereskedelmi terület K-Ker-2 jelű építési övezetében a meghatározott legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő 1,2 m²/m² értéke az új Gksz-16 jelű építési övezetre javasolt előírása alapján csökkenthető, javaslatunk 0,6 m²/m², amennyiben a HÉSZ 23. §-ában fentiek szerint előírt feltétel vagy teljes egészében törlésre kerül, vagy a Gksz-16 jelű építési övezetben érvényét veszti.

A HÉSZ 3. § 11. pontja szerint a szintterületi mutató: *„A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m² szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe.”*

Ez alapján a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon az 0,6 m²/m²-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 74.129 m² bruttó szintterület építhető be, amely 1, de helyenként akár 2-3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad, ami a tervezett logisztikai funkciószámára tökéletesen megfelel. Ez a beépítési mérték a tárgyi ingatlan esetében reális, mivel a tervezett csarnoképület egy szintes, csupán az irodarész lehet többszintes.

A rendeltetési egységek száma a gazdasági területeken nem került a rendeletben szabályozásra, és ennek módosítását nem is javasoljuk.

Az **építési hely** meghatározásának szabályait a HÉSZ 22. §-a tartalmazza az alábbiak szerint:

„(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, vagy a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.”

Fentiek alapján **tárgyi ingatlanon javasoljuk a Szabályozási terven feltüntetett, túl merev építési hely ábrázolásának törlését,** és a HÉSZ idézett előírása második felének figyelembe vételével az építés lehetőségét az M1 autópálya, valamint az 1. számú főközlekedési út védőtávolságát szem előtt tartva, a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével biztosítani.

Az előzetes egyeztetések alapján az **1. sz. főút esetében** a közút kezelője – az általános gyakorlatnak megfelelően – elegendőnek tartja majd az épület elhelyezésekor az út tengelyétől mért 50 méteres távolságot (amelyet a jelenleg hatályban lévő Szabályozási terv is ábrázol), **az út mentén kb. 35 méter előkertet határoztunk meg.** Ez a távolság a tervezett épület sarkainál tartandó meg, de mivel az épület tengelye nem párhuzamos a főúttal, így a csarnoképület egyéb részein ennél nagyobb távolság tartható a telekhatártól.

Az M1 autópálya mentén is feltételeztük, hogy a 100 méteres védőtávolságon² belül az út tengelyétől mért minimum 75 méteres távolság megtartása elegendő lesz³ a tervezett épület elhelyezéséhez, hiszen az út mellett magas, növényzettel elég sűrűn benőtt rézsű fut végig, és az ingatlan beépíthető részének terepszintje az autópálya szintjénél magasabb. Ennek megfelelően **az autópálya felőli előkert változó, kb. 44-55 méter.**

A 7724/66-os hrsz-ú földrészlet irányában az oldalkert a Beépítési tervjavaslatnak megfelelően kb. 30 méter, az ingatlan hátsókertje nincs.

A HÉSZ 40. §-a kiegészítendő az új Gksz-16 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokkal.

(X) A Gksz-16 övezetben:

- a) Az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül építmények elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges,
- b) az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re helyezhető el,
- c) az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zóldsávot kell telepíteni és fenntartani,
- d) az oldalkert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat elfogadása után megmaradó releváns előírásai a 3. mellékletben kerültek felsorolásra.

A javasolt módosítás révén kialakuló kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozóan a HÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítését szabályozza. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a 39. § szerint részleges közművesítés elegendő, amely jelen esetben nem releváns, hiszen az ingatlanon a teljes közművesítés megvalósítása tervezett.

Vonatkoznak helyi előírások a kerítés, és lejtős terep esetén a rézsűk, támfalak kialakítására is. A tárgyi ingatlan középső, beépíthető területe szinte síknak és közel vízszintesnek tekinthető, az utak mentén kialakult rézsűk pedig a terület tervezett felhasználását nem zavarják, így jelentősebb tereprendezés az ingatlanon nem várható.

A HÉSZ 39. §-a tartalmazza a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozó általános előírásokat, az elhelyezhető épületekben kialakítható rendeltetéseket, az építhető, és a nem megvalósítható kiegészítő rendeltetésű épületek, melléképítmények felsorolását.

A 39. § (9) bekezdése szerint: *„Az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai csak a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.”*

² 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése szerint „A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához (...).”

³ Fontos viszonyítási alap, hogy a közeli Rozália park csarnokait nézve az M1 tengely és az épületek között 100 m-es távolság van biztosítva, a Vendel park térségében az Aldi Logisztikai Központnál 90 m, a Stihl Kft-nél 70 m, az OBI-nál 60 méter. Ami az 1. sz. főút környezetében elhelyezett épületeket illeti, a közeli Renault-Volvo telephely főépülete és a Mazda épülete 50 méter távolságra helyezkedik el a főút tengelyétől.

Szabályozza a HÉSZ az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát is.

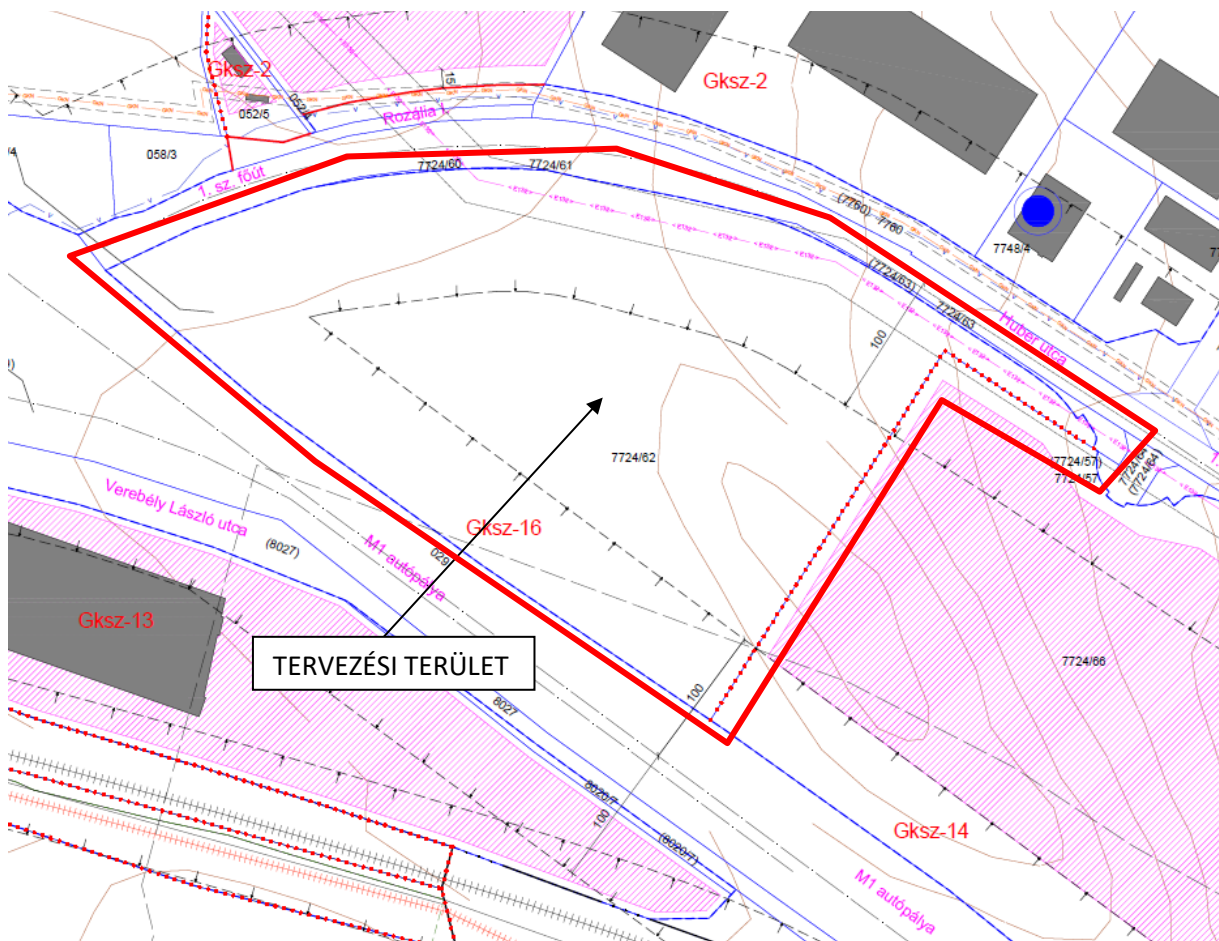
A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában.

Szigorú előírásokat tartalmaz a terv a gazdasági területen fekvő ingatlanok zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan, az oldal- és hátsókertekben telepítendő növényzet szintjeinek meghatározásával.

A HÉSZ a telken belül kialakítható burkolt felület nagyságát nem szabályozza, annak felső határát a beépítésre kerülő terület és a minimálisan kialakítandó zöldfelület nagysága szabja meg.

A tárgyi területet érintő korlátozó szabályozási elemek a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlant teljes hosszában érintő közlekedési védőtávolságok, amelyek a hatályos településrendezési eszközökön ábrázolásra kerültek, és amelyeken belül csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával lehet építkezni. A 100 méteres védőtávolságban, általános esetben 50 méteren belül nem lehet elhelyezni épületet, 30 méteren belül kerítést.

18. ábra: Szabályozási tervjavaslat



6.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága kisebb, mint amennyit a beruházói szándék szerint a tervezett új épület megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

• Most hatályos tervek szerint:

A 7724/62-es hrsz.-ú földrészlet területe	123.549 m ²
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	37.065 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (40%) - minimum	49.420 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	148.259 m ²
Beépíthető szintterület (a HÉSZ 23. § (2) bekezdése figyelembevételével)	
- maximum	21.000 m ²
Burkolt felület - maximum	37.065 m ²

• Tervezett állapot:

Beépíthető alapterület (40%) - maximum	49.420 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (25%) - minimum	30.887 m ²
Beépíthető szintterület (0,6 m ² /m ²) - maximum	74.129 m ²
Burkolt felület (35%) - maximum	43.242 m ²

Tárgyi ingatlan jelenleg beépítetlen. **A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 12.355 m²-rel megnő** a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, **a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig 18.543 m²-rel csökken** az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

Jelentős korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Az előírás szerint „Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe”. Mivel a Gksz-16 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 5.000 m², így a jelenlegi szabályozás szerint az ingatlanon összesen 10.000 * 0,6 = 6.000 m² összes bruttó szintterület alakítható ki. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése tárgyi ingatlanra nem érvényes, vagy általánosan törlésre kerül a felülvizsgálat során, a felülvizsgálat alatt álló HÉSZ új Gksz-16 jelű építési övezetére vonatkozó 0,6 m²/m² szintterületi mutatóval számolva a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon ennél 68.129 m²-rel több szintterület építhető be. A tervezett beruházás megvalósítása esetében természetesen e szintterületi lehetőségnek csak egy részét kívánja a beruházó kihasználni.

A beruházó fejlesztési elképzelései között a 7724/62-es hrsz.-ú földrészlet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület – a javaslat szerint – Gksz-16 jelű építési övezetébe sorolt területén egyetlen új csarnoképület megvalósítása szerepel.

A csarnoképület elhelyezésének lehetősége és méretei a tárgyi ingatlan sajátos alakja, és a területet határoló utak védőtávolsága miatt erősen korlátozottak. **A beépítési tervjavaslat szerint egy olyan épület kerülhet megvalósításra, amelynek beépített alapterülete kb. 47.730 m². Emivel ez kb. 38,63%-os beépítettséget jelent, ennek feltétele az érvényben lévő településrendezési eszközök módosítása, a jelenleg megengedett beépíthetőség növelése 30%-ról 40%-ra.**

A tervezési területen tervezett csarnoképület méreteit az üzem technológiáján és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően az OTÉK és a közúti közlekedésről szóló törvény előírásaival megszabott építési hely-lehatárolás határozza meg. A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épületek elhelyezése és kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal történik, ezért a belső úthálózatot a kamionforgalomra kell megtervezni. Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség.

Az elkészült közlekedési javaslat és a Beépítési terv szerint az ingatlan megközelítésére rövidtávon két lehetőség adódik. Az egyik az 1. számú főúton meglévő körforgalmú csomópont északnyugati lehajtó ága. Innen azonban a tárgyi csupán közvetetten, a 2477/66-os hrsz.-ú földrészleten át érhető el, amelyhez a két ingatlantulajdonos megállapodása szükséges. Lehetséges egy másik megoldás is, amely egy önálló, csupán jobbrakanyarodó ágakkal rendelkező kisebb csomópont megvalósításával valósítható meg. Az ingatlanok mindkét megoldás esetén csak egyetlen bejárata lesz az 1. sz. főút felől, így a portaszolgálat is itt biztosítandó.

Az új épületek működtetése érdekében szükségessé váló dolgozói létszámnak megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telken belül kialakítandó parkoló-területeken oldható meg. Szintén az ingatlan területén belül kell a telephely teljes gazdasági forgalmát elvezetni és a teherforgalomhoz szükséges tehergépkocsik, kamionok átmeneti tárolását biztosítani. Kamionok telken belüli, hosszabb távú tárolása nem tervezett.

Az ingatlan kialakult terepviszonyai miatt a tervezett épületek kiszolgálását biztosító utak megvalósítása nem okoz gondot, mivel a beépíthető terület az ingatlan középső részén szinte sík, és a telephely tervezett önálló bejáratával közel azonos magasságban van. Az ingatlan keleti része (mintegy hatodrésze) azonban lényegesen alacsonyabban fekszik (175 - 185 m tengerszint feletti magasság jellemző), mint a magzónája (190 - 193 m magasság jellemző), így jelentős tereprendekezéssel kell számolni. Az úthálózat kialakítását úgy terveztük, hogy a csarnok padlószintje és így a körbejárást biztosító kiszolgálóút 188 méteres Balti feletti magasságban lesz.

1. változat

A telephely megközelítése az ingatlan északi részénél, az 1. sz. főút - M1 keresztezés, valamint az 1. sz. főút - Tormásrét u. körforgalmú csomópont közötti szakasz kvázi felezőpontjából történik. A „háromágú belső csomópontig” tartó bejárati útszakasz szükséges az 1. sz. főút és a csarnok helyzete közötti mintegy 5-7 méteres szintkülönbség leküzdéséhez. Az út a háromágú belső csomóponttól kettéágazik, a kétirányú forgalomra tervezett, 7 méter széles kiszolgáló út megkerüli az épületet. A csarnoképület nagy méreteire való tekintettel a használat során az épület két részre osztható, így a bejáratok úgy alakíthatók, hogy mindkét épületrész külön is tudjon működni. Az épület gazdasági bejáratai a szomszédos M1 autópályával párhuzamos homlokzaton kerülnek kialakításra. Az M1 - 1. sz. főút külön szintű keresztezés felőli homlokzat mentén a nyergesvontató és egyéb tehergépjárművek, az épület északkeleti sarkainál az 1. sz. főút közelében a személygépjárművek parkoló-területei tervezettek.

Ami az 1. sz. főúton a csomóponttávolságok minimumát illeti, ez az érték az első rendű főutak külterületi szakaszain 900 méter⁴. A két legközelebbi meglévő csomópont (1. sz. főút - M1 keresztezés, valamint az 1. sz. főút - Tormásrét u. körforgalmú csomópont) közötti jelenlegi távolság 950 m, azaz 900 m helyett csak 475 m-es csomóponttávolság biztosítható. A műszaki előírás alóli felmentés lehetőségét, kedvező kimenetelét tekintve fontos, hogy a tervezési terület egy „lakott” területi beépülési folyamat zónája, ezért már jelenleg is előfordulnak a 900 méternél jóval kisebb csomóponttávolságok (M0 végcsomópont - Budai út: 570 m; M0 végcsomópont - Outlet csomópont: 340 m). Emellett az 1. sz. főút nem számítható klasszikus országos főútnak, hanem inkább helyi feltáróútnak, valamint az M1 autópálya havária útvonalának. *A gyorsforgalmi- és a főúthálózat hosszú távú fejlesztési programjáról és nagytávú tervéről szóló 1222/2011. (VI. 29.) Korm. határozat* 1. sz. melléklete (nagytávú terv) az autópályákkal párhuzamos főutakat, így az 1. sz. főutat visszaminősíti II. rendű főúttá, míg az OTrT az I. és II. rendű főutak között nem tesz különbséget.

2. változat

A telephely megközelítése az ingatlan keleti részénél, az 1. sz. főút - Tormásrét u. körforgalmú csomópont felől történik. A háromágú belső csomópontig tartó bejárati útszakasz az ingatlanhoz tartozó keskeny keleti nyúlványon halad végig. Az idegen ingatlan legkisebb mértékű igénybevételéhez szükség van az 1. sz. főúthoz történő viszonylag közeli vonalvezetésre, ez a burkolatszélek között nézve mintegy 20 méter távolságot jelent. A közútkezelővel tartott előzetes szakmai egyeztetések szerint ez nem okoz problémát. A 20 méteres érték esetleges hosszú távú megoldásként a főút négy sávra bővítésének lehetőségét is biztosítja. Az 1. változathoz hasonlóan a kiszolgáló út a „háromágú belső csomóponttól” kettéágazik, megkerüli az épületet. A közlekedési infrastruktúra tervezett kialakítása egyebekben is (gazdasági bejáratok, parkoló-területek) az 1. változat megoldásainak felel meg.

3. változat

A 3. (elvi, opcionális hosszútávú) változat esetében a telephely megközelítése az ingatlan északnyugati részénél, az M1 - 1. sz. főút külön szintű keresztezés felől történik, ahol a biatorbágyi szerkezeti terv biztosítja egy esetleges (teljesértékű) külön szintű csomópontrendszer csomóponti ágának főúti becsatlakozását. Az útcsatlakozást biztosító körforgalomból déli irányban az ingatlan csatlakozás jól megoldható lenne, így ezen távlati hálózati feltételeknél fontos lehetőséget hagyni az ingatlan innen történő feltárására (az addig üzemelő északi ingatlan csatlakozás megszüntetésével). Ez esetben a háromágú belső csomópontig tartó bejárati útszakasz szükséges az 1. sz. főút és a csarnok terepszintje közötti szintkülönbség leküzdéséhez. A főút terepszintje alapján mintegy 5 méteres szintkülönbség leküzdése szükséges 120 méter hosszban (ami körülbelül 4 %-os emelkedőt jelent), illetve az útkapcsolat megvalósításához szükséges lesz a terepen meghagyott eredeti felszínről tanúskodó „domb” egy részének lebontása is. Az 1. változathoz hasonlóan a kiszolgálóút a belső háromágú csomópontnál kettéágazik, megkerüli az épületet. A közlekedési infrastruktúra tervezett kialakítása egyebekben is (gazdasági bejáratok, parkoló- és rakodóterületek) az 1. változat megoldásainak felel meg.

⁴ A Közutak tervezése (KTSZ) ÚT 2-1.201:2008 útügyi műszaki előírás 3.8.1 fejezete szerint a külterületi csomópontok távolságát a hálózati adottságok, a biztonsági és gazdaságossági szempontok mérlegelésével kell meghatározni. A legkisebb csomóponti távolságok (az elméleti keresztezési pontok között mérve) irányadó értékei: I. rendű főutakon 1200–900 m; II. rendű főutakon 900–650 méter.

Ezzel az épület-elhelyezéssel és a bemutatott kiszolgáló út megoldásokkal biztosítható a szomszédos autópálya és országos főút védőtávolságának figyelembe vétele, valamint a hatályban lévő HÉSZ kötelező előkertre vonatkozó előírásai. A Szabályozási terv az 1. számú főközlekedési út felé a kb. 35 méter előkertet határozza meg. Az M1 autópálya felőli előkert pedig kb. 44 méter.

Az 1. számú főút mentén előírt jelentős méretű előkert lehetővé teszi az épületek kiszolgálásához szükséges személygépjárművek elhelyezését. Az épület 1-es főút felé néző előkertjében, az épület homlokzatához illesztve kettő, az épületet övező belső kiszolgáló útra rácsatlakozó út mentén kerülhet kialakításra egy-egy önálló parkolóterület összesen 84 (2*23+2*19) parkolóhely biztosításával. Az épületek délkeleti homlokzata mellett, a körbejáró kiszolgáló út mentén párhuzamos parkolással pedig összesen további 84 (2x42) darab parkolóhely kialakítása tervezett. Így a teljes terület vonatkozásában kb. 168 személygépkocsi elhelyezése biztosítható.

A kamionok rakodási lehetőségét az épületre merőleges rakodóhelyekkel lehet megvalósítani, amelynek jelentős területigénye van. A belső útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen.

A kötelezően megtartandó oldalkert a hatályban lévő Szabályozási terv alapján 10 méter, amelynél jóval nagyobb, kb. 29 méter a terv szerinti tényleges oldalkert, mert ezáltal a kétirányú forgalomra tervezett út és a tervezett kétoldali parkolósáv is biztosítható az épületek mellett a kerítés és az épület oldalhomlokzata között, valamint megfelelő, széles zöldsávok is kialakíthatók.

Az épület északnyugati homlokzata mentén tervezett kamionparkoló mélysége a belső úttól számítva kb. 18 m, és itt kb. 12 kamion dokkoló alakítható ki. Az autópálya felőli részen egy kamiondokkoló terület kialakítása tervezett a gyorsforgalmi út be nem építhető védősávjának kihasználásával. Ez 14 kamion rakodását, illetve várakozóhelyét biztosíthatja.

A Beépítési tervjavaslat tehát az autópálya felől, a délnyugati oldalon a telekhatártól kb. 44-55 méter távolság megtartását tartalmazza, az 1. számú főút mentén húzódó északkeleti oldalon pedig minimum 35 méteres távolság tartható az épületek és a kerítés között. Az oldalkert 29 méter körül alakul az ingatlan délkeleti oldalán ezzel az épület-elhelyezéssel. Ebben a sávban fut végig az épületet körbejáró belső feltároló út, és itt alakulnak ki az oldalkertben tervezetthez hasonló, intenzíven beültethető zöldsávok is. A HÉSZ előírásai alapján a többi telekhatár mentén is intenzív zöldsávok megvalósítása szükséges. A szélesebb zöldsáv az 1. számú főút felőli telekhatár mentén hozható létre. A nagyfeszültségű elektromos vezeték védősávja miatt itt az intenzitás mértéke csekélyebb, mint az autópálya felőli oldalon, a faállomány kiválasztásánál a vezetékre tekintettel kell lenni. Az M1 autópálya irányában kisebb a tervezett intenzív zöldfelület mélysége.

A 12*24 méteres épületszerkezeti raszter figyelembevételével **a tervezett épület – mint a 19-21. számú ábrán is látható – 47.730 m² alapterületű lesz, ami 38,63 beépítési %-ot jelent. A tervezett beépítést alapvetően meghatározza a telephelyet övező közlekedési létesítmények jogszabályokban előírt védőtávolságainak betartása, amely az illetékes közútkezelők hozzájárulását igényli az építési tevékenységhez e területsávokban.**

A tervek szerint **a csarnoképület nagyrészt földszintes kialakítású,** a technológiához szükséges minimum 10,5 méter belmagasság biztosításával. Így a tervezett épületmagasság a Gksz-16 jelű építési övezet HÉSZ-ben megfogalmazott előírásának figyelembevételével 15,0 méter. Az épületben kialakításra kerülő irodarész egyemeletes a jelenlegi elképzelések szerint.

A tervezett épület helyén a kialakult terep már szinte sík, és vízszintesnek tekinthető, így a tervezett épület megvalósítása jelentősebb tereprendezést a továbbiakban nem igényel.

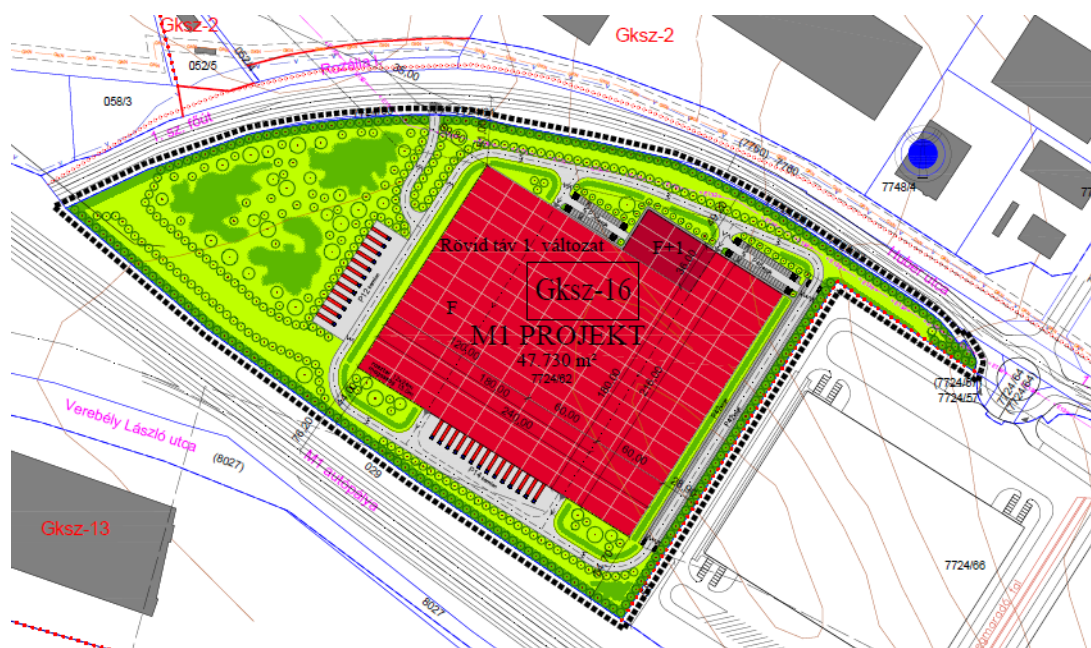
A későbbi, részletesebb tervezés során meg kell vizsgálni, hogy az ingatlan csapadékvíz-visszatartása érdekében záportározó kialakítása szükséges-e, vagy a keletkező és elvezetendő csapadékvizeket az autópályával, vagy az 1. számú főközlekedési úttal párhuzamosan meglévő, illetve megvalósítandó árok képes-e elvezetni.

A tervezett csarnoképület tetőfelülete alkalmas megújuló energia-termelésre, igény esetén itt helyezhetők el napelemek vagy napkollektorok az épület hőellátása egy részének biztosítására. Az elhelyezésnél a HÉSZ előírása szerint „elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészileg beillesztve” lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni.

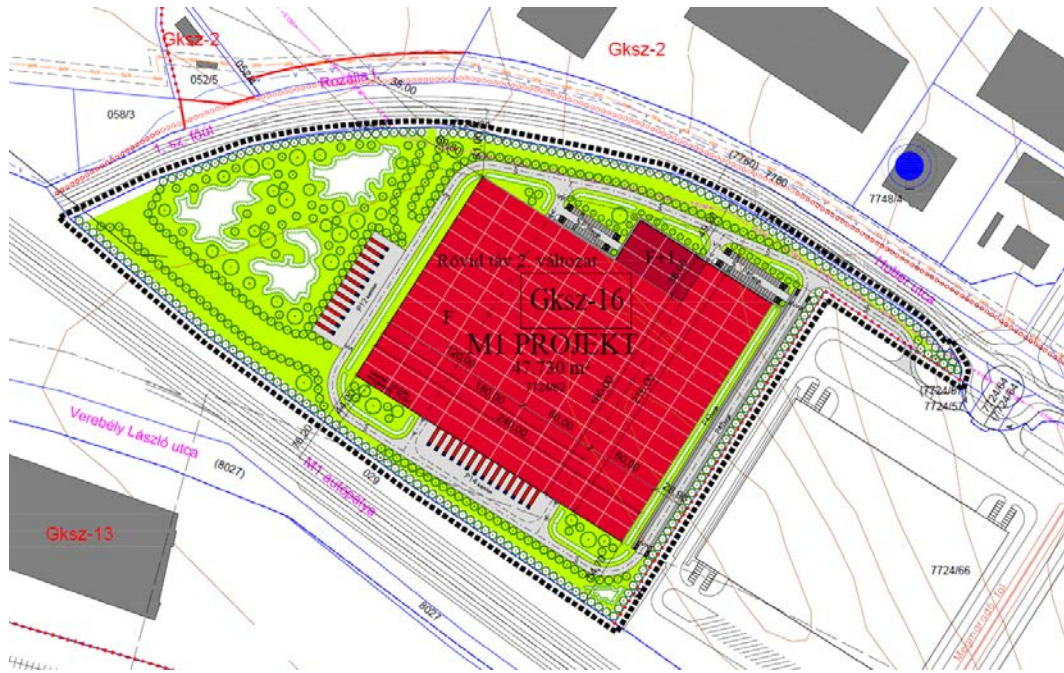
Az épület kialakítása során alapvető szempont az építmény tájba illesztése. Mivel a tervezett épületek egy jelenlegi, értékes növényállománnyal nem rendelkező területen épül fel, így a beruházás során az értéket képviselő növényállomány nem csökken, de a fejlesztéssel párhuzamosan elengedhetetlen az ingatlan beépítetlenül maradó területrészein a kialakult, természetközeli jellegű növényzet megőrzése, vagy az intenzív növénytelepítés a HÉSZ vonatkozó előírásainak szem előtt tartásával. Az ingatlan két előkertjének – a közlekedés számára szükséges burkolt felületeken kívüli – területe, valamint a védőtávolságok miatt beépítésre használhatatlan elhegyesedő ingatlanrész kiválóan alkalmas az előírt háromszintes növényzet megvalósítására, amely segítheti a nagyméretű, doboz jellegű épület tájbaillesztését, és esztétikus megjelenést eredményez a területen. Javasolt az épület mellett megmaradó oldalkert intenzív növénytelepítése is.

A Beépítési tervjavaslat szerint a telephelyen 37.489,68 m² füvesített területet jelöltünk ki, és 19.433,48 m² cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet. Ez összesen 56.923,16 m² zöldfelületet jelent, ami az ingatlan területének 46.07%-a. A burkolt felület nagysága (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a telken összesen 20.565,82 m², a teljes terület 16,64%-a.

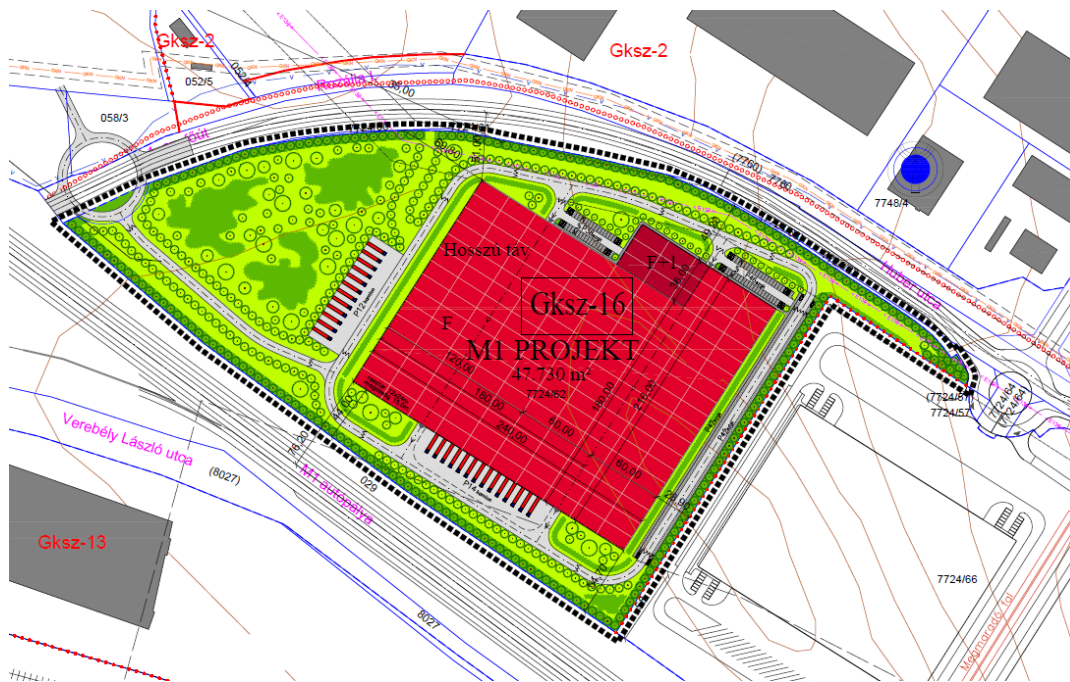
19.ábra: Beépítési tervjavaslat – Rövid táv 1. változat



20.ábra: Beépítési tervjavaslat – Rövid táv 2. változat



21.ábra: Beépítési tervjavaslat – Hosszú táv



A településrendezési eszközök kért módosításának képviselő-testületi jóváhagyása után a telephely kialakításakor be kell tartani a HÉSZ alábbi előírását is: „A gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni csak a közterület felől kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet.”

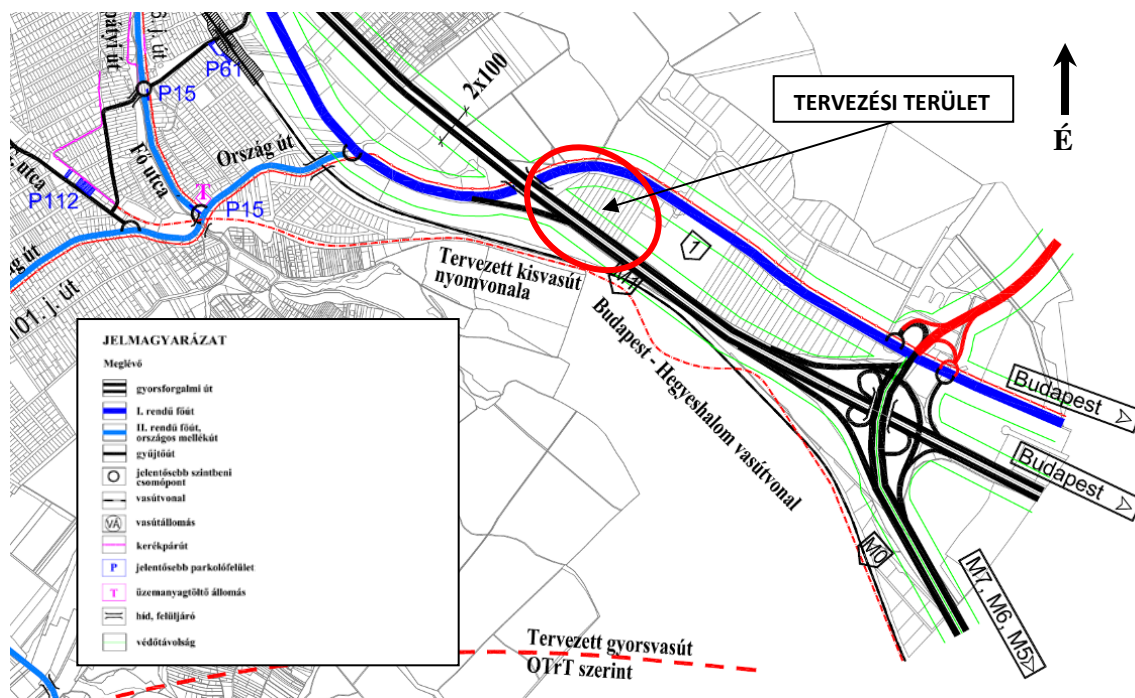
7.)A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE

Jelen telepítési tanulmányterv egy megvalósítani tervezett új logisztikai telephely vagy üzem építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A tervezett beruházás nem jár Biatorbágy népességszámának növekedésével, így **a humán infrastrukturális ellátás vonatkozásában e fejlesztés vizsgálata nem szükséges.**

Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, de még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállaló biatorbágyiak száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi részén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan területén tervezett új telephely létrehozása a munkahelyek számában hozhat kismértékű változást.**

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldható. Az 1. számú főút a tervezési területtől északra húzódik, ahonnan a tárgyi ingatlan megközelíthető. A főút 11+900 kilométerszelvényében található a tárgyi terület egyik megközelítési lehetőségét biztosító körforgalmú csomópont, amelynek igénybevétele esetén – tulajdonosi megállapodás alapján – a szomszédos ingatlan északi részén át kell a telephelyet feltáró utat megvalósítani. A másik megoldás – engedélyezése esetén – közvetlen kapcsolatot biztosíthat a főút és a telephely között. Ez a megközelítés egy kizárólag a jobbra kanyarodást lehetővé tevő új csomópont kiépítésével valósítható meg a meglévő körforgalmú csomóponttól északnyugatra.

22. ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész tervezett úthálózat (részlet – 2015. Mobil City Bt.)



A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan tágabb környezetének (ld. 11. ábra) közúti kapcsolatait a közeli WestLog telephelyre készült telepítési tanulmány részletesen elemezte, feltárta a térség közúthálózati, forgalomtechnikai problémáit és javaslatokat tett azok kiküszöbölésére. Vizsgálta a tanulmány a területen tapasztalható forgalmi torlódásokat, és azok megszüntetési lehetőségeit is.

„A vizsgálati területen megállapítható, hogy a Google GSM-szolgáltatók (mobiltelefon/okostelefon) cellainformációin / GPS pozicionálás-adatain alapuló internetes (google-maps) forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai a helyszíni tapasztalatokat jól lefedik, így a csúcsidőszakokban keletkező forgalmi konfliktusok helyszínei (szűk keresztmetszetek) pontosan beazonosíthatók. A hét napjai és a napokon belül a nap órái szerint tematizált átlagolt forgalmi helyzetképet az alábbi összegző ábra” szemlélteti.

23. ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok



Mint a fenti ábrán látható, az említett csomópontban, bizonyos napszakokban kisebb forgalmi torlódások tapasztalhatók. E problémán is enyhíthetnek az említett tanulmányban részletesen ismertetett közúthálózati fejlesztések, amelyek ütemezetten is megvalósíthatók.

A tanulmány számos lehetőséget elemzett, és javaslatokat tett a közlekedési megoldásokra, amelyek közül tárgyi terület gépjárművel történő megközelítését elsősorban az alábbi ábrán ábrázolt csomóponti kialakítás segítené. A WestLog telephelytől északra, az M1 autópálya és az 1. számú főút keresztezésében kialakítható teljes értékű csomópont lehetővé tenni a minden irányba tartó, és minden irányból érkező forgalom egyszerű, akadálymentes levezetését.

24. ábra: Támogatott megoldás a Verebély utcai átkötés, ill. az M1 - 1. sz. főút csomópontjának távlati átalakításánál



A csomópont megoldaná Biatorbágy belterületének közvetlen megközelítését az autópálya felől, így az országos főutak környezetében kialakított ipari park ingatlanjainak gépjárműforgalma is sokkal kedvezőbben kiszolgálható. A tervezett telephely az 1. főúton keresztül jelenleg is összeköttetésben van az M1 autópályával, amelyen át az ország bármely területe és a határon túli területek is egyszerűen elérhetők, de a 22. számú ábra szerint távlatban kialakítható csomópont bizonyos forgalmi irányokban javítana a mai elérési időn, távolságon.

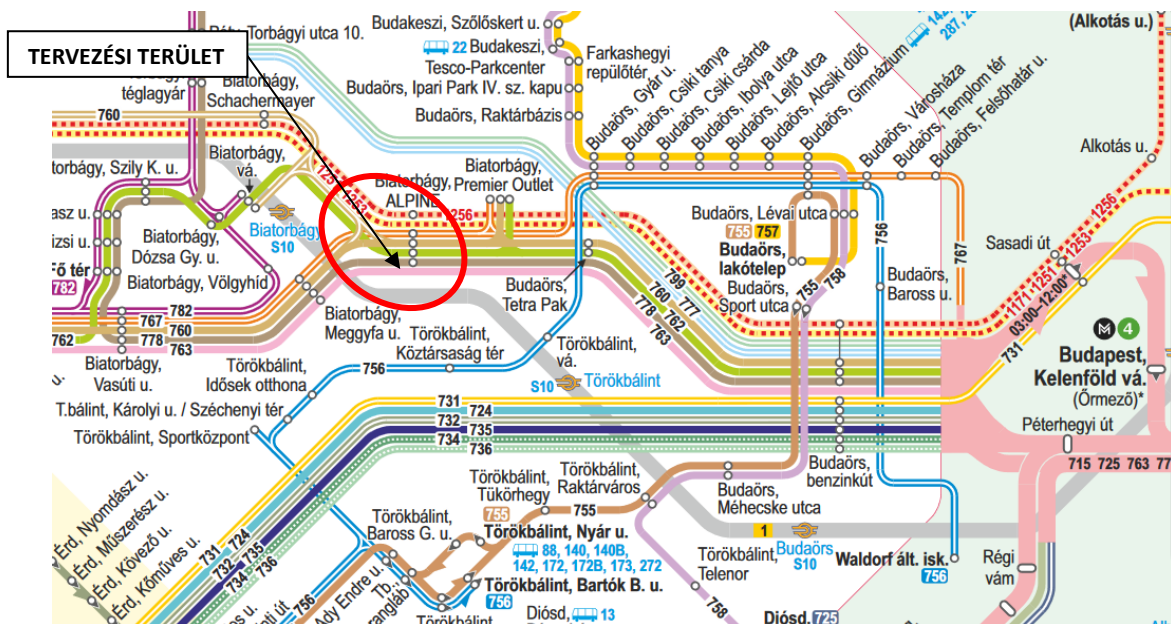
Az 1. sz. főút és az M1 autópálya keresztezésénél a teljesértékű csomópont távlati kialakítása (amely jelenleg nem szerepel az országos fejlesztési, hálózatfejlesztési elképzelések között) csak gyűjtő-elosztó pálya kiépítésével oldható meg. A négy helyett csak kettő csomóponti ág biztosítását, ill. a gyűjtő-elosztó pálya nélküli megoldási variációkat az országos szakigazgatás nem támogatja. A gyűjtő-elosztó pálya és az M1 autópálya 2x3 sávra tervezett kapacitásbővítésének helyigényét a környező területek fejlesztésénél figyelembe kell venni.

Az új telephelynek a Beépítési tervjavaslat szerint egyetlen kapubehajtója lesz. A tervezett kapubejárón keresztül közelíthető meg a telephelyen belül kialakításra kerülő, az épület körül teljesen körbefutó belső úthálózat. Az épület körbejárhatósága a nagyméretű gépjárművek egyszerűbb közlekedését teszi lehetővé. A telken belüli feltáró utak, parkolók, rakodó és tároló-felületek kialakításáról jelen tanulmány 6. fejezete ír részletesen.

A terület **tömegközlekedési ellátottsága és gyalogos megközelítési lehetősége** nem kedvező, fejlesztésre szorul. Biatorbágy város a közelmúltban készítette el a „Biatorbágy közúti közforgalmú közlekedésének felülvizsgálata” c. tanulmányt, melynek javaslatai között szerepel egy új, Tormásrét utcai csomópontban elhelyezendő helyközi buszmegálló kialakítása.

A Rozália Park és a Vendel Park dolgozói jelenleg elsősorban gépkocsival közelítik meg a munkahelyüket. Várhatóan a tárgyi telephely vonatkozásában is ez lesz az elsődleges. Jelenleg a **közösségi közlekedést igénybe vevők** a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok buszmegállóitól (elsősorban az „ALPINE” elnevezésű buszmegállóból) tudják gyalogosan elérni a 7724/62-es hrsz.-ű földrészleten megvalósítani tervezett telephelyet.

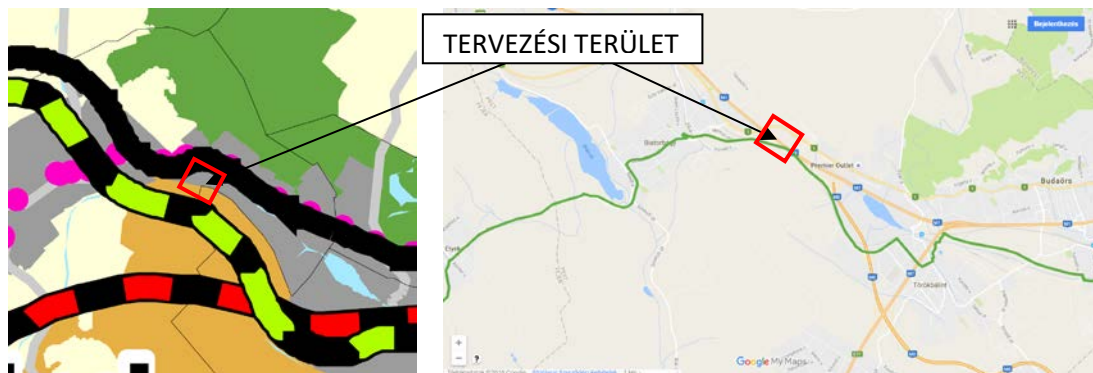
25. ábra: A térség VOLÁNBUSZ járatai
(forrás: <https://www.volanbusz.hu/files/public/terkepek/vonalak/700.pdf>)



A WestLog telepítési tanulmánya érintőlegesen kiterjedt a térség kerékpárforgalmi hálózati koncepciójára is. „A terület egyik fontos **kerékpárforgalmi adottsága**, hogy az OTrT (az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény) kerékpáros törzhálózat részét képező Budapest - Balaton kerékpárút tervezett nyomvonala Biatorbágy területén halad át. A fejlesztés részletes tervezése 2017-ben indul, a megvalósítás ugyancsak napirenden van rövidtávon.”

Az OTrT szerkezeti tervén (26. ábra) a lila pöttyossorral ábrázolt Budapest - Balaton kerékpárút az 1. számú főút vonalán vezet. A kerékpárútra elkészült tanulmányterv szerint ez a kerékpáros útvonal a későbbiekben nem a tervezési terület mellett halad majd el, hanem a mai információk szerint az M1 autópályától délre, a Budapest - Győr vasútvonal mentén.

26. ábra: A Budapest - Balaton kerékpárút OTrT szerinti és a tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy térségében

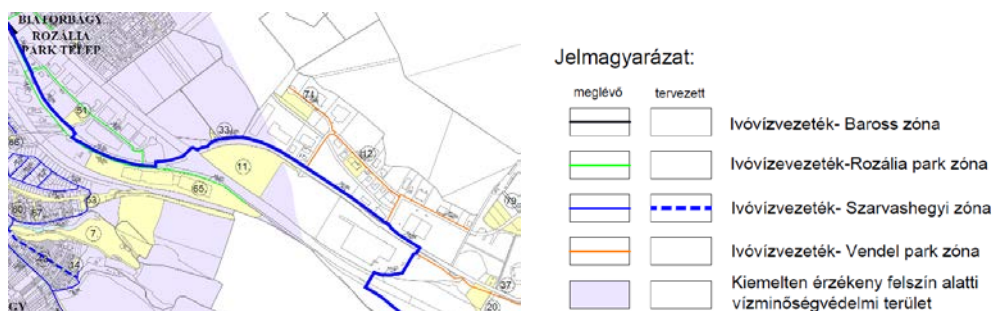


Ez a nyomvonal azonban nem oldja meg a tervezett telephely kerékpárral történő megközelítését. A hivatásforgalom számára az 1. főúttal párhuzamosan vezető kerékpárút lenne a kedvező, amely Biatorbágy lakott területei felől az Ország úti körforgalmú csomóponton áthaladva az 1. számú főútnál kisebb forgalmú Verebély László utcán, vagy az 1. sz. főút északi oldalán vezethető. A Verebély László utcai változatnál azonban ki kellene építeni egy összekötő szakaszt az 1. főút mentén vezetendő nyomvonnallal. A főút mentén a javasolt kerékpárút elvezetne a Tormásrét utcáig, és ezáltal kedvezően feltárhatná mind tárgyi tervezési területet, mind a Vendel Park teljes gazdasági területét.

A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműterképei alapján:

Vízellátás

A tervezési területen a tervezett új épületek vízigénye a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízűvek Zrt. a meglévő rendszeréről, a Szarvashegyi zónából biztosítható.



27. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című terulapjáról

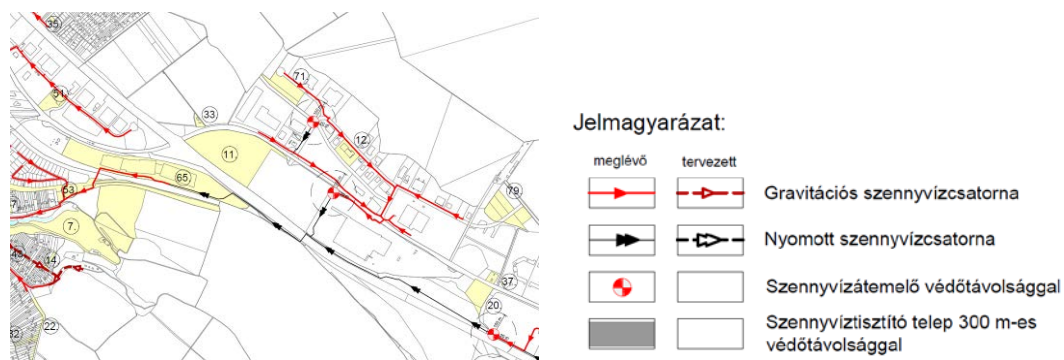
Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó NÁ 200-as vízvezetékéről biztosítható. Az M1 Projekt Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. által fejleszteni kívánt telephely térsége, a tervezett új csarnoképület vízellátása a meglévő hálózaton keresztül megoldható. A fejlesztéshez szükségessé váló vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

A belső ellátó hálózatot lehetőleg körvezetékes rendszerként kell kialakítani az üzem biztonságosabb ellátása érdekében.

A tervezési területen belül NÁ 100-as paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték a megfelelő tűzivízmennyiség biztosítása érdekében nem építhető. Az építendő vízellátó hálózatra a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében a rendeletekben előírt sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A többlet vízmennyiség biztosítása érdekében tűzivíztároló medencét vagy tartályt kell építeni.

A tervezési terület a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik, ezért a szennyvízelvezetésre különös gondot kell fordítani.

Szennyvízelvezetés



28. ábra: Az M1 Projekt Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. tulajdonát képező 7724/62-es hrsz.-ú ingatlant érintő szennyvízelvezető rendszer

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, a rendszer által összegyűjtött szennyvizet a település korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal ellátott szennyvíztisztító telepén tisztítják meg, amelynek tisztítókapacitása 2000 m³/nap. A szennyvízkezelést 2013 óta a Fővárosi Vízművek Zrt. végzi.

A tárgyi területtől délre húzódó vasút mentén és az ALDI telephely északnyugati határán a szennyvízcsatorna nyomott rendszerben kiépült, az ingatlantól északra pedig a Mészárosok útja mentén került kialakításra a gravitációs szennyvízcsatorna hálózat. Az ALDI logisztikai bázisának északnyugati csücskében egy védőtávolsággal rendelkező szennyvízáttemelő üzemel. A kiépült rendszerre a beruházással érintett ingatlan ráköthet. A tárgyi telephelytől északra kiépült hálózat a belterület központi részei felé vezeti a szennyvizet.

A működő szennyvíztisztító telep még alkalmas a tervezett épület többlet szennyvizének befogadására, így a keletkező szennyvízmennyiséget képes befogadni a tervezett beruházás megvalósítása esetén.

Csapadékvíz-elvezetés

A csapadékvizet az utak mentén kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba (patakok, tavak) vezetni.



A szomszédos 7724/66-os hrsz.-ú földrészlet északkeleti szélén kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer figyelhető meg, amely a tágabb térségből összegyűjtött vizeket a terület keleti csücskében található szikkasztó medencébe vezeti.

29. ábra: A tervezési terület keleti csücskében található csapadékvíz-gyűjtő medence

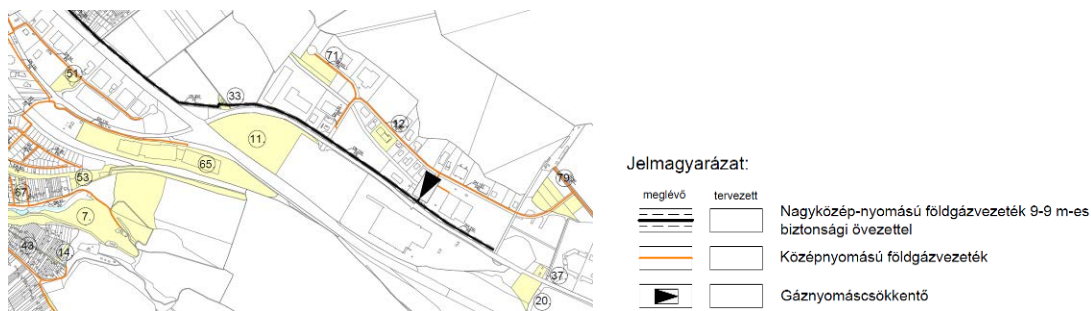
A tárgyi területen tervezett létesítmény (építmények, utak, parkolók, tároló- és rakodóterületek stb.) megvalósulása miatt az ingatlanon a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is.

A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan csapadékvizeit az autópályával, illetve az 1. számú főközlekedési úttal párhuzamosan meglévő, illetve megvalósítandó árokba kell bevezetni. A nagy csarnoképület és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett ingatlanon, szükség esetén meg lehet vizsgálni egy csökkentett kifolyású záportározó megvalósításának lehetőségét. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

Szennyezett csapadékvizeket a befogadóba vezetni nem szabad, ezért azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges. Az új épület rákötése előtt iszapfogó és olajleválasztó műtárgyat kell beépíteni.

Gázellátás

Biatorbágyon a TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft. biztosítja a gázellátást. A térség gázellátása biztosított, a gázhálózat a környező utak nyomvonalán kiépült. A tervezett épület gázigénye a kiépített rendszeren keresztül biztosítható. A tervezési terület szomszédságában megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású gázvezeték (DN 250/PE) húzódik az 1. sz. főközlekedési út nyomvonalán.



30. ábra: A tárgyi telephelyet érintő gázellátó rendszer

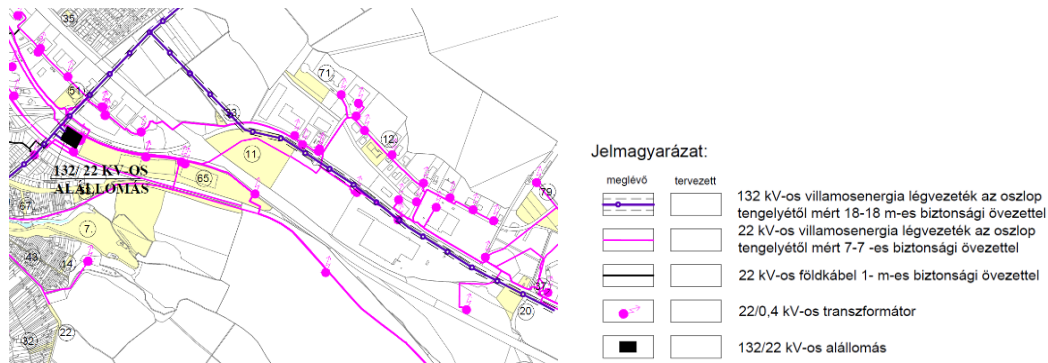
Az ALDI telephelyének gázellátását egy gáznyomás-szabályozó berendezés segítségével biztosították, amely a tárgyi ingatlantól nem messze található.

A telephelyen tervezett épület ellátását biztosító vezeték a kiépült hálózatról kiágazva kell megvalósítani, szükség esetén új nyomáscsökkentő berendezés telepítésével.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft. Az ellátást a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi alállomás, az ipari park területén működő 132/25/22 kV-os MÁV alállomás biztosítja.

A két állomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.



31. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

Az állomás az Ország út és a Verebély László utca találkozásának közelében található, és onnan számos vezeték kiágazik. Az állomástól induló 132 kV-os légvezeték az 1. számú főutat és az autópályát keresztezve vezet északkeleti irányba, ahol egy kiágazása délkelet felé tart. Ez a nagyfeszültségű szabadvezeték húzódik végig a 7724/62-es hrsz.-ű ingatlan északkeleti határa mentén, ahol számos tartóoszlop is megfigyelhető.



32. ábra: Az ALDI logisztikai bázisának északi csücskében található transzformátor állomás és gázfogadó

A 7724/62-es hrsz.-ű ingatlan környezetében több 22/0,4 kV-os transzformátor található, amelyek a működő és a tervezett létesítmények villamosenergia ellátását biztosítják.

Ilyen transzformátor állomás üzemel az ALDI logisztikai bázisának északi csücskében is.

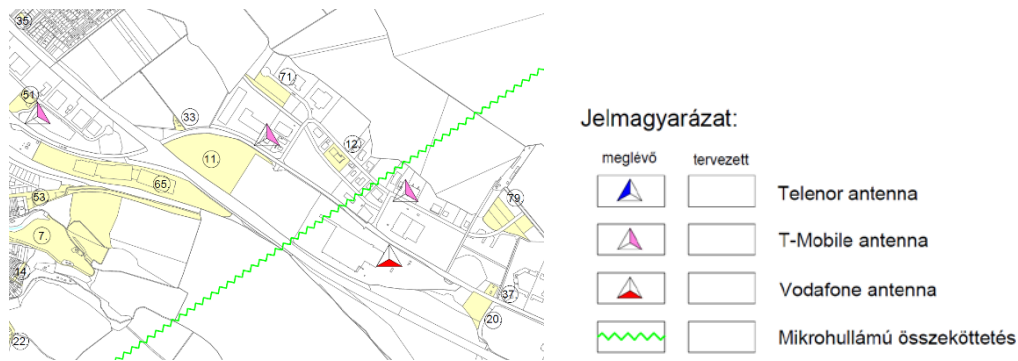
Az állomás és a Verebély László utca között egy 22 kV-os légvezeték is végighúzódik a tervezési területen, egy szakaszon a nagyfeszültségű vezetékkel közel párhuzamosan, az ingatlan közepe táján megtört nyomvonallal délnyugat felé elkanyarodva. Ennek a vezetéknek az oszlopai is a tervezési területen belül állnak. Mivel ez a vezeték az ingatlan beépíthető területrészét szeli át, szükség lesz ennek a távvezetéknek a kiváltására, földbe helyezésére a tervezett épület megvalósíthatósága érdekében.

A tulajdoni lap szerint az ELMŰ Hálózati Kft. egy 9051 és egy 1477 m² nagyságú területre vezetékjoggal jogosult.

A tervezett telephelyen belül kiépítendő kisméretű villamosenergia ellátó hálózatot lehetőleg földkábelekkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A tervezett épület környezetében a belső feltáró utak nyomvonalán, a parkoló, rakodó- és tároló területeken a térvilágítást is ki kell építeni, lehetőleg energiatakarékos lámpatestek alkalmazásával.

Hírközlés



33. ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon a vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A kiépített rendszer bázisa a biatorbágyi primer központ, amely a budapesti szekunderközpontokhoz csatlakozik.

A tárgyi területen az esetleges vezetékes távközlési igények kielégíthetők, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A vezetékes távközlési hálózatot a tervezett beruházással érintett telkeken belül kizárólag földkábelekkel szabad kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezeték nélküli mobiltelefonok a távközlési ellátottságot teljessé teszik. A Rozália és a Vendel Park területén valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A területen a hírközlés az elvárt színvonalon biztosított. A tervezési terület környezetében több hírközlési antenna is található. A Rozália Park területén két T-Mobile antenna, az ALDI telephelyén egy Vodafone antenna sugároz a tervezési terület közelében.

Mikrohullámú összeköttetés a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan déli csücskénél húzódik.

Megújuló energiaforrások

A passzív eszközökön (épület benapozása, árnyékolása, tudatos növénytelepítés stb.) túlmenően Biatorbágy természeti adottságai lehetővé teszik a gazdaságos napenergia hasznosítását, amelynek segítségével az épületek fenntartási költségei csökkenthetők. A napenergia időjárás-függősége miatt ugyan csak kiegészítő energiaforrásként hasznosítható, de jelentős hagyományos energia megtakarítás érhető el vele. A hasznosítás napkollektorok és napelemek alkalmazásával lehetséges. A napkollektorok a használati melegvíz termelésére és temperáló fűtésre alkalmasak, míg a napelemekkel a villamosenergia-felhasználás is csökkenthető a már működő ad-vesz rendszer alkalmazásával, amely lehetővé teszi a többletként megtermelt villamosenergia közhálózatra történő betáplálását, illetve igény esetén a vételezést ugyanarról a rendszerről. A napkollektorok és napelemek alkalmazása esetén ezek elhelyezésére különös figyelmet kell fordítani, mert kedvezőtlen elhelyezéssel esztétikailag zavaró kép alakulhat ki.

Egyéb megújuló energiahordozók (szél-, földenergia) hasznosítása jelenleg még gazdaságtalan, a beruházási költségek megtérülése rendkívül lassú.

8.)A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A Biatorbágyi 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan területén megvalósításra kerülő beruházás egy új logisztikai telephely vagy üzem kialakítását jelenti a városban.

A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigora garanciát ad arra, hogy a tervezett létesítmény ne terhelje a település lakosságát. Az új létesítmény megvalósítása egyetlen, az ingatlan környezetében található raktározási, logisztikai rendeltetésű épületekhez hasonló, esztétikus gazdasági épület kialakítására ad lehetőséget. A terület fennmaradó, be nem épített részeinek kertészeti eszközök alkalmazásával történő beültetésével, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett településkép hozható létre.

Az új csarnoképület megvalósítása a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a földrészlet azonban mai állapotában egy parlagterület, amelyen fákkal, facsoportokkal tarkított gyepes, cserjés növényzet alakult ki. Az utak mentén kialakult természetes zöldfelület sűrűbb, mint az építésre felhasználható középső területrészen, így ezekben a sávokban törekedni kell a meglévő növényállomány értékesebb egyedeinek a megőrzésére. Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, az új épület és a szükséges parkoló-, rakodóterületek alapterületén túlmenően megmaradó kert rendezett – a természetes növényállomány figyelembevételével – zöldfelületként kell kialakítani. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnok megvalósítása lehetővé teszi, hogy az ingatlan fennmaradó szabad területein nagy, egységes zöldfelületek maradjanak meg, amelyek a két közterületi telekhatár mentén előírásra kerülő háromszintes növényzettel, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával, szükség esetén akár egy kerti tó-szerűen kialakított záportározóval együtt kedvező látványt teremthet, és barátságos munkakörülményeket biztosíthat az ott dolgozók számára. A hatályos HÉSZ-ben szereplő, az oldalsó telekhatárok mentén kötelezően kialakítandó 5 méter széles zöldsáv a tárgyi ingatlan délkeleti oldalhatárán alakítható ki, az 1. számú főút és az autópálya mentén előírt intenzív zöldfelület pedig lehetőleg az ingatlan teljes hosszában megvalósítandó a tervezett egyetlen kapubehajtó figyelembevételével. Ez esztétikus keretet biztosíthat a telephelynek a szomszédos országos jelentőségű közutak irányába.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyen kialakuló modern csarnoképület esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épület megfelelő környezeti kialakítással beleillik majd a környezetébe, hiszen a Rozália és a Vendel Park, valamint a WestLog területén már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi, logisztikai épületekkel.

Számolni kell azonban a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületben megjelenő új funkcióból adódó, megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephely megközelítése északi irányból, az 1-es főút felől történik a meglévő körforgalom csomóponti ágain, vagy az újonnan kiépítendő egyszerű csomóponton keresztül, így mindkét változat esetén lakóterületek érintése nélkül lehet az üzem teherforgalmát elvezetni. Környezeti szempontból nagyon szerencsés Biatorbágy ipari parkjainak városon belüli elhelyezkedése, hiszen a lakóterületek e térségtől nagy távolságra, az uralkodó északnyugati széliránytól délre helyezkednek el, így zavartalanságuk biztosított.

A megvalósításra kerülő telephely dolgozói várhatóan elsősorban gépkocsival fogják megközelíteni a munkahelyüket. Biatorbágy lakóterületei felől, illetve a környező településekről gépkocsival közlekedők északnyugati irányból, a Mészárosok útján át érkeznek meg a területre, a tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok buszmegállóitól gyalogosan tudják elérni az M1 Projekt Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. által megvalósítani tervezett épületet.

A dolgozói forgalom elsősorban a reggeli és délutáni órákban jelent majd forgalomművekedést a városban. Ez azonban nem jelent elviselhetetlen mértéket, mivel az ipari parkok üzemei általában folyamatosan működnek, és így ez a terhelés megszokottá vált.

A városra ma még az ingázás is erősen jellemző, a munkavállalók jelentős hányada más településekre, elsősorban a közeli fővárosba jár dolgozni, ami jelentős forgalmat indukál az M1 autópálya és az 1. számú főút irányába. Ez a forgalom ma gondokat okoz a lakóterület északi részén található csomópontokban. Ennek megoldására a WestLog telephelyre készített telepítési tanulmány számos közlekedési javaslatot dolgozott ki.

A tervezett épületek megvalósítása, az új munkalehetőségek megjelenése a lakosság ingázási mutatóit javíthatja majd, de ez az észak felé tartó forgalom csökkenésével nem jár, mivel a tervezett létesítmény megközelítése is csak ezeken a jelenleg problémás csomópontokon keresztül történhet majd.

Az épület megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a 7724/62-es hrsz.-ú ingatlan tervezett jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő új parkoló-területek elengedhetetlen fásítása.

A tervezés során célszerűen szem előtt kell tartani a megújuló energiák alkalmazását a beruházás megvalósítása során.

Gazdasági szempontból is kedvező hatással jár az üzem fejlesztése, hiszen az új létesítmények megvalósulásával párhuzamosan a cég árbevétel-növekedést érhet el, amely Biatorbágy város adóbevételének növekedését is eredményezi majd.

9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A területet sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti, csak az M1 autópályától és a vasútvonaltól délre található erdősáv tartozik az országos ökológiai hálózat pufferterrületének övezetébe.

Zöldfelületi rendszer

Biatorbágy településrendezési eszközei a zöldfelületi rendszer vonatkozásában alapelveként rögzítik, hogy a „*településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.*”

A tervezési területet képező ingatlan egy természetes növényzettel viszonylag sűrűn benőtt parlagterület. A földrészlet jellegzetes növényállománya az invazív fajnak számító akác, a nyárfa, helyenként pedig ezüsthéjű fák, nyírfák is megfigyelhetők a területen. A facsoportokkal tarkított, cserjésedő füves, sziklás területen értékes növényzet nincs, viszont természeti értéknek számít az M1 autópálya mentén kialakított részűn megtelepedett sűrű erdősáv, amelynek megőrzése a környezeti ártalmak elleni védelem, és az esztétikai takarás miatt fontos feladat. A gyorsforgalmi út védőtávolsága miatt a telek e délnyugati részén elég széles sáv tartandó meg kötelező zöldfelületként. Figyelemre méltó a földrészlet elhegyesedő végében kialakult növényzet, amely szintén megtartásra javasolható.

Az 1. számú főút mentén a növényzet ritkább, mint a délnyugati telekhatár közelében, de itt is a természetes növényzet adhatja a kötelezően kialakítandó zöldsáv alapját, figyelembe véve a felette húzódó nagyfeszültségű elektromos távvezeték védősávjára vonatkozó növénytelepítési előírásokat.



34. ábra: A tervezési terület északi telekhatára mentén kialakult növényzet

A HÉSZ 40. § (7) bekezdésének c) pontja szerint az 1. sz. főút mentén legalább átlagosan 10 méter széles zöldsávot kell telepíteni és fenntartani, az oldalkertben kötelezően előírt intenzív zöldsáv szélessége pedig – a rendelet 39. § (12) bekezdés b) pontja alapján – 5 méter.

A tervezett beruházás megvalósítása során kerülnek kialakításra a telek zöldfelületei a HÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével. A tárgyi terület megvalósítandó zöldfelületei közül a legjelentősebb a HÉSZ szerint kötelezően előírt, különböző szélességű zöldsáv a telekhatárok mentén, amelyek beültetése, a kialakításra kerülő intenzív zöldsávok telepítése során figyelembe kell venni a HÉSZ vonatkozó előírásait, a háromszintű és az egyszintű zöldfelületek kialakítható arányát, valamint a növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni.

10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi nyersanyag szempontjából megkutatott terület. A tárgyi ingatlan területén – tudomásunk szerint – nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve a közigazgatási terület egyes részei kiemelten érzékeny kategóriába tartoznak. Tárgyi ingatlan területét a kiemelten érzékeny nyílt karszt-területek nem érintik.

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért az ingatlanon tervezett épület csatornahálózatra való rácsatlakozása elengedhetetlen követelmény.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik.

Biatorbágy levegőminőségét szinte kizárólag a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az elmúlt években megfigyelhető népességszám növekedés és a gazdasági, elsősorban a logisztikai tevékenység egyre erőteljesebb megjelenése a közlekedésből származó légszennyezésre kedvezőtlen hatást gyakoroltak.

A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a városban a gázhálózat kiépítettsége teljeskörű.

A gazdasági területek településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem szempontjából kedvező, mivel e területek a közigazgatási terület északkeleti részén, a lakóterületektől távol alakultak ki. Biatorbágy közigazgatási területén jelentős légszennyező üzem, létesítmény nem található.

A gazdasági területeken esetlegesen megjelenő új pontforrások – a település hatályos településrendezési terveinek javaslatai szerint – „csak az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők. Diffúz légszennyezést vagy bűzt okozó technológiák engedélyezése nem javasolt. A gazdasági területek átszellőzésének biztosítása és a légtérbe kerülő káros anyagok megkötése érdekében fontos, hogy a gazdasági területeken a telkek minél nagyobb részén zöldfelület kerüljön kialakításra többszintű – fák, cserjék, talajtakarók telepítésével”, valamint lehetőség szerint a parkolók is fásítva kerüljenek megépítésre.

Biatorbágy közigazgatási területén levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezet nem került kijelölésre.

Zaj- és rezgés elleni védelem

Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik, különösen az M1-es autópálya és az 1. főközlekedési út, valamint a vasút mentén.

A Rozália és a Vendel Park gazdasági területei a kereskedelmi szolgáltató területek közé soroltak, a szomszédos ingatlan ma még különleges területbe tartozik a hatályos Településszerkezeti terv szerint (de gazdasági területté történő átsorolása szintén folyamatban van), így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni.

A határértékeket a vonatkozó jogszabály *(a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)* határozza meg, amit a tervezett beruházásnál figyelembe kell venni.

A tárgyi ingatlanon folytatni tervezett tevékenység a ma elvárt korszerű technológiából és a terület településszerkezeti elhelyezkedéséből következően, várhatóan nem okoz környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést.

Hulladékkezelés

Biatorbágy teljes közigazgatási területén megoldott a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása és a szelektív gyűjtés rendszere is kiépült. A gazdasági területeken üzemelő vállalkozások tevékenysége során keletkező hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodni.

A veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységnél törekedni kell a hulladék képződésének és veszélyességének megelőzésére és csökkentésére, illetve minél nagyobb arányú hasznosítására. A veszélyes hulladék elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról nyomon követhetően, ellenőrizhetően, és a környezet szennyezését, illetve az egészség károsítását elkerülve, a hatályos jogszabályok figyelembevételével gondoskodni kell.

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

11.) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Az 1. számú főút és az M1 autópálya között fekvő 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz a kulturális örökségvédelemre vonatkozó előírásokat.

A 7724/62-es hrsz.-ú ingatlanon belül egyetlen művi érték található, a területen átvezető kitaposott út mentén, az 1. sz. főút közelében álló kőkereszt, amely az egyik nagyfeszültségű elektromos vezeték tartóoszlopának környezetében áll. Talapzata „Johann Schmitd 1853” emlékét hirdeti. A területrészt Feszület-parkként került feltüntetésre Biatorbágy várostérképén.

A tervezett gazdasági, logisztikai jellegű beépítés, az ahhoz szükséges nagy kiterjedésű parkoló- és tárolóterületek, valamint a tervezett telephelyen folytatni kívánt tevékenység jellege miatt **a feszület áttelepítése javasolható egy esztétikailag kedvezőbb kialakítható területre,** akár a város egyéb területén egy meglévő közparkba, akár a telephely bejárata közelében egy értékének megfelelően megvalósítandó kis közkertben, ahol a közönség is látogathatná az emlékhelyet.

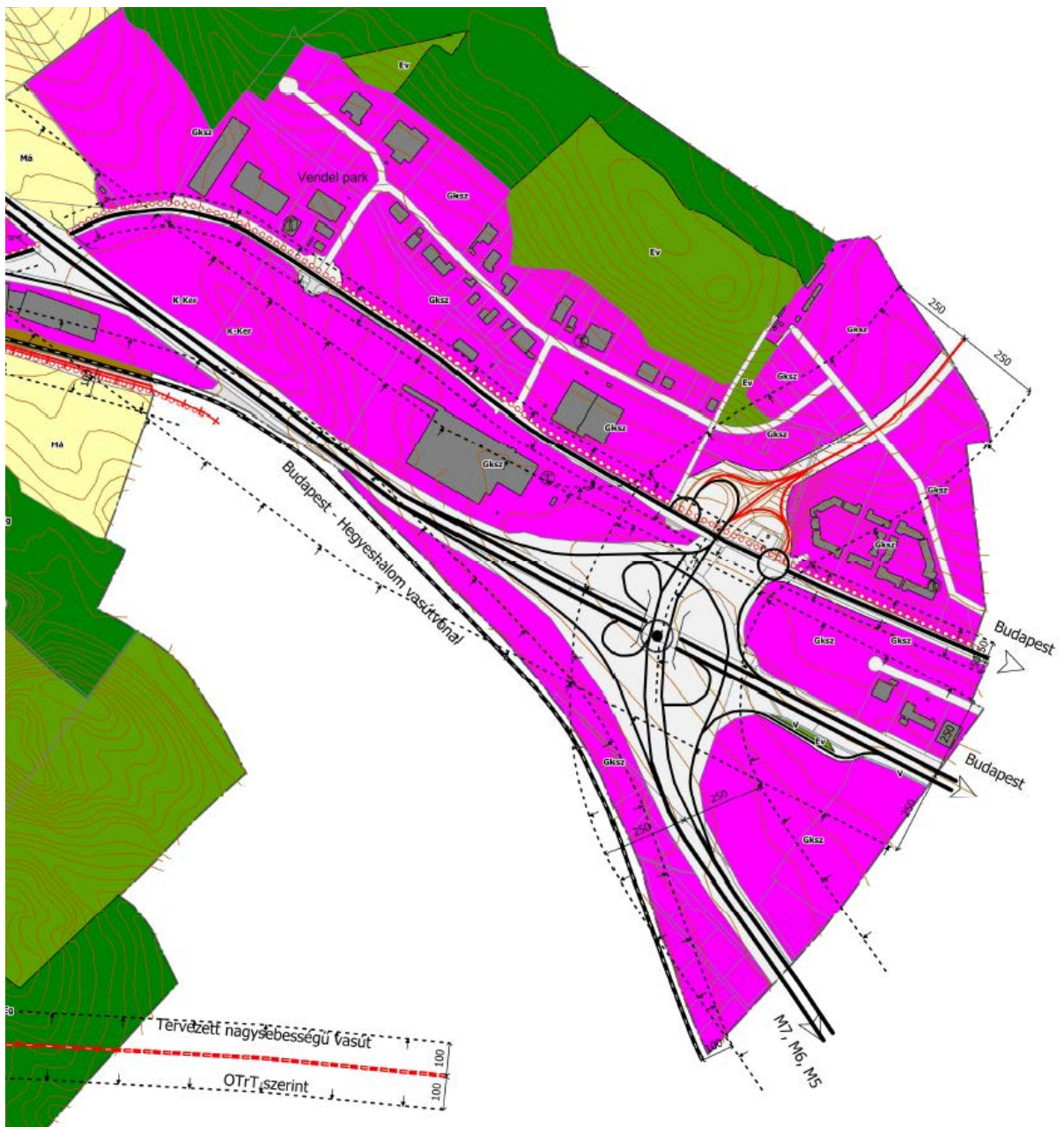


35. ábra: A Feszület-park a 2477/62-es hrsz.-ú ingatlan északi részén

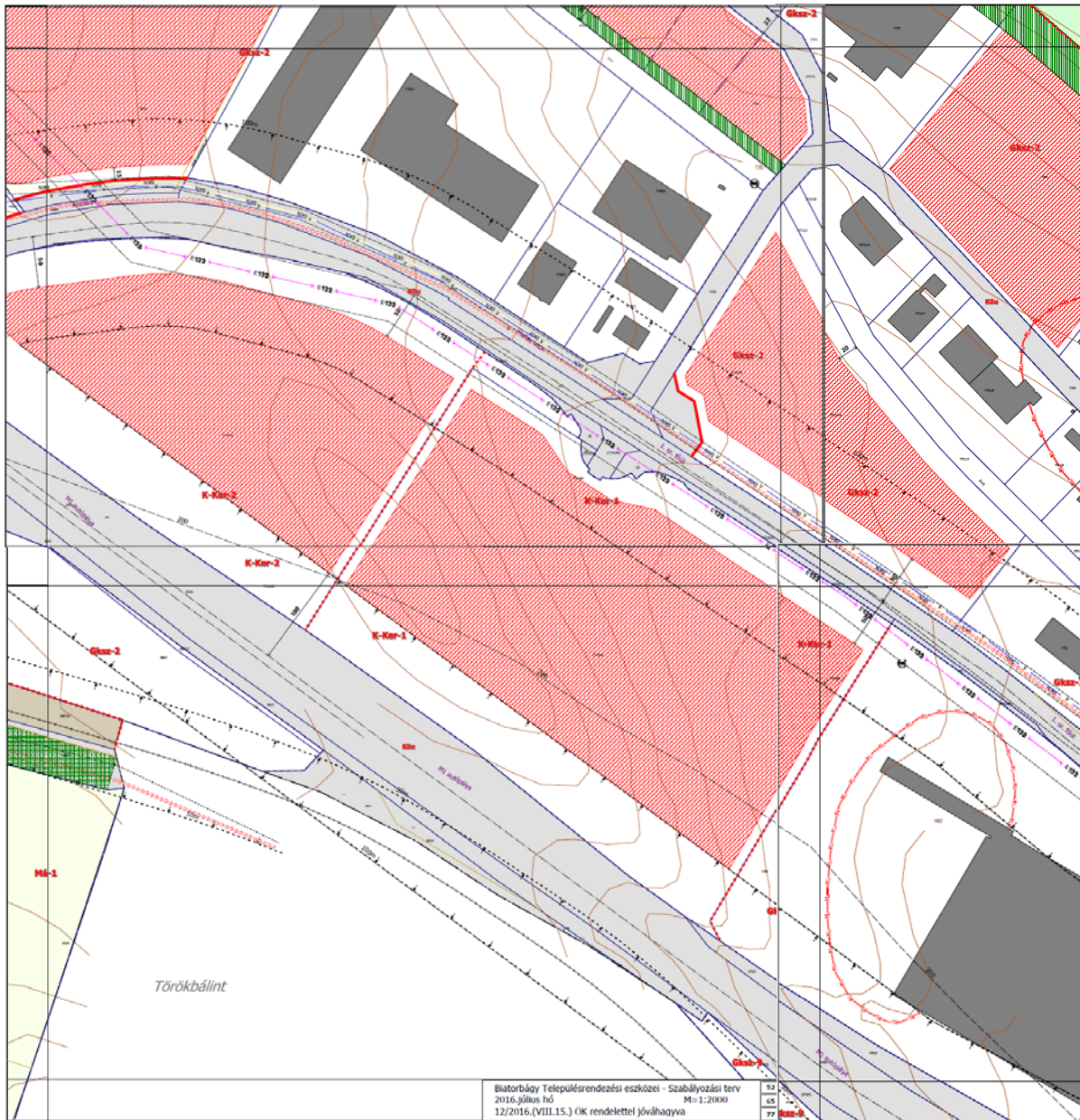
A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon. A déli irányban, a vasúti területen túl található erdősáv az országos ökológiai hálózat puffterületének részét képezi. Ennek megfelelő védelme a telephelyen végzett gazdasági tevékenység esetleges káros hatásaitól egyrészt a nagy távolság, másrészt az autópálya és a vasút elválasztó hatása és a HÉSZ-ben a gazdasági területen található ingatlanok telekhatárai mentén előírt különböző szélességű, kötelezően kialakítandó intenzív zöldsávval biztosítható.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



2. számú melléklet: Jelenlegi szabályozás



3. számú melléklet: A hatályos HÉSZ módosítás utáni releváns előírásai

Biatorbágy Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

„6.§.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

(6) A gazdasági telephelyeken szabadterén anyagot tárolni csak a közterület felől kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet.

11. §

Általános előírások

(4) A beépítésre szánt területeken a lakó és üdülőterületek építési övezeteinek kivételével új épület vagy új rendeltetési egység csak legalább részleges közművesítettség megléte esetén létesíthető a további előírások figyelembe vételével.

13.§.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

(3) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

(5) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(6) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, locsolási célú tározását, a befogadói nyilatkozat mértékében történő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani.

(8) A csökkentett kifolyású záportározókat a teljes vízgyűjtő területükre kell méretezni.

(9) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.

(10) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

14.§.

Villamosenergia ellátás

(5) Új épület építése esetén a villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

15.§. Földgáz ellátás

(1) Földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

16.§. Vezetékes elektronikus hírközlés

(2) Beépítésre szánt terület már beépített területén, valamint beépítésre nem szánt területen, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetései, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

VII. Fejezet Az építési általános szabályai

21.§. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

(1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei, hogy az építéssel érintett telek

a) az övezeti előírásoknak megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított, közcsatorna hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírás nem zárja ki.

22. § Az építési hely meghatározásának szabályai

(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, vagy a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.

23. § Egyéb építési előírások

(3) Az építési övezetekben:

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet kivéve, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

b) melléképítmények és kiegészítő építmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,

c) kerti építmények (fedett, nyitott, maximum bruttó 20 m² területű építmények) az építési helyen belül helyezhetők el,

24. § A kialakult-, és új beépítéseknél az épületek-, építmények kialakításának általános szabályai

(1) Az övezetekben az épületeket igényesen, tájba illeszkedő módon kell kialakítani.

(3) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.

25.§.

Közművesítettség

(1) A település beépítésre szánt területeinek építési övezeteiben az építési telkek beépítésének minimális feltétele - a fő rendeltetésű épületekre vonatkozóan

a) Beépítésre szánt területen: részleges közművesítettség a 13.§ és 14. §-ban megengedett eltérések alkalmazhatóságával

b) Beépítésre nem szánt területen: hiányos közművesítettség a 13.§ és 14. §-ban megengedett eltérések alkalmazhatóságával

amennyiben az építési övezet-, övezeti előírás másképp nem rendelkeznek.

28.§.

Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

(1) Napelem, napkollektor, napenergia-hasznosító berendezések az építészeti környezethez illeszkedve:

a) homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,

b) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben,

c) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve

d) önálló építményként kizárólag gazdasági területen, építési helyen belül helyezhető el.

(3) Technológiai létesítmények közül:

a) klímaberendezés kültéri egysége-, kivezetése, szellőző, kémény, égéstermék elvezető, parapet konvektor, parabolaantenna, egyéb technikai berendezés - a riasztó kivételével az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az épület közterületről látható egyéb homlokzatára takartan, vagy az alárendeltebb homlokfalára telepíthető,

b) oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalhatáron álló homlokzatra nem helyezhető el.

c) gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, vagy az épület közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el.

(4) Szerelt gravitációs külső kéményt az épületeken elhelyezni csak a fallal megegyező külső burkolattal ellátva szabad.

29. §

A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

(1) Az egyes építési övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

39.§.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai „Gksz”

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezetben elhelyezhető épület

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

c) telkenként egy a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetéseket is tartalmazhat, amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető.

(7) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a részleges közművesítettség.

(9) Az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai csak a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.

(10) Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.

(11) A gazdasági területeken

a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.

b) A burkolt és tetőfelületek minden 100 m²-e után 1m³ záportározó létesítendő.

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

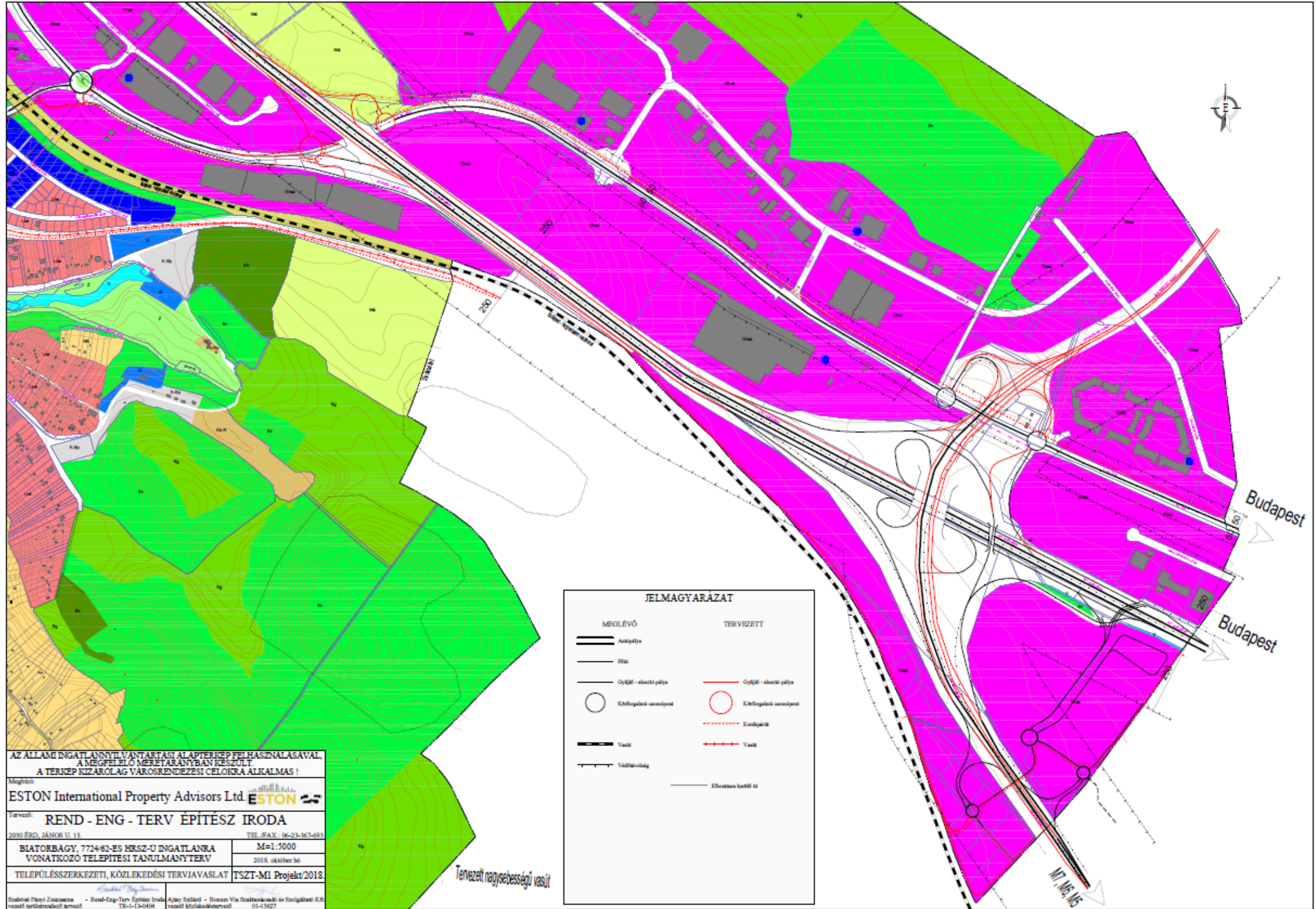
(11) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növénytelepítés szükséges, melyet folyamatosan fenn kell tartani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.

b) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növény-sáv többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

TSZT- M1 Projekt/2018.	Településszerkezeti, közlekedési tervjavaslat	M=1:5000
SZT- M1 Projekt/2018.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:2000
BT- M1 Projekt/2018.	Beépítési terv – Rövid táv 1. változat	M=1:2000
BT- M1 Projekt/2018.	Beépítési terv – Rövid táv 2. változat	M=1:2000
BT- M1 Projekt/2018.	Beépítési terv –Hosszú táv	M=1:2000



JELMAGYARAZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT
Autópálya	Gyűjtő - elosztó pálya
Pálya	Kiszármazási csomópont
Gyűjtő - elosztó pálya	Kiszármazás
Kiszármazási csomópont	Vasút
Vasút	Előzetes területi út
Vasút	
Vasútvonal	

AZ ÁLLAMI INGATLANNYELVÉNYELTARTÁSI ALAPTERKÉP FELHASZNÁLÁSAVAL,
A MEGFELELŐ MÉRÉTKARÁNYBAN RÉSZÜLT,
A TERKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CELOKRA ALKALMAS!

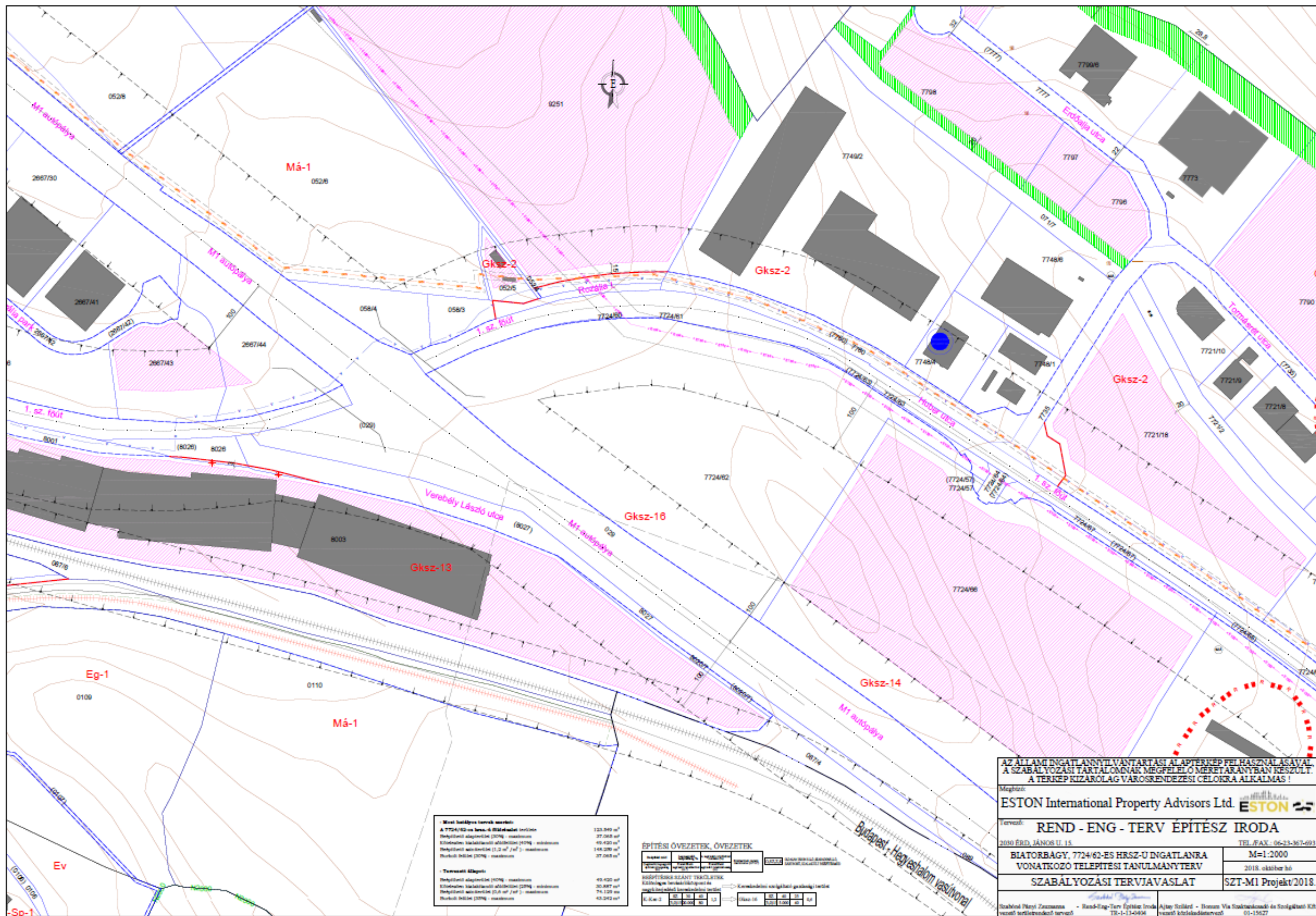
Meghívta:
ESTON International Property Advisors Ltd.

Tervező:
REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA

2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL./FAX: (06-23-867-693)

BIATORBÁGY, 7724/62-ES HRSZ-U INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	M=1:5000 2018. október hó
TELEPÜLÉSSZERKEZETI, KÖZLEKEDÉSI TERVJAVASLAT	TSZI-MI Projekt/2018

Szabófalvi Péter Zsuzsanna - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
 Ajtay Szilárd - Borsos Via Szaktanácsadói és Szolgáltatói Kft.
 Tel: 01-340404 Fax: 01-340404



Művelési terv adatai

A 7724/62-es hrsz.-ú földterület terület	123,947 m ²
Beépítendő terület (30%) - maximum	37,184 m ²
Építendő terület (10%) - maximum	12,394 m ²
Beépítendő terület (1,2 m ² /m ²) - maximum	148,286 m ²
Beépítendő terület (30%) - maximum	37,184 m ²

Tervezési állapot

Beépítendő terület (10%) - maximum	12,394 m ²
Építendő terület (10%) - maximum	12,394 m ²
Beépítendő terület (1,2 m ² /m ²) - maximum	148,286 m ²
Beépítendő terület (30%) - maximum	37,184 m ²

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Nyitólépcső	Zöldéle	Építési övezet	Övezet	Építési övezet	Övezet
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

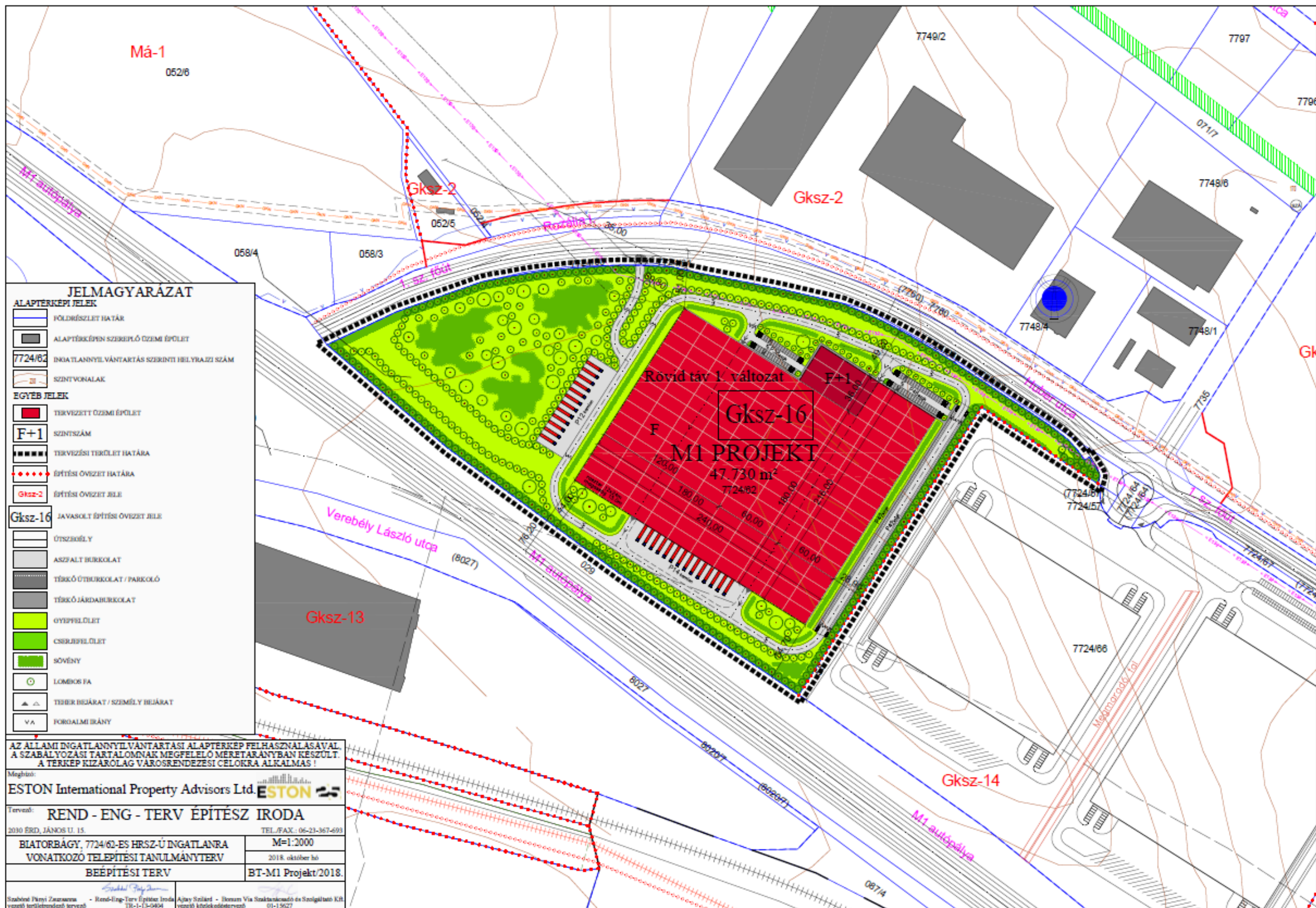
AZ ÁLLAMI INGATLANNYELTARTÁSI ALAP TERVEK FELHASZNÁLÁSÁVAL
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉTSZÁMÚAN KÉSZÜLT.
A TERVEK KIZÁRÓLAG VÁROSKENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!

Meghíz: **ESTON International Property Advisors Ltd.**

Tervező: **REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA**
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL./FAX: 06-23-367-693

BIATORBÁGY, 7724/62-ES HR SZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	M=1:2000
SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT	2018. október hó
SZT-M1 Projekt/2018.	

Stábil Péter Zirci Zirci - Rend-Eng-Terv Építész Iroda Ajtay Szilárd - Borsos Via Szakmai és Szolgáltató Kft.
vezető tervezőmérnök tervező
TE-1-13-0436
vezető közlekedéstervező



JELMAGYARAZAT

ALAPTERKEPI JELEK

- FÖLDRÉSZLETI HATÁR
- ALAPTERKEPIEN SZERELŐ ÖZEMI ÉPÜLET
- 7724/62 INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYSZÁMI SZÁM
- SZINTVONALAK

EGYÉB JELEK

- TERVIZETT ÖZEMI ÉPÜLET
- F+1 SZINTSZÁM
- TERVIZÉSI TERÜLET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVIZET HATÁRA
- Gksz-2 ÉPÍTÉSI ÖVIZET JELE
- Gksz-16 JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVIZET JELE
- ÜTSZOBÉLY
- ASZFALT BURKOLAT
- TÉRKŐ ÜTSZOBKOLAT / PARKOLÓ
- TÉRKŐ JÁRDABURKOLAT
- GYEPFELDLET
- CSEMPEFELDLET
- SÖVÉNY
- LOMBOS FA
- TÉBÉR BEJÁRAT / SZEMÉLY BEJÁRAT
- V A FORGALMI IRÁNY

AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTERKEP FELHASZNÁLÁSÁVAL A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉTTARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TERKEP KIZÁRÓLAG VÁROSKENDEZÉSI CELOKRA ALKALMAS!

Megbízó: **ESTON International Property Advisors Ltd. ESTON**

Tervező: **RENDEK - ENGT - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA**

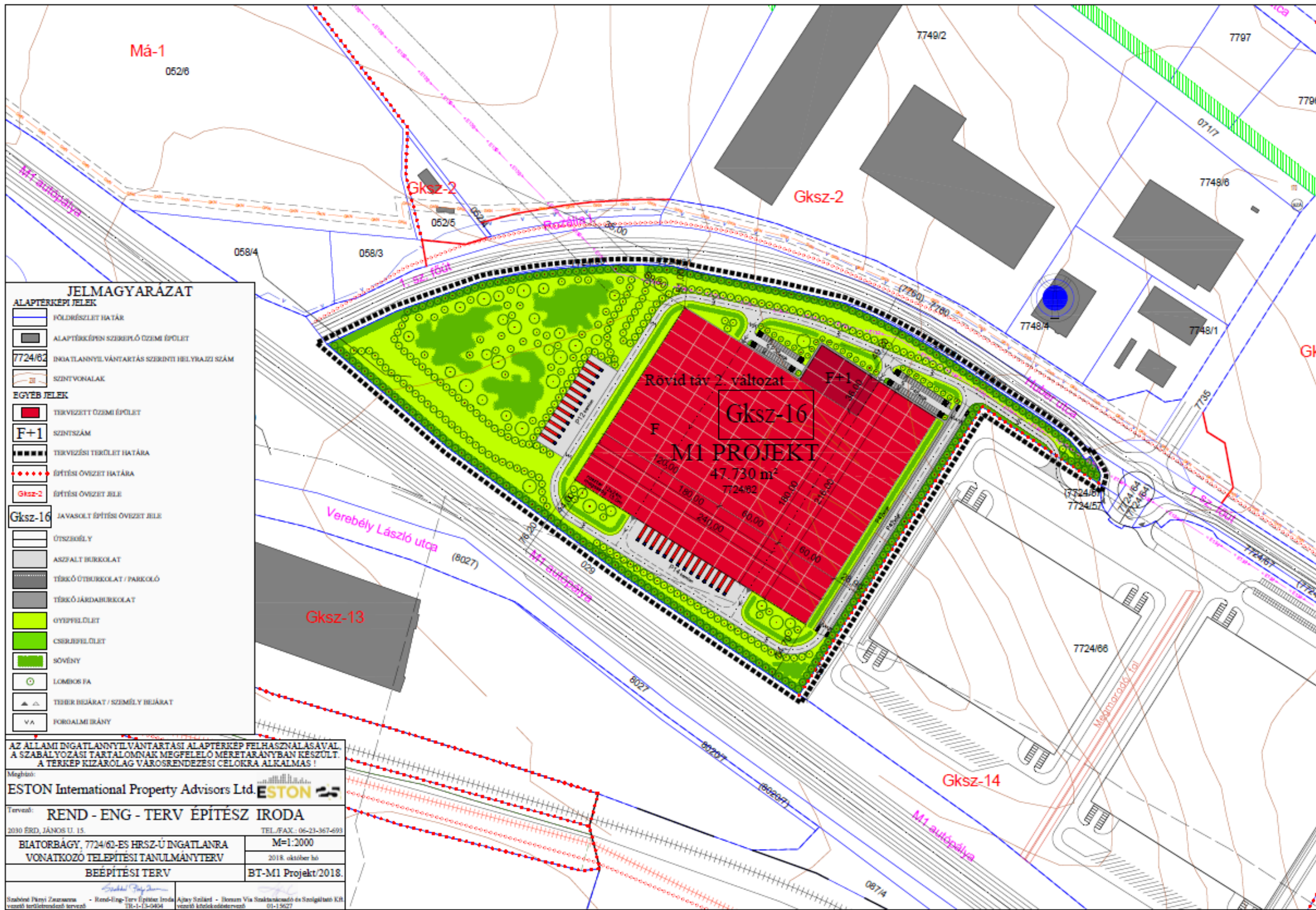
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL./FAX: 06-23-367-693

BIATORBÁGY, 7724/62-ES HRSZ-Ú INGATLANRA M=1:2000

VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 2018. október hó

BEÉPÍTÉSI TERV BT-M1 Projekt/2018.

Szabóné Péter Zsuzsanna - Rend-Eng-Terv Építész Iroda Ajtay Szilárd - Borsos Via Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. vezető területrendező tervező vezető területrendező



- JELMAGYARAZAT**
- ALAPTERKEPI JELEK**
- FÖLDREZSLET HATÁR
 - ALAPTERKEPÍN SZERELŐ ÖZEMI ÉPÜLET
 - INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYSZÁMI SZÁM
 - SZINTVONALAK
- EGYEB JELEK**
- TERVEZETT ÖZEMI ÉPÜLET
 - SZINTSZÁM
 - TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
 - ÉPÍTÉSI ÖVIZET HATÁRA
 - Gksz-2 ÉPÍTÉSI ÖVIZET JELE
 - Gksz-16 JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVIZET JELE
 - ŰTSZOBÁLY
 - ASZFALT BURKOLAT
 - TÉRKŐ ŰTSURKOLAT / PARKOLÓ
 - TÉRKŐ JÁRDABURKOLAT
 - GYÉPHELDLET
 - CSERJÉHELDLET
 - BÖVÉNY
 - LOMBOS FA
 - TERBER BIZÁRAT / SZEMÉLY BIZÁRAT
 - FORDALMIBIRÁNY

AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTERKEP FELHASZNÁLÁSÁVAL A SZABALYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉTAJÁNYBAN KÉSZÜLT. A TERKEP KIZÁRÓLAG VÁROSKENDEZÉSI CELOKRA ALKALMAS!

Megbízó: **ESTON International Property Advisors Ltd. ESTON**

Tervező: **REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA**
 2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL./FAX.: 06-23-367-693

7724/62-ES HRSZ-Ú INGATLANRA
 VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV M=1:2000
 2018. október hó

BÉEPÍTÉSI TERV BT-M1 Projekt/2018.

Szabó Péter Zsuzsanna - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
 vezető területrendező tervező TEL: +36-23-367-694 Ajay Szilárd - Ilomam Via Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft.
 vezető építésztervező TEL: +36-23-367-697

