



VÁROS POLGÁRMESTERE

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

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, az Antenna Hungária Zrt. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-a alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”.

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására az Antenna Hungária Zrt. telepítési tanulmánytervet nyújtott be, amelynek lényegét az alábbiak szerint foglalom össze:

A jelenleg hatályos HÉSZ alapján a 7796 és 7797 hrsz-ú, telek, beépítésre szánt „Gksz-2 jelű építési övezetbe tartozik.

A hatályos HÉSZ 40. § (1) bekezdése szerint a Gksz-2 jelű építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei az alábbiak:

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-2	SZ	5000	30	30	1,2	12,5

A hatályban lévő településrendezési eszközök módosítására készült – jelenleg egyeztetett, végső jóváhagyó szavazás előtt álló – tervezete szerint a tárgyi terület besorolása és a területre vonatkozó Gksz-2 jelű építési övezet előírásai nem változnak. A HÉSZ módosítás elkészült tervezetbe és jóváhagyó eljárásának befejező szakaszába az Antenna Hungária által javasolt módosítás (megismételt államigazgatási szervi egyeztetések nélkül) már nem emelhető be.

A beruházói elképzelések szerint a két ingatlan összevonásával kialakuló építési telken egy 6.915 m² alapterületű épületet szeretnének megvalósítani, ami 44,4 %-os beépítettséget eredményez. Ehhez a tárgyi két ingatlan beépíthetősége célszerűen 45%-ban határozandó meg. Ez a módosítás a kötelező legkisebb zöldfelületi arány változtatását nem teszi



VÁROS POLGÁRMESTERE

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

szükségessé és a legnagyobb megengedett szintterületi mutató $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értéke is változatlan maradhat. Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelen esetben betartható.

A tervezett épület megvalósítása érdekében egy új, a Gksz-14A jelű építési övezet meghatározására teszünk javaslatot.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m^2)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagasság a (m)
Gksz-14A	SZ	5000	45	30	1,2	12,5

Tekintettel arra, hogy az Erdőalja és Tormásrét utca északi oldalán lévő területek építési övezetének megváltoztatására már korábban hasonló módosítási indítvány készült, javaslom, hogy Biatorbágy 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 **következő módosításának** tervezési programjába kerül a módosítás vizsgálata és tervezése. A tervezők szakmailag értékelik a változtatási szándékot és javaslatot tesznek a konkrét előírások, települési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő módosítására.

Biatorbágy, 2019. szeptember 13.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Az előterjesztést készítette: Rumi Imre főépítész

Melléklet:

- telepítési tanulmány
- határozati javaslat



VÁROS POLGÁRMESTERE

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

Határozati Javaslat **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **/2019. (IX. 26.) határozata**

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, az Antenna Hungária Zrt. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről

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

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület befogadja az **Antenna Hungária Zrt. által benyújtott, Biatorbágy 7796 és 7797 hrsz-ú telkekre vonatkozó HÉSZ módosításáról szóló telepítési tanulmánytervet.**

Biatorbágy 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

**Összefoglaló az Antenna Hungária Zrt. Erdőalja utcai területének
fejlesztési lehetőségeiről**

A telepítési tanulmányterv tárgya az Antenna Hungária Zrt. tulajdonában álló Biatorbágy, 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok területén egy műsorgyártási célú gépjárművek részére szolgáló gépjármű tároló csarnok és rendezvénytechnikai eszközök részére készülő raktárépület megvalósítása.

Ehhez azonban szükséges a két ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.

Biatorbágy város 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlanok a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartoznak, amely a terület tulajdonosa távlati elképzeléseinek megfelel.

A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete (HÉSZ) szól. A Szabályozási Tervben (SZT) a 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartoznak.

A HÉSZ 40. § (1) bekezdése szerint a Gksz-2 jelű építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei az alábbiak:

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-2	SZ	5000	30	30	1,2	12,5

A hatályban lévő településrendezési eszközök – jelenleg végső szakmai véleményezés alatt álló – tervezeete szerint a tárgyi terület besorolása és a területre vonatkozó Gksz-2 jelű építési övezet előírásai nem változnak. A terület szabályozásában csupán egyetlen változás történik. A Hosszúréti-patak mentén a telekhatárral párhuzamosan kijelölt a „telek zöldfelületként kialakítandó része” elnevezésű sáv szélessége lecsökken kb. 15 méterről konkrétan meghatározott 5 méterre.

A beruházói elképzelések szerint a két ingatlan összevonásával kialakuló építési telken egy 6.915 m² alapterületű épületet szeretnének megvalósítani, ami 44,4 %-os beépítettséget eredményez. Ehhez **a tárgyi két ingatlan beépíthetősége célszerűen 45%-ban határozandó meg.** Ez a módosítás a kötelező legkisebb zöldfelületi arány változtatását nem teszi szükségessé és a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,2 m²/m² értéke is változatlan maradhat. Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelen esetben betartható.

A tervezett épület megvalósítása érdekében **egy új, a Gksz-14 jelű építési övezet meghatározására teszünk javaslatot.**

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-14	SZ	5000	45	30	1,2	12,5

A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

A két földrészlet együttes területe	15.574 m ²
Hatályos HÉSZ szerint	
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	4.672 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	4.672 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	12.000 m ²
Burkolt felület - maximum	6.230 m ²
Telepítési tanulmány javaslata szerint	
Beépíthető alapterület (45%) - maximum	7.008 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	4.672 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²)	18.689 m ²
Burkolt felület - maximum	3.894 m ²
Beépítési tervjavaslat szerint	
Beépített alapterület (44,4%)	6.915 m ²
Zöldfelület nagysága (36,5%)	5.681 m ²
- ebből füvesített terület - maximum	1.894 m ²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület - minimum	3.787 m ²
Burkolt felület (20,6%)	2.978 m ²
- útburkolat nehéz tehergépjármű forgalomra	2.690 m ²
- parkolóterület	288 m ²

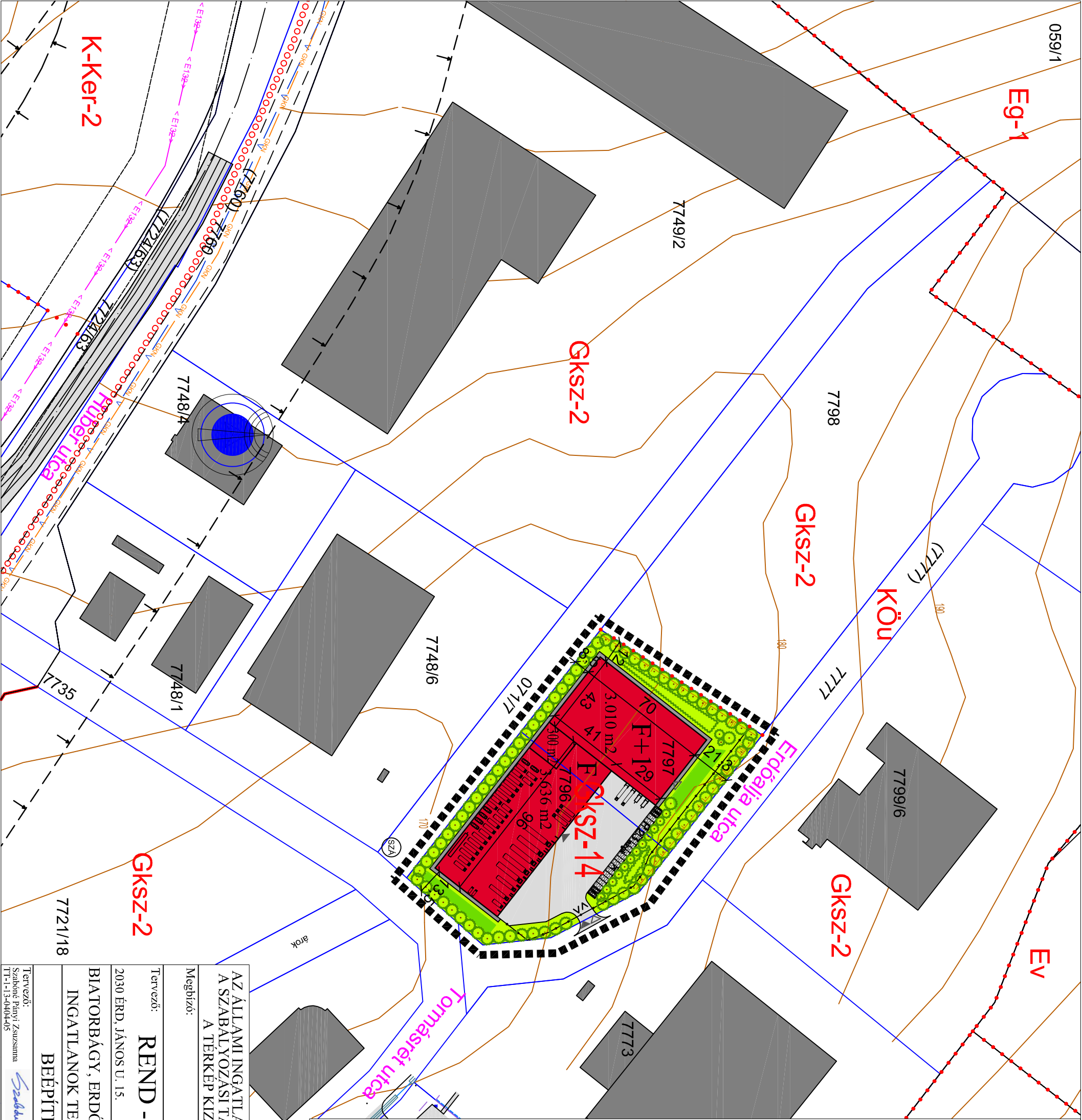
JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI JELEK

	FÖLDRÉSZLET HATÁR
	ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÜZEMI ÉPÜLET
	INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
	SZINTVONALAK

EGYÉB JELEK

	TERVEZETT ÜZEMI ÉPÜLET
	SZINTSZÁM
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
	ÚTSZEGÉLY
	RÉZSÚ
	ASZFALT BURKOLAT
	TÉRKŐ ÚTBURKOLAT / PARKOLÓ
	TÉRKŐ JÁRDABURKOLAT
	GYEPELFELÜLET
	CSERJEFELÜLET
	SÖVÉNY
	LOMBOS FA
	TEHER BELÁRAT / SZEMÉLY BELÁRAT
	FORGALMI IRÁNY



AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSAVAL,
A SZABALYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETÁRÁNYBAN KESZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !

Megbízó: **antenna**
HUNGÁRIA

Tervező: **REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA**

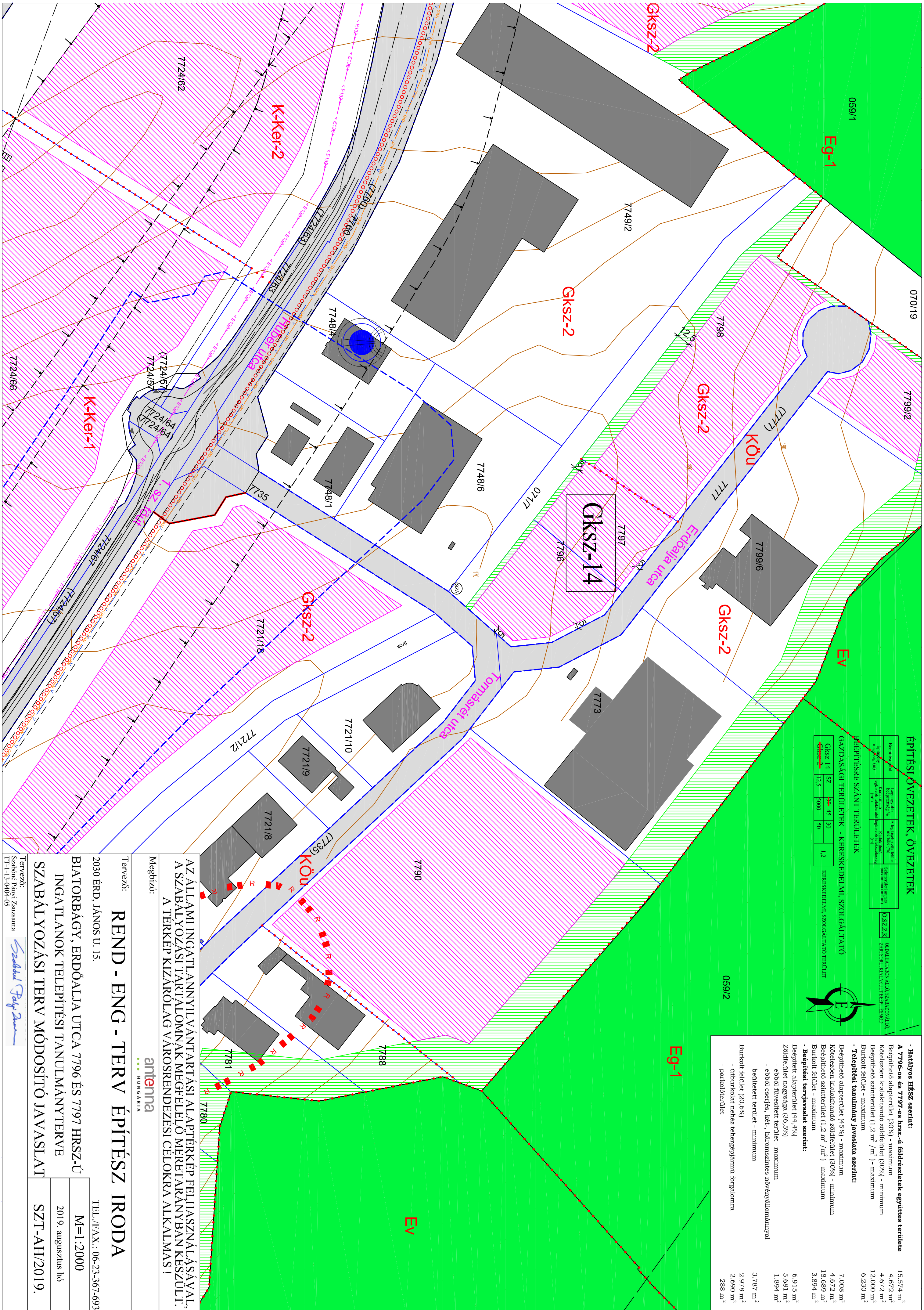
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL./FAX.: 06-23-367-693

BIATORBÁGY, ERDŐALJA UTCA 7796 ÉS 7797 HRSZ-Ú	M=1:2000
INGATLANOK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	2019. augusztus hó

BÉÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT	BT-AH/2019.
------------------------	-------------

Tervező:
Szabóné Pányi Zsuzsanna
TT-1-13-0404-05

Szabóné Pányi Zsuzsanna



Beepitési mód	Legnagyobb beépítettség %	A legkisebb zöldfelületi meredek (%)	Szűrőtelítési mérték (m ² /m ²)
Építési mérték (m)	Kiszáradt legkisebb területtelítettség (m ²)	Kiszáradt legkisebb területtelítettség (m ²)	

- Hatályos HESZ szerint:
A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú földrészeletek együttes területe
Beépíthető alapterület (30%) - maximum
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum

- Hatalyos HESZ szerint:
A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú földrészelek együttes területe

Bépipithető alapterület (30%) - maximum
Kötelezően kialakítandó földfelület (30%) - minimum

Beepithelio szinlerület (1,2 m² / m²) - maximum
Burkolt földlet - maximum

- Beépíthető alapterület (45%) - maximum

Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum
Bepíthető szinterület (1,2 m² / m²) - maximum

Burkolt terület - maximum

Becitett alapterület (44,4%)

- ebból kivésített terület - maximum
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal

beültetett terület - minimum
Borskolc falutól (20,6%)

- útburkolat nehéz tehergépjármű forgalomra

- parkololetuier

Eq-1

antenna HUNGÁRIA

A TERKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!

Megbízó:

Tervező:

REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA

2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.

TEL./FAX.: 06-23-367-6933

BIATORBÁGY, ERDŐALJA UTCA 7796 ÉS 7797 HRSZ-Ú

M=1:2000

INGATLANOK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

19. augusztus hó

SZABALYOZÁSI TERV MODOSÍTÓ JAVASLAT

SZT-AH/2019.

Tervező:

Szabóné Pányi Zsuzsanna
TT 1 12 0404 05

Sabdu Dagi Nur

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7796 és 7797 HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE



Megbízó:



Antenna Hungária Zrt.
1119 Budapest
Petzvál József utca 31-33.
Adószám: 10834730-2-44

2019. augusztus hó

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY,
7796-OS ÉS 7797-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE**

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Szabóné Pányi Zsuzsanna - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
vezető területrendező tervező

TR-1-13-0404

TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS	5
2.)	ELŐZMÉNYEK	5
3.)	AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN	6
4.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE	11
5.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE	25
6.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	31
7.)	BEÉPÍTÉSI TERV	40
8.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE	44
9.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ .	50
10.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK	52
11.)	KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	53
12.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ...	55

MELLÉKLETEK

1.	számú melléklet:	Érvényben lévő TSZT kiváгат	57
2.	számú melléklet:	Jelenlegi szabályozás	58
3.	számú melléklet:	Szabályozási tervjavaslat	59
4.	számú melléklet:	Beépítési terv	60
5.	számú melléklet:	A hatályos HÉSZ releváns előírásai	61
6.	számú melléklet:	A végső szakmai véleményezés alatt álló településrendezési eszközök HÉSZ tervezetének releváns előírásai	67
7.	számú melléklet:	A Biatorbágy, 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok hivatalos térképmásolata	71
8.	számú melléklet:	A Biatorbágy, 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok tulajdoni lapja	73
9.	számú melléklet:	A Biatorbágy, 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó Telepítési tanulmányterv készítése céljának meghatározása	77

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

SZT-AH/2019.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:2000	79
BT-AH/2019.	Beépítési terv	M=1:2000	80

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezési terület
2. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)
3. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok látképe dél és kelet felől, háttérben a Terracotta telephelye (forrás: google)
4. ábra: A két tárgyi ingatlan madártávlatból dél felől (forrás: Google maps)
5. ábra: A két ingatlan madártávlatból északkelet felől nézve (forrás: Google maps)
6. ábra: A 7796-os és 7797-es ingatlanok terepviszonyai déli irányból nézve (forrás: Google Earth)
7. ábra: A 7796-os és 7797-es ingatlanok terepviszonyai nyugat felől (forrás: Google Earth)
8. ábra: A Biatorbágy, Vendel Parkban fekvő 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok látképe észak, északnyugat felől, az Erdőalja utcából (forrás: Google maps)
9. ábra: A Vendel Park környéki úthálózat
10. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből
11. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből
12. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázata
13. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből
14. ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű tervlap jelmagyarázata
15. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből
16. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázata

17. ábra: Szabályozási tervjavaslat
18. ábra: Részlet a végső szakmai véleményezés alatt álló Településszerkezeti tervből
19. ábra: Részlet a végső szakmai véleményezés alatt álló Szabályozási tervből
20. ábra: A végső szakmai véleményezés alatt álló Szabályozási terv jelmagyarázata
21. ábra: Az Antenna Hungária Zrt. fejlesztési elképzeléseinek megfelelő beépítési terv
22. ábra: A 7790-es és a 7773-as hrsz.-ú ingatlanok Beépítési tervjavaslata
23. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról
24. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített vízvezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak
25. ábra: Az Antenna Hungária Zrt. kiépítésre kerülő telephelyét érintő szennyvízelvezető rendszer
26. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített csatornák az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak
27. ábra: Az Antenna Hungária Zrt. kiépítésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer
28. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat
29. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok környezetében, a Tormásrét és az Erdőalja utcában húzódó elektromos vezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint az ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonát képezik.
30. ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala
31. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok környezetében, a Tormásrét utcában húzódó hírközlési kábelek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonát képezik

Budapest, 2019. augusztus hó

Jelen tanulmány kizárólag a REND-ENG-TERV Építész Iroda hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY,
7796-OS ÉS 7797-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE**

1.) BEVEZETÉS

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, 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanokra, az Antenna Hungária Zrt. által megvalósításra kerülő műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló és a rendezvénytechnikai eszközök részére készülő raktár területére és közvetlen környezetére terjed ki.

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 módosítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, Erdőalja utcai 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

A beruházói szándék a tárgyi két ingatlanon egy új, korszerű műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló csarnok, raktárcsarnok megvalósítása a ma még beépítetlen 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanokon. Ehhez azonban szükséges az Antenna Hungária Zrt. által megvásárolt két ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.

2.) ELŐZMÉNYEK

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt időszakban felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). A több éve készülő új tervek és Helyi Építési Szabályzat a 2016. júniusában hatályba lépett településrendezési eszközöket váltja majd, de jelenleg még nem kerültek önkormányzati jóváhagyásra.

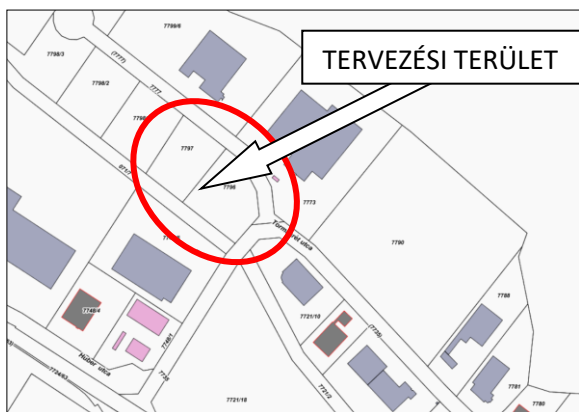
Jelen tanulmányt – a települési főépítéssz javaslatára – a ma még hatályos terveken kívül a készülő terv állami főépítész részére összeállított végső véleményezési dokumentációja figyelembevételével készítjük, mivel a jóváhagyás során már nem várható olyan változás, ami a terveket jelentős mértékben módosítaná.

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. **Amennyiben jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza a hamarosan elfogadásra kerülő Helyi Építési Szabályzatának módosítását és az Antenna Hungária Zrt. tervezett beruházását kiemelt fejlesztési területté minősíti, abban az esetben a településrendezési eszközök módosítása a 32. § (6) bekezdése értelmében tárgyalásos eljárás keretében történhet majd meg.**

3.) AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK 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 is érintett keleti településrészek a Budaörsi-medencébe nyúlnak be.

1. ábra: A tervezési terület



A tervezett beruházás miatt szükségessé váló Helyi Építési Szabályzat módosítással érintett terület Biatorbágy északnyugati részén, az Erdőalja utca mentén található. Az Antenna Hungária Zrt. által megvásárolt 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok a Tormásrét utcától északkeletre fekszenek, több meglévő ipari üzem környezetében. Az ingatlanoktól délre, a Tormásrét utcában a Terracotta nevű cég hatalmas csarnoka látható, délkeletre pedig a Jungheinrich Kft. gépek, berendezések, targoncák nagykereskedelmével foglalkozó cég telephelye.

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



A tárgyi két ingatlannal szemben fekvő Erdőalja utca 1. számú, 7773-as hrsz.-ú ingatlanon ipari tevékenység folyik, a GSI gabonátároló, anyagmozgató, illetve baromfi és sertéstenyésztéshez szükséges rendszerek gyártására specializálódott cég létesített gyárat.

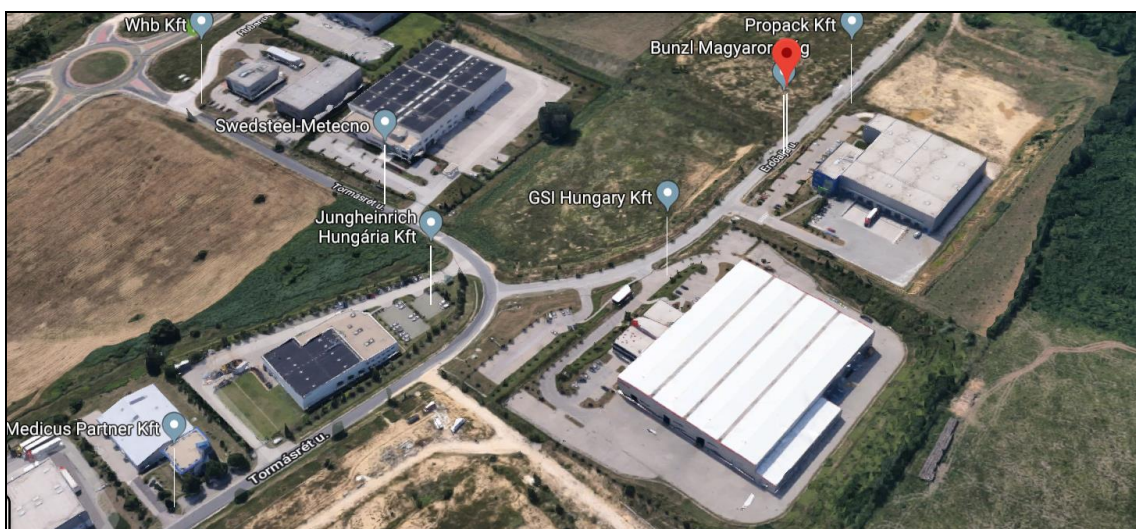


3. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok látképe dél és kelet felől, háttérben a Terracotta telephelye (forrás: google)

A Vendel Park részét képező két földrészlet már 2006. óta belterületbe és hosszú évek óta gazdasági besorolású területbe tartozik. A 7796-os hrsz.-ú telek nagysága 8353 m², mely jelenleg beépítetlen.



4. ábra: A két tárgyi ingatlan madártávlatból dél felől (forrás: Google maps)



5. ábra: A két ingatlan madártávlatból északkelet felől nézve (forrás: Google maps)

A Tormásrét utcáról nyíló 7797-es hrsz.-ú, szintén beépítetlen 7221 m² nagyságú ingatlan nemrég szintén az Antenna Hungária Zrt. tulajdonába került.

A területnek jelenleg egyetlen bejárata van, amely a Tormásrét utcáról nyílik, az Erdőalja utcai elágazás előtt, a Jungheinrich Kft. bejáró útjával szemben. A földrészleteken belül jelenleg még kitaposott út sem figyelhető meg.

A két ingatlan felszíne változatos. A terepszintben összesen kb. 12 méter szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része a Tormásrét utca mentén, a 7796-os hrsz.-ú ingatlan déli csücskénél fekszik, amely kb. 167 méteren van Balti felett, a legmagasabban a 7797-es hrsz.-ú telek északnyugati telekhatára húzódik, kb. 179-180 méteren. E telekhatárral és az Erdőalja utca vonalával párhuzamosan egy-egy bevágás látható. Az északnyugati határ mentén két lépcsős részsű került kialakításra, amelynek különböző szintjeinél a telek nyugati csücskében kb. 171, 175 és 179 méter magasságban, a középső részen 173, 177 és 179 méter, az északi csücsökben pedig 172, 178 és 180 méterre Balti felett alakul a terep szintje. Az Erdőalja utca mentén megfigyelhető bevágás kevésbé meredek, az utca mentén a terep 171 és 179 méter között változik, észak, északnyugat felé emelkedik, míg a telkek belsejében a terepszint közel állandó, 172 méter Balti felett. A Hosszúréti-patak menti telekhatáron kisebb részsű látható, amely kb. 1-2 méter szintkülönbséget hidal át a patak felé lejtve. A Tormásrét utca felé a terepszint majdnem az utca magasságában figyelhető meg 170-171 méteren. Fentiek alapján a tárgyi két ingatlan belső részén, a kihasználható építési helyen belül a terepszint közel vízszintes, és magassága Balti felett kb. 172 méter.



6. ábra: A 7796-os és 7797-es ingatlanok terepviszonyai déli irányból nézve (forrás: Google Earth)



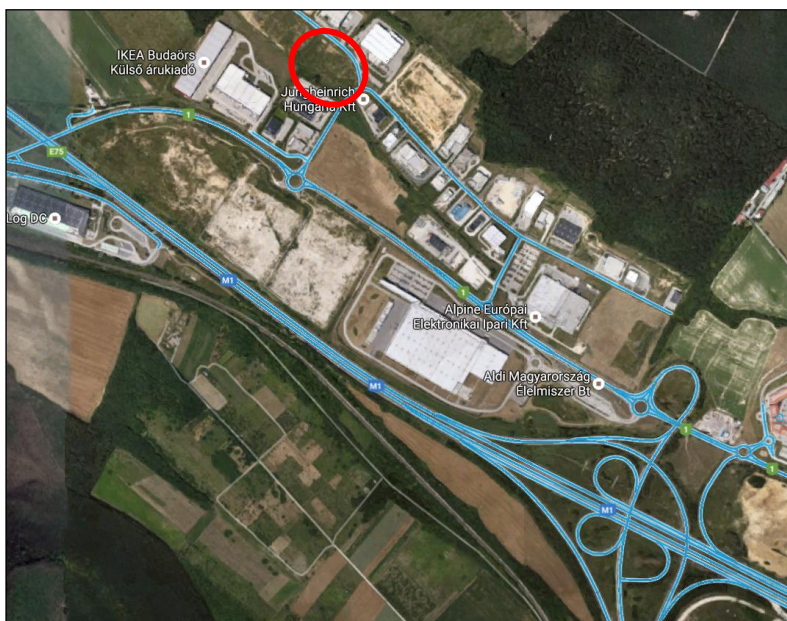
7. ábra: A 7796-os és 7797-es ingatlanok terepviszonyai nyugat felől (forrás: Google Earth)

8. ábra: A Biatorbágy, Vendel Parkban fekvő 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok látképe észak, északnyugat felől, az Erdőalja utcából (forrás: Google maps)



Az Antenna Hungária Zrt. a tárgyi két ingatlanra egy műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló csarnok és a rendezvénytechnikai eszközök részére készülő raktárépület megépítését határozta el. A tervezett új, L alakú csarnoképület megvalósításához valószínűleg kisebb tereprendezés lesz szükséges annak érdekében, hogy a két telekből kialakuló építési terület beépíthetővé váljék, és a telekhatárok közelében a tereplépcsők a hatályos HÉSZ előírásainak megfelelően legyenek kialakítva.

A tárgyi területen értékes növényállomány nem található, a telek sziklás gyepterület. A Vendel Park még egy viszonylag új ipari park, amelynek telephelyein értékes növényállomány még nem alakult ki.



A terület közlekedési kapcsolata, megközelítése rendkívül kedvező. A Vendel Park területén halad keresztül az 1. sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom elsőrendű főút, amelyen át a Főváros mindössze 11-12 km távolságban elérhető. Egy km távolságra van az ipari park központjától Budapest irányába az M1-es autópálya és az M0 gyorsforgalmi út csomópontja, amely minden irányban lehetővé teszi a tovább haladást.

9. ábra: A Vendel Park és környékének úthálózat

A 7796-os hrsz.-ú ingatlan a Vendel Park belső feltáró útját képező Tormásrét utcáról közelíthető meg, amely egy körforgalmi csomóponttal csatlakozik az 1. sz. főúthoz a 11+1 kilométerszelvényénél. Az Antenna Hungária Zrt. másik ingatlanának, a 7797-es hrsz.-ú ingatlannak a kiszolgáló útja az Erdőalja utca, amely az 1-es útról induló Tormásrét utcán át érhető el.

A Tormásrét utca a 7796-os hrsz.-ú ingatlan előtt elhaladva, az Erdőalja utcai csatlakozásnál délkelet felé fordulva végigfut a Vendel Park telephelyei között, majd egy újabb útcsatlakozás lehetővé teszi, hogy a Budai úton keresztül ismét elérje az 1. sz. főutat. A főúttal párhuzamosan haladó belső feltáró út Budai út néven fut tovább délkelet felé az ipari park széléig, ahol zsákutcaként végződik. A másik ingatlan feltárását biztosító Erdőalja utca a Tormásrét utcai csatlakozástól északnyugat felé veszi az irányt, és szintén telephelyek előtt vezet végig az ipari parkon, egészen az erdő széléig, ahol egy kis körforgalomban végződik.

Az Erdőalja utca két oldalán burkolt vízvezető árok, és szakaszosan parkoló-területek is kialakításra kerültek.

A 7796-os és a 7797-es hrsz.-ú ingatlanok földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
7796	kivett beépítetlen terület	8353 m ²	nincs
<u>7797</u>	<u>kivett beépítetlen terület</u>	<u>7221 m²</u>	<u>nincs</u>
Összes terület		1.5574 m ²	

A 7796-os hrsz.-ú földrészlet alakja sokszögletű. Az északnyugati telekhatára mentén mélysége kb. 100 méter, a Tormásrét utca mellett kb. 60 méter. Szélessége az Erdőalja utca északnyugati szakaszával párhuzamosan 95-100 méter között alakul.

A 7797-es hrsz.-ú ingatlan szélessége 65-70 méter között változó, mélysége 100 méter körüli.

4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

Jelen tanulmány éppen abban az átmeneti időszakban készült, amikor Biatorbágy város új településrendezési eszközei a végső jóváhagyás előtt álltak. Emiatt – a megbízó képviselőjének kérésére – megvizsgáltuk a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök tárgyi területre vonatkozó előírásait is, de ismertetjük az elkészült, és az államigazgatási egyeztetés végső stádiumában álló új terveket is. Ezzel párhuzamosan a területrendezés vonatkozásában is elemezzük a hatályos településrendezési eszközök készítésének időszakában érvényben lévő területrendezési tervek tárgyi területekre vonatkozó megállapításait, ugyanakkor ismertetjük a 2019. márciusában hatályba lépett új területrendezési tv-törvény előírásait is.

A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. A Biatorbágy város településrendezési eszközei részleges módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket kell megvizsgálni:

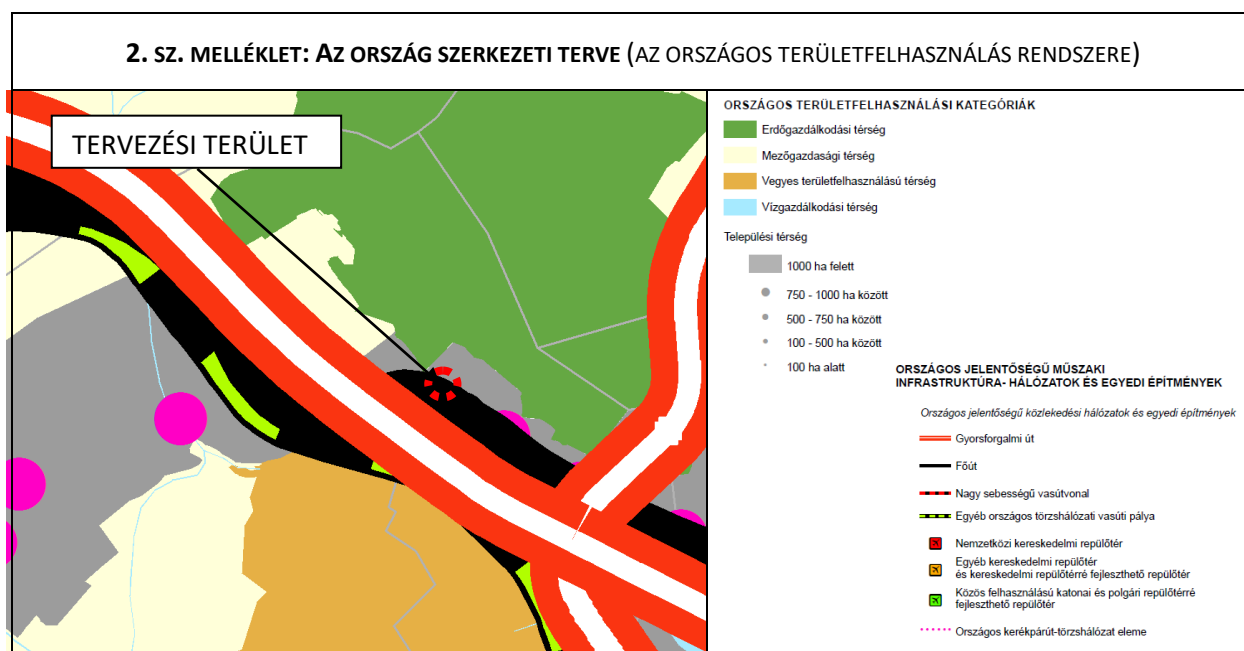
Hatályos területrendezési tervek:

- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (**OTrT**)
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (**BATrT**)
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (**Trtv.**)

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E három magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

➤ Országos Területrendezési Terv (2019. március 15-ig)



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.

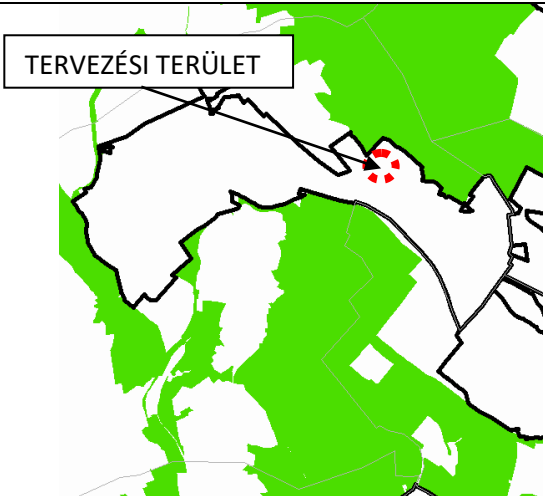
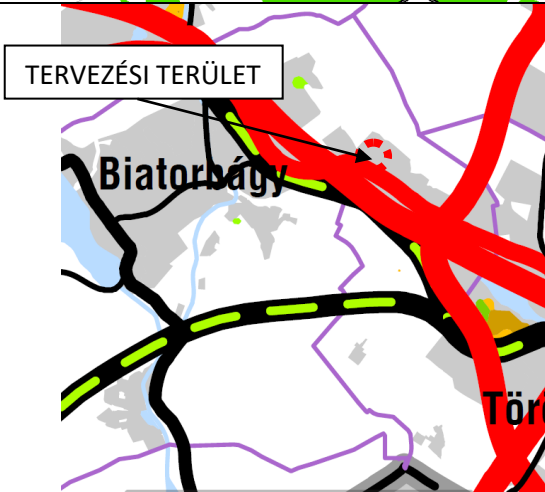
A tervezési terület a belterület keleti nyúlványának északkeleti határa mentén, a települési térségben belül fekszik.

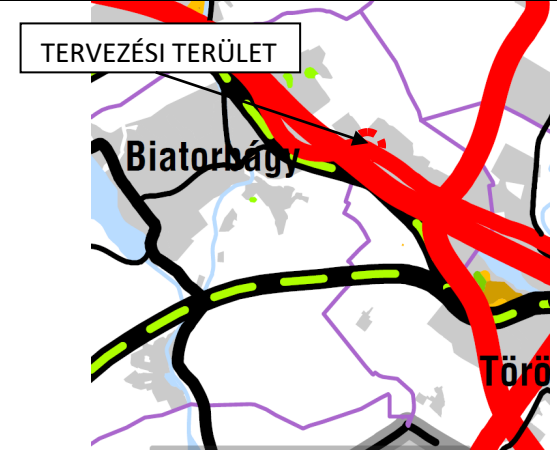
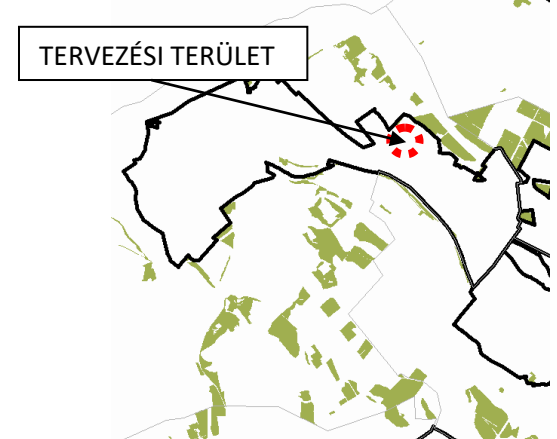
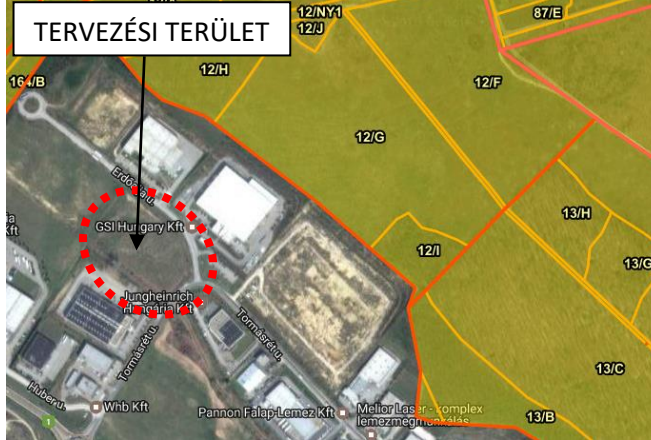
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főközlekedési út** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a 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.

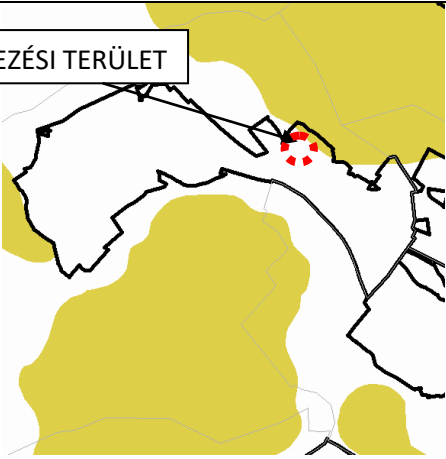
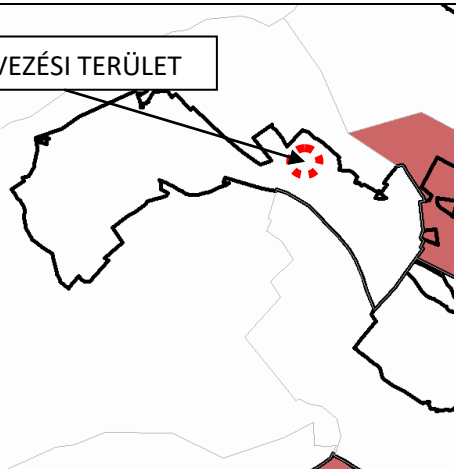
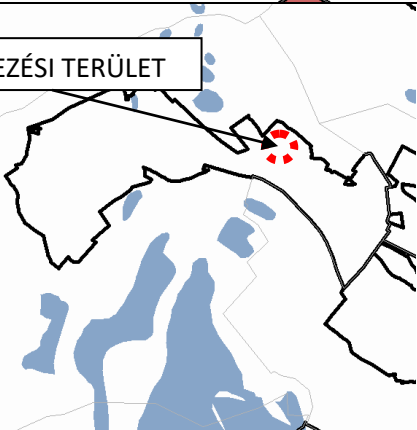
Biatorbágyot még a tervezett nagysebességű vasútvonal is érinti az említett közlekedési elemektől távolabb, a közigazgatási terület déli sávjában.

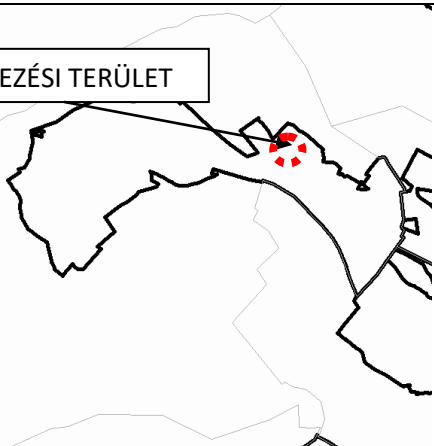
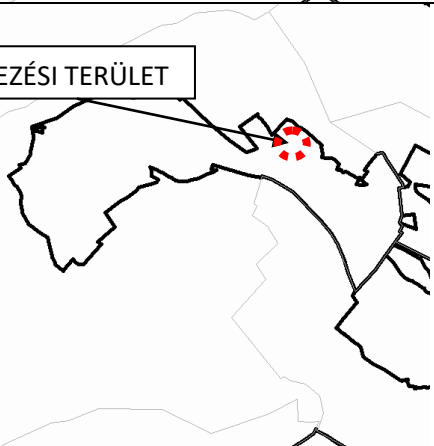
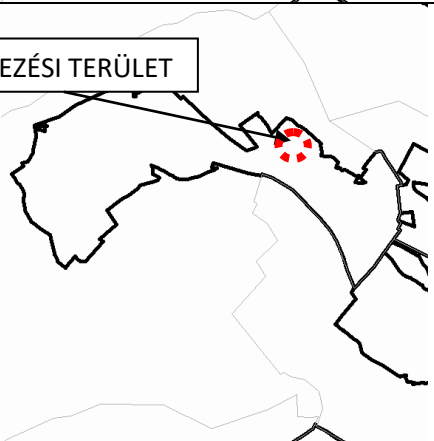
A belterületen vezet végig **az országos kerékpárút törzshálózat részét képező útvonal**, amely egy szakaszon, a tervezési terület térségében az 1. főút közelében halad.

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

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTrT ÉS AZ ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT NEM ÉRINTI! LD. A BATrT ÖVEZETEK ISMERTETÉSÉNél.
	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE  Kiváló minőségű szántóterület AZ ÖVEZET AZ OTrT SZERINT BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK CSUPÁN KIS RÉSZÉT ÉRINTI A BELTERÜLETTŐL DÉLNYUGATRA! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!

	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.
 Kormányhivatalok - Kormányhivatalok - Erdőtervezési körzetek - Erdészeti helységek - Erdőtagok - Erdőrészek Natura2000 - Része a hálózathoz - Hálózathoz jelölt - Felülvizsgálandó - Védettség - Nem védett - Fokozottan védett - Védett	A PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ERDÉSZETI OSZTÁLYÁNAK ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!  TERVEZÉSI TERÜLET

	3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTÉRÜLETÉNEK 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! 
	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!
	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!
 TERVEZÉSI TERÜLET	3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

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.

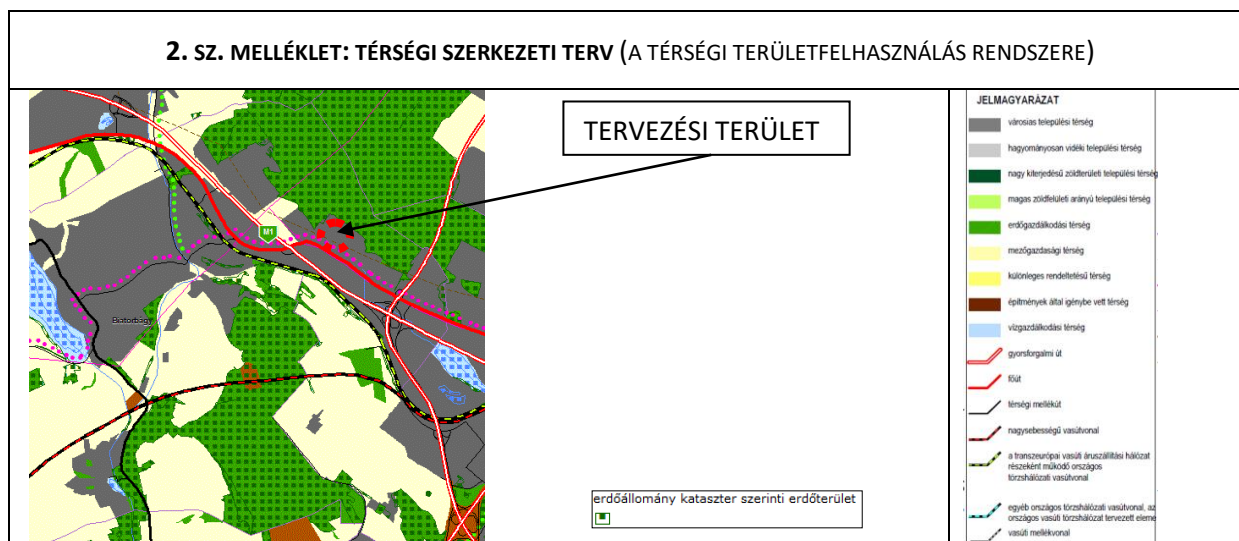
A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, az **M1-es autópálya és az M0, valamint az 1. számú főközlekedési út**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltüntetésre került a **tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai 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)”.

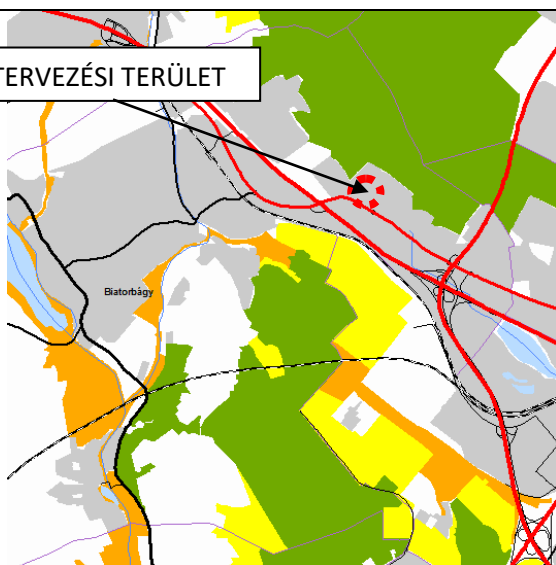
A BATrT Térségi Szerkezeti Tervén feltüntetésre került egy **térségi szénhidrogén szállítóvezeték**, amely a tervezési területtől délre húzódik északnyugat-délkeleti irányban.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a tervezési területet közvetlenül egyetlen elem sem érinti.



3. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI ÖVEZETI TERV

TERVEZÉSI TERÜLET



3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE

3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE

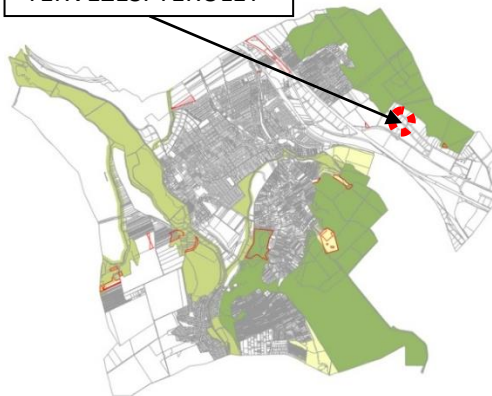
3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

A BATRT SZERINT A MAGTERÜLET ÖVEZETE BIATORBÁGYON PL. A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKKELETRE FEKVŐ ERDŐTERÜLETEKET ÉRINTI!

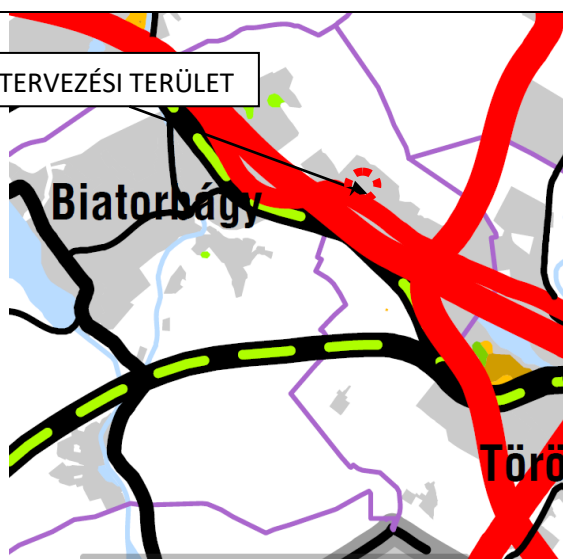
A TERVEZÉSI TERÜLETET A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI, ANNAK ÉSZAKKELETI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ!

TERVEZÉSI TERÜLET



- magterület
- ökológiai folyosó
- puffer terület

TERVEZÉSI TERÜLET

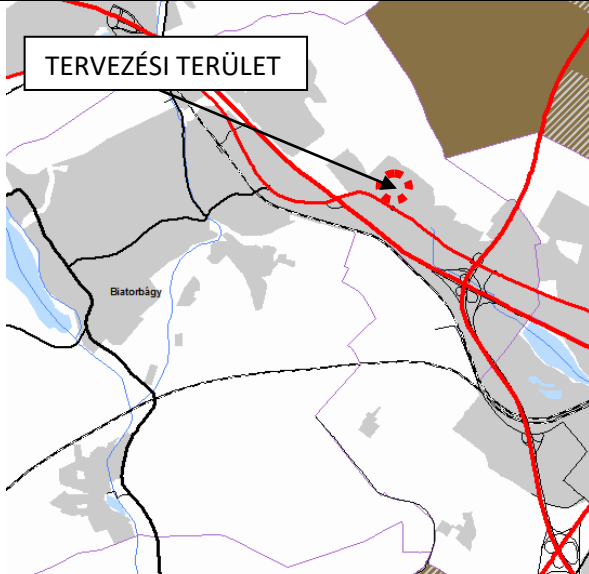
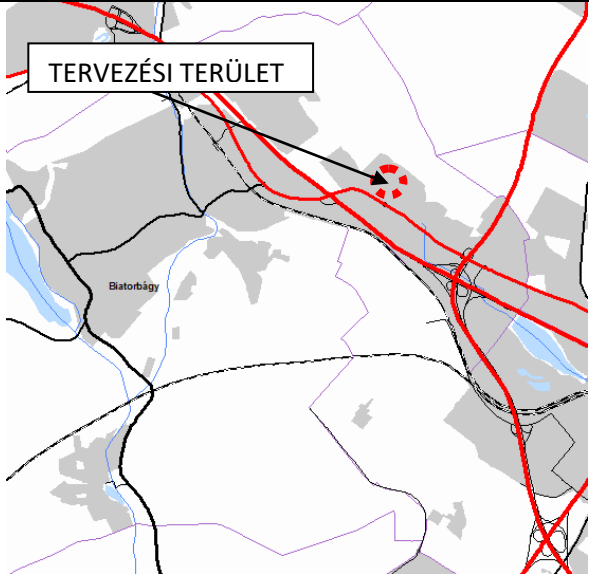
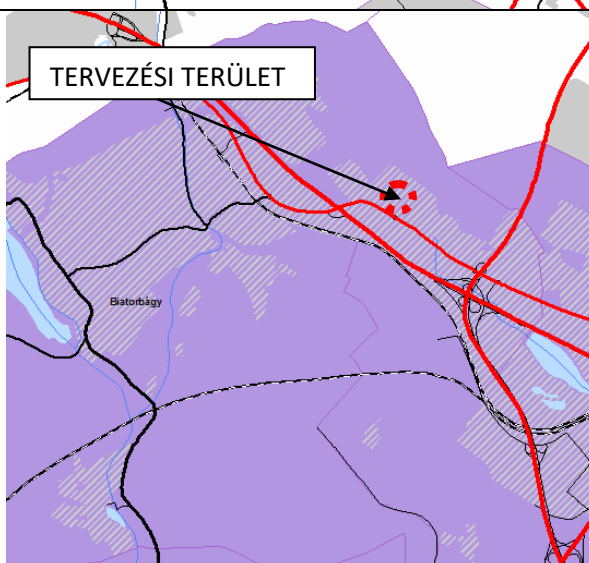


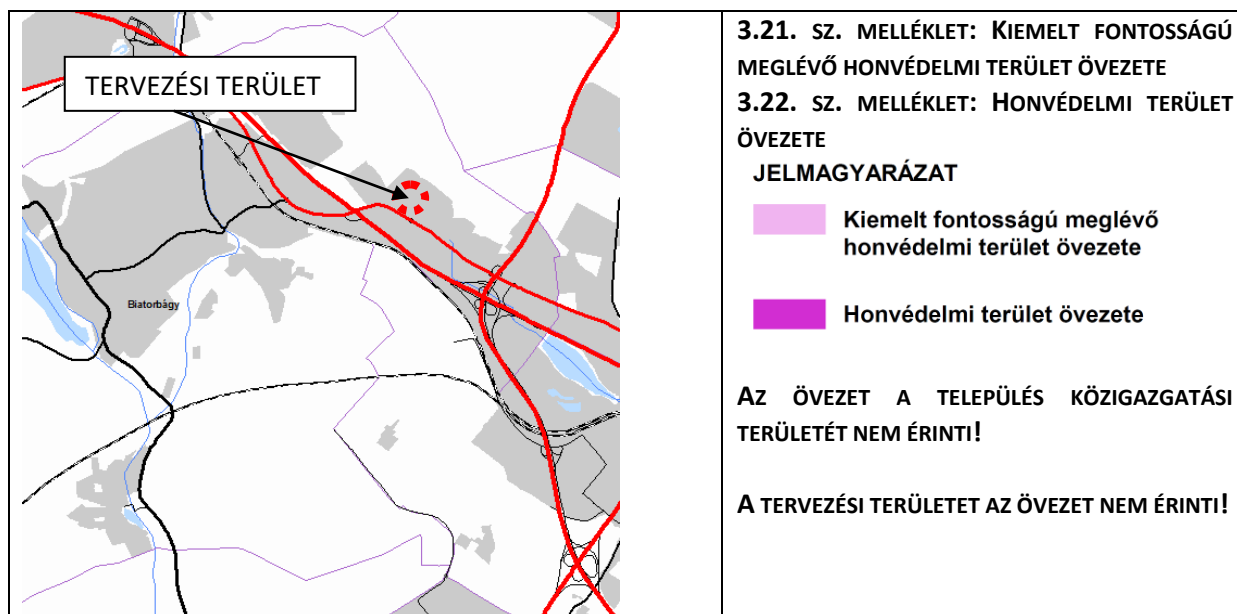
3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE

- Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület
- Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület

AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN BIATORBÁGY KÜL- ÉS BELTERÜLETÉT CSAK APRÓ FOLTOKBAN ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Rendszeresen belvíz járta terület övezete AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) JELMAGYARÁZAT  Földtani veszélyforrás területének övezete AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT NEM ÉRINTI!



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 térségi övezetek közül a tervezési területet kizárólag a teljes közigazgatási terület lehatárolású földtani veszélyforrás övezete érinti. Az illetékes államigazgatási szerv 2016-os adatszolgáltatása alapján a tervezési területet az övezet ténylegesen nem 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.

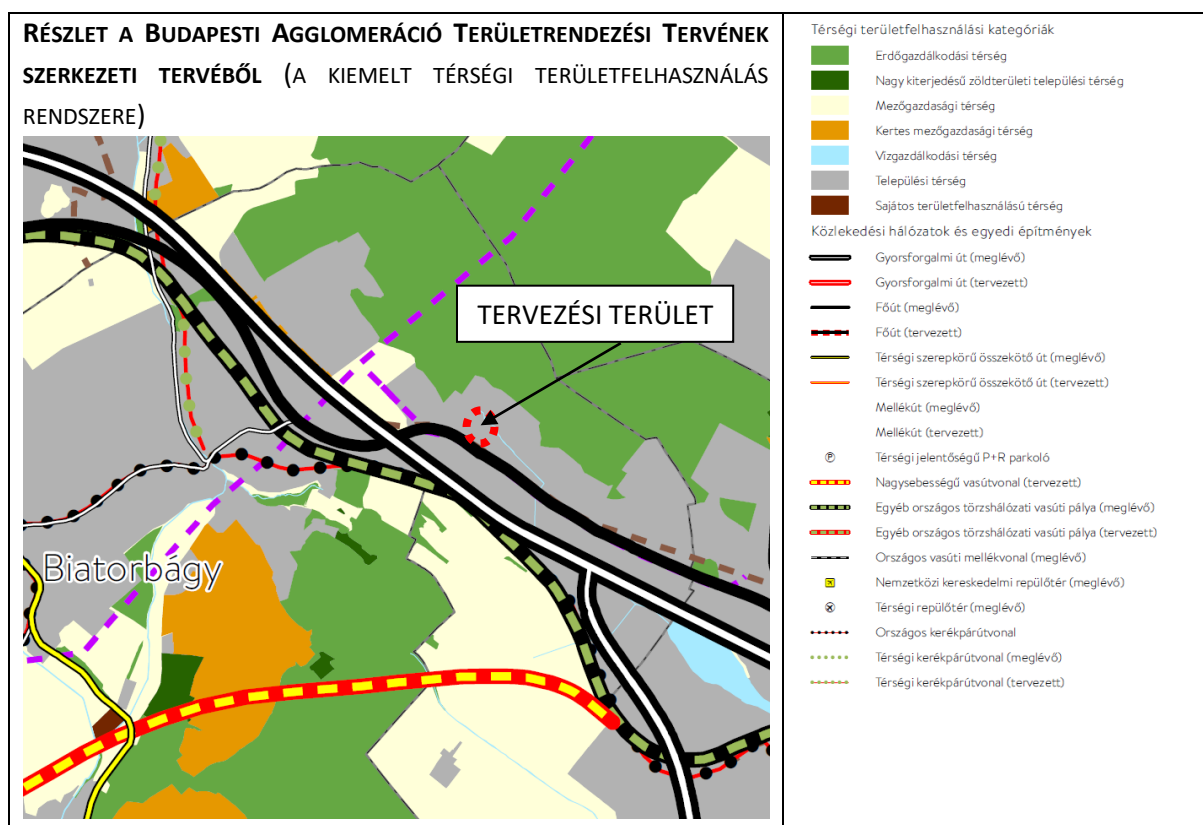
Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során elfogadott térségi területi mérleg jelen módosítás következtében nem változik, mivel a javasolt módosítás a városias települési térségen belül történik.

Biatorbágy Város 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti tervének készítése során az akkor hatályban lévő magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT) való megfelelés igazolása teljeskörűen megtörtént.

➤ **Az új területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata**

2018. december 12-én azonban a Parlament elfogadta a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban Trtv.)*, amely 2019. március 15-én lépett hatályba. A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

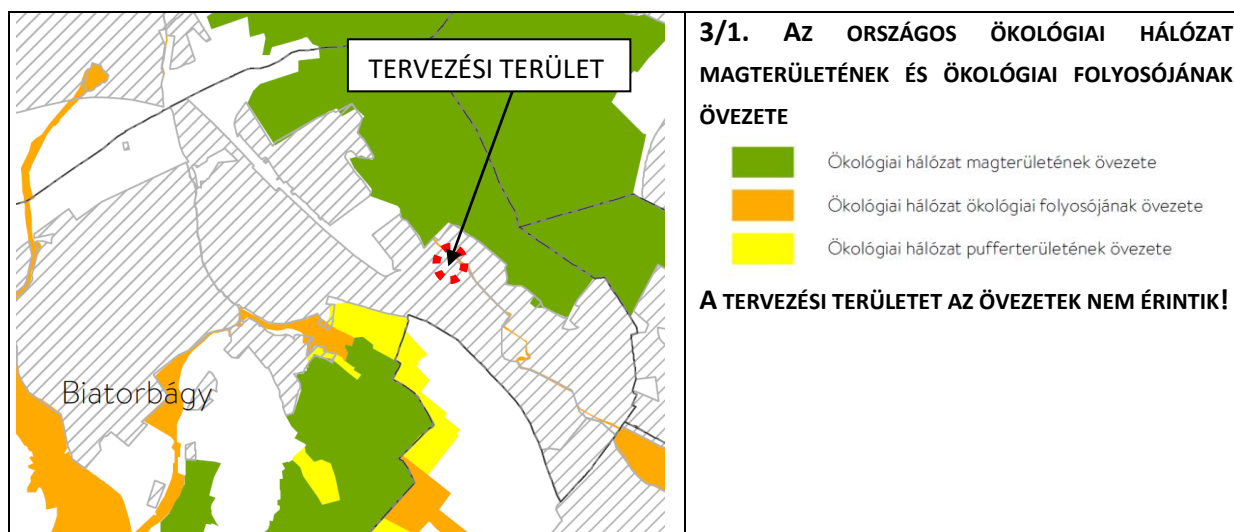
• **Országos és térségi területfelhasználási kategóriák (2019. március 15-től)**

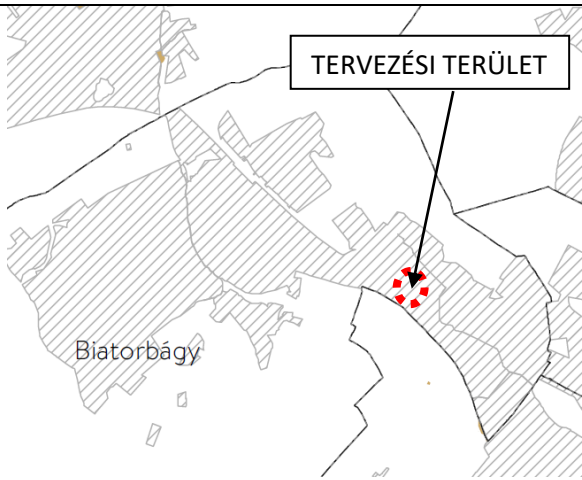
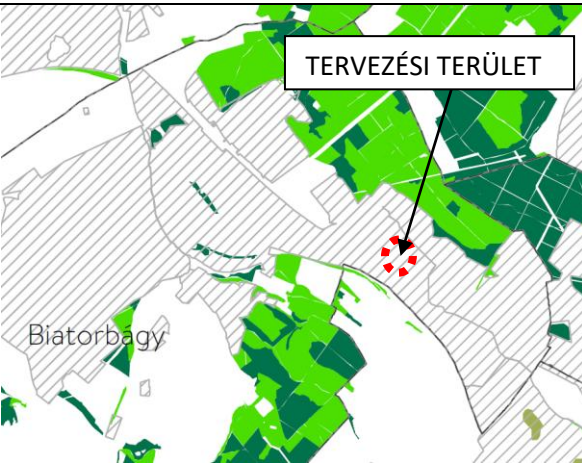
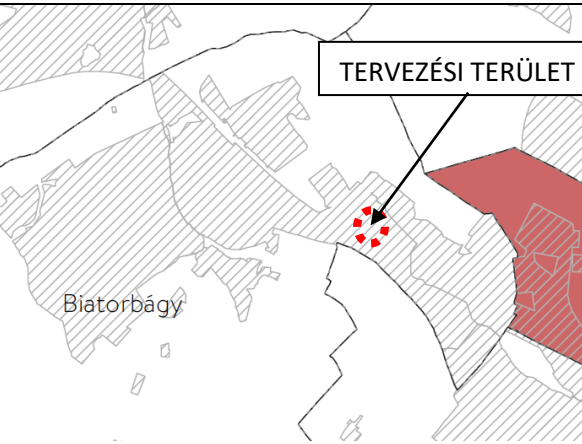
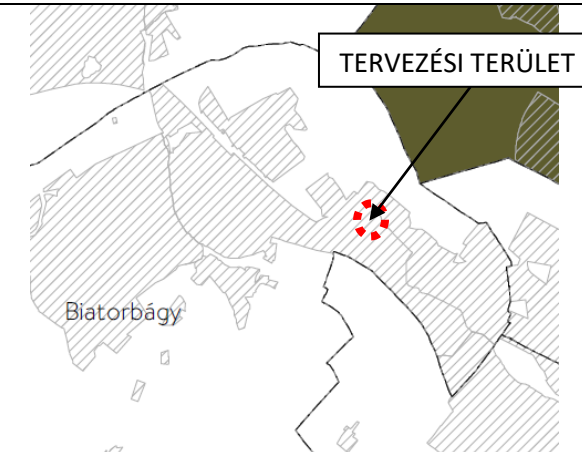


A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok a Biatorbágy városra vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tv. előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATrT Szerkezeti terve alapján **a települési térség területére esnek. Mivel a tervezési terület területfelhasználás változással nem érintett, a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a javasolt Szabályozási tervi változtatás a BATrT szerinti térségi területfelhasználást nem befolyásolja.**

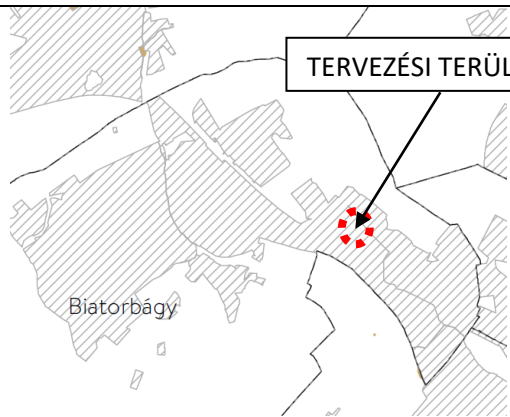
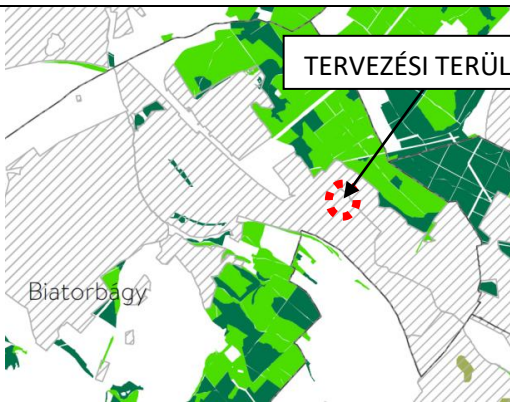
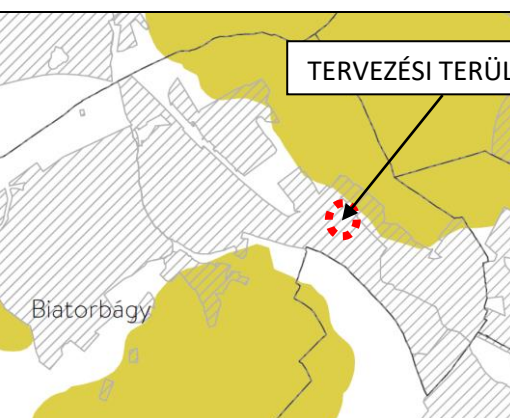
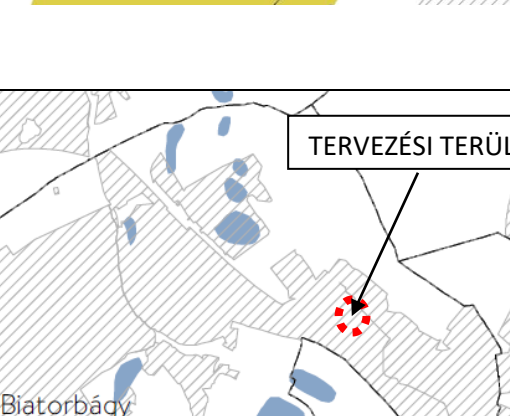
• **Országos és kiemelt térségi övezetek (2019. március 15-től)**

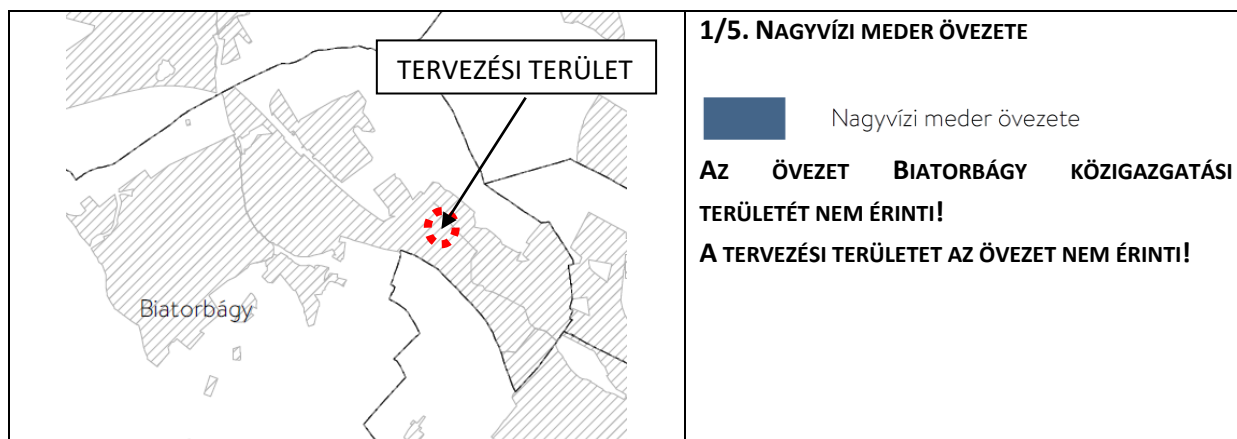
A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai



	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/3. ERDŐK ÖVEZETE  Erdők övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Világörökségi területek által érintett települések  Világörökségi várományos területek által érintett települések  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉS ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉS ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai

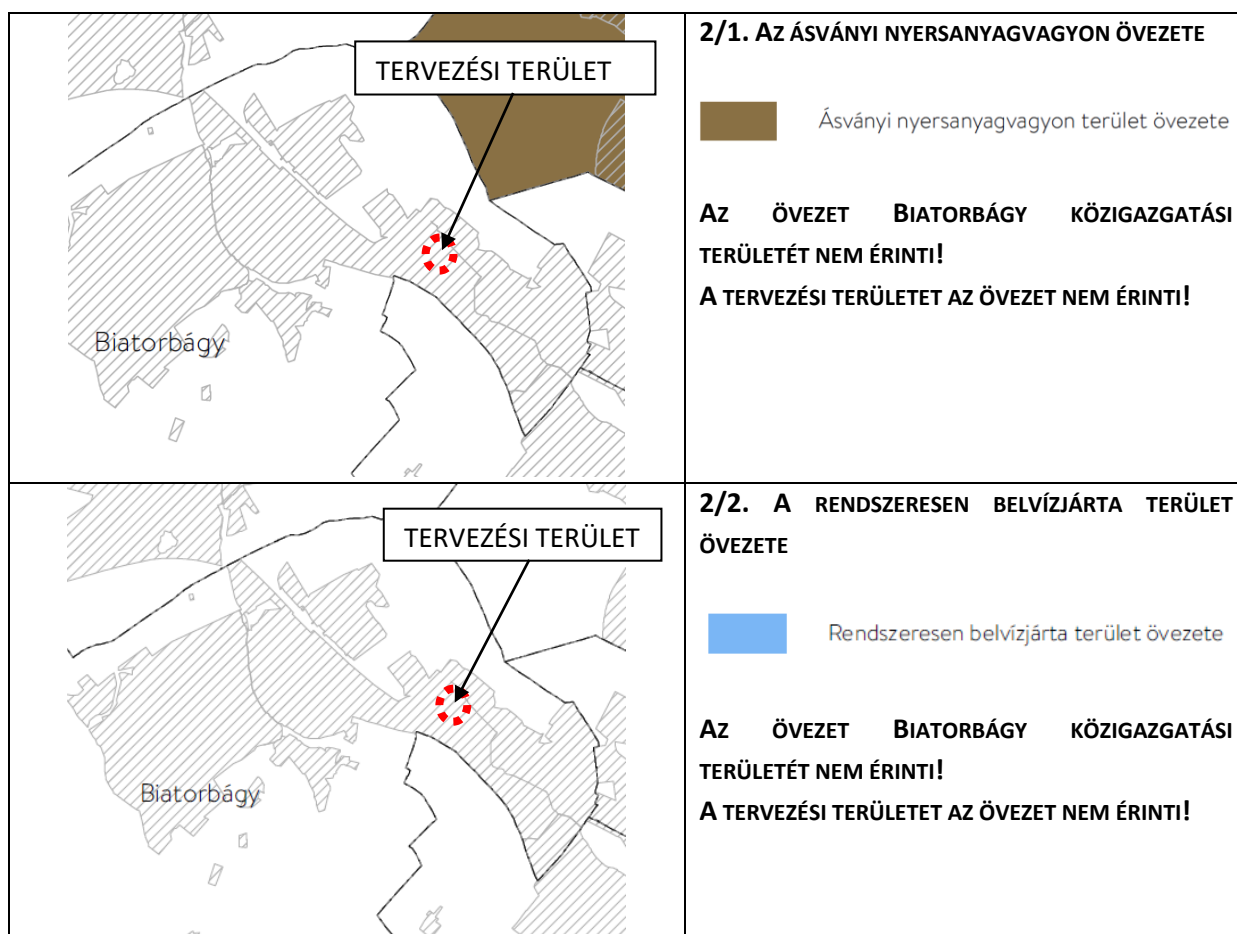
	1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE  Kiváló termőhelyi adottságú adattári erdőterület övezete  Egyéb adattári erdőterület övezete  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI, ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET SEM ÉRINTI!
	1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Tájképvédelmi terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Vízminőség-védelmi terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

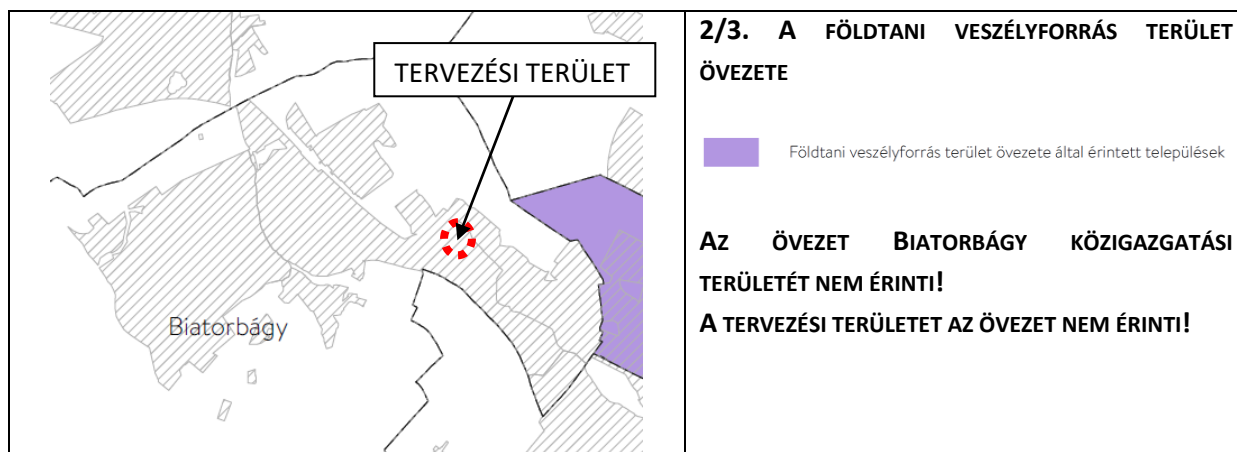


Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet egyetlen övezet sem érinti, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.

A Trtv. 22. §-a szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása jelen tervmódosítás keretében nem került előzetesen megkérésre.**

A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai





A kiemelt térségi övezetek közül a település területét, és így a módosítással érintett területet egyik övezet sem érinti.

- Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok (2019. március 15-től)

Az Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok nem változtak az OTrT-ben és a BATrT-ben szereplőkhöz képest. **A javasolt módosítás sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érinti.**

- Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása

A települési térségre a Trtv. 11. § d) pontja vonatkozik:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

Mivel a javasolt módosítás révén új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a Trtv. 12. §-ának az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeire vonatkozó előírások jelen módosítás során nem relevánsak.

Nyilatkozat

Fentieknek megfelelően az OTrT és a BATrT, valamint a Trtv. rendelkezéseinek együttes értelmezése alapján ezúton nyilatkozom, hogy az ismertett fejlesztési elképzelések megvalósítását szolgáló, javasolt termvmódosítás egyik vonatkozó jogszabállyal sem ellentétes.

Szabóné Pányi Zsuzsanna

Szabóné Pányi Zsuzsanna
vezető területrendező tervező
TR-1-13-0404

5.) 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 környezetére 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;

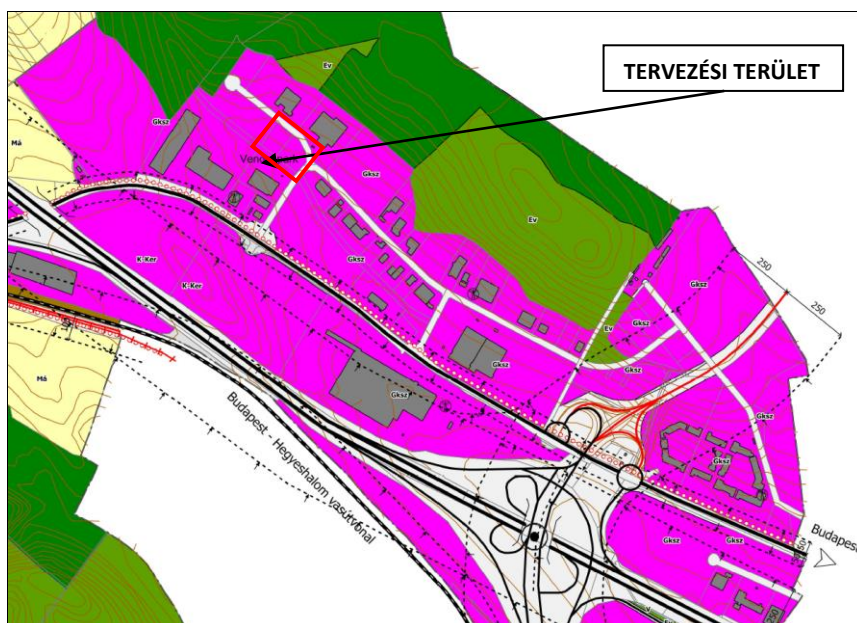
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását”.

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

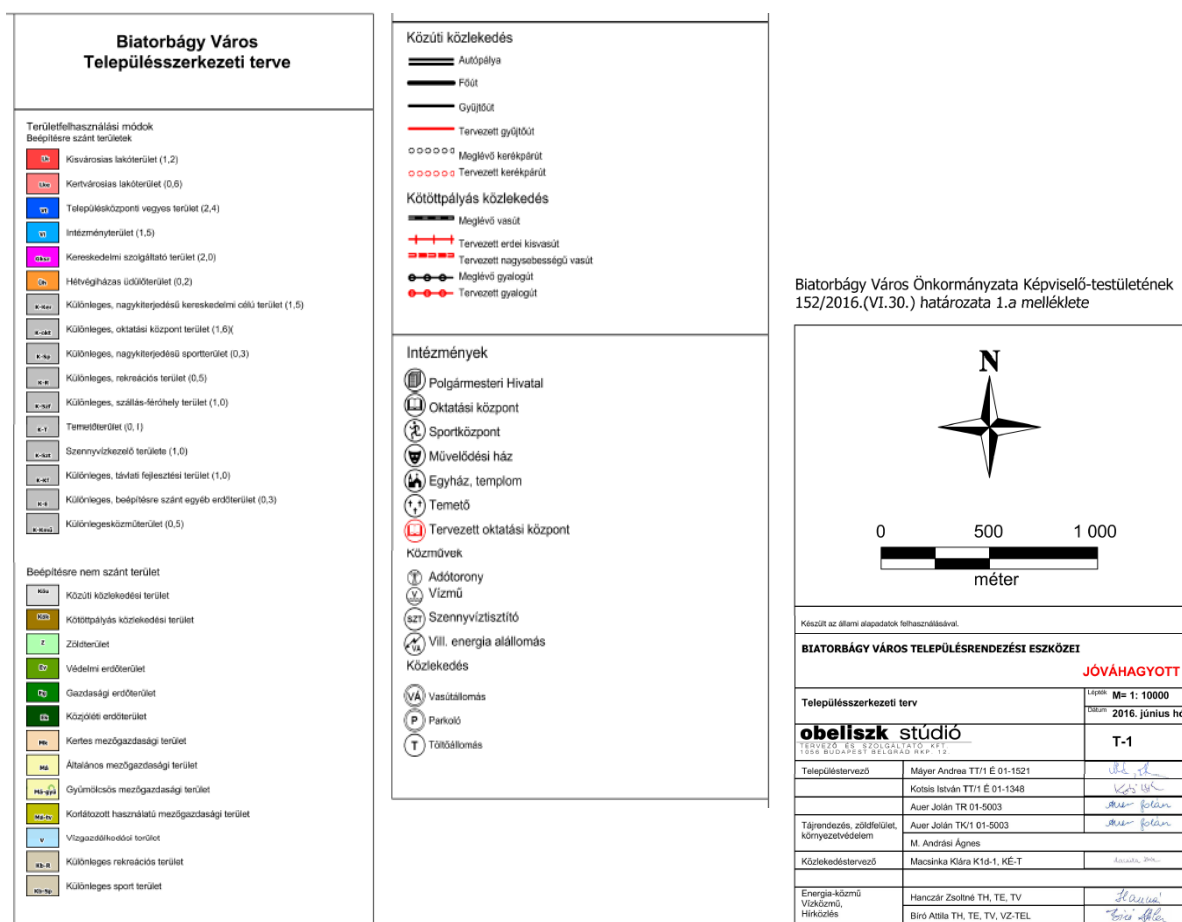
A város térségi szerepére vonatkozóan a koncepció így ír:

„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”.

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



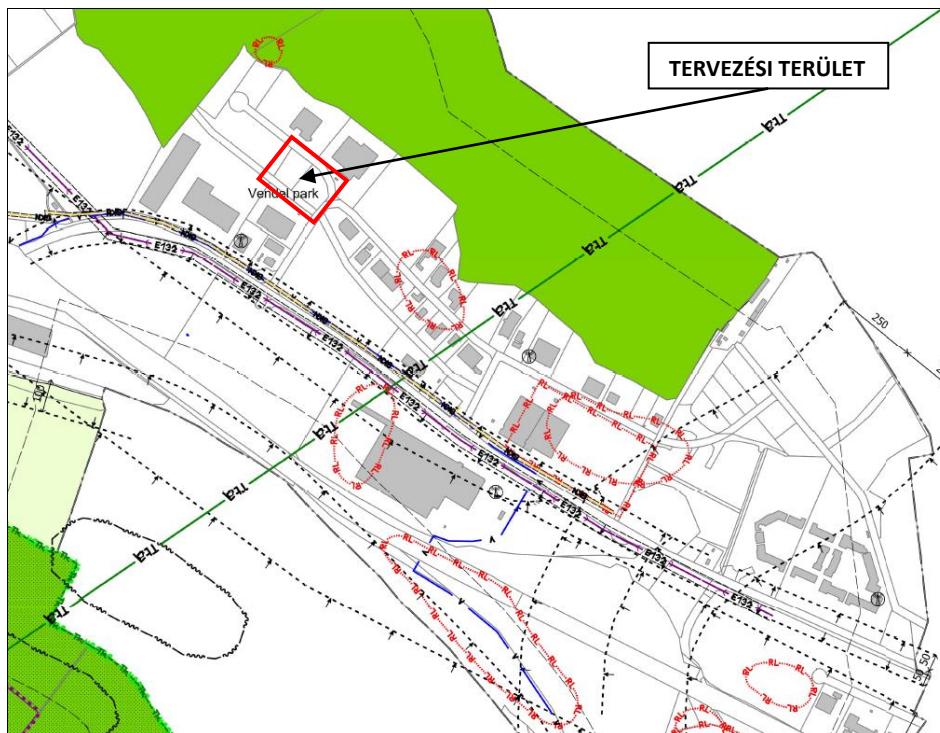
11. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázata



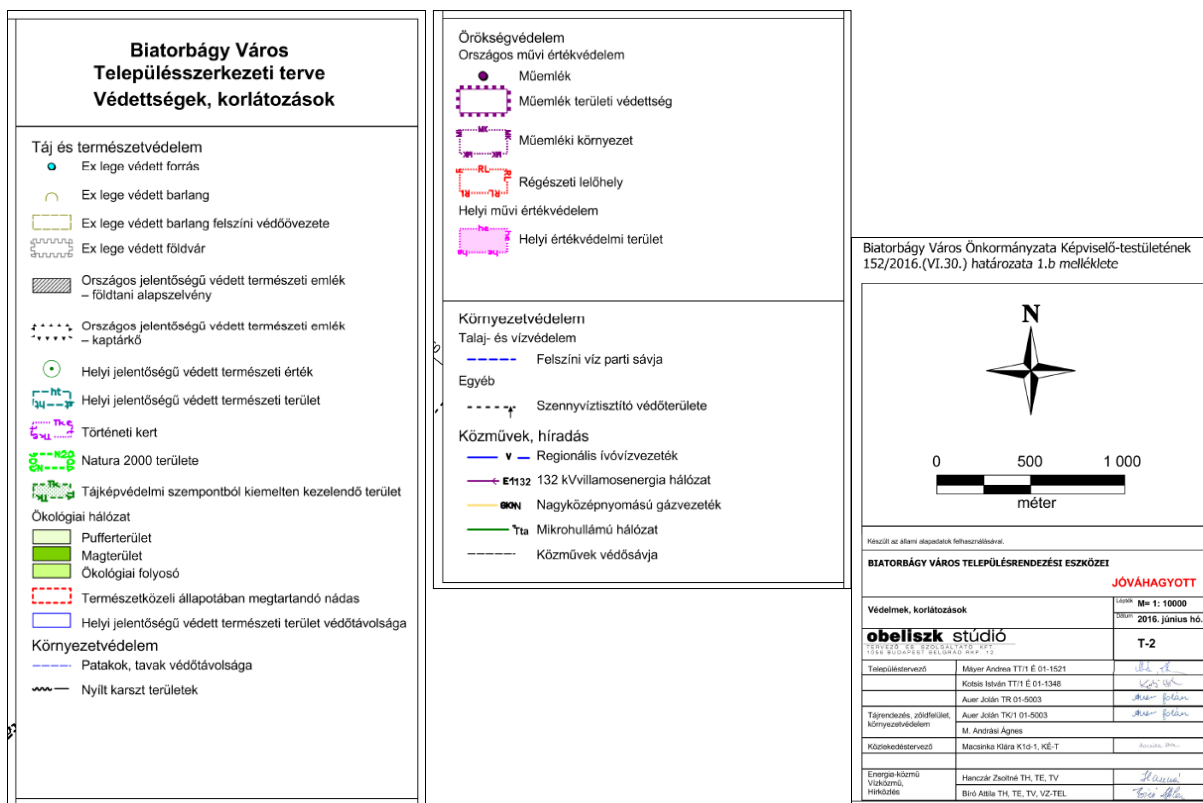
Batorbágy város jelenleg még érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett két ingatlan – mint az előző oldalon szereplő tervrészleten is látható – a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartozik. Ebbe a kategóriába sorolt a Vendel Park teljes területe.

A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok az 1-es főközlekedési úttól északkeletre kialakult gazdasági terület részét képezik, az ipari park belső feltárási útjáról, délnyugat felől közelíthetők meg, és a TSZT szerint szomszédságukban, minden irányban szintén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolású, működő telephelyek figyelhetők meg.

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



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



Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások** című **tervlapja** tartalmazza (ld. 11. ábra) a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védeettséggel.** A tárgyi két ingatlantól nem messze az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó erdőterületek figyelhetők meg, de ezek nem érintik a tervezési területet. A Vendel Park néhány földrészletét érintően ábrázolt, nyilvántartott régészeti lelőhelyek sem érintik a 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanokat. A gazdasági területet átszelő, a terven jelölt mikrohullámú hálózat a tervezési területet nem érinti.

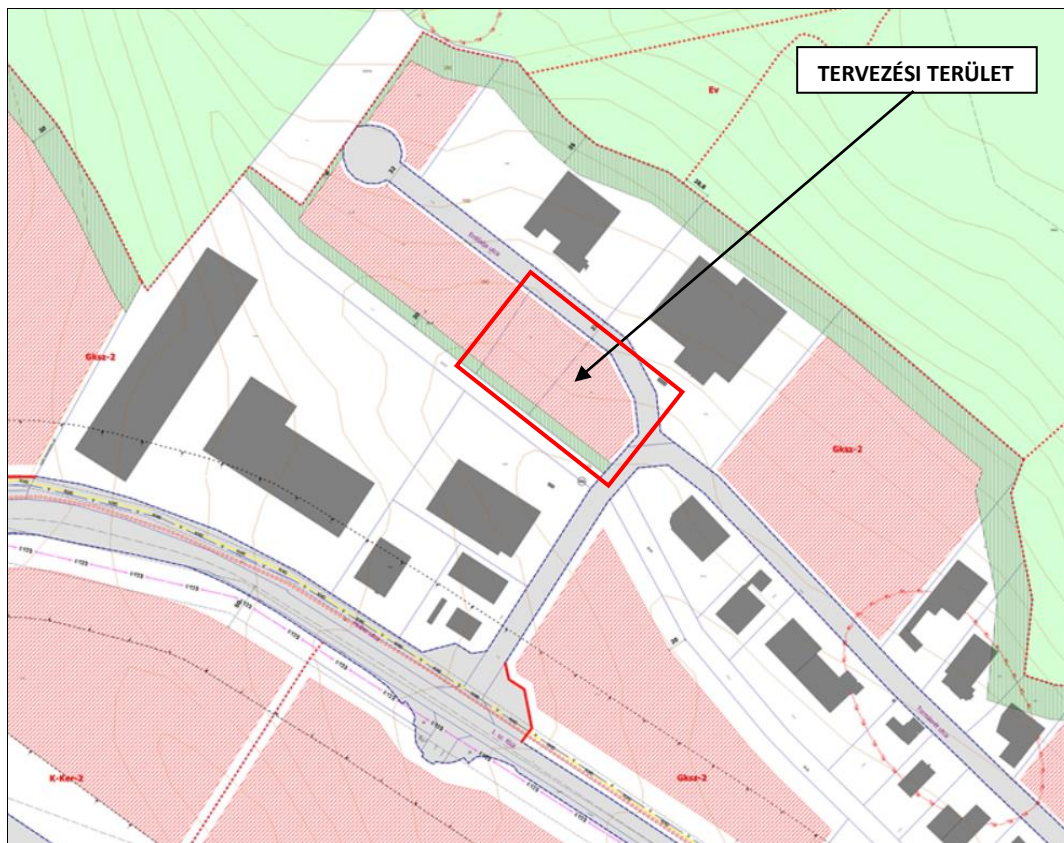
A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek” című részében a „Gazdasági területek” fejezet az alábbiakat tartalmazza a tervezési területet érintően:

„A vasút és a főutak mellett a kijelölt sávokban a gazdasági célú területek fokozatosan beépültek. ... A meglévő gazdasági területek ütemezett távlati fejlesztési területeinek kijelölése indokolt.”

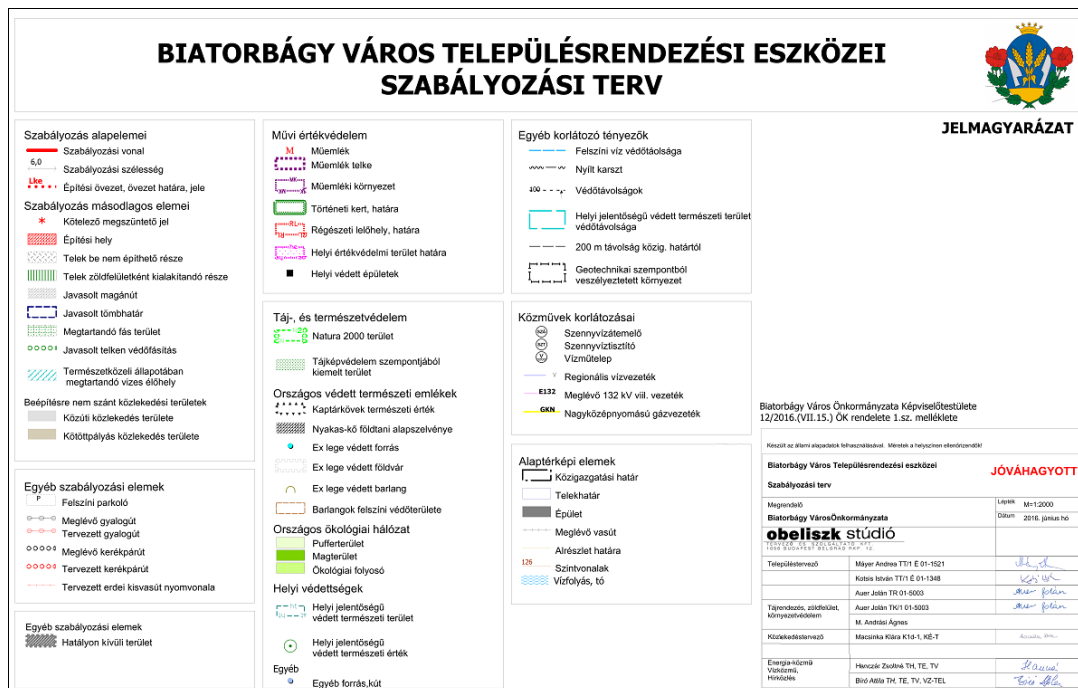
A leírás a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekre az 1,5 m²/m² beépítési sűrűségi értéket határozta meg. Ez a fogalom az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint a következőt jelenti: „A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”

A leírás 4. számú melléklete tartalmazza a település területi mérlegét, amely szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek 352,91 ha területet tesznek ki a város 4410,69 ha nagyságú közigazgatási területéből, amely a teljes terület 8%-a. A tárgyi tervezési területet jelentő két ingatlan e kijelölt terület részét képezi.

14. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből



15. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázata



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 tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott:

- a két ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik a szomszédos telephelyekkel együtt;

- a földrészleteket délkeletről és északkelet felől a Tormásrét utca és az Erdőalja utca közötti közlekedési területének 22 méter széles KÖu jelű övezete határolja.

A SZT a jelenleg még beépítetlen 7796-os és 7797-es hrsz.-ú földrészleteken építési helyet ábrázol.

A terv nem tünteti fel a kötelezően megtartandó elő-, oldal- és hátsókert nagyságát, az a rajz szerint kb. 5 méter, de a délnyugati telekhatár mentén egy kb. 15 méter széles sávot a „Telek zöldfelületként megtartandó része” jelöléssel ábrázol, ami egyben a megtartandó hátsókert nagyságát is előírja. Bár a kótázás 20 métert mutat, de az nem a zöldsáv szélességében van ábrázolva.)

Biatorbágy Szabályozási Terve ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a tervezési területet a SZT szerint nem érinti semmilyen természeti védelem.

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat során releváns előírásai az 5. mellékletben kerültek felsorolásra.

A HÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítésére vonatkozik. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a 39. § szerint részleges közművesítés elegendő, amely jelen esetben betartható, mivel a tárgyi két ingatlan környezetében a víz és a szennyvízcsatorna rendelkezésre áll, és a többi szükséges közmű kiépítése a megoldható a meglévő vezetékekre történő rákötésekkel.

A HÉSZ 23. §-a 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.” Ez az előírás tárgyi ingatlanok vonatkozásában szigorú, betarthatatlan korlátozást jelent.

Vonatkoznak helyi előírások a kerítés kialakítására és lejtős terep esetén a rézsűk, támfalak kialakítására is, amelyek a tárgyi, lejtős ingatlanok esetében figyelembe veendőek.

Az alábbi előírás is korlátozást jelenthet az ingatlanokon tervezett csarnoképületek kialakítása vonatkozásában, amennyiben a terület geodéziai felmérése során kiderül, hogy a terep lejtése pontosan mekkora:

„27. § (6) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

b) épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet,

c) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.”

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.”

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 hatályos HÉSZ 40. §-a a Gksz jelű építési övezetek, így többek között a tárgyi ingatlanokra vonatkozó **Gksz-2 jelű övezet előírásait** tartalmazza az alábbiak szerint: **az építési övezetben 5000 m² a minimális kialakítható teleknagyság, és a telek kialakítható legkisebb szélessége 50 méter. A telkek beépítésmódja szabadonálló. Az építési telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége jelenleg 30%, a legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 60% lehet. A kötelező legkisebb zöldfelületi arány 30%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,2 m²/m². Az építménymagasság kialakítható legkisebb értéke ebben az építési övezetben nincs meghatározva, legnagyobb értéke pedig 12,5 méterben van megszabva.**

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.

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

A 2051 Biatorbágy, Erdőalja utcai 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése érdekében.

A jelen tanulmány tervezési területét két ingatlan képezi, a Biatorbágy, Erdőalja utca mentén, a Tormásrét utcai útcsatlakozás közelében fekvő 7796-os és 7797-es hrsz.-ú, jelenleg már az Antenna Hungária Zrt. tulajdonát képező beépítetlen telephely. A tulajdonos a magyarországi műsorgyártás vezető cége.

A településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a két ingatlan összevonásával kialakuló ingatlanon egy összesen 6915 m²-es épület megvalósítása az ingatlanokra előírt beépítési százalék megemelését követően.

A fent ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen egy nagy alapterületű üzemi jellegű épület megvalósítása a hozzájuk tartozó tárolóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel.

Biatorbágy Város Önkormányzata részéről felmerült a szándék, hogy a város településrendezési eszközeit a terület tulajdonosa, az Antenna Hungária Zrt. fejlesztési elképzeléseinek szem előtt tartásával módosítja a tervezett műsorgyártásra szolgáló beruházás megvalósítása érdekében.

Biatorbágy érvényben lévő, 2016. nyarán elfogadott Településszerkezeti terve szerint a két belterületi ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységébe sorolt a Vendel Park további ingatlanjaival együtt. Ez a besorolás megfelel a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzeléseknek. A tervezett műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló és a rendezvénytechnikai eszközök részére készülő raktár – természetesen környezetkímélő technológiával – ezen a területfelhasználási egységen belül megvalósítható.

Biatorbágy város 152/2016. (VI.30.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének leírása alapján a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m²/m² lehet. Ez az érték azonban a teljes területfelhasználási egységre vonatkozik, amit csak a Vendel Park teljes területére értelmezhető, telkenként ennek az arányszámnak a betartása nem értelmezhető.

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 két ingatlana a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik. 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 rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak. A HÉSZ a 39. § (5) 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 két telek esetében nem relevánsak, mivel itt nem található önálló (gazdasági hasznosítású épületen kívül található) lakóépület. A 39. § (6) 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 főrendeltetések 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. § (4) bekezdése a Gksz építési övezetekben el nem helyezhető **melléképítményeket**, amelyek a Gksz-2 jelű övezetben az alábbiak: húsfüstölő, 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 nem akadályozzák a tervezett beruházás megvalósítását, így a HÉSZ ezen pontjainak módosítása nem szükséges.

A 39. § (12) bekezdésének előírása szerint: „A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-án 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 növény-sáv többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.” **A beépítési javaslat ezen előírásnak megfelel.**

A hatályos HÉSZ 6. §-a és Szabályozási terv alapján a **7796-os hrsz.-ú ingatlanon a telkek oldalkertjében, a 7797-es hrsz.-ú ingatlanon a hátsókertben kijelölt 15 méter széles zöldsáv megtartása kötelező. Amennyiben a HÉSZ módosítása és a jelenleg végső szakmai véleményezés alatt álló Szabályozási terv még nem kerül jóváhagyásra, addig ezen előírások a tervezett épületek megvalósítása során betartandók. A terv módosítása után ez a kötelező zöldsáv csupán 5 méter szélességű, amelynek figyelembevételével készült a Beépítési tervjavaslat.** Ha a 15 méteres zöldsávra vonatkozó előírás életben marad, akkor a beépítési terv szerint elhelyezett épület kb. 8 méterrel eltolható északkeleti irányba.

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

Nagyon szigorú előírásokat fogalmaz meg a HÉSZ az ingatlanokon végezhető **tereprendezéssel** kapcsolatosan. A 27. § minden övezet, építési övezet vonatkozásában előírja a lejtős terepen történő építés feltételeit, támfal, rézsú kialakításának szabályait. **A rézsúkra, tereplépcsőkre vonatkozó előírások az épületek tervezése, kialakítása során figyelembe veendő.**

A 27. § (6) bekezdésének előírása szerint 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet. Ez az előírás valószínűleg a tervezett csarnoképület adott telkeken történő elhelyezése esetében nem releváns, hiszen az épület elhelyezésére szolgáló terület lejtése kisebb, mint 10%. E HÉSZ rendelkezés megtartása azonban ebben az ipari parkban általánosan nem lenne célszerű, mivel a Vendel Park számos, viszonylag meredek lejtésű telephelyén a kialakult épületek ennél a méretnél jóval nagyobbak, a korszerű gyártócsarnokok méretei ezt a 20 métert jóval meghaladják, az épületek pedig elhelyezhetők úgy a lejtős telkeken, hogy látványuk ne legyen esztétikailag zavaró.

Szintén az elhelyezhető épületek kialakítását 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.**

A tervezett L alakú épület eleve bizonyos tagoltságot biztosít, de a műsorgyártásra szolgáló épületszárny, valamint a szerelvénytár és a rendezvénytechnikai épületrész egymástól eltérő megjelenésű csarnokszerkezete, nyílászárói a különböző funkciók megjelenésbeli hangsúlyozását szolgálhatják. Az esztétikus megjelenést segíti 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** – azaz a 12,5 métert – a terepcsatlakozások közötti különbség felével. **Ennek a lehetőségnek a kihasználása tárgyi beruházás esetében nem tervezett, hiszen az épületek a szükséges minimális tereprendezés után vízszintes terepen állnak majd.**

A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. **A tervezett beruházás keretein belül a szükséges méretű föld alatti záportározó kialakításra kerülhet.**

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

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-2	SZ	5000	30	30	1,2	12,5

A Gksz-2 jelű építési övezet legfontosabb előírásai a fenti táblázatban kerültek összegyűjtésre.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetére a hatályos HÉSZ 40. § (1) bekezdése a fentiekén túl előírja, hogy **az újonnan kialakítandó telek minimális szélessége 50 méter lehet, és a terepszint alatti beépítés mértéke elérheti a 60%-ot.** A telek minimális mélysége nincs a HÉSZ-ben meghatározva, és nincs szöveges előírás az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert mélységére sem.

A telkek kialakítására vonatkozó szabályok tárgyi ingatlanok esetében nem mérvadók, hiszen két kialakult ingatlan, illetve az azok összevonásával kialakuló építési telek beépítése jelen tanulmány tárgya. **A két földrészlet egyébként fenti előírásoknak teljes mértékben megfelel, mivel nagyságuk sokszorosa a megengedett minimális teleknagyságnak, szélességük pedig egyenként közel 100 méter.**

A HÉSZ 23. §-a azonban kedvezőtlenül érinti a tárgyi ingatlanokat, 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.”** Ez az előírás a két ingatlan vonatkozásában olyan korlátozást jelent, amely a beruházást akár el is lehetetlenítheti. Ezért ennek a rendelkezésnek a módosítása **elengedhetetlen**, hiszen az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret 5000 m², és a 7796-os hrsz.-ú ingatlan 8353, a 7797-es hrsz.-ú ingatlan pedig 7221 m² nagyságú. Az említett előírás betartása esetén a kialakuló új ingatlan területéből csupán 5.000 m² lenne figyelembe vehető, amelynek kétszerese az 1,2 m²/m² szintterületi mutató értékkel számolva összesen 12.000 m² beépíthető szintterület megvalósításának lehetőségét biztosítja, amely a tervezett beruházás számára szükséges bruttó szintterületnek csak egy része.

A rendeltetési egységek száma a gazdasági területeken nem került a HÉSZ-ben szabályozásra, így az előírás e tekintetben nem jelent korlátozást.

Akadályt jelent még a fenti előírásokon kívül a Gksz-2 jelű építési övezet megengedett maximális beépíthetősége is. A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7796-os hrsz.-ú ingatlanon összesen 2.506 m² beépíthető bruttó alapterületet jelent, a 7797-es hrsz.-ú földrészlet esetében pedig 2.166 m²-t.

A beruházói elképzelések szerint a két ingatlan területén összesen 6915 m² alapterületű épületet szeretnének megvalósítani, ami 44,4%-os beépítettséget eredményez.

Ehhez a tárgyi két ingatlan beépíthetősége célszerűen 45%-ban határozandó meg, ami a 7796-os hrsz.-ú ingatlanon 3.759 m², a 7797-es hrsz.-ú földrészleten pedig 3.249 m² beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

Fentiek alapján a Gksz-2 jelű építési övezet paraméterei már nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, ezért **a tervezési terület vonatkozásában a beépítési paraméterek kismértékű módosítása válik szükségessé.** Mivel azonban Biatorbágy város egyéb területein is található olyan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, amelyek a Gksz-2 jelű övezetbe soroltak, ennek az építési övezetnek a paramétereit nem lenne célszerű megváltoztatni. Ehelyett **egy új, a Gksz-14 jelű építési övezet meghatározására teszünk javaslatot.**

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 telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20% lehet. Az Antenna Hungária Zrt. szeretne a területen az OTÉK szerint biztosított lehetőségeken belül kedvezőbb szabályozást, amelyhez a településrendezési eszközök alábbiakban részletezett módosítása szükséges.

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

A beruházó által szolgáltatott beépítési tervjavaslat szerint a két ingatlanon kialakításra kerülő épület – a területen jellemző beépítéshez hasonlóan – célszerűen **szabadonálló beépítésmóddal** alakítható ki. A hatályos HÉSZ-ben előírt **5000 m²-es minimális kialakítható teleknagyság előírása megtartható,** mivel a területen telekosztás nem tervezett, csupán a két kialakult telek egyesítése. **Viszont az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslat szerint 45%-ban határozandó meg.** Ez a változás a beruházó elképzelése szerint nem teszi szükségessé a HÉSZ-ben meghatározott **kötelező legkisebb zöldfelületi arány** megváltoztatását, amely jelenleg **30%**, mivel az előzetes tervek alapján az ingatlanon a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felületei így is kialakíthatók.

A legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő 1,2 m²/m² értéke is megtartható, de akár csökkenthető is, amennyiben a HÉSZ 23. §-ában előírt feltétel – mely szerint az építési övezetre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad nem vehető figyelembe a létesíthető bruttó szintterület számításánál – vagy teljes egészében törlésre kerül, vagy a javasolt új Gksz-14 jelű építési övezetben érvényét veszti.

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelen építési övezet vonatkozásában változatlanul megmaradhat, mivel a tervezett raktározási funkciót nem akadályozza. **A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség a hatályos HÉSZ szerint 60% lehet,** ami a tervezett beruházásnál nem mérvadó, így ez az érték sem szorul módosításra.

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 azonban a tárgyi két ingatlan esetében teljesen szükségtelen, mivel a csarnoképületek egy szintesek, így a HÉSZ-ben meghatározott szintterületi mutató értékének megváltoztatására nem szükséges.

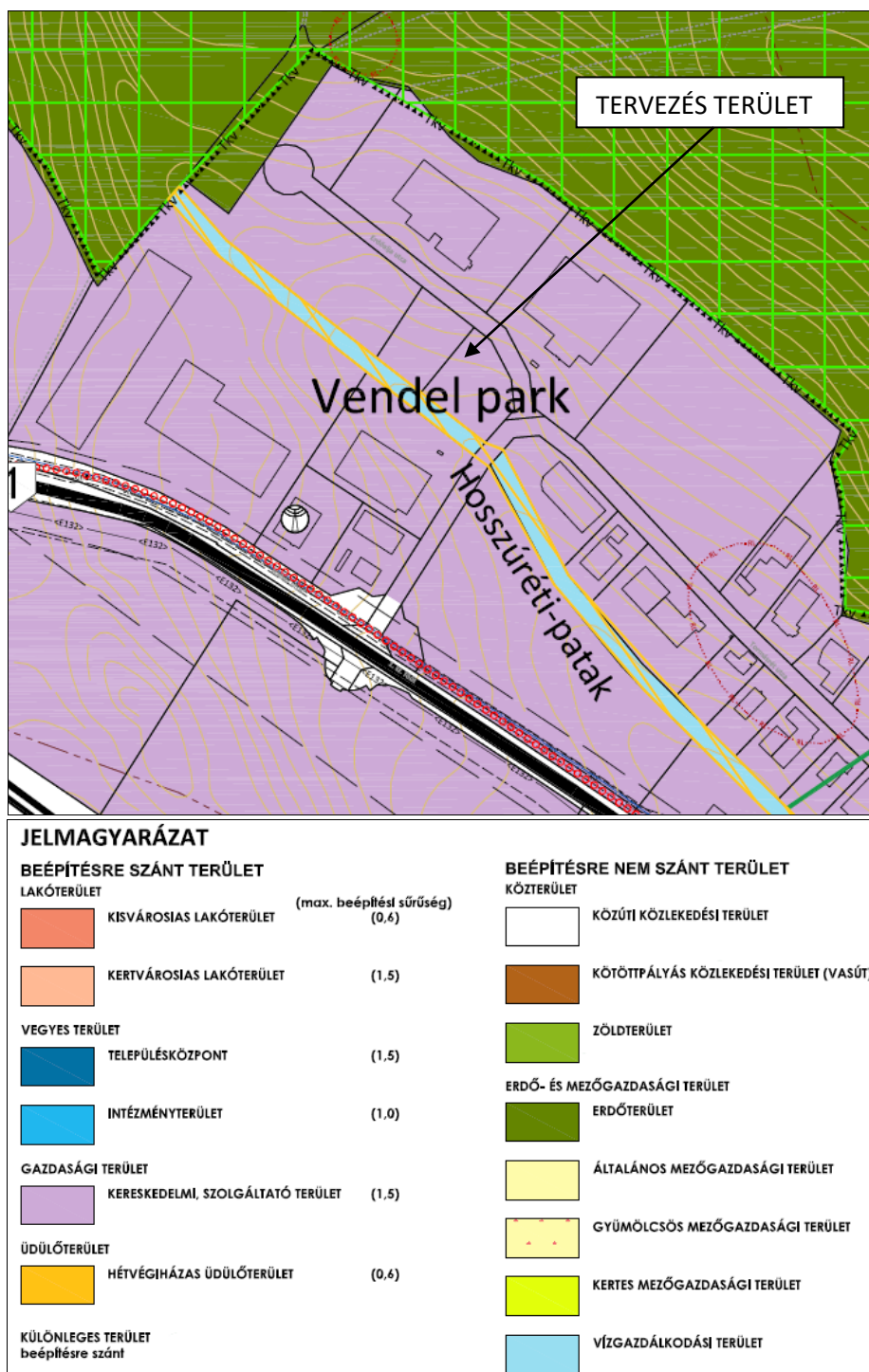
AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legkisebb-legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-14	SZ	5000	45	30	1,2	12,5

A tervlapon a méretezés ugyan nem szerepel, de a digitális rajzról leolvasható, hogy az előkert általában 5 méter, a 7796-os hrsz.-ú ingatlanon a kötelező oldalkert, a 7797-es hrsz.-ú földrészleten pedig a kötelező hátsókert 15 méter mély. Ezt a mélységét a kötelezően kialakítandó zöldfelület Szabályozási tervlapon ábrázolt szélessége határozza meg.



A TSZT tervjavaslata a hatályos tervhez képest nem tartalmaz változást, a tárgyi terület változatlanul a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt, a terven kizárólag a Hosszúréti-patak vízgazdálkodási területként történő ábrázolása szerepel új elemként.

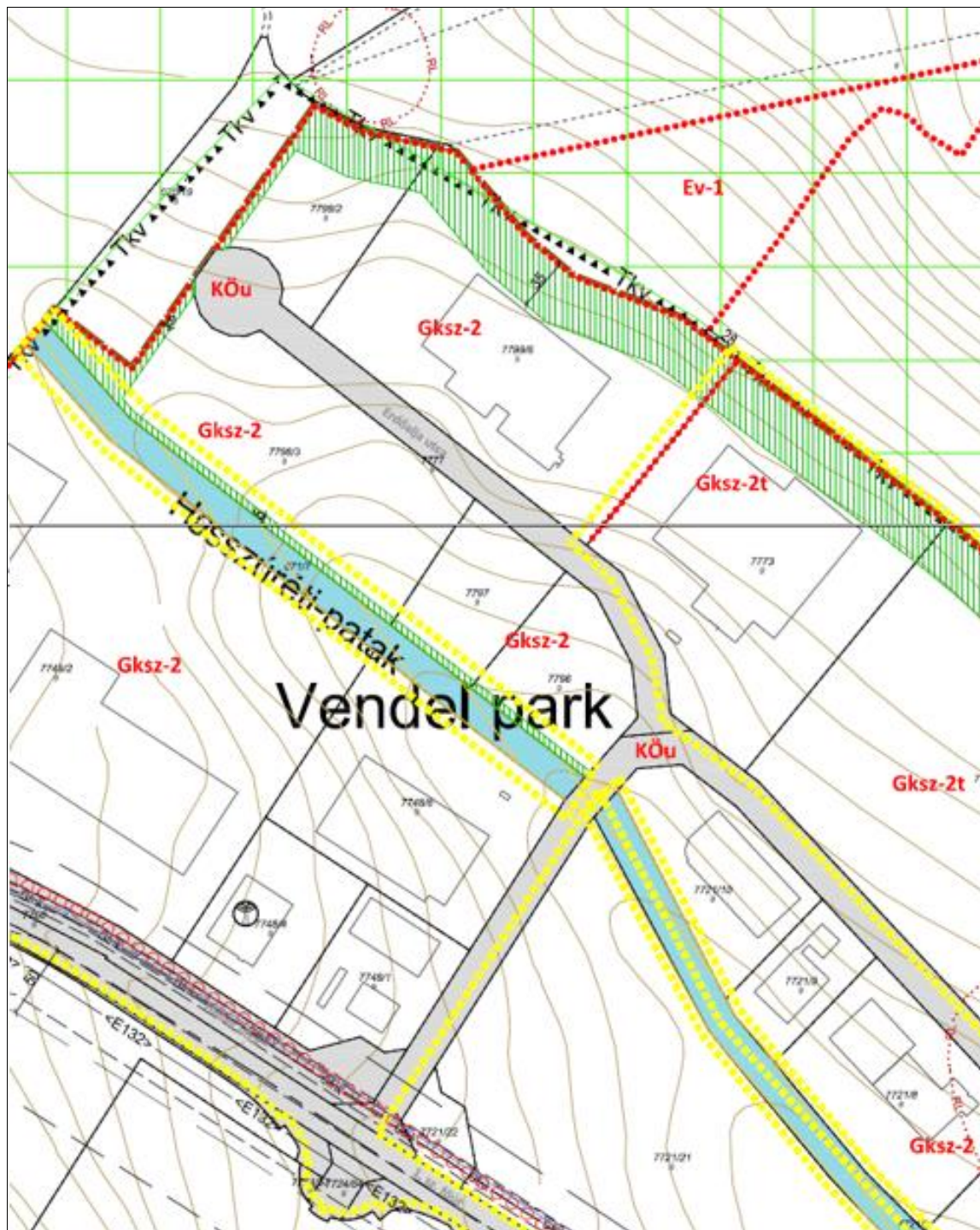
17. ábra: Részlet a végső szakmai véleményezés alatt álló Településszerkezeti tervből



A végső szakmai véleményezés alatt álló Szabályozási terven a 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok szintén változatlanul a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartoznak. A terület szabályozásában csupán egyetlen változás történt. A Hosszúréti-patak mentén a telekhatárral párhuzamosan kijelölt a „telek zöldfelületként kialakítandó része” elnevezésű sáv szélessége lecsökkent kb. 15 méterről konkrétan meghatározott 5 méterre.

Ez a tárgyi két ingatlan esetében szabadabb épületelhelyezésre ad lehetőséget, ami jelen esetben kedvező változás, hiszen a tervezett üzem rendeltetéséből adódóan az épület előtti részen jelentős méretű burkolt felület kialakítása szükséges a rakodás, átmeneti tárolás és parkolás helyszükségletének figyelembevételével.

18. ábra: Részlet a végső szakmai véleményezés alatt álló Szabályozási tervből



19. ábra: A végső szakmai véleményezés alatt álló Szabályozási terv jelmagyarázata

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett közterületi telekhatár)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMÉKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
Vt-1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA HITÉLETI ÉPÍTMÉNY SZÁMÁRA
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
	TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
	MEGTARTANDÓ FÁS TERÜLET
	TELKEN BELÜLI VÉDŐFÁSÍTÁS
	MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT GYALOGÚT, SÉTÁNY
	MEGLÉVŐ, TERVEZETT ALULJÁRÓ/FELÚLJÁRÓ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Lk	KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET
Lke	KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET
Vi	INTÉZMÉNY TERÜLET
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
Gks	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

A Helyi Építési Szabályzat tervezete is több témában változik a jelenleg hatályban lévőhöz képest. A rendelet-tervezet releváns előírásait a 6. számú melléklet tartalmazza.

A hatályos HÉSZ ismertetésénél korlátozásként említett szabály – mely szerint a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor az építési övezetben előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad nem vehető figyelembe – a rendelet-tervezet 16. § (3) bekezdésében már csupán a lakóterületi építési övezetekre és a K-R-1 jelű építési övezetre vonatkozik, és így a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteire nem. Emiatt a tárgyi terület esetében az 1,2 m²/m²-es szintterületi mutatóval kiszámítható 18.689 m² szintterületi határ vehető figyelembe.

A rendelet-tervezet számos rendelkezése vonatkozik a tereprendezésre, amelyek közül a 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok esetében az alábbi előírások betartására kell majd odafigyelni az épület részletes tervezése során:

„16. § (9) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepfelület nem változtatható. Ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, ez esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani. A terepalakítás során a telekhatártól számított 1,0 m-es területsáv és az építési hely határvonala között az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m-t lehet eltérni.”

„18. § (1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter.”

A HÉSZ tervezet 31. § (16) bekezdése alapján a „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni”.

A (19) bekezdés pedig előírja, hogy a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető a teljes telekterületre számított beépítettség figyelembevételével.

A tervezet 31. § (20) bekezdése szerint „A gazdasági területeken

- a) a csapadékvíz telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.
- b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1m³ záportároló létesítendő.”

A tárgyi két ingatlant magába foglaló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen belül a Gksz-2 jelű építési övezetre a rendelet-tervezet az alábbi – a hatályos előírásokhoz képest változatlan – paramétereket tartalmazza:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5

A fentiek figyelembevételével is az Antenna Hungária Zrt. tulajdonában álló két ingatlan jelenlegi elképzeléseknek megfelelő beépítéséhez egy új építési övezet (Gksz-14) meghatározása szükséges a fejezet korábbi részében ismertetettek szerint!

7.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok beépíthető területnagysága jóval kisebb, mint amennyit a beruházó által tervezett műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló és a rendezvénytechnikai eszközök részére készülő raktár megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

A két földrészlet együttes területe	15.574 m ²
Hatályos HÉSZ szerint	
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	4.672 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	4.672 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	12.000 m ²
Burkolt felület - maximum	6.230 m ²
Telepítési tanulmány javaslata szerint	
Beépíthető alapterület (45%) - maximum	7.008 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	4.672 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²)	18.689 m ²
Burkolt felület - maximum	3.894 m ²
Beépítési tervjavaslat szerint	
Beépített alapterület (44,4%)	6.915 m ²
Zöldfelület nagysága (36,5%)	5.681 m ²
- ebből füvesített terület - maximum	1.894 m ²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület - minimum	3.787 m ²
Burkolt felület (20,6%)	2.978 m ²
- útburkolat nehéz tehergépjármű forgalomra	2.690 m ²
- parkolóterület	288 m ²

A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest a két ingatlanon összesen kb. 2.336 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig változatlan marad az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

Jelentős korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Emiatt jelenleg a két ingatlan összevonásával létrehozható építési telken összesen 6.000 m² összes bruttó szintterület alakítható ki. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése tárgyi két ingatlanra nem érvényes, az előírt 1,2 m²/m² szintterületi mutatóval számolva a 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanon összesen 12.689 m²-rel több szintterület építhető be.

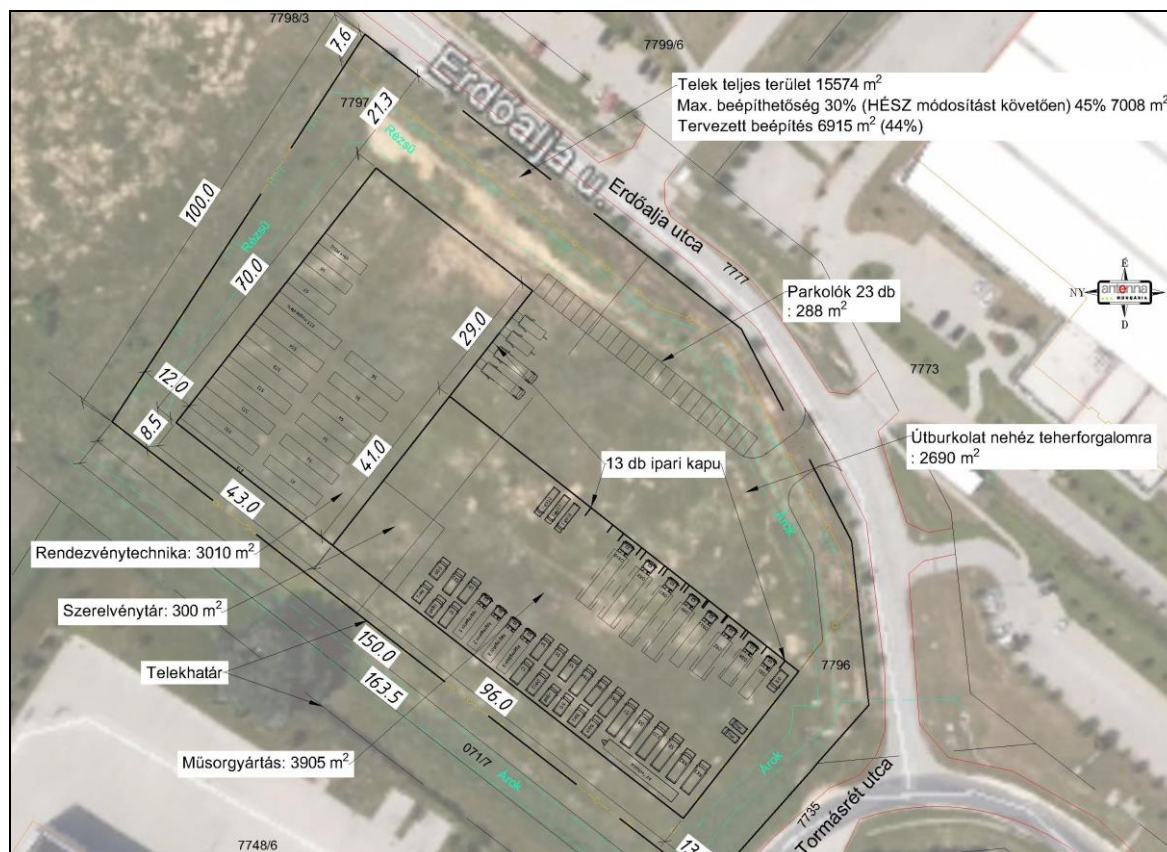
A beruházó fejlesztési elképzelései között a 7796-os és 7797-es hrsz.-ú földrészleteknek a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-14 jelű építési övezetébe sorolt területén egy új gyártócsarnok megvalósítása szerepel.

A csarnoképület az előzetes tervek szerint L alaprajzú, amelynek hosszabbik szára a két ingatlan délnyugati telekhatárával párhuzamos.

A Tormásrét utcai fronton az L alak szára 41 méter széles, az Erdőalja utcai épületszárny szélessége 43 méter. A hosszabbik szár hossza 96, a rövidebbé 29 méter, így a teljes épülethossz 139, az épület mélysége az Erdőalja utca felől 70 méter.

Az L alakú épületkialakítás megfelelően szétválasztja a létesítményben kialakítandó funkciókat egymástól a szükséges belső kapcsolatok biztosításával, és a két határoló utca vonalának töréseire is megfelelően igazodik.

20. ábra: Az Antenna Hungária Zrt. fejlesztési elképzeléseinek megfelelő beépítési terv



Mint az előző ábrán látható, ez a fejlesztés összesen 6.915 m² beépített területnagyságot, azaz a 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában 44,4 % beépítettséget jelent.

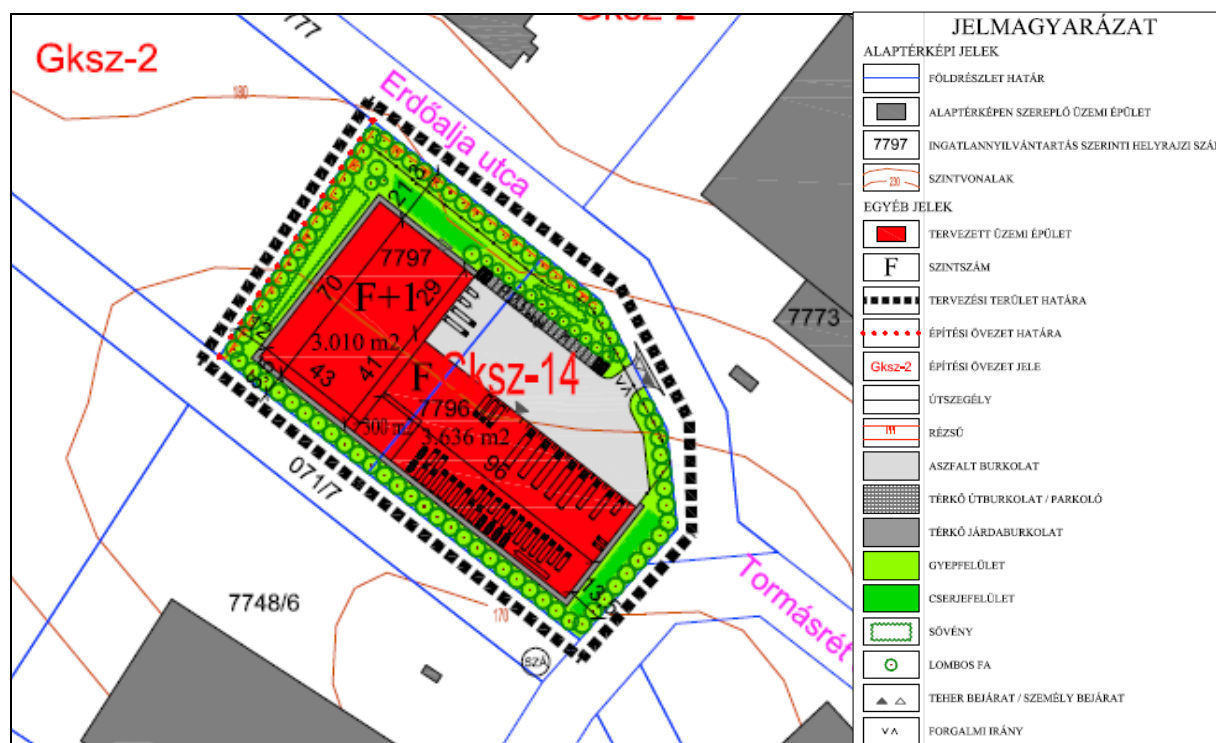
Az épület kialakítása során érdekében a terepadottságokat figyelembe kell venni, és a terep lejtését úgy alakítani, hogy a tervezett beépítés helyén az ingatlan sík legyen. A telken kialakult szintkülönbségeket a telekhatarok közelében, a kötelezően kialakítandó zöldfelület sávjában, illetve az elő és oldalkertekben kell kiegyenlíteni a HÉSZ tereprendezésre vonatkozó előírásainak figyelembevételével. A HÉSZ szerint a tárgyi telken „tervezői szabadság” van, de alapvető szempont az építmény tájba illesztése. Ezek a feltételek jelen beruházás során teljesíthetők, mivel az ingatlanokon a szintkülönbség nem olyan jelentős.

A tervezett csarnoképület méreteit az üzem technológiáján és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően a tervezési területen kijelölt építési hely- lehatárolás határozza meg. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a HÉSZ alapján a kötelező elő-, oldal és hátsókert mérete a SZT szerinti, az adott telken **az előkert és az az oldalkertek 5 méterese**, amely az Antenna Hungária Zrt. által tervezetett telephely vonatkozásában azzal a kiegészítéssel alkalmazható, hogy a terület délnyugati oldalán a kötelezően kialakítandó hámszintű zöldfelületi sáv, és egyben **a 7797-es hrsz.-ú ingatlan hátsókertjének szélességét a jelenleg még hatályban lévő HÉSZ 15 méterben határozta meg. Ez az érték azonban az új Szabályozási terv elfogadásakor 5 méterre csökken.**

Az előírt, kialakítandó intenzív zöldsáv megvalósítása, és a telken a tervezett beépítéshez szükséges terepviszonyok kialakítása érdekében az elkészült tervek szerint a beruházó az épületet a délnyugati telekhatártól a 15 méteres hátsókert-méretnél kisebb távolságra kívánja elhelyezni az épület előtt tervezett tároló és rakodóhelyek, parkolóterületek figyelembevételével.

A Tormásrét utca felőli 5 méteres kötelező előkert helyett a telek szabálytalan alakja miatt változó nagyságú távolság kerül megtartásra. **Az épület az utcai telekhatártól a legszűkebb déli részen 13,5 méter távolságra tervezett**, részben az épület előtt húzódó árok biztonságos levezetése, részben az utcafrontra is telepítendő intenzív zöldfelület megvalósítása érdekében.

21. ábra: A 7796-os és a 7797-es hrsz.-ú ingatlanok Beépítési tervjavaslata



A tervek szerint a csarnoképület nagy része földszintes kialakítású, a technológiához szükséges, alapesetben 6 méteres belmagasság biztosításával. A csarnokban csak az iroda és a közösségi terek részére kerül kialakításra további egy szint. Ennek megvalósításához a jelenleg hatályos HÉSZ-ben előírt 12,5 méteres épületmagasság elegendő.

A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épület kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal történik, ezért a belső úthálózatot a kamionforgalomra kell megtervezni. A belső útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen.

Az épület megvalósításra kerülő alapterületének, illetve a funkciónak, dolgozói létszámának megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telken belül, az épület előtt kialakítandó parkolóterületen 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. A dolgozói parkolók elhelyezését az Erdőalja utcai előkertben lehet megoldani. A távlati dolgozói létszámmal, és az esetleges vendégforgalommal számolva kb. 23 db. parkolóhely kialakítása szükséges a telken belül.

Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség. Ezért is javasolt az épület előtt egy nagy alapterületű burkolt felület megvalósítása, ahol a gépjárművek átmeneti tárolása, és a parkolás biztosítható, és ahonnan az épület utcai homlokzatainak kialakítandó 13 db. ipari kapun keresztül a tehergépjárművek, kamionok bejuthatnak a gyártócsarnokba.

A tervek szerint a csarnoképület előtt kialakítandó burkolt terület a telek jelenleg meglévő bejáratától északra, a Tormásrét utca és az Erdőalja utca csatlakozásától kb. 100 méterre északnyugatra kialakítandó új bejáraton keresztül közelíthető meg, illetve hagyható el a portaszolgálat felügyelete alatt.

A létesítmény működéséhez várhatóan egy jelentős méretű **tűzivíztároló** is kialakítandó, amely szükségessé teheti egy sprinkler-tartály elhelyezését az épületen kívül.

A csarnoképület hatalmas tetőfelületei alkalmasak megújuló energia-termelő berendezések fogadására, igény esetén itt helyezhetők el napelemek vagy napkollektorok az épületek hőellátása egy részének biztosítására. Az elhelyezésnél a HÉSZ előírása szerint *„elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építésszerűleg beillesztve”* lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni.

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.”*

A beépítési tervjavaslat szerint a telephelyen 1.894 m² füvesített terület jelölhető ki, és 3.787 m² cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet. A burkolt felület nagysága (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a 7796-os és 7797-es hrsz.-ú telken összesen 2.978 m², a teljes terület 20,6%-a.

8.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE

Jelen telepítési tanulmányterv egy új üzemcsarnok építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A Biatorbágy, Erdőalja utcai 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok összevonásával kialakuló építési telken az Antenna Hungária Zrt. által tervezett épület a műsorgyártás beindítását hivatott biztosítani.

A tervezett beruházás nem jár Biatorbágy népességszámának növekedésével, így a **humán infrastrukturális ellátás vonatkozásában e fejlesztés vizsgálata nem szükséges.**

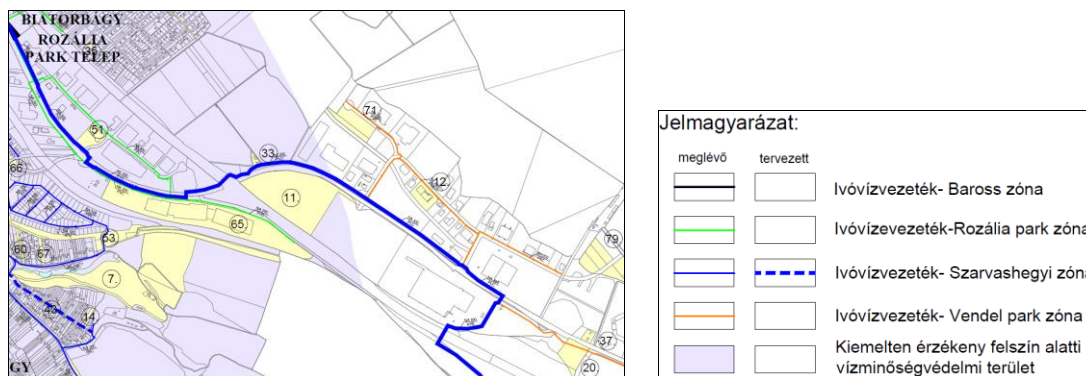
Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállalók száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi peremén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A Vendel Park területén tervezett műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló és raktár létrehozása a foglalkoztatás terén hoz minimális, de kedvező változást az új munkahelyek létrehozásával.**

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi két ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az M1 autópálya és az 1. számú főút a tervezési területtől délre húzódik, és az Antenna Hungária Zrt. megvásárolt területének megközelítését biztosító Tormásrét utca erre az országos főútra csatlakozik rá egy körforgalmú csomóponttal. Ez az út aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű feltárolóút. A 22 méteres szabályozási szélességű út északkeleti irányban, majd délkelet felé elfordulva egészen a Budai útig vezet, ahol egy újabb kikötési lehetőséget biztosít az 1. sz. főútra. A Tormásrét utca törésénél indul északnyugati irányba az Erdőalja utca, amely zsákutcaként fut el a 7796-os és a 7797-es hrsz.-ú telek előtt. Ez az úthálózat egy teljes rendszert alkot, amelynek segítségével a Vendel Park gazdasági területeinek kiszolgálása kedvezően biztosított. A terület tömegközlekedési ellátottsága és gyalogos megközelítési lehetősége nem kedvező, fejlesztésre szorul.

A két ingatlannak jelenleg egyetlen kapubehajtója van a Tormásrét utcáról, az Erdőalja utcai csatlakozás előtt. A létesítmény megvalósításához a két ingatlan összevonása tervezett. A beépítés előtt álló terület a terepviszonyok miatt egyetlen kapubejáró kialakításával, és az épület előtt megvalósítható rövid belső úthálózattal tervezett. A telephelyen tervezett jelentős méretű burkolt felület megvalósítása a nagyméretű gépjárművek egyszerűbb közlekedését teszi lehetővé a területen belül. Ez a lehetőség biztosítja azt, hogy a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában ne parkoljanak teherautók, kamionok, amelyek az út forgalmát akadályozhatják.

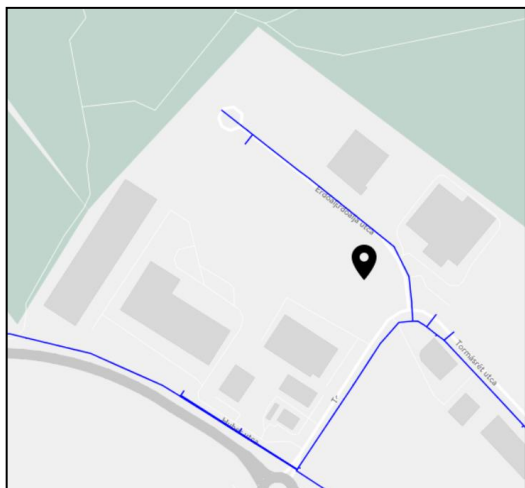
A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműterképei alapján:

Vízellátás



22. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról

Mint az előző ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó DN 200-as vízvezetékéről biztosított. Az Antenna Hungária Zrt. által tervezett telephely térsége vízzel ellátott, a meglévő hálózaton keresztül a tervezett új gyártócsarnok vízellátása megoldható. A fejlesztéshez szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.



A tervezési területen a tervezett műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló és a rendezvénytechnikai eszközök részére készülő raktár vízigénye a biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő rendszeréről, a Szarvashegyi zónából biztosítható.

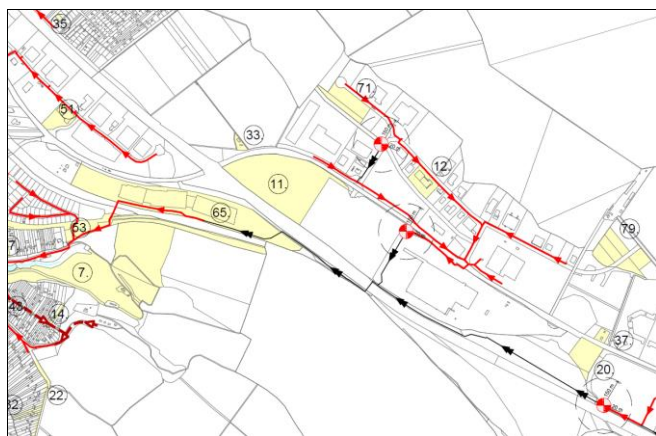
A belső ellátó hálózatot lehetőleg körvezetékes rendszerként kell kialakítani az üzem biztonságosabb ellátása érdekében.

23. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített vízvezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak

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

A tervezési terület nem a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik, de ennek ellenére a szennyvízelvezetésre különös gondot kell fordítani.

Szennyvízelvezetés



Jelmagyarázat:

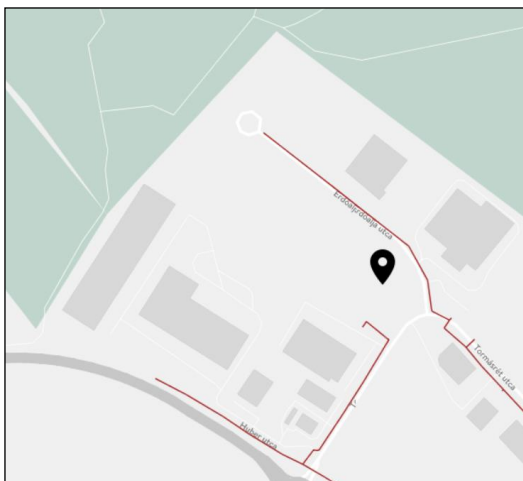
meglévő	tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízcsatorna
		Szennyvízátemelő védőtávolsággal
		Szennyvíztisztító telep 300 m-es védőtávolsággal

24. ábra: Az Antenna Hungária Zrt. kiépítésre kerülő telephelyét 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 tisztítóképessége 2000 m³/nap. A szennyvízkezelést 2013 óta a Fővárosi Vízművek Zrt. végzi.

A tárgyi terület mellett húzódó Tormásrét és Erdőalja utcában a gravitációs szennyvízcsatorna kiépült, amelyre a beruházással érintett ingatlanok ráköthetnek.

A működő szennyvíztisztító telep még alkalmas a tervezett üzem többlet szennyvizének befogadására, így a műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló és raktár keletkező szennyvízmennyiségét képes befogadni a tervezett beruházás megvalósítása esetén.



25. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített csatornák az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak

A Tormásrét és az Erdőalja utcában gravitációs szennyvízelvezető hálózat működik, amely a Budai út felé vezeti a szennyvizet. A két ingatlantól délnyugat felé vezető utcaszakaszon nyomott rendszerű szennyvízcsatorna üzemel a Tormásrét utca törésénél, a 7796-os hrsz.-ú ingatlan déli csücskénél található szennyvízátemelővel.

Csapadékvízvezetés

A csapadékvizeket az utak nyomvonalán kiépített zárt csapadékcatorna hálózattal kell a befogadóba (patakok, tavak) vezetni.

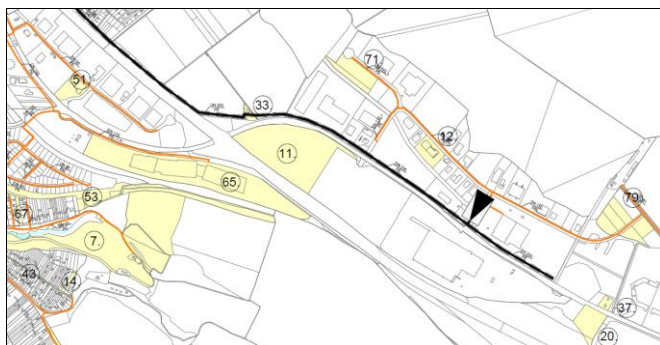
Szennyezett csapadékvizeket a befogadóba vezetni nem szabad, ezért azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

A tárgyi területen tervezett létesítmények (építmények, utak, parkolók, tároló- és rakodóterületek stb.) megvalósulása miatt az ingatlanokon a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A nagy csarnoképület és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett ingatlanokon egy csökkentett kifolyású záportározó létesítése is szükségessé válhat. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

A Tormásrét utcai csapadékvízvezető rendszer kiépített, amelyre a 7796-os és a 7797-es hrsz.-ú ingatlanok összevonásával kialakuló új telek ráköthet. Szükség esetén a rákötés előtt iszapfogó és olajleválasztó műtárgy építendő be.

Gázellátás

Biatorbágyon a TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft. biztosítja a gázellátást. A térség gázellátása biztosított, a gázhálózat a környező utak nyomvonalán kiépült. A tervezett üzem gázigénye a kiépített rendszeren keresztül biztosítható. A tervezési terület tágabb környezetében megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású gázvezeték (DN 250/PE) húzódik az 1. sz. főközlekedési út nyomvonalán, ahol a Tormásrét utca és a Budai út közötti szakaszon gáznyomáscsökkentő berendezés is üzemel.



Jelmagyarázat:		
	meglévő	
	tervezett	
		Nagyközép-nomású földgázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
		Középnomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő

26. ábra: Az Antenna Hungária Zrt. kiépítésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer

A Vendel Park területén belül meglévő feltáró utak nyomvonalán kiépült földgázellátó hálózat azonban mégsem erről a vezetékről, hanem a budaörsi ipari park felől van betáplálva, délkeleti irányból. A tárgyi terület mellett húzódó Tormásrét és Erdőalja utcában 110-es névleges átmérőjű vezeték biztosítja az ingatlanok gázellátását.

A tárgyi telephely ellátását biztosító leágazó vezetéket erről a hálózatról kiágazva kell megvalósítani, szükség esetén nyomáscsökkentő berendezés telepítésével.

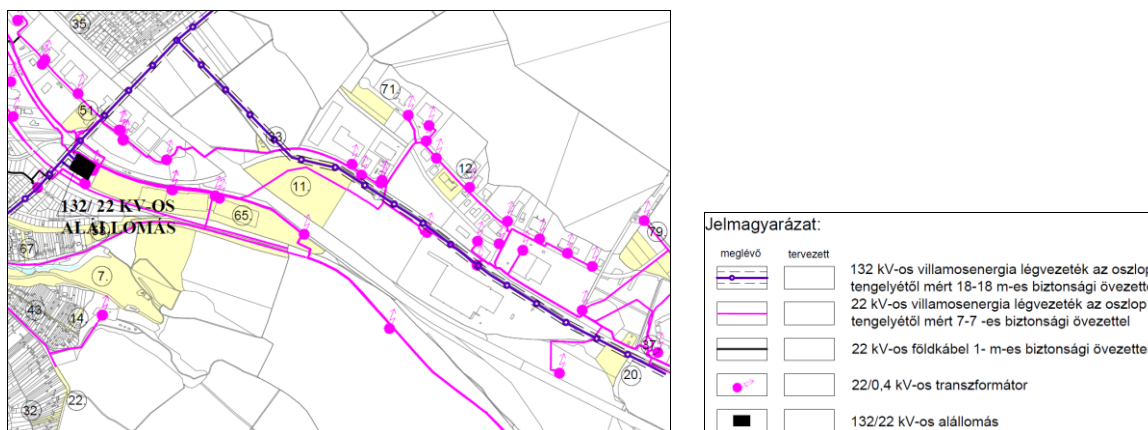
(Szénhidrogén vezeték és távhő ellátás vezetéket az e-közmű adatszolgáltatás nem tartalmaz a tárgyi terület környezetében.)

Villamosenergia ellátás

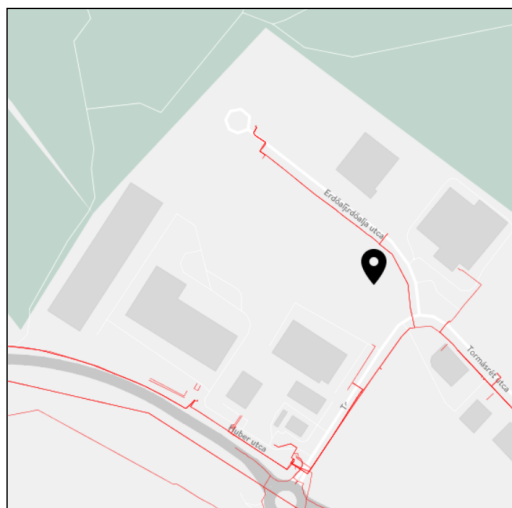
A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft. Az ellátást a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi alállomás, az ipari park területén működő 132/25/22 kV-os MÁV alállomás biztosítja. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

Az alállomástól induló 132 kV-os villamosenergia légvezeték az ipari park térségében, az 1. sz. főközlekedési út mellett épült ki. A Vendel Park feltáró útjainak vonalában 22 kV-os légvezetékek biztosítják a telephelyek ellátását. A tárgyi két ingatlan környezetében több 22/0,4 kV-os transzformátor található, amelyek a működő és a tervezett létesítmények villamosenergia ellátását biztosítják.

A tervezési területen belül kiépítendő kifesztültségű villamosenergia ellátó hálózatot lehetőleg földkábelekkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.



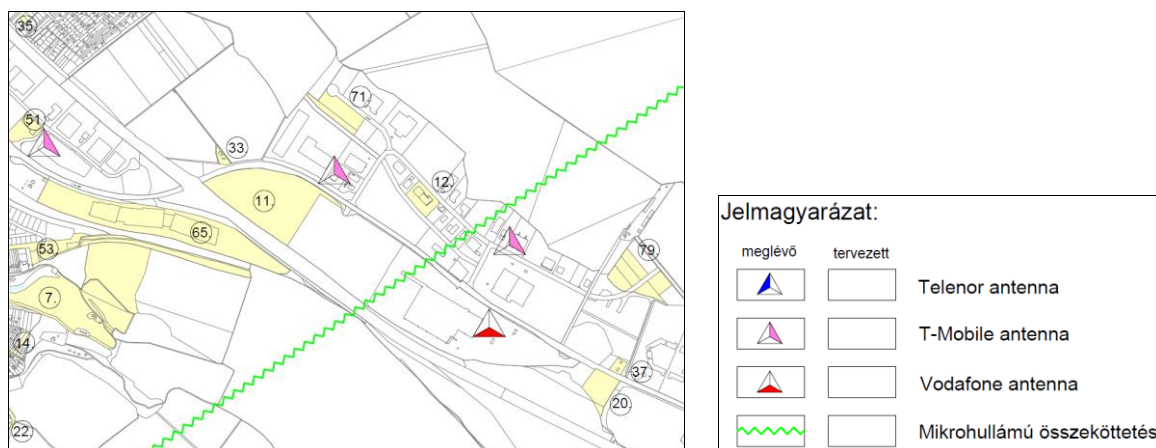
27. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat



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

28. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok környezetében, a Tormásrét és az Erdőalja utcában húzódó elektromos vezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint az ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonát képezik.

Hírközlés

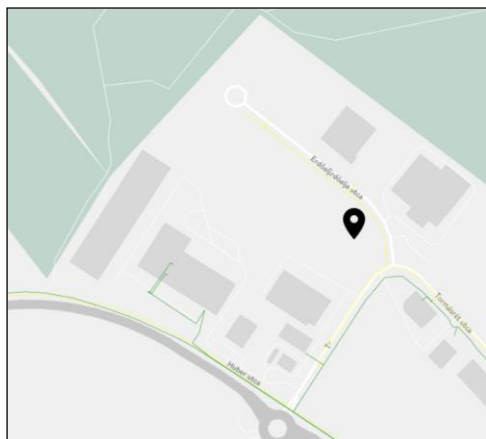


29. ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon a vezetékes távközlési ellátást 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 földkábelekkkel szabad kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés



A vezeték nélküli mobiltelefonok a távközlési ellátottságot teljessé teszik. 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 Vendel Park területén két T-Mobile antenna sugároz, az egyik a Tormásrét utca torkolatánál, a másik a Budai út mellett.

Mikrohullámú összeköttetés a tárgyi területtől távolabb húzódik.

30. ábra: A 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok környezetében, a Tormásrét utcában húzódó hírközlési kábelek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonát képezik

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.

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

A biatorbágyi 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok területén megvalósításra kerülő új műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló és a rendezvénytechnikai eszközök részére készülő raktár egy új üzem megjelenését jelenti a városban. A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigora és a létesítményben tervezett környezetkímélő tevékenység garanciát ad arra, hogy a tervezett létesítmény ne terhelje a település lakosságát. Az új épület megvalósítása egy, a környezetében kialakult telephelyekhez hasonló, esztétikus gazdasági terület kialakítására ad lehetőséget. A terület be nem épített részeinek kertészeti eszközök alkalmazásával történő beültetésével, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett település- és utcakép hozható létre.

Az új csarnoképület megvalósítása a tárgyi két ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a két földrészlet azonban mai állapotában egy parlagterület, amely az építési munkák befejezéséig jelentős kiporzással terheli a környező területeket.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, a kialakuló új épület kertje rendezett zöldfelülettel rendelkezik majd, ami feltétlen kedvező változást jelent. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnok megvalósítása lehetővé teszi, hogy a két ingatlan területén viszonylag nagy, egységes zöldfelületek jöjjenek létre, amelyek a délnyugati telekhatár mentén előírásra kerülő háromszintes növényzettel, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával kedvező munkakörülményeket teremthet. A hatályos HÉSZ-ben és a SZT-n szereplő, kötelezően kialakítandó 15 méter széles zöldsáv megvalósítása a két tárgyi ingatlan teljes szélességében, a hátsó telekhatárok mentén, megfelelő szeparáltságot és védelmet biztosít a szomszédos gazdasági területek és a területtől délnyugatra húzódó patak felé.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyeken kialakuló modern csarnoképület esztétikus megjelenése a tájképet várhatóan nem rontja. A tervezett épület megfelelő környezeti kialakítással beleillik majd a környezetébe, hiszen a Vendel Park területén részben már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi épületekkel. Az Antenna Hungária Zrt. által megvalósítani kívánt műsorgyártási célú gépjárművek részére gépjármű tároló és a rendezvénytechnikai eszközök részére készülő raktár tágabb környezetében található, beépítetlen területeken pedig tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kerültek kijelölésre a hatályban lévő településrendezési eszközökben. E területek fokozatos beépítése a távlatban várható.

Számolni kell azonban a 7796-os és a 7797-es hrsz.-ú ingatlanokon megvalósításra kerülő épületben megjelenő új funkcióból adódó termelésnövekedés miatt várhatóan megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephely megközelítése délnyugati irányból, az M1 autópálya és az 1-es főút felől történik a Tormásrét és az Erdőalja utcán keresztül, így 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 Vendel Park üzeleinek dolgozói jelenleg vagy gépkocsival, vagy vonattal, vagy a városban közlekedő buszjáratokkal közelítik meg a munkahelyüket. A gépkocsival közlekedők délnyugati irányból, a Tormásrét utcán át érkeznek Biatorbágy távolabbi területeiről, a tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok Ipari Park bejáró út elnevezésű buszmegállóktól gyalogosan tudják elérni az Antenna Hungária Zrt. által megvalósítani tervezett üzemet. Ki kell azonban hangsúlyozni, hogy a buszmegálló nagyon távol van a tervezési területtől, így a tömegközlekedést igénybe vevő dolgozóknak nagyon nagy a megteendő gyaloglási távolság.

Ezen kívül nagyon kedvezőtlen, hogy a gyalogosok a nagy forgalmú utak mentén kénytelenek végig menni, és a lakóterületek igen jelentős távolságra helyezkednek el az ipari park északi telephelyeitől. A gyalogosforgalmat keresztező utak, csomópontok balesetveszélyesek.

A dolgozói forgalom elsősorban a reggeli és délutáni órákban jelent majd forgalomművekedést a városban. Ez azonban nem jelent elviselhetetlen mértéket, mivel az ipari parkok üzei folyamatosan működnek, és így ez a terhelés megszokottá vált, valamint a környező területeken még számos beépítetlen, használat nélküli ingatlan található, amelyek jelenleg még nem generálnak forgalmat.

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, de ennek megoldása nem jelen tanulmány tárgya. A tervezett üzem megvalósítása, új munkalehetőségek megjelenése a lakosság ingázási mutatóit – minimális mértékben ugyan, de – javítja majd, de ez az észak felé tartó forgalom csökkenésével nem jár, mivel a tervezett létesítmény megközelítése is csak ezeken a 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 beépítésre kerülő ingatlanok tervezett jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő parkoló- és tárolóterületek elengedhetetlen fásítása.

A tervezés során célszerű szem előtt 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.

10.) 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.

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 területen kialakult zöldfelületről, zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a beruházás megvalósítása során a tárgyi két ingatlan zöldfelületei megújításra kerülnek a HÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével. Az Önkormányzat pozitív döntése után készülhetnek el az építési engedélyezési tervek, amelyek majd tartalmazzák a telekegyesítéssel kialakuló új ingatlan zöldfelületeinek megvalósítási javaslatát, a tervezett tereprendezést, lejtőket, rézsűket, támfalakat, tereplépcsőket.

A tervezési terület zöldfelületei közül a legjelentősebb a HÉSZ és a SZT szerint kötelezően előírt 15 méteres zöldsáv a patak mentén húzódó délnyugati telekhatár mellett, amelynek beültetése, valamint az oldalsó és az utcai telekhatárok mentén kialakításra kerülő intenzív zöldsávok telepítése során figyelembe kell venni a HÉSZ vonatkozó előírásait, a háromszintű és az egyszintű zöldfelületek kialakítható arányát. A növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni.

11.) 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 ingatlanok területén nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

A termőföld védelme érdekében a beruházással érintett ingatlanokon – ahol ez még lehetséges – a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezés során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag használható.

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. Ezek a kiemelten érzékeny nyílt karszt-területek tárgyi két ingatlan területét nem érintik.

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért az ingatlanok 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 helyezkednek el, és a belterületet keresztülszelő M1 autópálya, valamint az 1. sz. főút elszigetelő hatása is érvényesül. 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, elsősorban az M1-es autópálya és az 1. főközlekedési út mentén. A Vendel Park gazdasági területei a kereskedelmi szolgáltató területek közé soroltak, 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 ingatlanokon folytatni tervezett tevékenységek a ma elvárt korszerű technológiából és a terület településszerkezeti elhelyezkedéséből következően, várhatóan nem okoznak 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.

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

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek ábrázolásra kerültek az érvényben lévő Településszerkezeti és Szabályozási terven. A kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján **a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek (ex lege) általános régészeti védelem alatt állnak.**

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

„19. § (1) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: fejlesztések, beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

(2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

„22. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”

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.

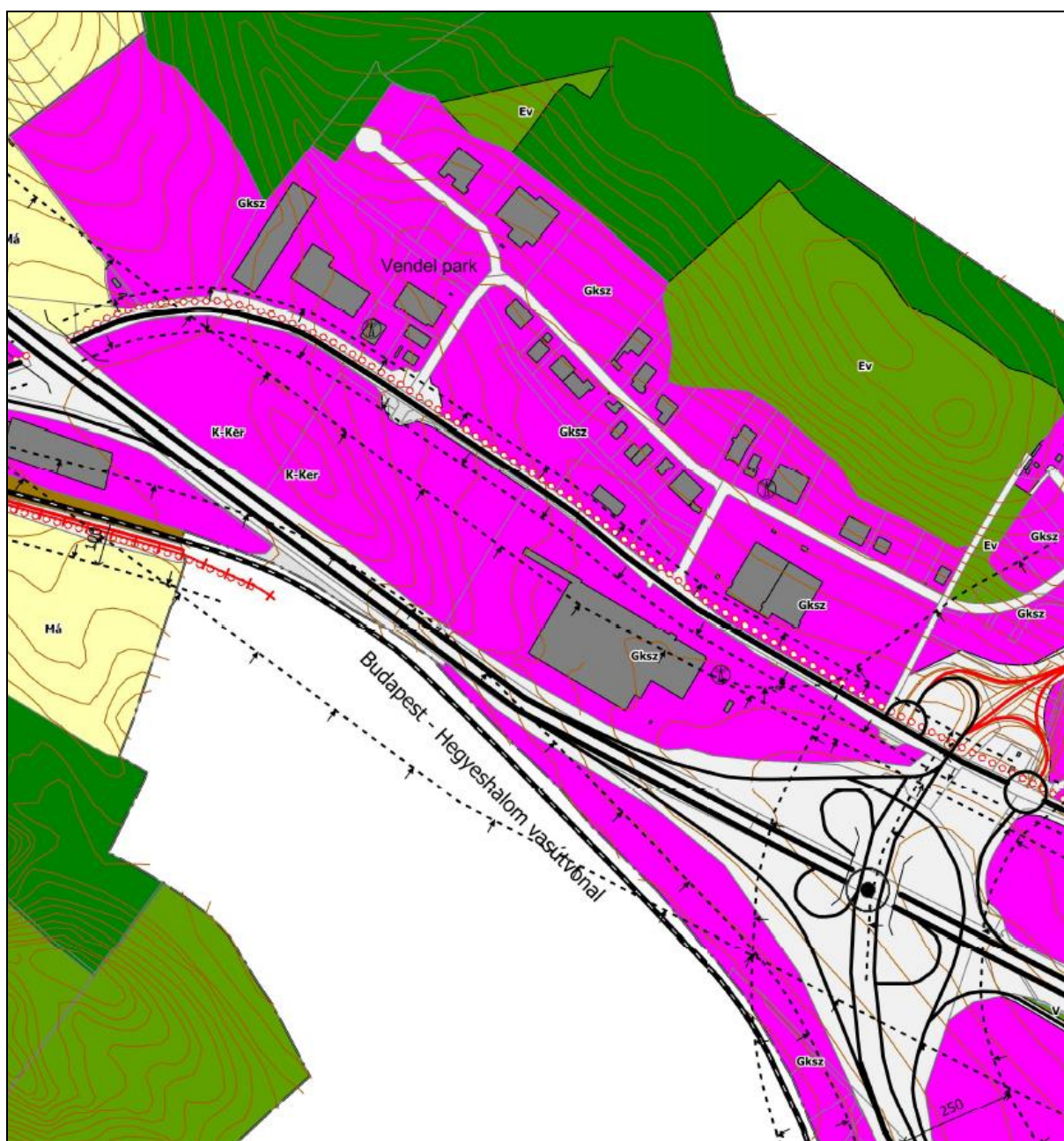
A Biatorbágy, Erdőalja utca mentén fekvő 7796-os és a 7797-es hrsz.-ú ingatlanokon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

A tárgyi két ingatlanon belül művi érték nem található.

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 ingatlanokon. A délnyugatról szomszédos patak védelme a HÉSZ-ben előírt 15 méter széles, kötelezően kialakítandó zöldsávval biztosítható.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



2. számú melléklet:

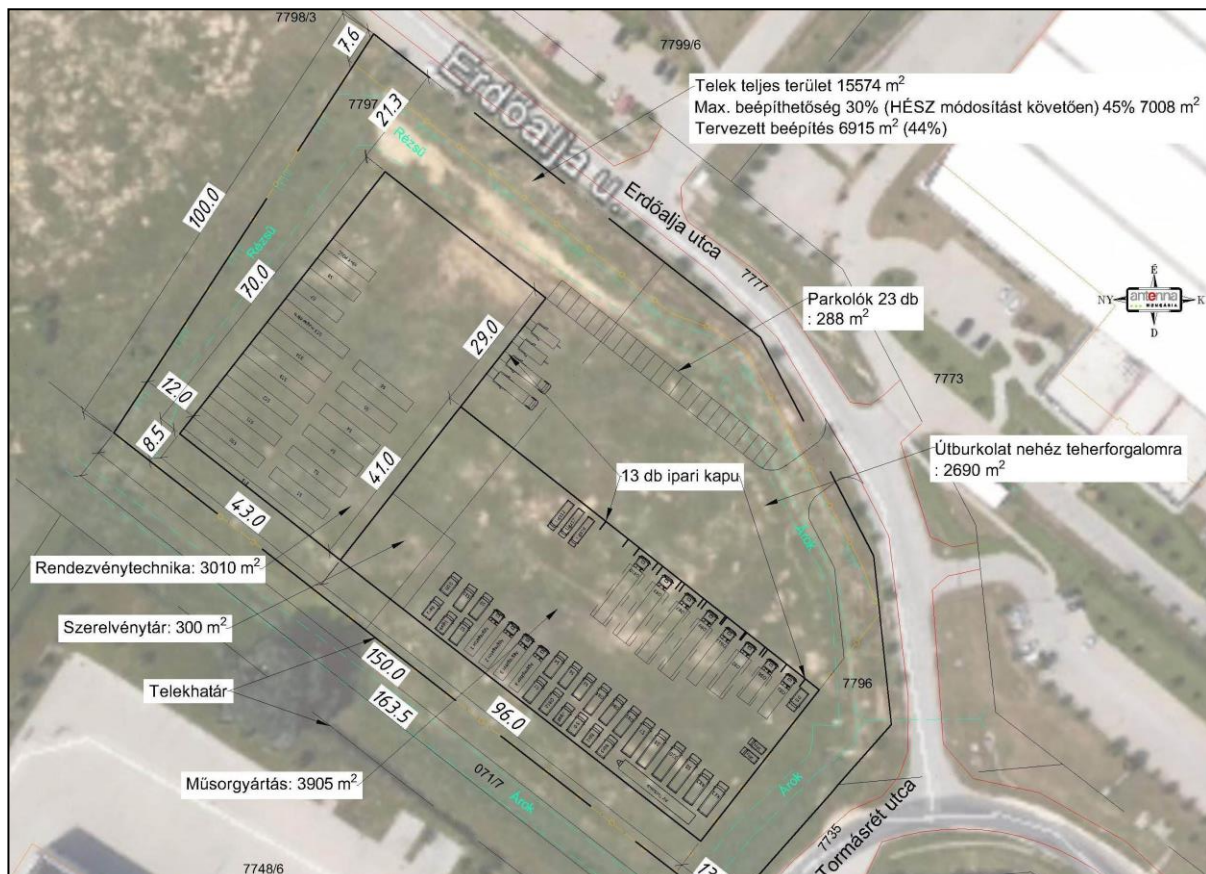
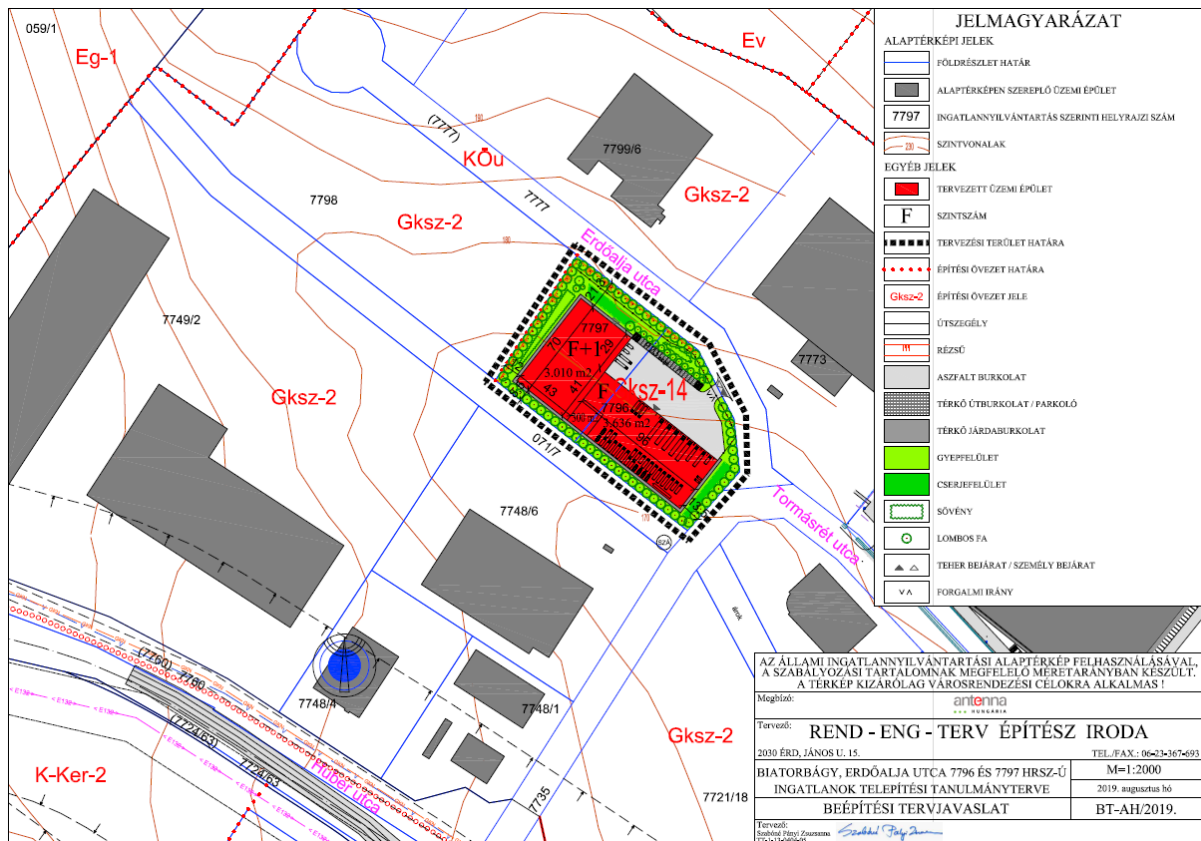
Jelenlegi szabályozás



Szabályozási tervjavaslat



4. számú melléklet: Beépítési terv



5. számú melléklet: A hatályos HÉSZ 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 szabadtéren 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 csapadékcsonnával 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 vizet elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvíz 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 közcsonnába.

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) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

16.§.

Vezetékes elektronikus hírközlés

(1) A beépítésre szánt új fejlesztési területeken az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Beépítésre szánt terület már beépített területén, valamint beépítésre nem szánt területen, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő 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

(2) 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.”

(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 műanyaglemes 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.

26.§.

Kerítés

(1) Az utcai kerítés legfeljebb 1,70 m magas, és áttört, a kerítés lábazat legfeljebb 50 cm magas lehet.

(2) Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m² lehet.

(4) Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető.

(5) Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.

(6) A kerítés magassága a csatlakozó magasabb terepszinttől számítandó.

27.§.

Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

(1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák. Felszíni víz és csapadékvíz a szomszédos telkekre nem vezethető.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. A telken belüli magassági különbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.

(3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél, a további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.

(4) Az 1,0 méternél magasabb teraszos kialakítású támfalakat növényzettel takartan kell kialakítani és fenntartani.

(5) A tereprendezés eredményeképpen kialakuló rézsű:

a) 1:2 - nél nagyobb lejtésű rézsű nem lehet hosszabb 3,0 méternél,

b) rézsűt növényzettel kell betelepíteni, a talajerózió megakadályozása céljából,

c) rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.

d) A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.

(6) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejáratához csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;

b) épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet,

c) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.

Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

a) a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy

b) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

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 rendeltetés 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 helyezhetők 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 csapadékvíz telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.

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

c) Indokolt esetben egy telken több záportároló 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 növényzát többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.

c) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltároló útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.

40§.

Gksz jelű építési övezetek előírásai

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület 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 épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	12,5	1,2

(2) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

6. számú melléklet: A végső szakmai véleményezés alatt álló településrendezési eszközök HÉSZ tervezetének releváns előírásai

„A táj és a természeti környezet védelme, zöldfelületek kialakítása

- 4. §** (1) Az építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (4) SZT-n jelölt „Megtartandó fás területet” erdőterületként az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészekre vonatkozó hatályos jogszabályok alkalmazásával kell fenntartani, illetve igénybe venni.
- (5) SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként kialakítandó része” zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag roncsolásmentesen bontható kerítés és kerti építmény helyezhető el.
- (6) SZT-n jelölt védőfásításra kijelölt területen, fasor esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel ültetendő. A 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék telepítendőek.”

„Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

- 16. §** (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei, hogy az építéssel érintett telek az övezeti előírásoknak megfelelően legyen közművesített.
- (3) Amennyiben az SZT alapján egy telek, építési telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek adott övezeti, építési övezeti részére számítandók.
- (4) A lakóterületek és a K-R-1 építési övezeteiben előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.
- (5) Melléképítmény valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhető, e rendelet és az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- (6) Az építési övezetekben, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik:
- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,
- b) melléképítmények és melléképületek építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
- ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény,
- bb) hátsókertben az építési hely vonalában, a fő rendeltetésű épület mögött valamennyi melléképület, állattartó építmény, trágyatároló és komposztáló.
- (7) Telken belül medence a telekhatároktól legalább 3-3 méteres távolságban helyezhető el.

- (8) 6 m-nél magasabb zászlótartó oszlop vagy totem oszlop csak vegyes, gazdasági és különleges területen helyezhető el.
- (9) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakásnem helyezhető el egyik övezetben sem. Lakókocsi és konténer csak felvonulási építményként helyezhető el ideiglenes jelleggel.
- (10) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepfelület nem változtatható. Ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, ez esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani. A terepalakítás során a telekhatártól számított 1,0 m-es területsáv és az építési hely határvonala között az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m-t lehet eltérni.
- (11) Rendeltetéshez kötött technológiai építmény magassága az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság 50%-át nem haladhatja meg.
- (12) Biatorbágy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének másfélszerese lehet.”

„Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

- 18. § (1)** A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák.
- (13) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter.
- (14) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél.
- (15) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen
- a) épület legnagyobb tagolatlan oldalhossza gazdasági terület kivételével legfeljebb 20,0 méter lehet,
 - b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.
 - c) Beépítésre szánt területen támfalgarázs létesíthető, amennyiben:
 - ca) a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy
 - cb) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.
- (16) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs
- a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,5 méter magasságú lehet, mely a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méterrel lehet magasabb, tetején extenzív zöldtető létesítendő,
 - b) A támfalgarázs tetején áttört kerítés/korlát létesíthető, max. 1,0 méter magassággal.”

„A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

21. § (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.”

„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági „Gksz” területek általános előírásai

31. § (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.

(17) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

(18) A kereskedelmi, szolgáltató területen az építési övezetekben az(1) bekezdésben meghatározottakon túl az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- c) oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) közösségi szórakoztató,
- e) telkenként 1 db, a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- f) amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak.

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

(20) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető több épület a teljes telekterületre számított beépítettség figyelembe vételével.

(21) A gazdasági területeken

- c) a csapadékvíz telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.
- d) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1m³ záportároló létesítendő.

Gksz jelű építési övezetek előírásai

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

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

Sz: Szabadonálló

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

- (2) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.”

7. számú melléklet: A Biatorbágy, 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok hivatalos térképmásolata

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

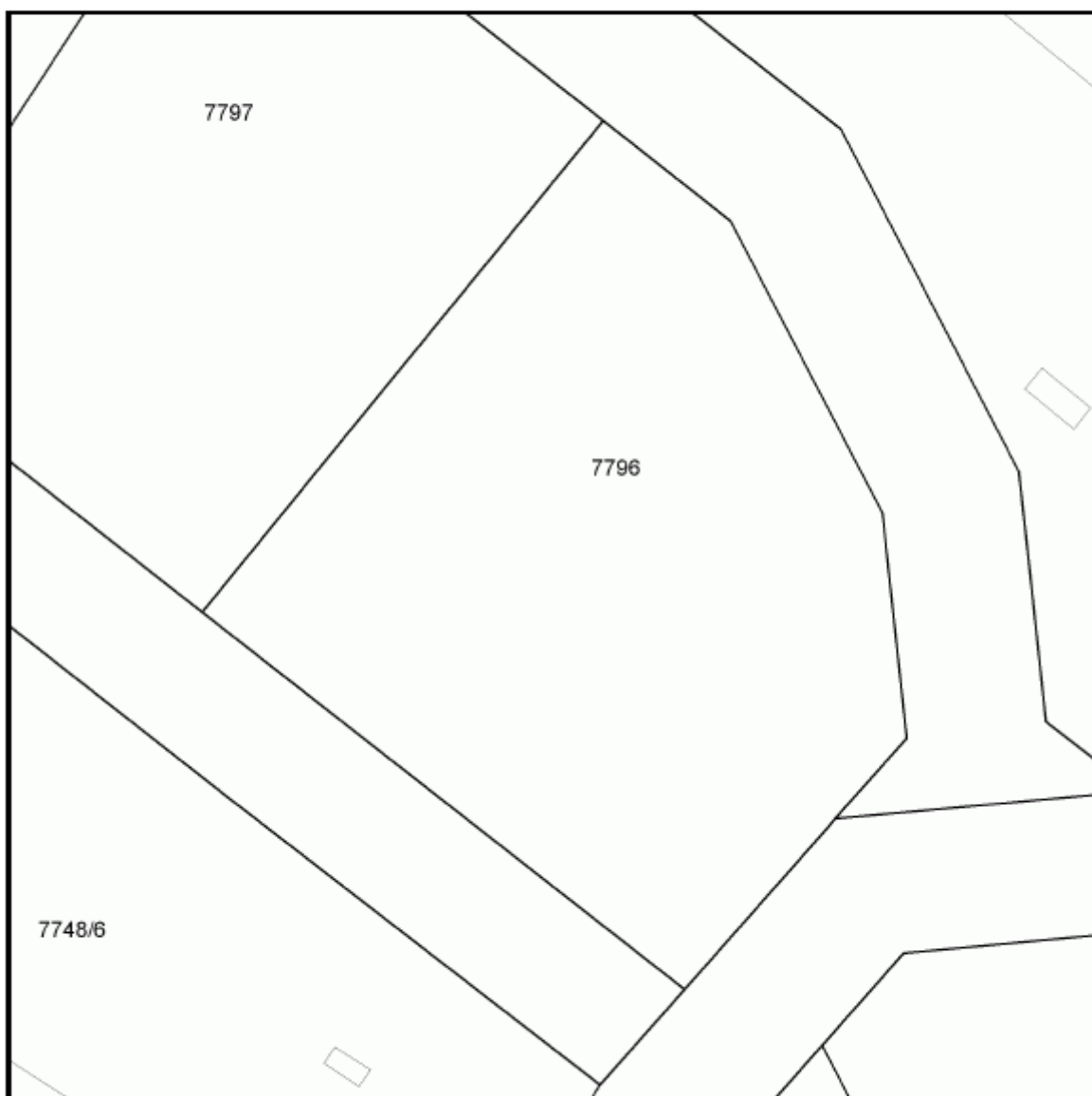
2019.08.22 18:24:29

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 7796

Megrendelés szám: 7/4347/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 37278300002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

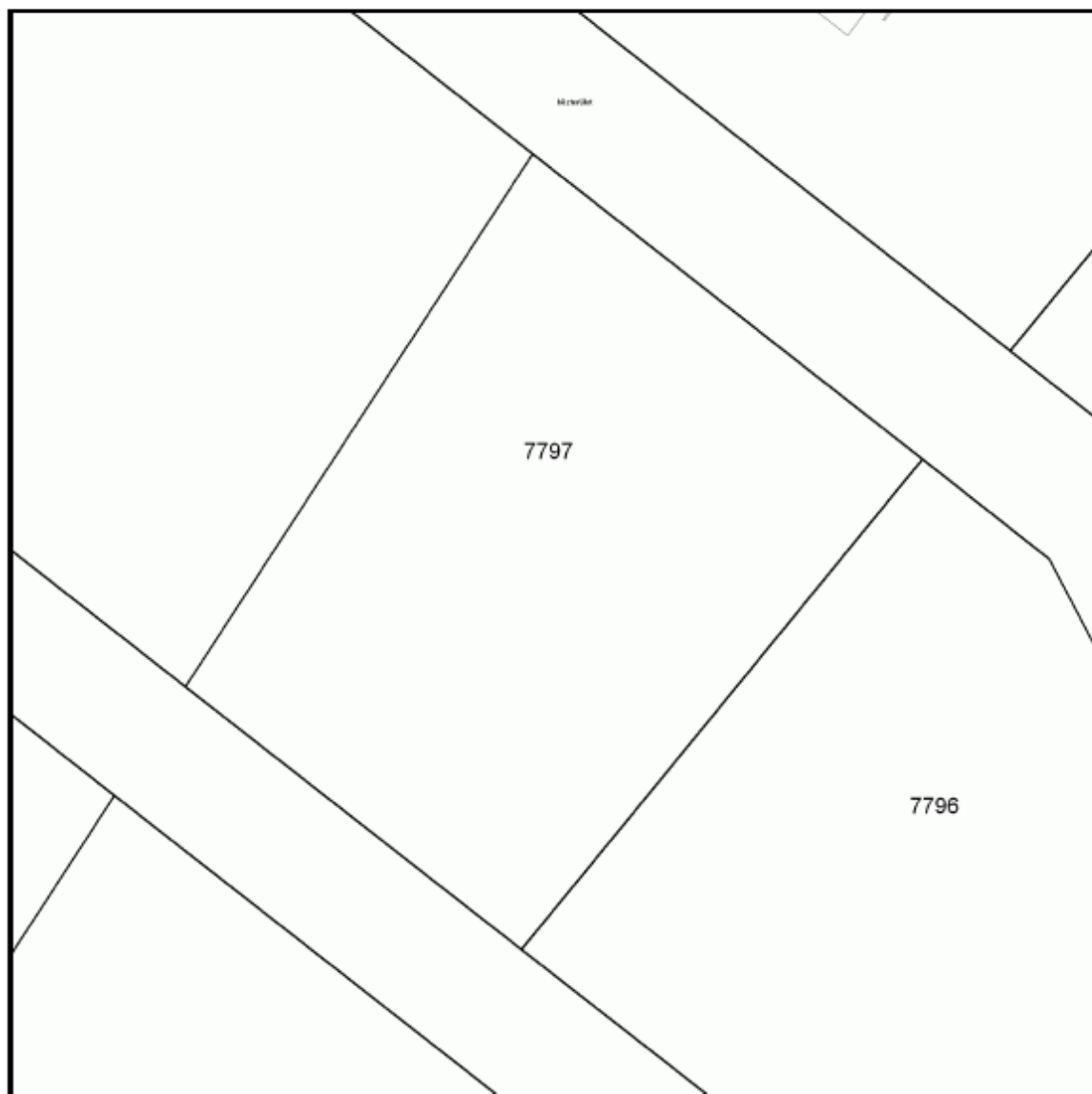
2019.08.22 18:26:14

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 7797

Megrendelés szám: 7/4348/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 37278310002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

8. számú melléklet: A Biatorbágy, 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanok tulajdoni lapja

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
---------------------------	---------------------------	---------------------------

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/68321/2019
 2019.08.22

BIATORBÁGY
 Belterület 7796 helyrajzi szám

Szektor : 40

Széljegy: 43334/2019 2019.06.25
 Soronkívüli eljárás iránti kérelem, ANTENNA HUNGÁRIA MAGYAR MŰSORSZÓRÓ ÉS RÁDIÓHÍRKÖZLÉSI ZRT. 1119 BUDAPEST XI.KER. Petzval József utca 31-33.
 Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, ANTENNA HUNGÁRIA MAGYAR MŰSORSZÓRÓ ÉS RÁDIÓHÍRKÖZLÉSI ZRT. 1119 BUDAPEST XI.KER. Petzval József utca 31-33.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
Művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	k.fill
				ha m2	
Kivett beépítetlen terület	0	8359	0.00		

2. bejegyző határozat: 50167/2006.08.29
 Művelési ág változás.

II. RÉSZ

107. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 38920/2019/2018.07.24
 jogcím: adásvétel
 utalás: II /106.
 jogállás: tulajdonos
 név: I-9 INGATLANALAP
 cím: 1148 BUDAPEST Kerepesi út 52.
 törzsszám: 19038522

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29
 eredeti határozat: 44748/2006.06.23
 Építési korlátozás
 jogosult:
 név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29
 eredeti határozat: 44748/2006.06.23

Önálló szöveges bejegyzés a 070/18-hrsz.-ú földrészlet megosztva 070/20./21 és /22-hrsz.-ú ingatlanokra a 2-219/2004. E-77/2004. sz. vázrajz alapján.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/68321/2019

2019.08.22

BIATORBÁGY

Szektor : 40

Belterület 7796 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29
eredeti határozat: 44748/2006.06.23

Önálló szöveges bejegyzés a 070/22 helyrajzi számú földrészlet megosztása a 070/23, 070/24, 070/25 helyrajzi számokra a 2-104/2005 sz. vázrajz alapján.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29
eredeti határozat: 44748/2006.06.23

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a 2-293/2005 sz. vázrajz alapján.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29
eredeti határozat: 44748/2006.06.23

Önálló szöveges bejegyzés a 070/25 számú földrészlet megosztása a 070/48, 070/49, 070/50 sz. ingatlanokra a 2-3/2006 sz. vázrajz alapján.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29

Önálló szöveges bejegyzés a 070/48 számú földrészlet belterületbe csatolása a 2-122/2006 sz. vázrajz alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/68322/2019

2019.08.22

BIATORBÁGY

Szektor : 40

Belterület 7797 helyrajzi szám

Szélső: 43334/2019 2019.06.25

Soron kívüli eljárás iránti kérelem, ANTENNA HUNGÁRIA MAGYAR MŰSORSZÓRÓ ÉS RÁDIÓHÍRKÖZLÉSI
ZRT. 1119 BUDAPEST XI.KER. Petzval József utca 31-33.

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, ANTENNA HUNGÁRIA MAGYAR MŰSORSZÓRÓ ÉS RÁDIÓHÍRKÖZLÉSI
ZRT. 1119 BUDAPEST XI.KER. Petzval József utca 31-33.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület	0	7221	0.00
----------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 50167/2006.08.29

Művelési ág változás.

II. RÉSZ

107. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38920/2019/2018.07.24

jogcím: adásvétel

utalás: II /106.

jogállás: tulajdonos

név: I-9 INGATLANALAP

cím: 1148 BUDAPEST Kerepesi út 52.

törzsszám: 19038522

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29

eredeti határozat: 44748/2006.06.23

Építési korlátozás

jogosult:

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29

eredeti határozat: 44748/2006.06.23

Önálló szöveges bejegyzés a 070/18-hrsz.-ú földrészlet megosztva 070/20./21 és /22-hrsz.-ú
ingatlanokra a 2-249/2004. E-77/2004. sz. vázrajz alapján.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/68322/2019

2019.08.22

BIATORBÁGY

Szektor : 40

Belterület 7797 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R E S Z**

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29
eredeti határozat: 44748/2006.06.23

Önálló szöveges bejegyzés a 070/22 helyrajzi számú földrészlet megosztása a 070/23, 070/24, 070/25 helyrajzi számokra a 2-104/2005 sz. vázrajz alapján.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29
eredeti határozat: 44748/2006.06.23

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a 2-293/2005 sz. vázrajz alapján.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29
eredeti határozat: 44748/2006.06.23

Önálló szöveges bejegyzés a 070/25 számú földrészlet megosztása a 070/48, 070/49, 070/50 sz. ingatlanokra a 2-3/2006 sz. vázrajz alapján.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 50167/2006.08.29

Önálló szöveges bejegyzés a 070/49 számú földrészlet belterületbe csatolása a 2-122/2006 sz. vázrajz alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

9. számú melléklet: A Biatorbágy, 7796-os és 7797-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó Telepítési tanulmányterv készítése céljának meghatározása

Biatorbágy – Telepítési tanulmányterv készítése

Az Antenna Hungária Zrt. adásvételi szerződést kötött a Biatorbágy, hrsz: 7796 és 7797 ingatlanok megvásárlására, ahol egy csarnok építését tervezi raktározási és műsorgyártási célra. A tervezett felépítmény mérete meghaladja a HÉSZ-ben jelenleg megengedett méretet. Rumi Imre főépítész Úrral egyeztetve egy telepítési tanulmányt kell készíttetünk a Gksz-2 övezet maximális beépíthetőségi paraméterének megváltoztatásáról a jelenlegi 30%-ról 45%-ra. Jelen feladatkiírás és ajánlatkérés tárgya a telepítési tanulmány elkészítése a képviselő testület számára egyeztetésre benyújtáshoz szükséges formátumban és tartalommal, a szükséges megrendelői és főépítési egyeztetésekkel.

Tanulmány elkészítési határideje a megrendeléstől számított 1 hónap.

Melléklet:

- A tervezett épület vázlatterve *.jpg és *.pdf formátumban.

Budapest, 2019.07.02.

Száz Béla

szazb@ahrt.hu

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

SZT-AH/2019.

Szabályozási tervjavaslat

M=1:2000

BT-AH/2019.

Beépítési terv

M=1:2000

