



Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •

Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu

• www.batorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Telepítési tanulmánytervekről

(Bátorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett telepítési tanulmánytervek befogadásáról és településrendezési szerződések 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)”.

Bátorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására az alábbi telepítési tanulmánytervek és azokba foglalt módosítási javaslatok érkeztek az önkormányzathoz, amelyek lényegét az alábbiak szerint foglalom össze:

I. Magyar Belmissszió (2051 Bátorbágy, Iharos u. 1. sz.) kérelme a Bátorbágy, Naphegy köz végén és az Iharosi sportpálya környezetében lévő terület rendezéséhez.

1. számú terület a 3663, 3666, 3667, 3669 hrsz-ú telkek.

Területfelhasználási változás Lke > Vt.

A terület átsorolása kertvárosias lakóterület „Lke-5” jelű építési övezetből, településközpont vegyes terület „Vt-22” jelű új építési övezetbe. Az építési hely jelölése, valamint a földrészletek összevonására vonatkozó megszüntető jelek ábrázolása és a Naphegy köz szabályozásának módosítása.

2. számú terület, a 3660, 3361, 3654, 3652, 3651, 3659, 3658, 3657, 3656, 3655 hrsz-ú telkek átsorolása kertvárosias lakóterületből, Lke-5 jelű építési övezetből, településközpont vegyes területbe, új Vt-22 jelű építési övezetbe. Tekintve, hogy a terület ingatlanjainak jelenlegi rendeltetése a lakóterületi elsődleges rendeltetéstől jelentősen eltér, továbbá az Egyesület központi épülete és a Sporttelep kiszolgáló épületei jelenleg is meghaladják az OTÉK által a kertvárosias lakóterületre elért 30%-os maximumot. Javasolt a terület kertvárosias lakóterületből, Lke-5 jelű építési övezetből településközpont vegyes területbe, új Vt-23 jelű építési övezetbe történő átsorolása.

3. sz. területen a Különleges nagykiterjedésű sportterület K-Sp-3 jelű építési övezet határának korrigálása, azaz szabályozási vonal ábrázolása a kialakult állapot (meglévő kerítés vonala) szerint. Az újonnan kialakított út területének szabályozása 7,0 méteres szélességgel. Közúti közlekedési területként, „KÖu” jelű övezetként.

A 4. számú terület, azaz az Iharos-völgy nyugati részének átsorolása Intézményterület „Vi-1” jelű építési övezetből és Különleges nagykiterjedésű sport terület, K-Sp-3 jelű építési övezetből, beépítésre nem szánt Közlekedési területbe, KÖu jelű övezetbe javasolt.

II. CTPark Delta Kft. kérelme a Bátorbágy, Verebély u 2. sz. alatti, 8003 hrsz-ú ingatlan (WestLog) területére

A WestLog területén két új raktárépület elhelyezését célozza meg. (7921m² és 6466m²) Ennek megfelelően kívánja módosítani az építési paramétereket.

Javaslatot fogalmaz meg az 1-es sz. főút és az országút csomópontjának átalakítására és felveti az 1-es számú főúttal, illetve M0 autópályával párhuzamosan, a vasút mellett vezetett önálló kiszolgáló út átvezetését a Tópark irányába.

A hatályos HÉSZ által megállapított építési paraméterek:

Az építési telek					Az épületek	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m2)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építmény magassága (m)
Gksz-2	SZ	5000	30	30	1,2	12,5

Javasolt új építési övezet (Gksz-13) létrehozásával tervezett egyedi paraméterek:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK	
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m2)	Legkisebb-legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb építmény magasság (m)
Gksz-13	SZ	5000	50	25	0,6	12,5

III. CTPark Delta Kft. kérelme a Biatorbágy, 7773 és 7790 hrsz-ú ingatlan (GSI) területére

A területen tervezett fejlesztést Magyarország Kormánya nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházással minősítette a Biatorbágy területén mezőgazdasági gépgyártó üzem megvalósítására irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 347/2016. (XI. 17.) Korm. rendeletben. A tervezett beruházás megvalósításához szükséges a helyi építési szabályzat módosítása.

A GSI területén több ütemben épülnének gyártóépületek összesen közel 30.000m2. Ennek megfelelően kívánja módosítani az építési paramétereket.

A hatályos HÉSZ által megállapított építési paraméterek:

Az építési telek					Az épületek	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m2)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építmény magassága (m)
Gksz-2	SZ	5000	30	30	1,2	12,5

Új építési övezet (Gksz-12) létrehozását javasolja és egyedi paraméterek megállapítását kéri az alábbiak szerint:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK	
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m2)	Legkisebb-legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb építmény magassága (m)
Gksz-12	SZ	5000	50	20	0,8	12,5

IV. Ecoeline Zrt., Bóly és az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap, Debrecen kérelme a Biatorbágy, 7721/18 hrsz-ú ingatlan területére

Tervezett fejlesztések: 5 vagy 6 db új építési telek, Gksz –nek megfelelő funkcióval, minimum 5000m2 telekmérettel, 50 méter minimális telekszélességgel, szabadon-állóan, maximálisan 40%-ban beépítve (térszín alatt max. 60%), minimum 20% zöldterülettel, három szintes növény-állománnyal, 1,5 m2/m2 maximális szintterületi mutatóval, legfeljebb 12,5 méteres épület magassággal. A tervezett magánút telkének paraméterei a HÉSZ-nek megfelelően nem kell teljesítsék az övezetben előírt méreteket. A szabályozási vonallal érintett terület telekalakításával, közterületbe vonásával a megközelítés biztosítása, a közút szakasz megépítése lesz lehetséges.

A hatályos HÉSZ által megállapított építési paraméterek:

Az építési telek					Az épületek	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m2)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építmény magassága (m)
Gksz-2	SZ	5000	30	30	1,2	12,5

Módosított építési övezet létrehozását javasolja és egyedi paraméterek megállapítását kéri az alábbiak szerint:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK	
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m2)	Legkisebb-legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb építmény magassága (m)
Gksz-2 m	SZ	5000	40	20	1,5	12,5

Az elérendő célok megvalósítása érdekében a HÉSZ módosítása szükséges, a szabályozási tervlapon változtatni nem feltétlenül kell. Ha a terület feltárásának biztosítása ezt szükségessé teszi, akkor kisebb pontosítás a szabályozási vonalon lehetséges, a megbízó szándéka szerint a közterületbe vonandó terület minél kisebb legyen. Egyebekben a kötelező szabályozási elemeken nem kívánunk változtatni, a településtervező megítélése szerint a belső telekhatárok és a magánút, mint javasolt telekhatárok szerepelhetnek a szabályozási terven, az építési hely mérete viszont ne csökkenjen. A szabályozási terven javasoljuk továbbá a „szennyvíz tisztító védőterülete” jelölést a szerkezeti terven feltüntetett helyen ábrázolni.

Fentiek alapján javaslom, hogy Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete fogadja be a telepítési tanulmányterveket, amelyekről településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján elindul a hatályos településrendezési eszközök módosítása, amelyek előkészítése során a módosítási javaslatok részletes szakmai értékelése megtörténik és javaslatot teszek a konkrét előírások, települési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő, vagy részben figyelembe vevő módosítására.

Biatorbágy, 2017. január 13.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:

- telepítési tanulmányok, határozati javaslat

I. Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2017. (I. 26.) határozata

Telepítési tanulmánytervekről

(Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett Magyar Belmissszió (2051 Biatorbágy, Iharos u. 1. sz.) telepítési tanulmánytervének befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről)

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

- 1) befogadja a Magyar Belmissszió (2051 Biatorbágy, Iharos u. 1. sz.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Biatorbágy, Naphegy köz végén és az Iharosi sportpálya környezetében lévő terület rendezéséről,
- 2) Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek,
- 3) felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Főépítész

II. Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2017. (I. 26.) határozata

Telepítési tanulmánytervekről

(Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett CTPark Delta Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet Biatorbágy, Verebély u 2. sz. alatti, 8003 hrsz-ú ingatlan (WestLog) terület rendezéséről telepítési tanulmánytervének befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről)

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

- 1) befogadja a CTPark Delta Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet Biatorbágy, Verebély u 2. sz. alatti, 8003 hrsz-ú ingatlan (WestLog) terület rendezéséről,
- 2) Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek,
- 3) felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Főépítész

III. Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2017. (I. 26.) határozata

Telepítési tanulmánytervekről

(Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett CTPark Delta Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet Biatorbágy, 7773 és 7790 hrsz-ú ingatlan (GSI) terület rendezéséről telepítési tanulmánytervének befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről)

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

- 1) befogadja a CTPark Delta Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet Biatorbágy, 7773 és 7790 hrsz-ú ingatlan (GSI) terület rendezéséről,
- 2) Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek,
- 3) felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Főépítész

IV. Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2017. (I. 26.) határozata

Telepítési tanulmánytervekről

(Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett Ecoeline Zrt., Bóly és az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap, Debrecen által benyújtott telepítési tanulmánytervet Biatorbágy, 7721/18 hrsz-ú ingatlan terület rendezéséről telepítési tanulmánytervének befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről)

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

- 1) befogadja az Ecoeline Zrt., Bóly és az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap, Debrecen által benyújtott telepítési tanulmánytervet Biatorbágy, 7721/18 hrsz-ú ingatlan terület rendezéséről,
- 2) Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek,
- 3) felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

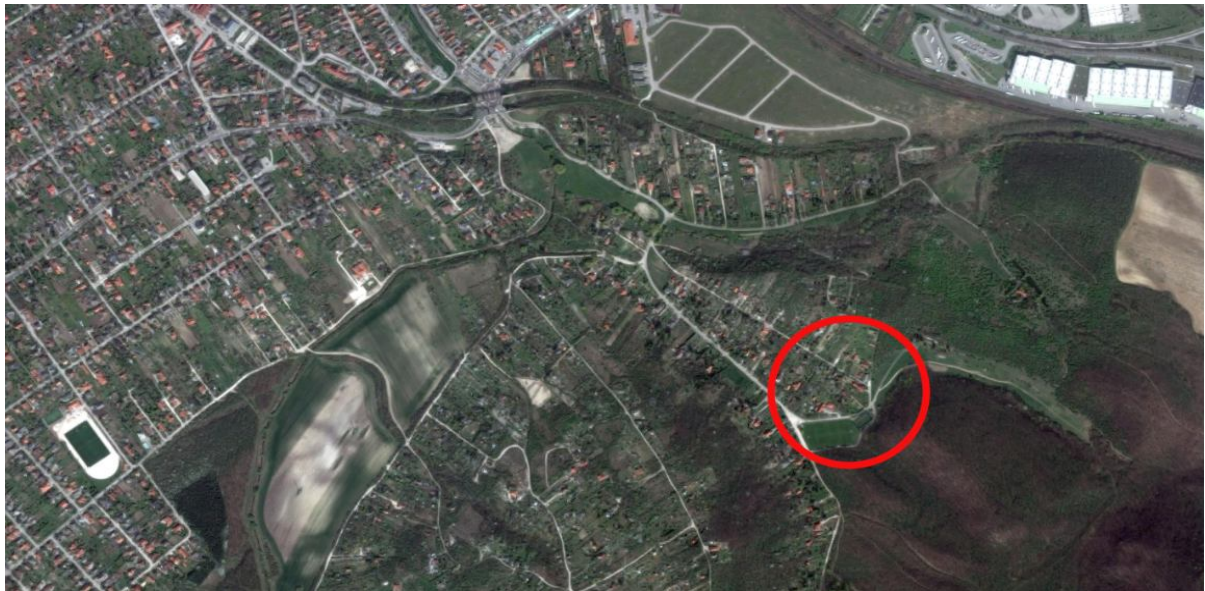
Végrehajtásért felelős: Főépítész

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BIATORBÁGY VÁROS, IHAROS VÁROS RÉSZ DNY-I TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

a hatályos településrendezési eszközök módosítási kérelméhez

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§-a szerint



TOPOLAND

Tervező és Tanácsadó Bt.

2040 Budaörs, Patkó utca 1.

Tel.: 23/422-115; Mobil: +36-30/246-8132, : +36-70/367-5331

e-mail: pocskok@gmail.com

2 0 1 6 . n o v e m b e r h ó

TOPOLAND Tervező és Tanácsadó Bt.

2040 Budaörs, Patkó utca 1.
Tel.: 23/422-115; Mobil: +36-30/246-8132, : +36-70/367-5331
e-mail: pocsok@gmail.com

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§-a szerinti

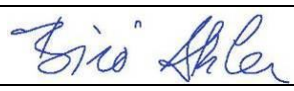
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Biatorbágy Város, Iharos Városrész DNY-i területére vonatkozó
hatályos településrendezési eszközök módosítási kérelméhez

Tervszám: 17/2016.

Megbízó:

Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület
2051 Biatorbágy, Iharos 1.

SZAKTERÜLET	NÉV	VÉGZETTSÉG JOGOSULTSÁG	
Generáltervezés	Topo Plan Kft. Tóthné Pocsok Katalin	ügyvezető	
Településtervezés	Tóthné Pocsok Katalin	vezető településtervező TT/1 01-5086	
	Horváth Krisztina	okl. építészmérnök okl. települmérnök településtervező településrendezési szakértő É, TT, SZTT 07-0385	
Közlekedés	Heckenast Judit	okl. közlekedésmérnök TRK-T 01-5295	
Energiaközművek és elektromos hírközlés	Kész Kft. Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk 2418 Tre-T, TRh-T	
Vízi közművek	Kész Kft. Bíró Attila	okl. építőmérnök MK 2456 TRv-T	
Zöldterületek, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	okl. kertészmérnök, táj- és kertépítész, környezetgazdálkodási szakmérnök TK 01-5086	

TARTALOM

- 1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, VALAMINT A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA:**
- 2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA**
- 3. BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK**
- 4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**
- 5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA**
- 6. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, FEJLESZTÉS**
- 7. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, FEJLESZTÉS**
- 8. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ TÁJ-, KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ**
- 9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ**

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, VALAMINT A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA:

Az érintett terület Biatorbágy délkeleti részén, az Iharos városrészben fekszik. Az Iharos nagyrészt kertvárosias lakóterület, valamint jelentős összefüggő zöldterületek alkotják a Füzes patak medre mentén. A településrész zártkertekből alakult lakóterületté 2002-ben. A településrész kedvező ökológiai adottságokkal rendelkezik, az infrastruktúra hiányos.

A hatályos településfejlesztési koncepció szerint „a településfejlesztési cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése. A városrész fejlesztésének céljai között szerepel a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, fejlesztése. Kiemelt célként határozható meg a Füzes patak völgye és környezetének (Iharos völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha hegy) ökológiai értékeinek integrált, ökotudatos fejlesztése, a természeti látnivalók bemutatathatóságának biztosítása, tan- és túraösvények, valamint a bemutatathatósághoz szükséges egyéb fejlesztések kialakításával. A település ezen keleti részén a Füzes patak mentén kialakult kiskerti tömböket magában foglaló városrésze vonatkozó kiemelt cél az öko/biogazdálkodás, családi gazdálkodás ösztönzése, a kertek műveléséhez csatlakozó új funkciók létesítése (pl.: **rekreáció, vendéglátás, szálláshelyek, sport**), szervesen összekapcsolódva a Biai tó partjával. További cél: az ökológiai folyosó fejlesztése.



forrás: Google Earth

2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1. számú terület:

Biatorbágy Naphegy-köz keleti végén, annak északi oldalán fekvő, szomszédos 3663, 3666 3667 és 3669 hrsz-ú ingatlanok területe (továbbiakban: 1. számú terület) elszórtan beépített földszintes, illetve kétszintes egyszerű tömegalakítású nyeregtetős, épületekkel. A terület a Naphegy köz keleti végétől kezdve az ingatlanok hátsó telekhatáráig cca. 11 métert emelkedik, a Nap-hegy (195m) irányába, azaz a terep erősen lejtős. A területről kitűnő kilátás nyílik a 242 m magas Közép-hegyre. Az ingatlanok a Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület tulajdonát képezik, melyeket a telekhatároktól függetlenül, összefüggő területként használnak. A meglévő épületek funkciója jellemzően szállás, közösségi és kiszolgáló.



Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről (továbbiakban: HÉSZ) 1. számú melléklete, azaz a Szabályozási terv (továbbiakban: **SZT**) szerint a terület kertvárosias lakóterületbe, Lke-5 jelű építési övezetbe sorolt.

HÉSZ 33.§: „A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál az alábbi kiegészítésekkel.”

HÉSZ 34.§ (1) bek:

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	A szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Lke-5	O	600	16	30	60	50	6,5	0,80

A terület kialakult állapota szerint a jelenlegi elsődleges rendeltetés nem lakó funkció, hanem szállás, és közösségi. A Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület (továbbiakban: **Egyesület**) tulajdonában lévő alábbi helyrajzi számú ingatlanok területén, a „Csendes hetek” alkalmával a gyermek és ifjúsági táborokban megjelenő résztvevők teljes létszáma eléri az 5000 főt évente. Jelenleg az ország több mint 300 településéről látogatják és a határon túl élő magyarság is egyre növekvő számban vesz részt a rendezvényeken. Kötelező részvételi díj nincsen, 1957 óta névtelen adományokból él a szolgálat.

Az ingatlanok területe, beépítettsége, tulajdonviszonya és funkciói

hrsz	telek terület (m ²)	beépített terület (m ²)	beépítettség %	tulajdonos	funkció
3663	3338,49	361,19	10,82	Egyesület	Közösségi, szállás, kiszolgáló
3666	2200,57	164,36	7,5	Egyesület	Szállás
3667	2141,37	54,37	2,5	Egyesület	Szállás
3669	1137,66	0	0	Egyesület	40 db gépjármű parkoló

2. számú terület:

A terület az 1. számú területtel azonosan, a HÉSZ és az SZT szerint a kertvárosias lakóterületbe, az Lke-5 jelű építési övezetbe sorolt.

A területen 3660 hrsz-ú ingatlanán, a Naphegy köz, Iharos- völgyi torkolatánál található az Egyesület főépülete 200 fő befogadására alkalmas nagyteremmel, 80 adagos konyhával, valamint az Egyesület irodáival, kiszolgáló helyiségeivel.

Az ingatlan beépítettsége eltér a Naphegy köz kialakult beépítettségétől, az épület alapterületét, építménymagasságát, azaz tömegét tekintve, valamint funkcióját tekintve sem az elsődleges rendeltetesként meghatározott lakófunkciót tölti be.

Az fenti ingatlantól északi-nyugati irányban fekvő, szintén az Egyesület tulajdonában lévő 4 ingatlanon álló nyeregvetős épület tömegében illeszkedik a Naphegy köz kialakult épületeihez. Szállás funkciójukat tekintve az Egyesület fő épületéhez kapcsolódnak.



forrás: biatorbágy.hu/iharos-völgyi tábor

A 2. számú területen, a 3655 hrsz-ú ingatlanon helyezkednek el az Iharosi Sporttelep kiszolgáló épületei, melyek mind a beépítési paraméterei, az épületek tömegalakítása és funkciója alapján is jelentősen eltérnek a terület elsődleges rendeltetésétől. Ezen az ingatlanon található a Centerpálya 1500 fő fogadására alkalmas, 800 ülőhelyes lelátója.

A Viadukt Sportegyesület Biatorbágy működteti az iharosi sportpályát. A labdarúgó szakosztálynak van serdülő, ifjúsági, felnőtt és öregfiú csapata.



forrás: Magyarfutball.hu

Az ingatlanok területe, beépítettsége, tulajdonviszonya és funkciói

hrsz	telek terület (m ²)	beépített terület (m ²)	beépítettség %	tulajdonos	funkció
3660	911,32	287,93	31,6	Egyesület	közösségi

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Biatorbágy Város, Iharos Városrész DNY-i területére vonatkozó

hatályos településrendezési eszközök módosítási kérelméhez -2016. november

3361	544,46	20,59	3,7	Egyesület	szállás
3654	511,21	35,52	6,9	Egyesület	szállás
3652	473,38	41,12	8,7	Egyesület	szállás
3651	484,79	68,45	14,1	Egyesület	szállás
3659	935,96	27,30	2,9	magán	lakó
3658	1067,87	68,49	6,4	Egyesület	szállás
3657	924,60	68,36	7,4	magán	lakó
3656	896,75	21,82	2,4	magán	?
3655	1628,12	cca.: 615,26	37,8	Önkormányzat	közösség/sport

3. számú terület:

A völgyben helyezkednek el az Iharosi sporttelep pályái.

A nagyméretű, megvilágított, füves centerpálya mérete:100x60m. A centerpályától észak-keleti irányban helyezkedik el egy fedetlen, kézilabda-pálya méretű műfüves pálya megvilágítással.



forrás: Magyarfutball.hu

A 3. számú terület az SZT szerint Különleges - sportpályák területe övezetbe sorolt.

HÉSZ 45.§ (1) bek:

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	A szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-SP3	SZ	6000	50	10	20	70	(3,0) 6,0	0,2

A 2 és a 3. számú terület közötti közutat lezárták, annak érdekében, hogy a sportpályák és azok kiszolgáló létesítményeinek kapcsolatát megteremtsek, és ne zavarja azt átmenő gépjármű, gyalogos kerékpáros forgalom.

A közút SZT szerinti besorolása értelmezhetetlen, tekintve, hogy az építési övezetnek megfelelően jelölt, nem közúti közlekedési területként, azonban a lezárás határán tervezett szabályozási vonalat nem tartalmaz az SZT, tehát a közterületi besorolás tervezett megváltoztatását az SZT nem tartalmazza.



A lezárt közút kiváltására a sportpályák területének dél-keleti határán a közelmúltban szilárd burkolattal is ellátott út létesült, melyet az SZT nem szabályoz közlekedési területként.

A sportrendezvények jelentős gépjármű forgalmat generálnak az Iharos úton. A parkolás nem megoldott. A parkoló gépjárművek rendszeresen ellehetetlenítik az Iharos útról nyíló ingatlanok megközelíthetőségét, valamint a zajterhelés is jelentős. Emiatt az ingatlanok nagy része eladó, a sportrendezvények által vonzott látogatói forgalom, a megoldatlan parkolás ezen ingatlanok értékcsökkenését okozza.

4. számú terület

A 4. számú terület az Iharos-völgy kiinduló pontja. A terület beépítetlen. Kivéve az Iharosi-erdő szélén található 34 férőhelyes vendégház.

Az Iharos-völgy közkedvelt kirándulóhely, a séta és turista útvonalai jelentős számú látogatót vonzanak. A terület rendezvények helyszínévé is szolgál. A kiránduló és rendezvény látogatói forgalomhoz kapcsolódó gépjármű-parkolás itt sem megoldott.

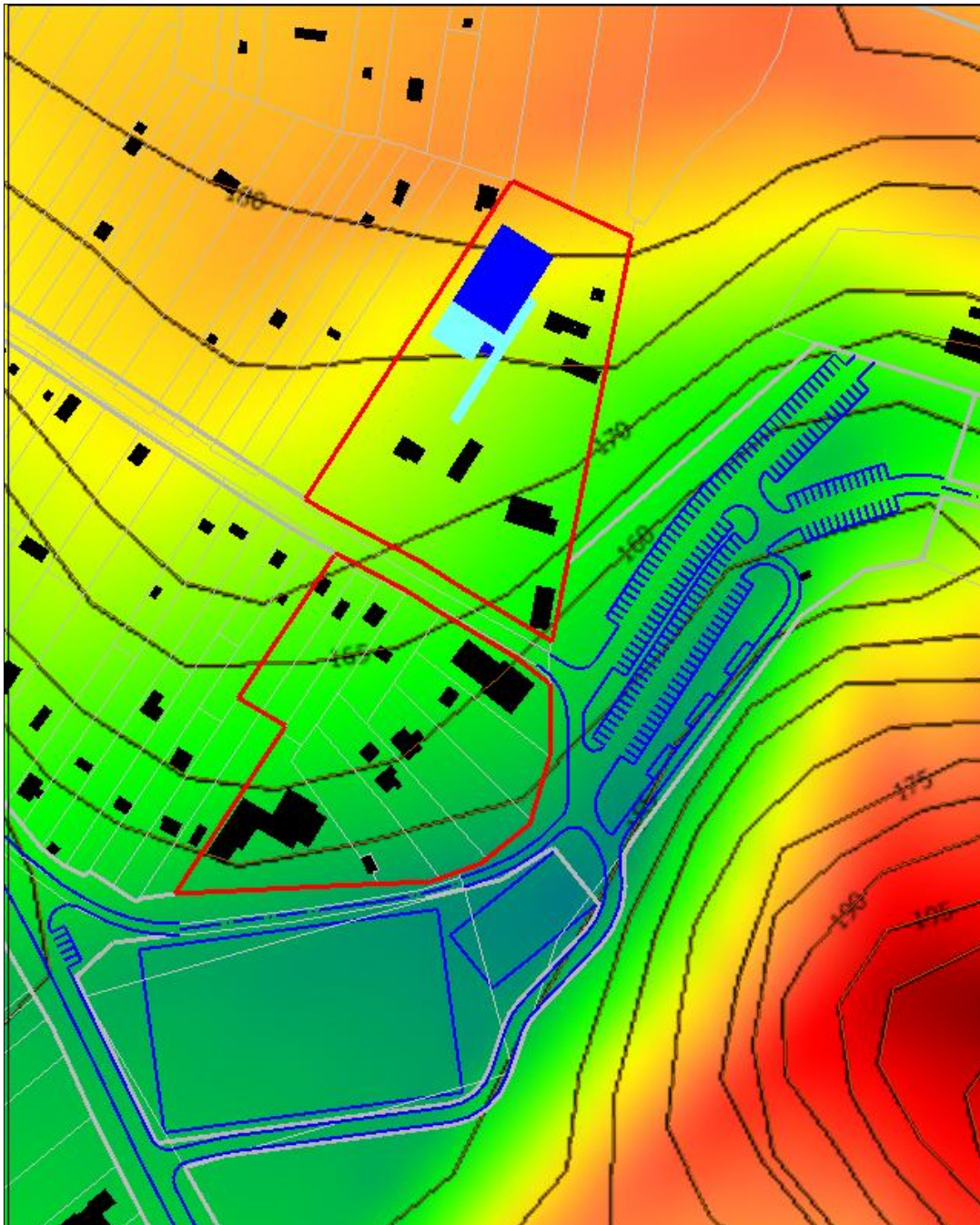
A terület része az országos ökológiai hálózatként, puffer terület. Észak-déli irányban enyhén lejtős. A völgybe vezető út két oldalát az SZT beépítésre szánt területbe, Részben intézményterületbe „Vi-1” jelű építési övezetbe, részben különleges területbe K-Sp-3 jelű építési övezetbe sorolja.

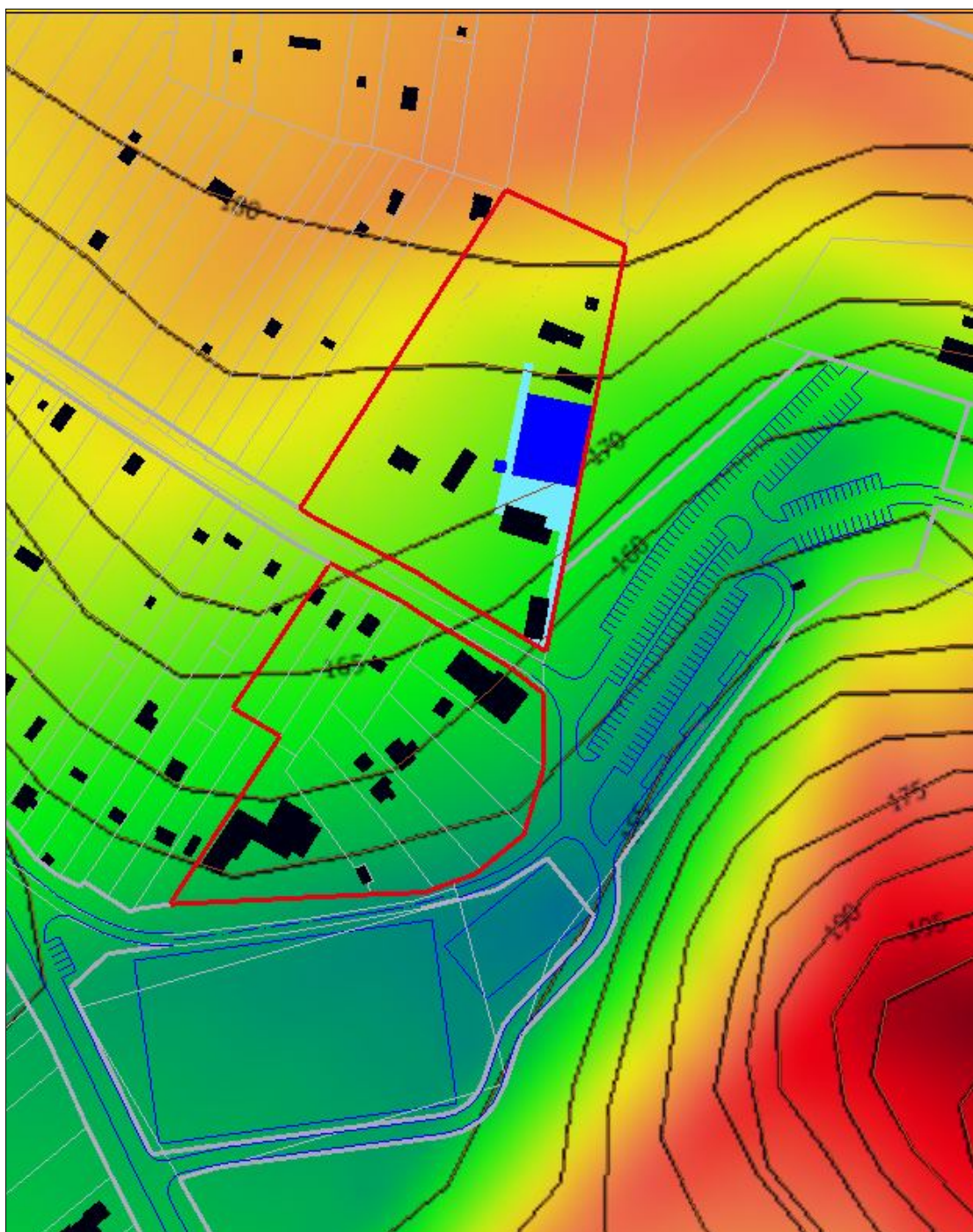




3. BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK

Az irányadó beépítési javaslat Biatorbágy Naphegy-köz keleti végén, annak északi oldalán fekvő, szomszédos, összevonásra javasolt 3663, 3666 3667 és 3669 hrsz-ú ingatlanok területére a környezeti – kiemelten a domborzati – adottságok figyelembe vételével készült.





4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az **1. számú területet** (hrs: 3663, 3666, 3667, 3669) az Egyesület összefüggő területként használja, jellemzően közösségi és szállás funkcióra, ezért az ingatlanok összevonása célszerű. A területen az Egyesület egy 300-350 fő befogadására alkalmas közösségi épületet kíván elhelyezni, mely a szabadon lévő terület irányába 150 fő elhelyezésére bővíthető. Az épületre konkrét építészeti program, tanulmányterv még nem készült. Cca. 600 m²-es épület és 150 m²-es épületnek nem minősülő csatlakozó építmény tudja ezt az igényt kielégíteni. A nagy közösségi terek belmagassága is szükségszerűen nagyobb kell legyen. A terep erősen lejtős, elszórtan beépített. Többféle építészeti megfogalmazás és tömegalakítás is elképzelhető a lejtős terepre történő tervezés szakmai szabályainak betartása, a meglévő épületek figyelembe vétele mellett is. Elsődleges szempontnak a tájba illesztésnek kell lennie, különös tekintettel arra, hogy a terület az OTRT 3/5. sz. melléklete szerinti Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett.

Az hatályos HÉSZ szerinti legnagyobb beépítettség növelése nem javasolt.

A SZT-n a terület tájképvédelemmel érintett területként ábrázolt. AHÉSZ 6.§(4) bekezdése előírja, hogy *a szabályozási terven jelölt „tájképvédelem”-mel érintett területeken épületeket tájba illeszkedően kell kialakítani.* Az új épület elhelyezésével kapcsolatban a tájképi, településképi megfelelés feletti önkormányzati kontrollt a településképi véleményezési eljárás biztosítja. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2013. (VI.28.) önkormányzati rendeletében döntött a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás, valamint településképi kötelezés szabályairól.

A terület mind meglévő és tervezett funkciója jelentősen eltér a lakóterületi elsődleges rendeltetésről, ezért átsorolása javasolt kertvárosias lakóterületből, Lke-5 jelű építési övezetből településközpont vegyes területbe, új Vt-22 jelű építési övezetbe.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

HÉSZ 36.§ (1) bekezdés alábbi kiegészítése javasolt:

„A Vt-22 jelű új építési övezet javasolt előírásai:

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	A szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Vt-22	SZ	1000	16	30	60	40	10,0	1,2

HÉSZ 36.§ (5) bekezdésének az alábbi kiegészítése javasolt:

„e) Vt-22 jelű építési övezetben lakó rendeltetési egységből legfeljebb kettő helyezhető el.”

HÉSZ 36.§ (6) bekezdésének az alábbi kiegészítése javasolt:

(6) A Vt-10, Vt-16, Vt-18. Vt-21, **Vt-22 és Vt-23** építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

HÉSZ 36.§ -ának az alábbi kiegészítése javasolt:

„(9) Vt-22 jelű építési övezetben tájbaillesztetten elhelyezhető lapostetős és kis hajlásszögű magastetős épület is. A lapostetőt zöldtetőként, tetőkertként kell kialakítani.

A **2. számú terület** (hrs: 3660, 3361, 3654, 3652, 3651, 3659, 3658, 3657, 3656, 3655) átsorolása kertvárosias lakóterületből, Lke-5 jelű építési övezetből, településközpont vegyes területbe, új Vt-22 jelű építési övezetbe, tekintve, hogy a terület ingatlanjainak jelenlegi rendeltetése a lakóterületi elsődleges rendeltetéstől jelentősen eltér, továbbá az Egyesület központi épülete és a Sporttelep kiszolgáló épületei jelenleg is meghaladják az OTÉK által a kertvárosias lakóterületre elírt 30%-os maximumot. Javasolt a terület kertvárosias lakóterületből, Lke-5 jelű építési övezetből településközpont vegyes területbe, új Vt-23 jelű építési övezetbe történő átsorolása.

Elsődleges szempontnak a tájba illesztésnek kell lennie, különös tekintettel arra, hogy a terület az OTRT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett.

Az SZT-n a terület tájképvédelemmel érintett területként ábrázolt, az 1.számú területnél leírtak vonatkoznak e területre is.

HÉSZ 36.§ (1) bekezdés alábbi kiegészítése javasolt:

„A Vt-23 jelű új építési övezet javasolt előírásai:

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	A szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Vt-23	O	600	16	40	60	30	6,5	0,80

HÉSZ 36.§ (5) bekezdésének az alábbi kiegészítése javasolt:

„f) Vt-23 jelű építési övezetben lakó rendeltetési egységből legfeljebb kettő helyezhető el.”

HÉSZ 36.§ (6) bekezdésének az alábbi kiegészítése javasolt:

(6) A Vt-10, Vt-16, Vt-18. Vt-21, **Vt-22 és Vt-23** építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

A településközpont vegyes területbe történő átsorolás, segíti az Iharos-völgy településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott közösségi funkciók kiszolgálását.

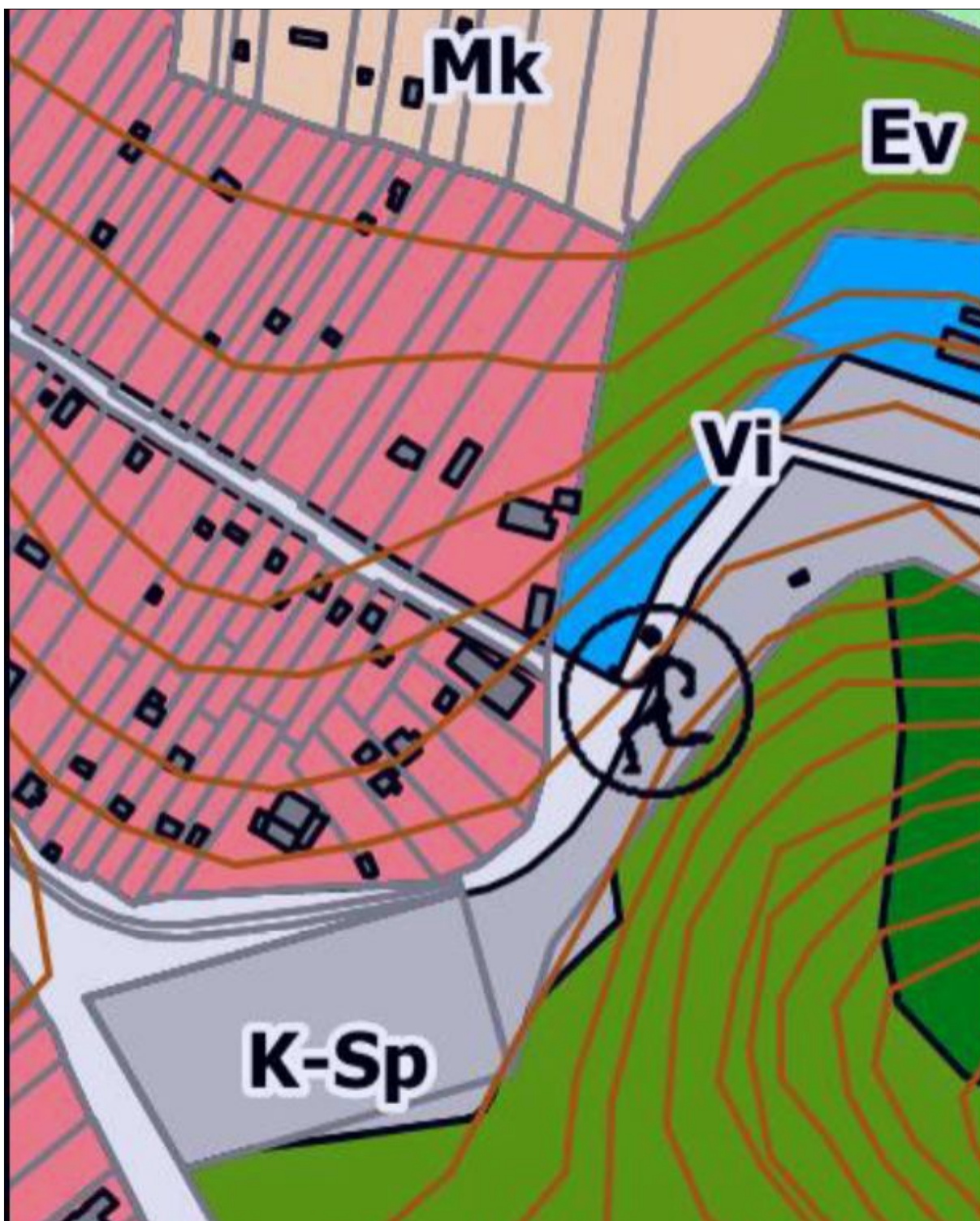
Az **1 és a 2. számú terület között** a Naphegy köz Közúti közlekedési terület nyomvonalának módosítása javasolt, a 10,5 méteres, hatályos SZT szerinti szabályozási szélesség megtartásával.

A **3. sz. területen** a Különleges nagyterjedésű sportterület K-Sp-3 jelű építési övezet határának korrigálása, azaz szabályozási vonal ábrázolása a kialakult állapot (meglévő kerítés vonala) szerint. Az újonnan kialakított út területének szabályozása 7,0 méteres szélességgel. Közúti közlekedési területként, „KÖu” jelű övezetként.

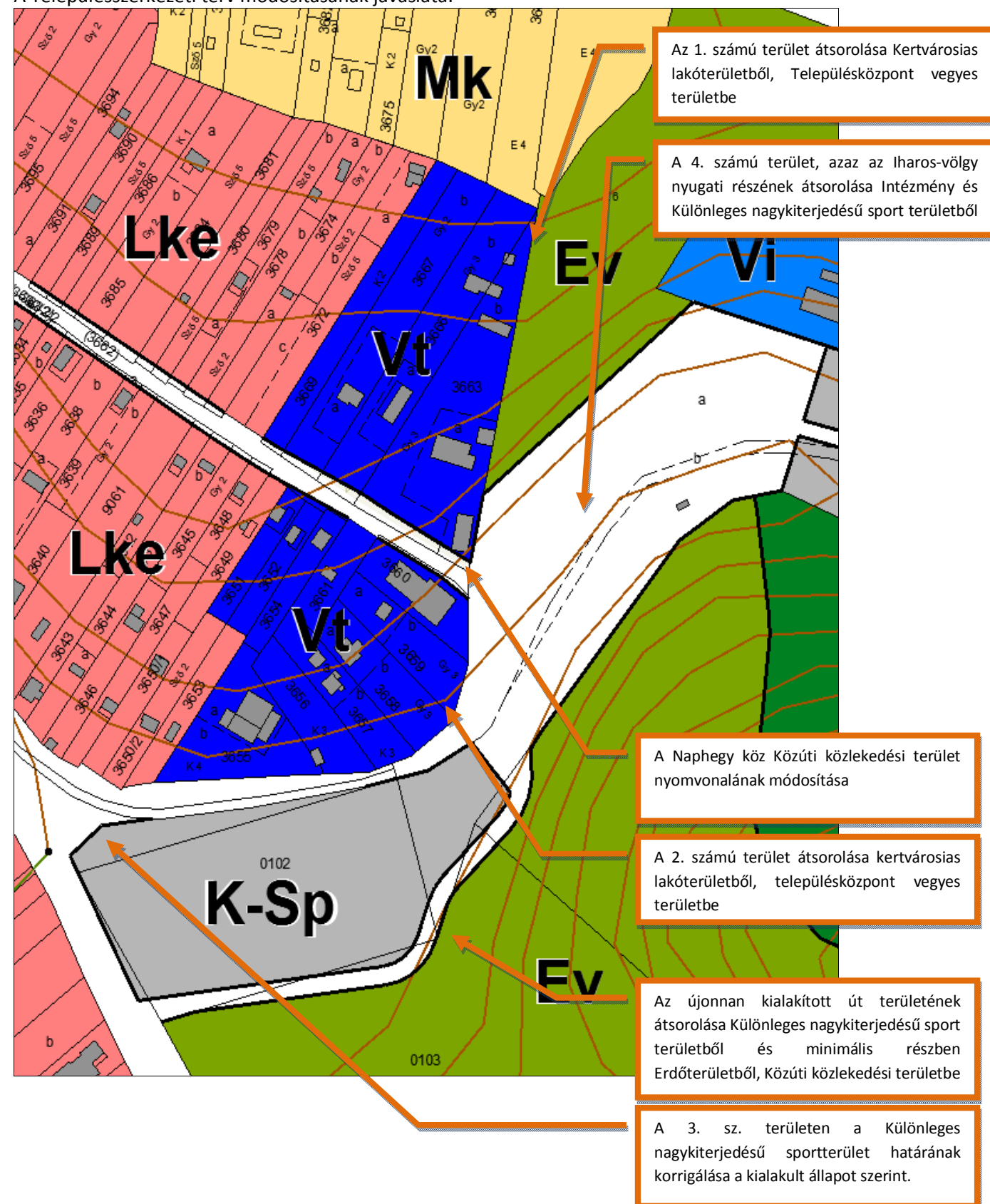
A **2. és a 3. számú terület közötti lezárt út** Közúti közlekedési területként, „KÖu” jelű övezetként való szabályozása javasolt, amíg nem születik önkormányzati döntés a közművek kiváltásáról.

Az **4. számú terület**, azaz az Iharos-völgy nyugati részének átsorolása Intézményterület „Vi-1” jelű építési övezetből és Különleges nagyterjedésű sport terület, K-Sp-3 jelű építési övezetből, beépítésre nem szánt Közlekedési területbe, KÖu jelű övezetbe javasolt.

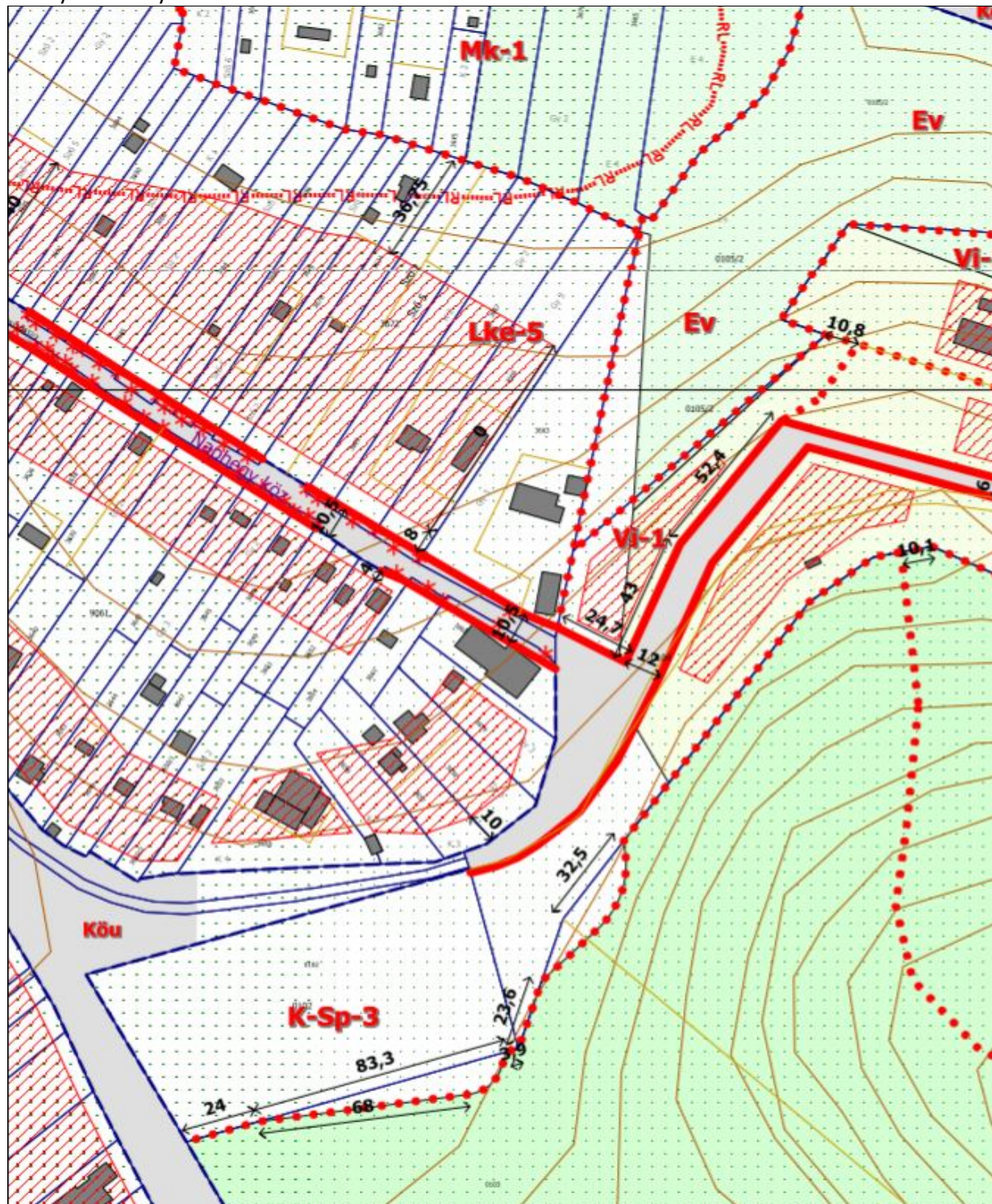
Hatályos Településszerkezeti terv:



A Településszerkezeti terv módosításának javaslata:



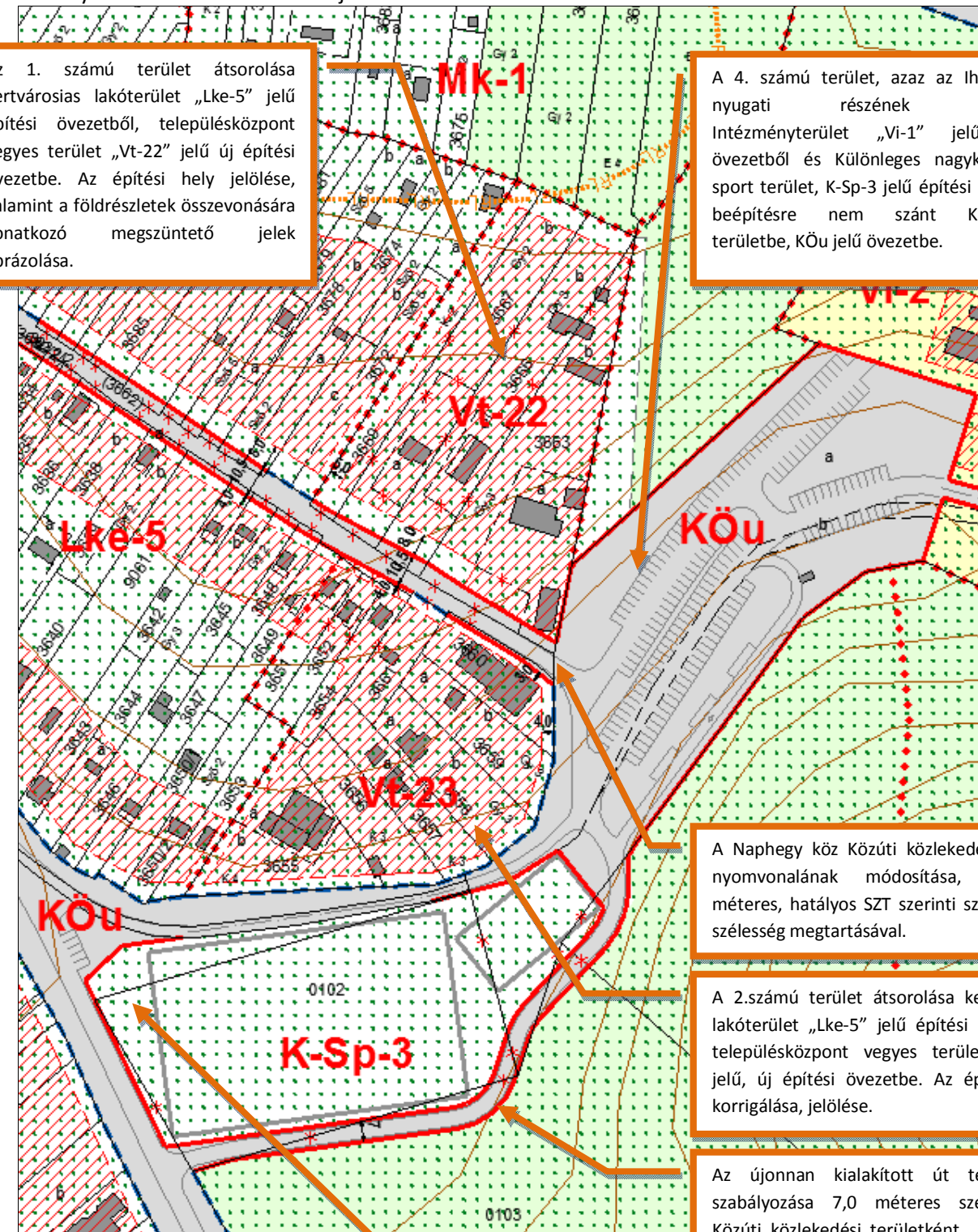
Hatályos Szabályozási terv:



Szabályozási terv módosításának javaslata:

Az 1. számú terület átsorolása kertvárosias lakóterület „Lke-5” jelű építési övezetből, településközpont vegyes terület „Vt-22” jelű új építési övezetbe. Az építési hely jelölése, valamint a földrészelek összevonására vonatkozó megszüntető jelek ábrázolása.

A 4. számú terület, azaz az Iharos-völgy nyugati részének átsorolása Intézményterület „Vi-1” jelű építési övezetből és Különleges nagyterjedésű sport terület, K-Sp-3 jelű építési övezetből, beépítésre nem szánt Közlekedési területbe, Köu jelű övezetbe.



A Naphegy köz Közúti közlekedési terület nyomvonalának módosítása, a 10,5 méteres, hatályos SZT szerinti szabályozási szélesség megtartásával.

A 2.számú terület átsorolása kertvárosias lakóterület „Lke-5” jelű építési övezetből, településközpont vegyes terület „Vt-23” jelű, új építési övezetbe. Az építési hely korrigálása, jelölése.

Az újonnan kialakított út területének szabályozása 7,0 méteres szélességgel. Közúti közlekedési területként, „Köu” jelű övezetként.

A 3. sz. területen a Különleges nagyterjedésű sportterület K-Sp-3 jelű építési övezet határának korrigálása, azaz szabályozási vonal ábrázolása a kialakult állapot szerint.

6. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, FEJLESZTÉS

Az Iharos-i terület déli végének közúti megközelítését jelenleg két utca, az Iharos út és a Naphegy köz biztosítja. Mindkét utca helyi kiszolgálóút. Az Iharos út szélessége megfelelő, a Naphegy köz szabályozási szélességét a hatályos településrendezési eszközök 10.5 méterre növelik, a sportpályától keletre eső kiszélesedő közterületet viszont leszűkítik. A közlekedést nehezíti, hogy a két megközelítő utca korábban létező összeköttetése a sportpálya és a lelátó közötti útszakasz lezárásával megszűnt. Fizikailag létezik ugyanakkor a sportpályától délre egy szilárd burkolattal ellátott összekötő út, ami viszont jogilag nem út, nem közterület. A sportpálya, illetve a völgyben szokásos rendezvények parkolását kiépített parkolók nem biztosítják, sokan parkolnak az Iharos úton, zavarva ezzel az ott lakókat.

A közlekedési problémák javítása érdekében a sportpályától délre kialakult, fizikailag létező útkapcsolat legalizálása javasolt. Ehhez legalább 7m (csapadékvíz elvezetés nélküli), illetve 8.5m széles (a csapadékvíz elvezetést is magában foglaló) közterület kiszabályozására van szükség. A keskeny út a sportpályát megkerülve csatlakoztatható a Naphegy közhöz, illetve a völgybe továbbvezető úthoz. A csatlakozó résznél lévő kiteresedést javasoljuk közterületben tartani, ahol nagy kapacitású parkolót lehet kialakítani. Mivel a parkoló csak egy-egy rendezvény idejére telhet meg, a parkolófelületet a környezethez illeszkedő, természetközeli burkolattal javasolt fedni, hogy üresen se nyújtson tájképileg zavaró látványt. Ebben a parkolóban buszparkolót is el lehet helyezni. Néhány parkoló a sportpálya nyugati oldala mellett is kialakítható, ennek érdekében kicsit módosulna az Iharos út érintett szakaszának a szabályozása. A Naphegy köz hatályos szabályozása csak az utca déli végénél módosulna, azon a szakaszon az Egyesület igényei szerint pontosíthatóak, északi irányban minimálisan eltolhatóak, a 10.5 méter széles közterületet kiszabályozó vonalak, ezzel elősegítve, hogy az út dél-nyugati oldalán fekvő kisebb előkerttel rendelkező ingatlanokat kevésbé érintse a közterület szélesítés. A közterület szélesítés a szintén az Egyesület tulajdonát képező az út észak-keleti oldalán fekvő ingatlanokra terhelődne.

7. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, FEJLESZTÉS

Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület iharosi telkeinek a hatályos településrendezési eszközökben rögzített kertvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe történő átsorolását szeretné, továbbá a sportpálya és lelátó közötti megszüntetett közút helyett új közúti kapcsolat biztosítását, parkoló terület kialakítását, valamint a Naphegy-köz jelenlegi szabályozásának korrigálását.

A Naphegy-köz szabályozási szabályozásának korrigálását, eltolását, mivel a terület korábban tervezett kertvárosias lakóterületi hasznosításához szükséges teljes közműellátás kiépítése még nem történt meg, így már meglevő közművek nem korlátozzák a Naphegy-köz szabályozásának módosítását.

Közműves szempontból azonban problémás az Iharos utca sportpálya és lelátó közötti, a lelátó létesítéséhez szükséges és megvalósított közúti szakasz megszüntetése, mivel azon a szakaszon közhálózatok haladnak keresztül. Az érintett közhálózatok jelenlétével a közúti szakasz felszámolásakor nem foglalkoztak.

A vizsgálatok szerint a felszámolt útszakaszon keresztülhalad egy NÁ 100-as PVC vízvezeték, 20-as KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna, DN 63-as PE középnyomású földgázvezeték és 22 kV-os oszlopokra fektetett középfeszültségű. valamint 0,4 kV-os külön oszlopokra fektetett kifesztésű villamosenergia elosztóhálózati nyomvonal. Ezek a közműhálózatok jelenleg a Misszió telkeinek ellátását is biztosítják, de továbbbépítésükkel biztosítani tudják a Naphegy-köz ingatlanjainak az ellátását is. A csatlakozásra a vezetékek paramétereikben és műszaki állapotukban is alkalmasak.

A sportpálya és a lelátó közötti szakasz a közút felszámolásával magán területté vált és sem a földgáz, sem a vízvezeték méretlen szakasza, a szakági előírások alapján, nem kerülhet magán területre. Ezért ezeknek a kiváltását meg kell oldani. A villamosenergia hálózatának magánterületre kerülését a szolgáltató ugyan nem támogatja, de föld feletti haladása miatt vezeték jog biztosításával tűrni szokta. Természetesen ennek kiváltását is célszerűbb megoldani.

A gravitációs szennyvízcsatorna helyben tartásának szolgalmi jog biztosításával nincs akadálya.

Közműves szempontból még a csapadékvíz elvezetése okoz gondot, mivel a terület topográfiai adottsága alapján a Misszió telkei felől a víz gravitációs lefutása az Iharos utca irányába történik. A vízi közmű szolgáltatás törvénye alapján a gravitációs hálózatok magántulajdonú ingatlanokon is átvezethetők, csak szolgalmi jogot kell biztosítani a csatorna nyomvonalának kezelőjének. Így a csapadékvíz elvezetését szolgáló nyomvonal is, amely jelenleg csak egy útszéli folyókaként kialakított, átvezethető a megszüntetett útszakasz területén.

A térségben jellemző a nyílt árkos vízvezetés, így jelenlegi folyóka helyén, amennyiben a környezetre megengedett beépítés megvalósul, nő a burkoltsági arány, s vele az elvezetendő csapadékvíz mennyisége, s a víz átvezetésére a folyóka már nem lenne elegendő, úgy a víz átvezetése haladhat nyílt árokként is, de a magántulajdonban került közút új tulajdonosa rendelkezhet úgy is, hogy a telkén átvezető szakasz fedett árokként, vagy zárt csatornaként haladjon keresztül.

A topográfiai viszonyok a csapadékvíz levezetését is lehetővé teszik a sportpályától délre kialakult és javasolt utca nyomvonalára is. Ez esetben a sportpálya és a lelátó közötti csapadékvíz elvezetésre maradhat a jelenleg is kialakított folyóka.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy közművekre vonatkozó előírásokban nem jelent előnyt, ha a magánút önkormányzati tulajdonban van, mert akár közforgalomnak megnyitott, akár közforgalomtól elzárt magánút esetén azt a közműves előírások magán tulajdonnak tekintik.

A már hatályos tervben is szereplő beépítésre szánt területté váló kertvárosias lakóterület, a kért módosítással egyes telkeinek településközpont vegyes hasznosításával az Iharos területének a teljes közműellátását kell biztosítani. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátást, szennyvízelvezetést, földgázellátást, villamosenergia ellátást kell kiépíteni, és meg kell oldani a csapadékvíz elvezetését. Ehhez a közüzemi hálózati csatlakozási lehetőségek az Iharos utca felől rendelkezésre állnak, onnan a Naphegy-közbe a vezetékek továbbépíthetők.

A Naphegy-köz újjálag kerül közművesítésre, így javasolható a racionálisabb területgazdálkodással megépíthető közös közműárkos közművesítés, amely a vezetékek fektetését kisebb egymástól való távolságtartással megengedi. Ennek keretében építhető a vízellátás, a szennyvízelvezetés és a földgázellátás. Ezzel az elfoglalt közmű sáv mindössze 2,5 m lesz, amelynek a szélétől a vezetékek védőtávolság igényére még 3-3 m biztosítandó, de ez eshet magán telekre is, csak azon belül építési hely nem lehet. Csak arra kell figyelni, hogy mindkét irányba legyen előkert is. A villamosenergia ellátás hálózat és az elektronikus hírközlési hálózatok földalatti elhelyezéssel építhetők, azok számára a járda alatt kell helyet biztosítani. Azok a telek határtól már fél méterre építhetők.

Az út közvilágítását ki kell építeni, amelyre a hatályos VET alapján a tápkábelt felszín alatti elhelyezéssel lehet kivitelezni és világításra önálló lámpatestek elhelyezése szükséges.

A csapadékvíz elvezetése nyílt árkos vízvezetéssel megoldható. Figyelembe véve az utca topográfiai adottságát a Naphegy-köz Iharos utcai torkolata előtti kb 120 m-től a lejtés az Iharos utca irányába tart, attól északra a lejtés északi irányú. Előzetesen az elvezetendő víz 1 m-es száj-nyílású árok kialakítását igényli, a mélységét (0,5-0,75 m) a továbbtervezés során lehet pontosítani. A nyílt árkot a Naphegy-köz déli oldalán kell kialakítani.

A Naphegy-köz déli irányú nyílt árkat csatlakoztatva az észak-kelet irányból elvezetendő, szintén nyílt árkosan megoldandó árokhoz, annak továbbvezetését kell megoldani vagy a sportpálya és a lelátó közötti folyóka átépítésével, vagy a sportpályától délre javasolt utca mentén, csatlakoztatva az Iharos utcai vízvezetéshez.

A Naphegy-köz területén a vízválasztótól északi irányba gravitáló szakaszon kialakításra javasolt nyílt árkot szintén az Iharos utcánál, annak a Naphegy-köz-Iharos utca keresztezésénél lehet az Iharos utcai csatornához, amely a vizek továbbszállítását biztosítja.

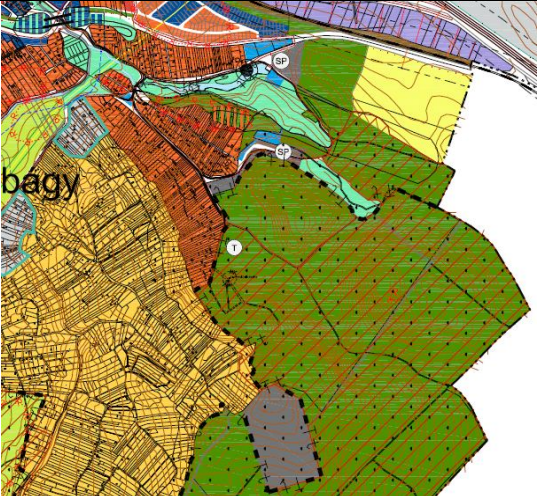
8. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ TÁJI-, KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

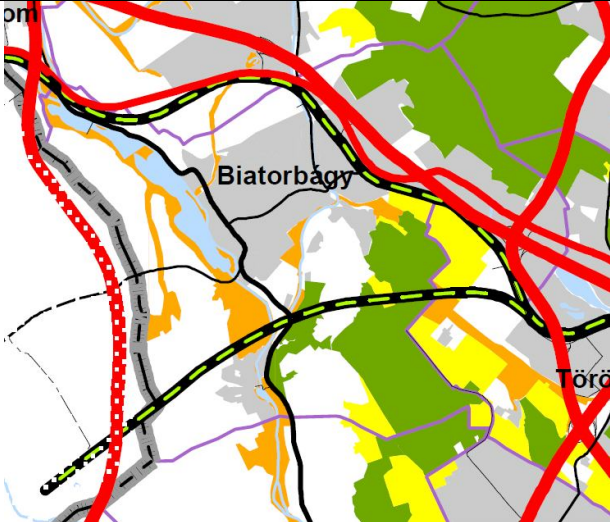
A terület déli irányból határos az OTrT 3/4. sz. mellékletében lehatárolt Országos ökológiai hálózat övezetével, illetve a BATrT 3.1-3. sz. mellékleteiben lehatárolt Magterület, Ökológiai folyosó és Pufferterület övezeteivel.

A terület része az OTrT 3/5. sz. mellékletében lehatárolt Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetnek.

A völgy hatályos Településszerkezeti terv, illetve Szabályozási terv szerint lehetséges további beépítése következtében kedvezőtlen ökológiai és tájképi hatásokkal lehet számolni. A völgyben kijelölt különleges sportterület beépítéssel járó fejlesztése helyett kedvezőbbnek ítéltető az újabb beépítés mellőzésével, a kialakult sportlétesítmény időszakosan nagy terhelést jelentő parkolási igényeinek, az egyéb időszakos turisztikai rendezvények, továbbá a Tanulmányterv szerint javasolt Vt jelű településközpont vegyes terület (Belmisszió) havi egyszeri rendezvényeihez is kapcsolódóan alkalmanként megnövekvő parkolási forgalom rendezett formában történő kielégítése.

A sportterület erdő felőli déli határán természetben kialakított, de még nem szabályozott út és a szomszédos erdőterület felszínén összefolyó csapadékvíz rendezett elvezetésére, illetve szikkasztására a magterülethez tartozó erdőterületen belül kialakítható árok lehet alkalmas.

Hatályos Településszerkezeti terv 	
OTrT 3/4. sz. melléklet Országos ökológiai hálózat övezete 	

BATrT 3.1. sz melléklet Magterület övezete 3.2. sz. melléklet Ökológiai folyosó övezete 3.3. sz. melléklet Pufferterület övezete	
	
OTrT 3/5. sz. melléklet Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	
	

Az 1 számú területen javasolt beépítés tekintetében az épületre konkrét építészeti program, tanulmányterv még nem készült. Cca. 600 m²-es épület és 150 m²-es épületnek nem minősülő csatlakozó építmény tudja ezt az igényt kielégíteni. A terep erősen lejtős, elszórtan beépített. Többféle építészeti megfogalmazás és tömegalakítás is elképzelhető a lejtős terepre történő tervezés szakmai szabályainak betartása, a meglévő épületek figyelembe vétele mellett is. Elsődleges szempontnak a tájba illesztésnek kell lennie, különös tekintettel arra, hogy a terület az OTrT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett.

A hatályos HÉSZ szerinti 30%-os legnagyobb beépítettség növelése csak a Vt-23 jelű új építési övezet esetében javasolt 40%-ra.

A SZT-n a terület tájképvédelemmel érintett területként ábrázolt. AHÉSZ 6.§(4) bekezdése előírja, hogy a szabályozási terven jelölt. „tájvédelem”-mel érintett területeken épületeket tájba illeszkedően kell kialakítani. Az új épület elhelyezésével kapcsolatban a tájképi, településképi megfelelőség feletti önkormányzati kontrollt a településképi véleményezési eljárás biztosítja.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2013. (VI.28.) önkormányzati rendeletében döntött a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás, valamint településképi kötelezés szabályairól.

Fentiek figyelembe vételével a tervezett beépítés környezeti hatása nem jelentős, az Önkormányzati kontroll biztosítja, hogy a várható környezeti hatások a beépítés tekintetében ne legyenek kedvezőtlenek.

A 2. számú terület tekintetében ismert építési szándék nincs, a területen kialakult rendeltetésmódok és a kialakult beépítettség indokolja a területfelhasználási és építési övezeti átsorolást. A terület településközpont vegyes területbe sorolása kapcsán kedvezőtlen környezeti hatás nem várható.

A 3. számú területen a kialakult állapotnak megfelelő szabályozás (Különleges nagy kiterjedésű sportterület határának módosítása és a meglévő kiépített útkapcsolat átvezetése, szabályozása) - a magterület övezetébe tartozó szomszédos erdőterület igen kismértékű érintettségét is figyelembe véve - nem jár kedvezőtlen környezeti hatással.

A 4. számú területen a beépítésre szánt területek átsorolása beépítésre nem szánt területbe tájképi szempontból kedvező. A területfelhasználási és övezeti átsorolás a parkolók kijelölésével várható környezeti hatásai tekintetében mindenképpen kedvező lesz, mert a mérkőzések parkolási gépjárműforgalma a továbbiakban nem az Iharos utat terheli majd.

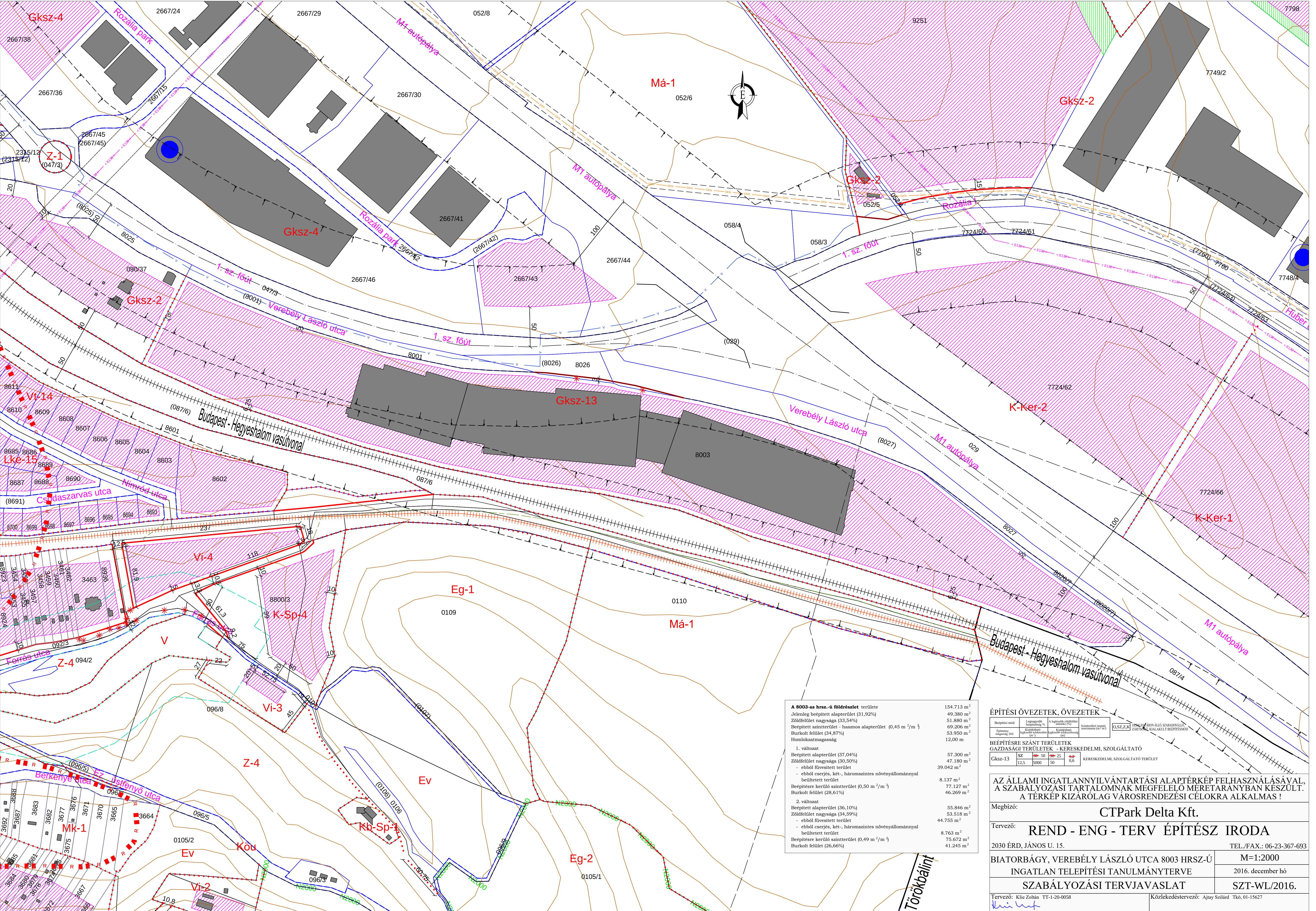
9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Az 1. számú területet a hatályos szabályozási terven is ábrázolt régészeti lelőhely érinti minimális mértékben. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet előírásai be kell tartani. A régészeti lelőhelyet az építési hely nem érinti, tehát földmunkával járó beavatkozás nem várható az érintett területen, az örökségi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Cselényi László
egyesületi titkár és szolgálatvezető

**Biatorbágy hatályos település rendezési eszközeinek módosítási kérelmei a Magyar Belmisszió
Biatorbágy Közhasznú Egyesület területeire vonatkozóan
Módosítási kérelmek a telepítési tanulmányterv készítéséhez**

1. Az Iharosi terület déli végének közúti megközelítése a sportpálya és a lelátó közötti közúti szakasz lezárásával ellehetetlenült, hiszen a Naphegy-köz egyedül képtelen a terület kiszolgálására, déli vége csak a völgy felé nyitott. Erre a problémára a hatályos terv nem ad megoldást, pedig jelentős sportterületi fejlesztést jelöl a völgy további területén. A sportpálya mögött a közelmúltban megnyitott és szilárd burkolattal is ellátott út enyhíti ezt a helyzetet. Ez a meglévő út nincs átvezetve a szabályozási tervre. Tekintettel a völgy szűkösségére, mely más elhelyezést nem tesz lehetővé, javasoljuk ennek az útnak közúti szabályozását a tervben megoldani.
2. A területünkkel szomszédos, meglévő sportpálya nem rendelkezik gk. parkolóval. A meccsek idején ez problémát okoz a környéken. Ezért javasoljuk ennek tervi megoldását a területének biztosításával. A Naphegy u. végében egy közterületi gk. parkoló kialakítása mind a sportrendezvényeket, mind a misszió programjait is szolgálhatná.
A Naphegy-köz torkolatából nyílik egy dűlőút É felé a 3663 hrsz-ú ingatlanunk és a 0105/2 hrsz-ú földrészlet (a Szabályozási terven Ev) mentén. Ez az út kialakult, meglévő útnak tekinthető a hosszú évek során kialakult használat alapján. Javasoljuk, hogy ezen a helyen és a további csatlakozó, tőle délre eső területen legyen kialakítva gépkocsi parkoló a völgyben lévő szilárd burkolatú út mindkét oldalán.
3. A Naphegy-köz tervezett szélesítését szabályozza a hatályos Szabályozási terv. Az ingatlanjaink a DNY-i oldalon kis előkerttel rendelkeznek, nehéz a telkekre való gk. beközeledés, különösen a garázsok esetében. Az útszélesítés a szabályozás szerint az előkertek csökkentésével történne, aminek következtében lehetetlen állapotok alakulnának ki. Ezért javasoljuk, hogy a szemben lévő oldal előkertjeiből vegyék el a szükséges területet a közút bővítésére, ahol az előkertek jelentősen nagyobbak.
4. A Naphegy-köztől DNY-ra eső telektömb déli részében az építési hely hátsó vonala metszi a meglévő lakóépületünket (3658 hrsz.). Kérjük az építési hely korrigálását a lakóház hátsó homlokzatának síkjában, illetve a hátsókert min. 6 méterben történő megállapításával.
5. A Naphegy-köztől ÉK-re eső lakótömbben az alaptérkép nem ábrázolja a Bárka nevű ifjúsági táborunkat, melyet a 3666 hrsz-ú telken jogerős építési engedély alapján építettünk 2003-ban, a használatba vételi engedélyt M186/2004. számon kaptuk meg. Kérjük ennek átvezetését, és ennek megfelelően az építési hely hátsó határának korrigálását. A meglévő állapot alaptérképre történő földhivatali bejegyzéséhez szükséges geodéziai munkarész készítése megbízásunkra már folyamatban van.
6. A településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet érintő kérésünk és javaslatunk az Egyesület hivatás-használatában és egyben tulajdonában lévő, Naphegy-köz végén, annak mindkét oldalán fekvő, 3660; 3661; 3663; 3666; 3667; 3668; 3669; valamint 3651; 3652; 3654 hrsz-ú ingatlanok összefüggő területeinek az Lke jelű kertvárosias lakóterületből Vt jelű településközpont vegyes területbe történő átsorolása.



A 8003-as hrsz.-ú földrészlet területe		154.713 m ²
Jelenleg beépített alapterület (31,92%)		49.380 m ²
Zöldfelület nagysága (33,54%)		51.880 m ²
Beépített szintterület - hasznos alapterület (0,45 m ² /m ²)		69.206 m ²
Burkolt felület (34,87%)		53.950 m ²
Homlokzatmagasság		12,00 m
1. változat		
Beépített alapterület (37,04%)		57.300 m ²
Zöldfelület nagysága (30,50%)		47.180 m ²
- ebből fűvesített terület		39.042 m ²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület		8.137 m ²
Beépítésre kerülő szintterület (0,50 m ² /m ²)		77.127 m ²
Burkolt felület (28,61%)		46.269 m ²
2. változat		
Beépített alapterület (36,10%)		55.846 m ²
Zöldfelület nagysága (34,59%)		53.518 m ²
- ebből fűvesített terület		44.755 m ²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület		8.763 m ²
Beépítésre kerülő szintterület (0,49 m ² /m ²)		75.672 m ²
Burkolt felület (26,66%)		41.245 m ²

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Építési mód	Legnagyobb beépítési mérték (%)	A legkisebb zöldfelületi arány (%)	Statisztikai adatok (m ²)	O.SZ.Z.S.
Építési magasság (m)	50	25	12,5	5000

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Gksz-13	SZ	50	25	12,5
---------	----	----	----	------

GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ

Gksz-13	SZ	50	25	12,5
---------	----	----	----	------

GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ

Gksz-13	SZ	50	25	12,5
---------	----	----	----	------

AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !

Megbízó: CTPark Delta Kft.

Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA

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

BIATORBÁGY, VEREBÉLY LÁSZLÓ UTCA 8003 HRSZ-Ú M=1:2000

INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE 2016. december hó

SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT SZT-WL/2016.

Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058 Közlekedéstervező: Ajtay Szilárd Tkó, 01-15627



AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉTARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !

Megbízó: **CTPark Delta Kft.**

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

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

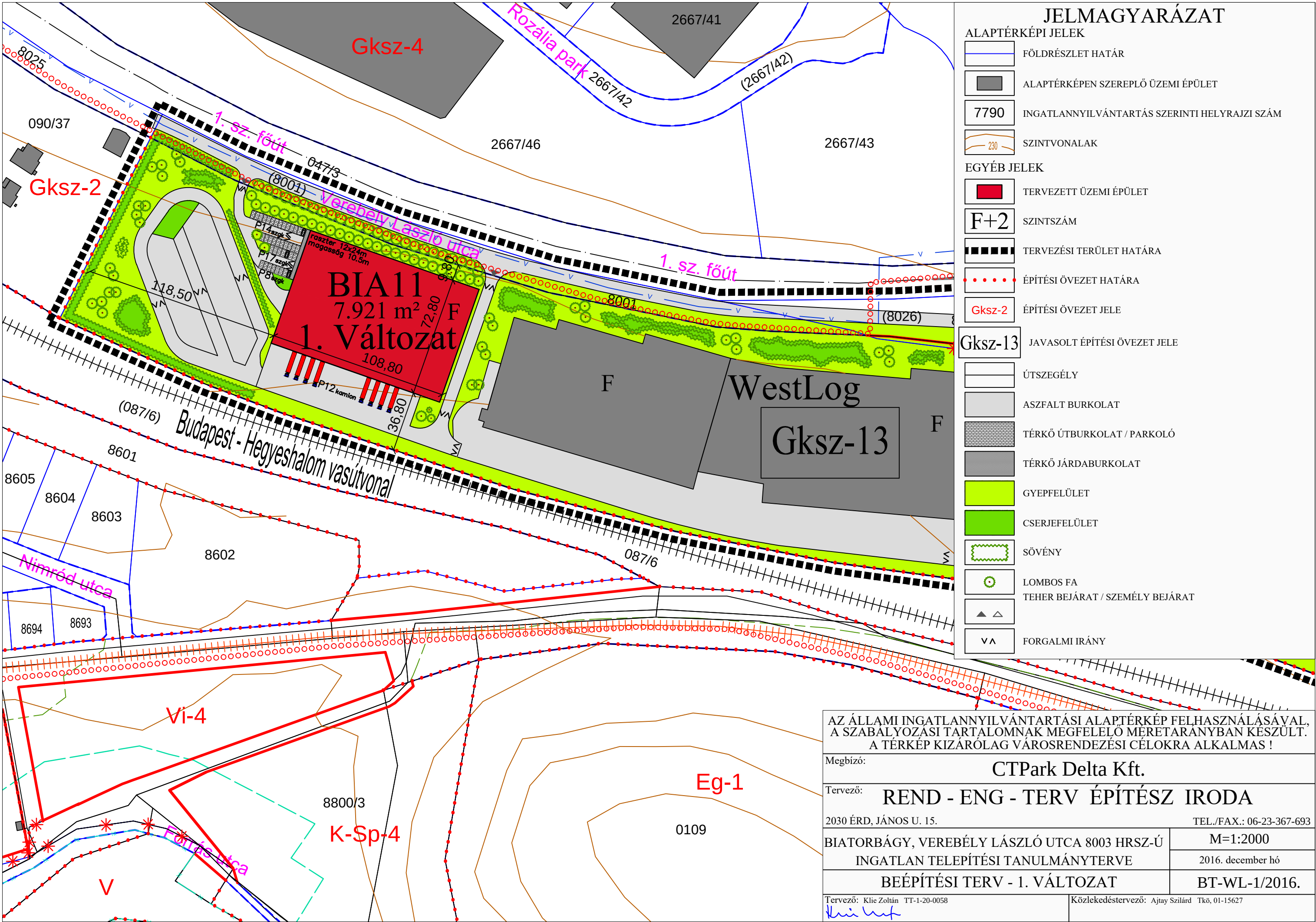
BIATORBÁGY, VEREBÉLY LÁSZLÓ UTCA 8003 HRSZ-Ú M=1:5000

INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE 2016. december hó

TELEPÜLÉSSZERKEZETI, KÖZLEKEDÉSI TERVJAVASLAT TSZT-WL/2016.

Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058 Közlekedéstervező: Ajtay Szilárd Tkó, 01-15627

JELMAGYARÁZAT	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
Autópálya	Gyűjtő - elosztó pálya
Főút	Körforgalmú esomópont
Gyűjtő - elosztó pálya	Kerékpárút
Körforgalmú esomópont	Vasút
Vasút	Elbontásra kerülő út
Védőtávolság	



JELMAGYARÁZAT

- ALAPTÉRKÉPI JELEK
- FÖLDRÉSZLET HATÁR
 - ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÜZEMI ÉPÜLET
 - 7790 INGATLANNYLVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
 - SZINTVONALAK
- EGYÉB JELEK
- TERVEZETT ÜZEMI ÉPÜLET
 - SZINTSZÁM
 - TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
 - ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
 - Gksz-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
 - Gksz-13 JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
 - ÚTSZEGÉLY
 - ASZFALT BURKOLAT
 - TÉRKŐ ÚTBURKOLAT / PARKOLÓ
 - TÉRKŐ JÁRDABURKOLAT
 - GYEPFELÜLET
 - CSERJEFELÜLET
 - SÖVÉNY
 - LOMBOS FA
 - TEHER BEJÁRAT / SZEMÉLY BEJÁRAT
 - FORGALMI IRÁNY

AZ ÁLLAMI INGATLANNYLVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉTARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !

Megbízó: CTPark Delta Kft.

Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA

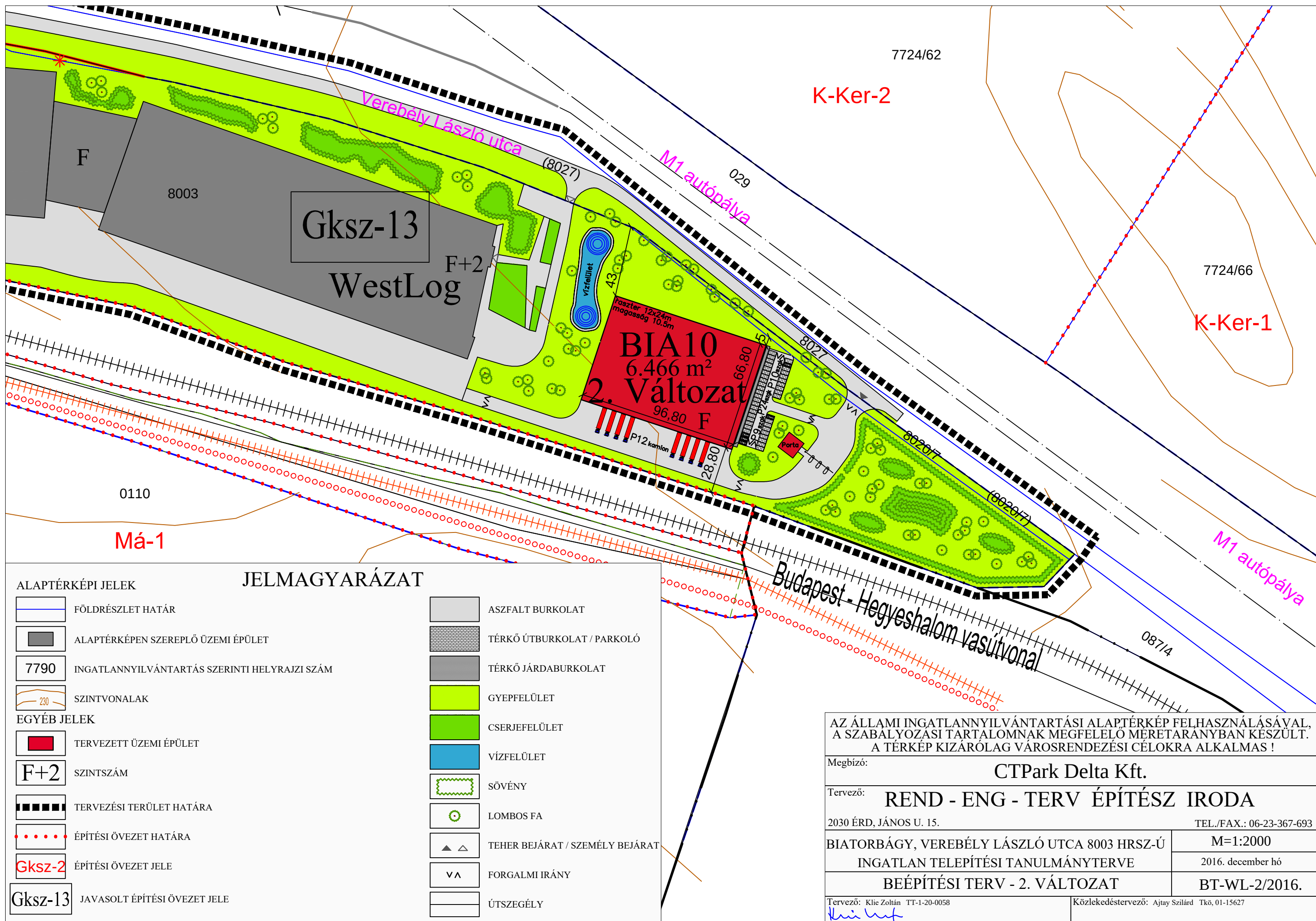
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL./FAX.: 06-23-367-693

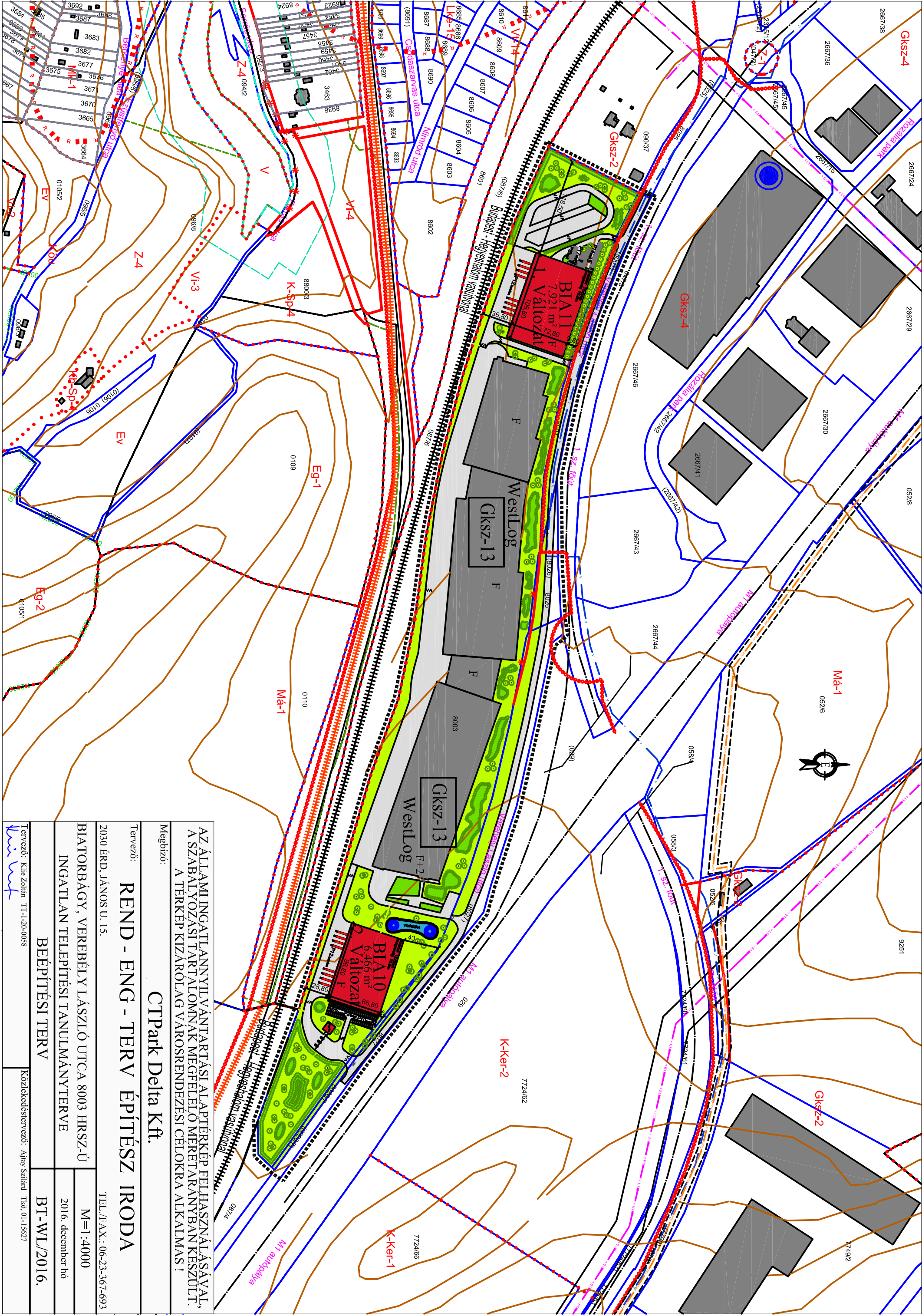
BIATORBÁGY, VEREBÉLY LÁSZLÓ UTCA 8003 HRSZ-Ú M=1:2000

INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE 2016. december hó

BEÉPÍTÉSI TERV - 1. VÁLTOZAT BT-WL-1/2016.

Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058 Közlekedéstervező: Ajtay Szilárd Tkö, 01-15627





AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A SZABALYOZÁSI TARTÁLOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARANYBAN KÉSZÜLT.
A TERKEP KIZÁROLAG VÁROSRENDEZESI CELOKRA ALKALMAS!

Mégbizó: CTPark Delta Kft.		
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉS IRODA		
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.		
BIATORBÁGY, VEREBÉLY LÁSZLÓ UTCA 8003 HRSZ-Ú		TEL./FAX.: 06-23-367-693
INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		M=1:4000
BEÉPÍTÉSI TERV		2016. december hó
Tervező: Kile Zoltán TT-1-20-0058		BT-WL/2016.
		Közelképésstervező: Ajay Szilárd Ttk. 01-15627

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, VEREBÉLY UTCA 2. SZÁM ALATTI, 8003 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE



Megbízó:

CTPark Delta Kft.
1077 Budapest,
Wesselényi utca 16. 3. em.

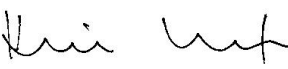
CTP |

2016. december hó

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY,
VEREBÉLY UTCA 2. SZÁM ALATTI, 8003 HRSZ.-Ú INGATLAN
TERÜLETÉRE**

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Klie Zoltán - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
vezető településrendező tervező


TT-1-20-0058

TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	5
2.)	AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN.....	8
3.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE.....	13
4.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE	25
5.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	32
6.)	BEÉPÍTÉSI TERV	38
7.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE.....	44
8.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	73
9.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK.....	75
10.)	KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	76
11.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	78

MELLÉKLETEK

79

1.	számú melléklet:	Érvényben lévő TSZT kivágat	80
2.	számú melléklet:	Jelenlegi szabályozás	81
3.	számú melléklet:	A hatályos HÉSZ releváns előírásai	82
4.	számú melléklet:	Közlekedési egyeztetés emlékeztetője	87
5.	számú melléklet:	A Google forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai	90
6.	számú melléklet:	Kivonat az NKS új csomóponti kapcsolatok kiépítésére tett javaslataiból	94
7.	számú melléklet:	Részlet a WestLog épület bővítésének építészeti műleírásából	95

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

95

TSZT-WL/2016.	Településszerkezeti, közlekedési tervjavaslat	M=1:5000
SZT-WL/2016.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:2000
BT-WL/2016.	Beépítési terv	M=1:4000
BT-WL-1/2016.	Beépítési terv – 1. változat	M=1:2000
BT-WL-2/2016.	Beépítési terv – 2. változat	M=1:2000

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezési terület
2. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)
3. ábra: Képek a WestLog üzemcsarnokáról
4. ábra: Biatorbágy ipari parkja madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)
5. ábra: A WestLog ingatlanja madártávlatból nyugati irányból (forrás: Google maps)
6. ábra: A közlekedési vizsgálat közúthálózati lehatárolása (forrás: google)
7. ábra: A tervezési terület lehatárolása a településrendezési eszközök módosulása szempontjából (forrás: KIRA Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis)
8. ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész tervezett úthálózat (részlet – 2015. Mobil City Bt.)
9. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből
10. ábra: Biatorbágy és Törökbálint hatályos településszerkezeti tervei szerint a két település a gazdasági területeikkel és az úthálózattal harmonikusan csatlakozik egymáshoz.
11. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből
12. ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű tervlap jelmagyarázata
13. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből
14. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata
15. ábra: A 8003-as hrsz.-ú ingatlan mentén ábrázolt szabályozás
16. ábra: Szabályozási tervjavaslat
17. ábra: A Biatorbágy, Rozália Parkban fekvő 8003-as hrsz.-ú ingatlan 2016. szeptemberében készült helyszínrajza a két változatban tervezett csarnok együttes ábrázolásával
18. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült fejlesztési elképzelése – a terület nyugati végében (1. változat) tervezett épület vázlatterve
19. ábra: Az 1. változat helyszíne a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül
20. ábra: Az 1. változatban tervezett épület a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül
21. ábra: A 2. változat helyszíne a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül
22. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült fejlesztési elképzelése – a terület keleti végében (2. változat) tervezett épület vázlatterve
23. ábra: A 2. változatban megépíthető épület a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül
24. ábra: A 2. változat lehetséges helyszíne a Verebély László utca felől nézve
25. ábra: Légifotó a Biatorbágy (ún.) Ország úti (1.a szakasz) tervezési területről és környezetéről
26. ábra: Légifotó az Verebély László utcai (1.b szakasz) tervezési területéről és környezetéről
27. ábra: Képek az 1.a tervezési szakaszból
28. ábra: Az 1.a szakasz által érintett terület térképe (<http://terkep.biatorbagy.hu>)
29. ábra: Az 1.b szakaszon tapasztalható szintkülönbségek

30. ábra: Az 1.b szakasz által érintett terület térképe (<http://terkep.biatorbagy.hu>)
31. ábra: Légifotó az Verebély László utca (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2.a szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv északnyugati szakasza
32. ábra: A 2.a szakasz képei, a Verebély László utca vége és az onnan induló földút
33. ábra: A 2.a szakasz által érintett terület térképe (<http://terkep.biatorbagy.hu>)
34. ábra: A 2.b szakasz képei, az erdős területész és a vasúti töltés
35. ábra: Légifotó az Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2.b szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv középső szakasza
36. ábra: A 2.c szakasz út menti része
37. ábra: A 2.c szakasz út tereprendezéssel érintett része
38. ábra: A Tópark Projekt közlekedésfejlesztési javaslata (2.c szakasz)
39. ábra: Légifotó az Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2. c szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv délkeleti szakasza
40. ábra: A 2.b és 2.c szakasz által érintett terület térképe (<http://terkep.biatorbagy.hu>)
41. ábra: Az igénybe vehető területsáv keresztmetszvénye a 2.b szakaszon (M7 16+880 kmsz-nél)
42. ábra: Biatorbágy - Tata vasútvonal korszerűsítés
43. ábra: Közüthálózat fejlesztési javaslatok
44. ábra: 1222/2011. (VI.29.) Korm. határozat szerinti nagytávú fejlesztési terv
45. ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok
46. ábra: Jelentős hálózati problémák I.
47. ábra: Jelentős hálózati problémák II.
48. ábra: Jelentős hálózati problémák III.
49. ábra: A térség közlekedésbiztonsági statisztikája (2011-2013. évi személyi sérüléses adatok)
50. ábra: Változatok
51. ábra: Szintkülönbségek
52. ábra: Támogatott megoldás a Verebély utcai átkötés, ill. az M1 - 1. sz. főút csomópontjának távlati átalakításánál
53. ábra: Biatorbágy - Tópark belső útkapcsolat elhelyezése a szűkületben
54. ábra: Hivatalos sebességhatár vonalszakaszonként
55. ábra: A Tópark projekt M0 és vasút közötti területéhez való csatlakozás lehetőségei
56. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (1. változat)
57. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (2. változat)
58. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (3. változat)
59. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nulladik ütemben
60. ábra: A Budapest - Balaton kerékpárút tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy térségében
61. ábra: Meglévő kerékpárút nyomvonalak és kapcsolathány a vizsgálati terület keleti oldalán
62. ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Tópark területen keresztül
63. ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Rozália park és a WestLog felé
64. ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Vendel park felé
65. ábra: Az előzetes vizsgálatokban vizsgált kerékpárút nyomvonalak
66. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról
67. ábra: A CTPark Delta Kft. által megvásárolt WestLog telephelyet érintő szennyvízelvezető rendszer
68. ábra: A CTPark Delta Kft. által megvásárolt WestLog telephelyet érintő gázellátó rendszer
69. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat
70. ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala

Budapest, 2016. december hó

Kizárólag a REND-ENG-TERV Építész Iroda hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel,
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembe vételével!

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, VEREBÉLY UTCA 2. SZÁM ALATTI, 8003 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

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

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

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

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

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

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

A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, Verebély utca 2. szám alatti, 8003-as hrsz.-ú ingatlanra, a CTPark Delta Kft. által megvásárlásra kerülő WestLog telephelyre és tágabb környezetére terjed ki. Jelen tanulmányterv a WestLog területét megvásárló CTPark Delta Kft. megbízásából készült.

Jelen dokumentáció a 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, Verebély utcai 8003-as hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést, valamint Biatorbágy központi területe és a település Tópark városrésze közötti közvetlen közúti kapcsolat megfelelő kiépítésének megalapozását.

A beruházói szándék a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon a meglévő üzemcsarnok mellé egy kisebb, korszerű üzemcsarnok megvalósítása az ingatlan valamely, ma még beépítetlen területén. Ehhez azonban szükséges a CTPark Delta Kft. által megvásárolt ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.

Ezen túlmenően a tanulmánynak – az Önkormányzat elképzelései alapján – célja egy új útkapcsolat (részben helyi gyűjtőút, részben közforgalom elől el nem zárt magánút) **megvalósításának tervi megalapozása is**, az Ország út - Verebély László utca (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti közvetlen kapcsolat megteremtése érdekében.

Az útkapcsolat kialakítása a Verebély László utca meglévő szakaszának felhasználásával és korrekcióival történne:

- az Ország út vasút feletti felüljárójának északi „hídfőjétől” kiindulón a jelenlegi kezdőponti kiágazás íves szakaszaig – rövid szakaszon – új nyomvonalat kapna a Verebély utca, ami az Ország út - 1. sz. főút csomóponti ötágú körforgalom négyágú turbókörforgalommá alakítását, azaz kapacitáshiányának megszüntetését célozza;

- a Verebély L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása indokolt az 1. sz. főút - M1 csomóponti ág kiválásánál (II. ütemben is megvalósítható);

- a forgalmi feltételek javításához a Verebély László út meglévő burkolt szakaszának végpontja és a Tópark városrész M0 csomópontjának DNy-i körforgalmi csomópontja között új 2x1 sávú út (közforgalom elől el nem zárt magánút) épülne.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt időszakban felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). Az új tervek és Helyi Építési Szabályzat 2016. júniusában léptek hatályba. A város településrendezési eszközeinek jóváhagyása után merült fel az igény a 8003-as hrsz.-ú ingatlan beépítési lehetőségeinek módosítására.

Az ez évben életbe lépő településrendezési eszközök azonban nem vonatkoznak Biatorbágy teljes közigazgatási területére, mivel az igazgatási terület keleti részén, az M1 autópálya és M0 autóút csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található **Tópark ingatlankomplexum** fél évtizedig leállt építkezésének folytatása érdekében – tulajdonosváltást követően – az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból felülvizsgálta a projektet, annak érdekében is, hogy minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni.

A beruházás befejezése érdekében a beépítési paraméterek, illetve az építési övezetekben elhelyezhető funkciók (rendeltetési mód) körének szükséges mértékű módosítása érdekében **a településrendezési eszközöket módosítani kellett.** Fentiek miatt a tervezett és részben megépült, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum (Tópark) 3 részterületére készült telepítési tanulmányterv alapján **az Önkormányzat úgy döntött, hogy e terület rendezési terveit „kiemeli” a teljes település terveiből, és külön tervezési és egyeztetési folyamat keretében teremti meg a továbbépítés feltételeit. E településrendezési eszközök készítése jelenleg folyamatban van** (Obelisk Stúdió Kft.).

A város térszerkezetében jelentős változást okozó Tópark projekt megvalósulása során több kezdeményező részéről felmerült, majd megvitatásra került az a gondolat, hogy a Biatorbágy központi területe és a város Tópark városrésze közötti közvetlen közúti kapcsolat megvalósítása fizikailag lehetségessé válik. Biatorbágy város lakosságának évtizedes problémája az M1 autópályára való feljutás. A reggeli csúcsforgalom időszakában különösen a Budapest irányú közúti közlekedés problematikus, ugyanis a városból induló járművek ezt lényegében egy alternatíva nélküli útvonalon, az ún. Ország út és az 1. sz. főút M1 autópálya-felhajtó ágig tartó rövid szakaszának igénybevitelével tehetik meg.

Itt a körforgalom kapacitását az 1. sz. főút főváros irányú forgalma leköti, így a városból jobbra kanyarodásra várakozó (elsőbbségadásra kötelezett) autósok rendszeresen feltorlódnak. A megszületőben lévő Tópark városrész felé is ezen a neuralgikus szakaszon át vezet az egyetlen kapcsolat, holott kínálja magát a Tóparkhoz létesülő új M0 csomópont által létrejött lehetőség: az új városrészhez a vasúti pálya és az autópálya között fennálló szabad területsávon keresztül független (alternatívát nyújtó) közúti kapcsolat alakítható ki, amely nem csak a Tóparkhoz, hanem az M0 gyűrűn át a főváros, az agglomeráció és az ország jelentős területeihez is alternatív eljutási lehetőséget biztosíthat.

A legkülönbözőbb egyeztetéseken felmerülő, napirendre kerülő kínálkozó lehetőség a CTP tulajdonát képező WestLog területnek, a Tópark beruházásnak és a városnak egyaránt érdeke, így az előkészületek a város egyetértésével és kezdeményezésében megkezdődtek.

Az elkészített vizsgálatok igazolták, miszerint az útkapcsolat kialakítása előnyösnek mutatkozik minden érintett szempontjából:

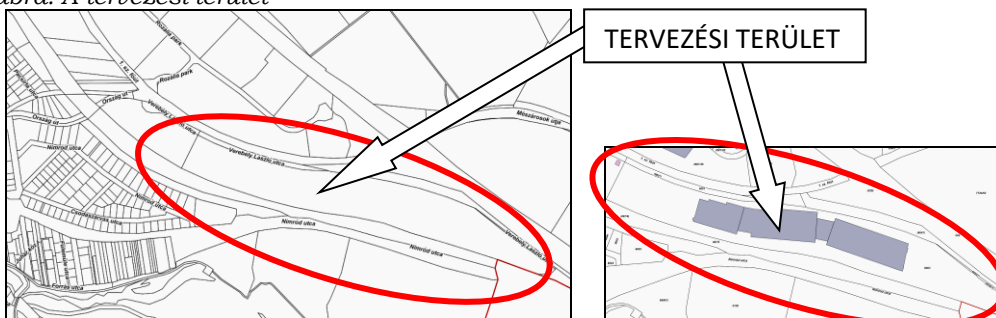
- a város belső közlekedési kapcsolatai javulnak (városközpont - Tópark),
- az M0 déli szektor térségébe irányuló közúti utazások és szállítások vonatkozásában alternatív lehetőség adódik,
- a Tópark városrész forgalmi terhelődésével nem számolhatunk, mivel az új alternatív kapcsolat messze nem lesz gyorsabb, mint az 1. sz. főút - M1 útvonal, másrészt a szűk kapacitás négyágú turbó körforgalommá alakítása miatt az állandó torlódások az előzetes becslések szerint megszűnnek, továbbá a Tópark belső úthálózatán alkalmazott egyirányúsítás a nem kívánt átmenő-forgalmat kizárja.

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. Ez alapján **e beruházás esetében** – amennyiben jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza érvényben lévő Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítását –, **a településrendezési eszközök módosítása a 32. § (3) bekezdése értelmében teljes eljárás keretében történhet majd meg.**

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

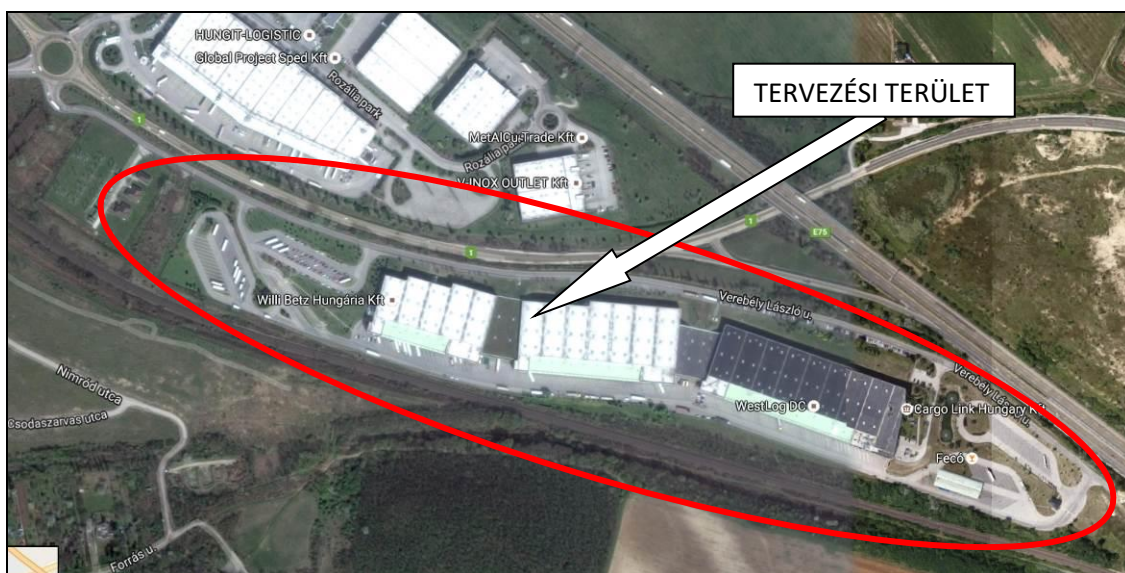
Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települések határolják. A város a Zsámbéki-medencében terül el, belterületét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

1. ábra: A tervezési terület



A tervezett fejlesztés miatt szükségessé váló Helyi Építési Szabályzat módosítással érintett terület Biatorbágy belterületének keleti részén található. A CTPark Delta Kft. által megvásárolt 8003-as hrsz.-ú ingatlan a Verebély László utcától délre, a Budapest – Hegyeshalom vasútvonaltól északra fekszik, különböző területfelhasználású térségek által közrezárt területen. A 8003-as hrsz.-ú földrészlet már hosszú évek óta gazdasági besorolású területbe tartozik.

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



Az Verebély László utca 2. számú, 8003-as hrsz.-ú ingatlanon elsősorban logisztikai és raktározási tevékenység folyik. A 2002-ben épített, összesen 69.206 négyzetméteres hasznos alapterületű üzemcsarnokkal beépített, a WestLog Distribution Center névre keresztelt logisztikai központ átadása óta eltelt időszakban számos rövid- és hosszútávú bérleti szerződés jött létre, amelynek köszönhetően a létesítmény kihasználtsága már jelentősnek mondható.

Az épület több cég bérlő, a WestLog Distribution Center honlapja az alábbiakat írja a telephelyről:

"A mindent egy fedél alatt koncepció" (pl. raktározás, cross-docking, csomagolás, high-tech operáció, érték növelő szolgáltatások, irodai adminisztráció) mellett az azonnali beköltözés lehetősége valamint a rugalmas bérleti konstrukció tette vonzóvá az ingatlant, különösen akkor, amikor a hitelválságnak köszönhetően a spekulatív ingatlanfejlesztések piaca bizonytalanná válhat" - mondja Szucsány György, a WestLog DC ügyvezető igazgatója.

A biatorbágyi központban kisvállalkozások, közepes méretű cégek és nemzetközi logisztikai szolgáltatók egyaránt ideális telephelyre találtak. Van olyan bérlő, aki csak irodát vesz igénybe, akár rövid (Accacce) akár hosszú távra (Dexerit)."

Az ingatlant a közelmúltban a CTPark Delta Kft. megvásárolta.

A telek nagysága 15.4713 m², melynek közepén áll a nagy alapterületű, esztétikus megjelenésű csarnoképület. A létesítmény személybejárata keleti irányba nyílik, az épület rövid oldalán. Az irodaszárny a bejárathoz kapcsolódik az épület keleti végében, és többszintes kialakítású. Ehhez az épületrészhez nyugat felől csatlakozó csarnok nagy belmagasságú, így az irodablokkal azonos épületmagasságú.



3. ábra: Képek a WestLog üzemcsarnokáról

Az épület földszinti alapterülete 49.380 m², az irodarész I. szintje 7.020, a II szintje pedig 11.396 m² alapterületű, a VIP iroda pedig 1.410 m².

Az üzem jelenleg jelentős méretű elő-, oldal- és hátsókerttel rendelkezik. A kb. 69.200 m² hasznos alapterületű csarnokot egy parkolókkal, kamion rakodókkal szegélyezett belső út kerüli meg déli irányban. Az ingatlan beépítetlen területének jelentős részét ezek a burkolt felületek foglalják le, a további területek értékes növényállománnyal általában nem rendelkező zöldfelületek. A létesítmény és telke a rendezettséget tükrözi, a bérlő cégek nem folytatnak esztétikai szempontból zavaró hatású kültéri raktározást, tárolást az ingatlanon.

A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint a földrészlet több, különböző méretű területét az ELMŰ Hálózati Kft. számára bejegyzett vezetékgig és vízelvezetési szolgalmi jog terheli.

A 8003-as hrsz.-ú ingatlan földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
8003	kivett raktár, udvar	15.4713 m ²	ELMŰ vezetékjog és vízelvezetési szolhalmi jog

4. ábra: Biatorbágy ipari parkja madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)



5. ábra: A WestLog ingatlanja madártávlatból nyugati irányból (forrás: Google maps)



A tárgyi ingatlan területe egy „dombhát”, a Verebély László utca irányából az épület középvonaláig emelkedik, majd a vasút irányába erősen lejt, a terepszintben 20-24 méter szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része az ingatlan nyugati csücskében található, amely kb. 182 méteren van Balti felett, a keleti rész 189 méter körüli, a legmagasabban az épület bejárati része található, kb. 206 méteren. A 8003-as hrsz.-ú telek középső része kb. 197-198 méter magasan húzódik.

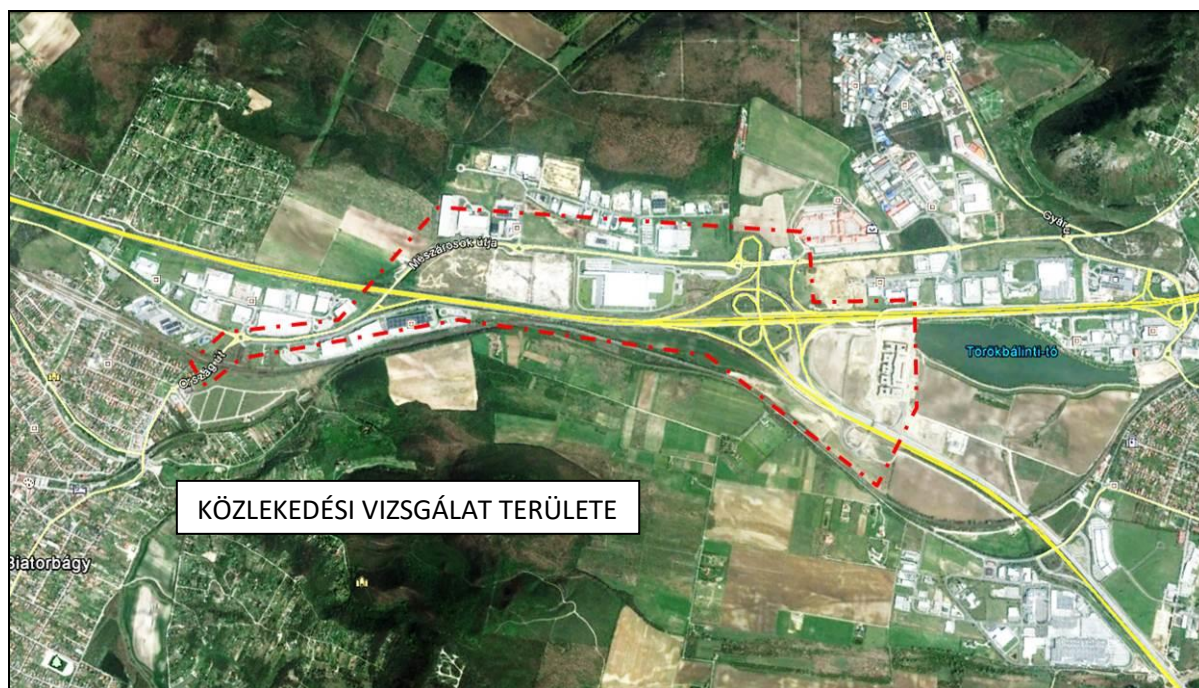
A 8003-as hrsz.-ú földrészlet alakja hosszan elnyúló, íves formájú. A nyugati telekhatára mentén mélysége kb. 123 méter, a keleti részen az ingatlan kb. 52 méterre elkeskenyedek, majd egy 27 méter mély elhegyesedő rész figyelhető meg. A telek teljes hossza a Verebély László utca mentén – az utca vonalával párhuzamosan mérve – közel 1300 méter.

A 8003-as hrsz.-ú ingatlantól nyugatra az ELMŰ transzformátorállomása található, északra, a Verebély László utca túloldalán a Rozália Park II. beépített ingatlanjai figyelhetők meg, ahol számos cég telephelye működik. A telkeken változatos méretű csarnoképületek állnak. Ezeken a beépített gazdasági területeken kívül a WestLog telephelyét beépítetlen területek övezik. Az ingatlan közvetlen határait azonban a közlekedési területek képezik. Az északkeleti határon Verebély László utca húzódik, amely az 1. sz. főút tervezéssel érintett szakasza. Az északkeleti határ egy részét az M1 autópálya nyomvonala szegélyezi. Az ingatlan délnyugati határán pedig a Budapest – Hegyeshalom vasútvonal húzódik.

A Rozália Park már jónéhány éve működő ipari park, amelynek telephelyein, így tárgyi ingatlanon is értékes növényállomány található.

Tárgyi terület elemzése során nem lehet eltekinteni a telephelyet érintő közúti kapcsolatok kérdéskörének részletes vizsgálatától sem. A városközpont - Tópark városrész közötti közúti kapcsolat fejlesztési lehetőségeinek kérdésköre pedig szorosan összefügg a tágabb térség számos közúthálózati, forgalomtechnikai problémájával és lehetőségével, így a javasolt beavatkozással közvetlenül érintett területnél nagyobb kiterjedésű közúthálózati szegmens közlekedési és térszerkezeti vizsgálatára került sor (6. ábra).

6. ábra: A közlekedési vizsgálat közúthálózati lehatárolása (forrás: google)



A közlekedési vizsgálati terület Bátorbágy keleti részén, Törökbálint közigazgatási határhoz közeli sávban helyezkedik el, a Budapest-Győr-Hegyeshalom vasútvonal és az 1. sz. főút várostól keletre húzódó (közigazgatási területen, ill. annak határán lévő) nyomvonalainak környezetében, magában foglalva az M1 autópálya és az M0 autótűt rövidebb szakaszait.

A közlekedési vizsgálat eredményei alapján a településrendezési eszközök módosulása szempontjából a tervezési terület ennél kisebb, ez lényegében a WestLog telephelyen belül két változatban megvalósításra javasolt beruházás által érintett területre szorítkozik. A Verebely László utca ún. Ország út – vasúti felűljárótól induló és a körforgalomig terjedő – korrekcióját 1.a (beavatkozási, vizsgálati) szakasznak (ebbe beleértve az Ország út - 1. sz. főút körforgalom korrekcióját is), a Verebely László utca meglévő burkolt szakaszának 1. sz. főúttal való összekötését 1.b szakasznak, a Verebely László utca jelenlegi végpontja (DSV) és az M0 csomópont között tervezett útszakaszt 2. szakasznak jelöltük. Nem tartozott szorosan a tervezési feladathoz, de a térség közúti kapcsolati hiányainak vizsgálata eredményeként a közűtkezelővel és a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központtal az ábrán „A” és „B” jelölésekkel meghatározott helyszíneken igényelt csomóponti ágak ügyei is megvitatásra kerültek, így az ezek esetében született (előírányzott) távlati megoldásokat is egyfajta tervezési eredményként tárgyaljuk.

3.)A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

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:

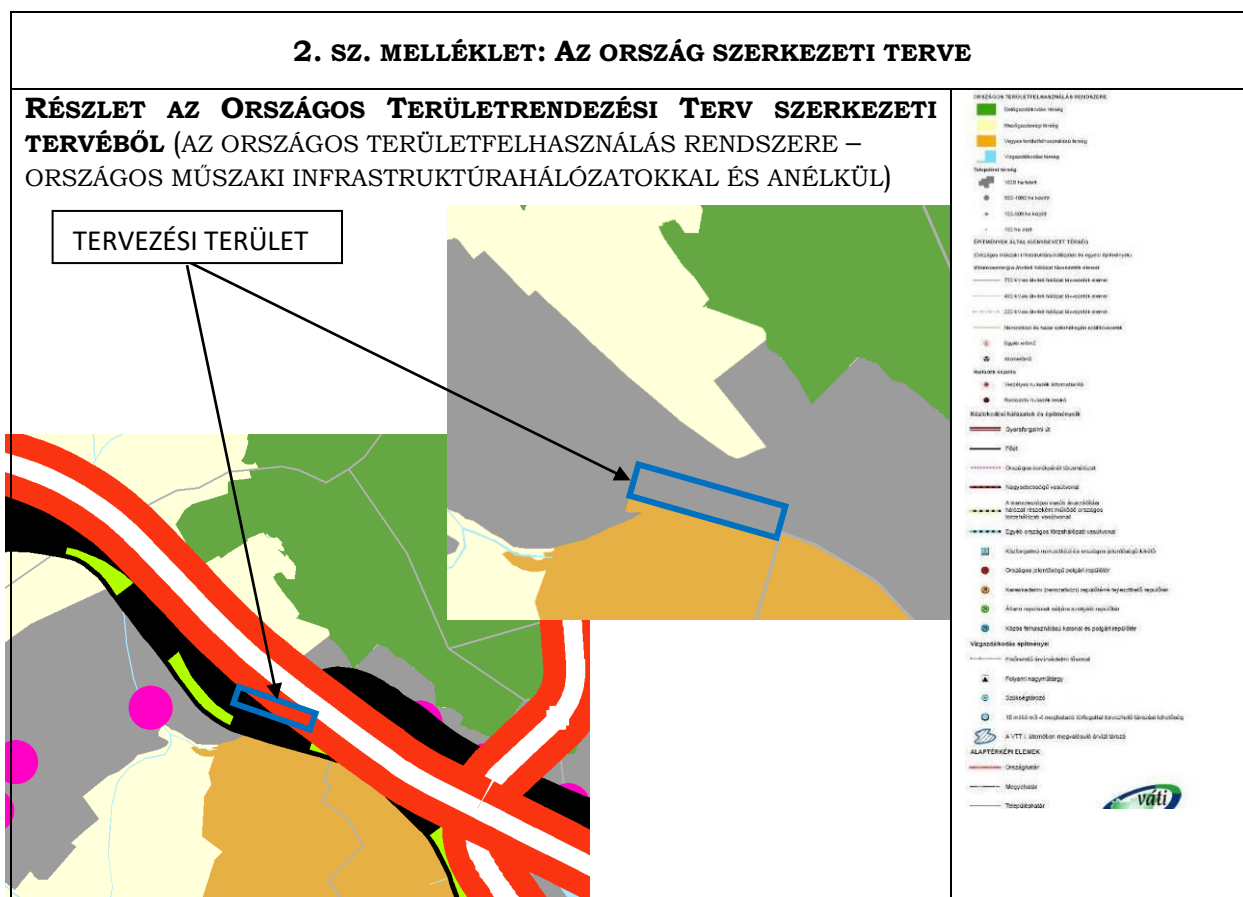
Hatályos területrendezési tervek:

- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (**OTrT**)
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (**BATrT**)

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 két 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**



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

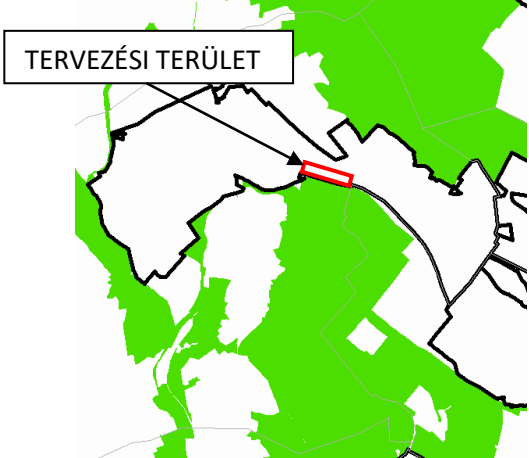
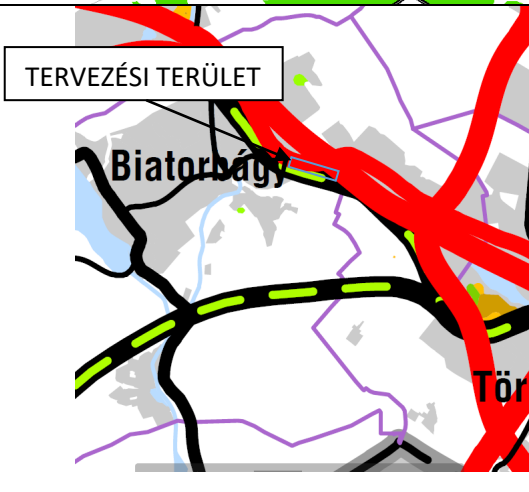
A tervezési terület a belterület keleti nyúlványa közelében, a központi terület északkeleti részén, a települési térségben belül fekszik.

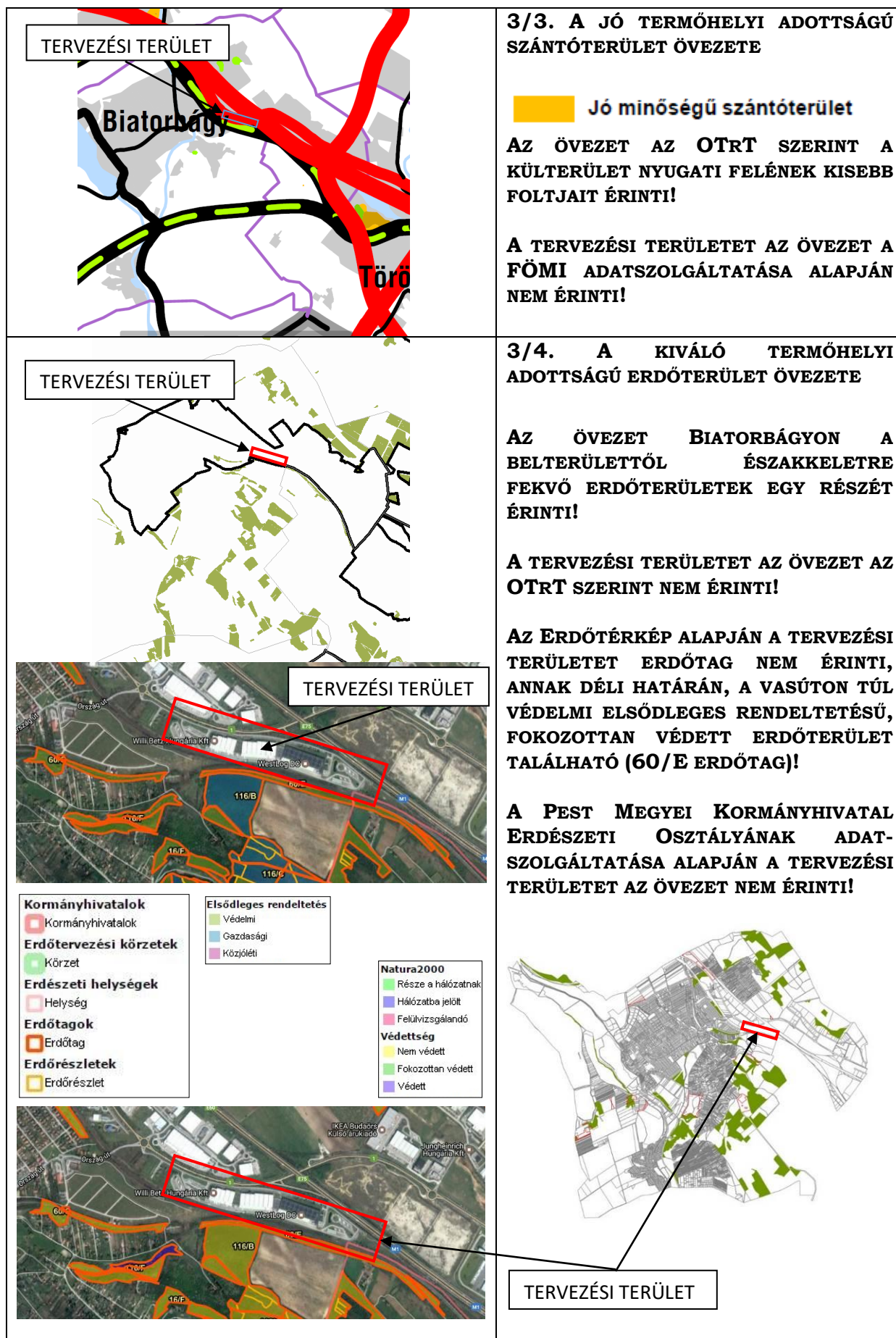
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főút** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a transzeurópai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

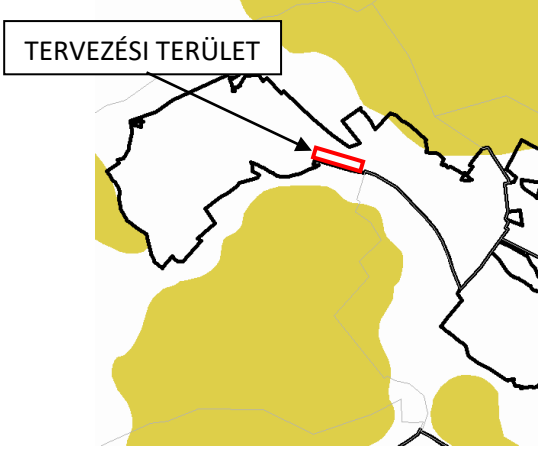
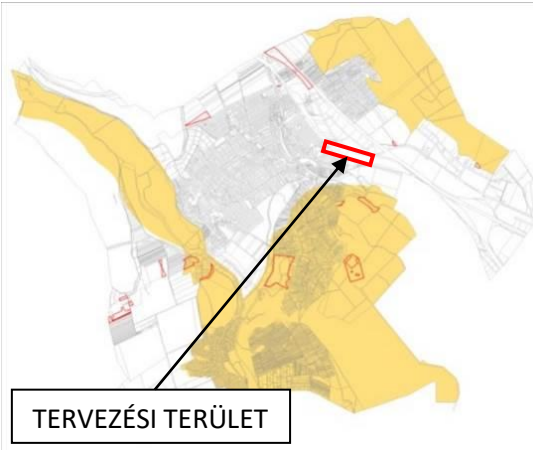
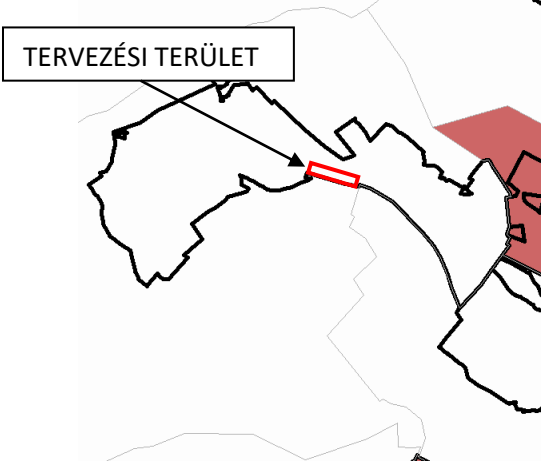
Biatorbágyot még a tervezett nagysebességű vasútvonal is érinti az említett közlekedési elemektől távolabb, a közigazgatási terület déli sávjában.

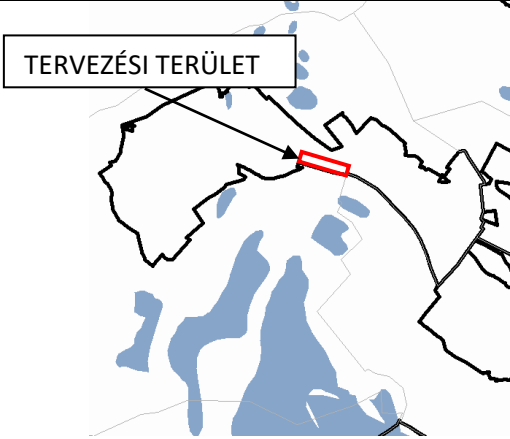
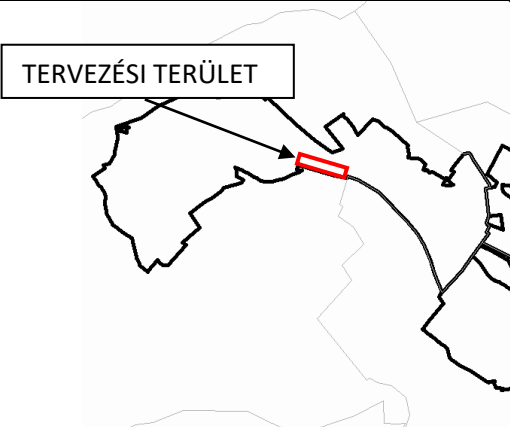
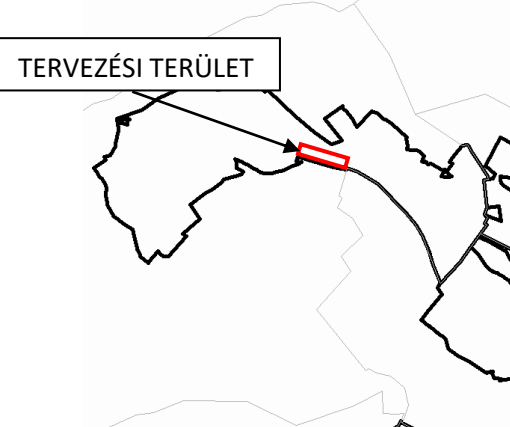
A belterületen vezet végig **az országos kerékpárút törzshálózat részét képező Budapest - Balaton útvonal**, amely egy szakaszon, a tervezési terület térségében az 1. főút közelében halad.

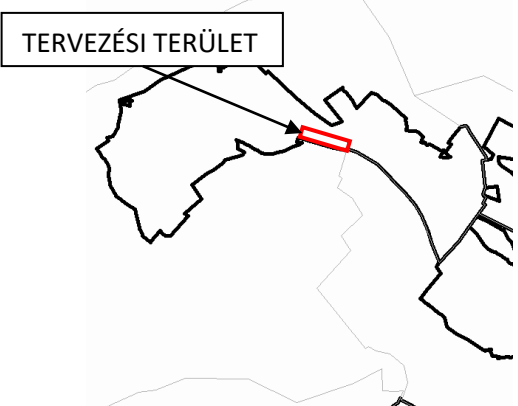
Az OTrT Szerkezeti tervlapja egyéb infrastrukturális elemet nem jelöl a város közigazgatási területét érintően.

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTrT SZERINT NEM ÉRINTI! ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT ANNAK DÉLI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ! 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!



	3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK JELENTŐS RÉSZÉT LEFEDI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI! A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATAI ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! 
	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! 
	3/8. NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!
	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!

	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 tervezési terület délről, a vasúton túli területen határoló terület az erdőgazdálkodási térségbe sorolt, és a térségi Szerkezeti terv ábrázolása szerint az Országos Erdőállomány Kataszter részét képezi.

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, **az M1-es autópálya és az M0 autótűt, valamint az 1. számű főűt**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltűntetésre került a **tervezett nagysebességű vasűtvonal és a transzeurópai vasűti áruszállítási hálózati részeként működő országos törzshálózati vasűtvonal**, amelyektől a tervezési terület északkeletre fekszik. A BATrT Szerkezeti tervén is ábrázolásra került **az országos kerékpárűt törzshálózati eleme**, a törvény 1/6. mellékletében az alábbi meghatározással:

„29. 7. **Dél nyugati-magyarországi kerékpárűt:**

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

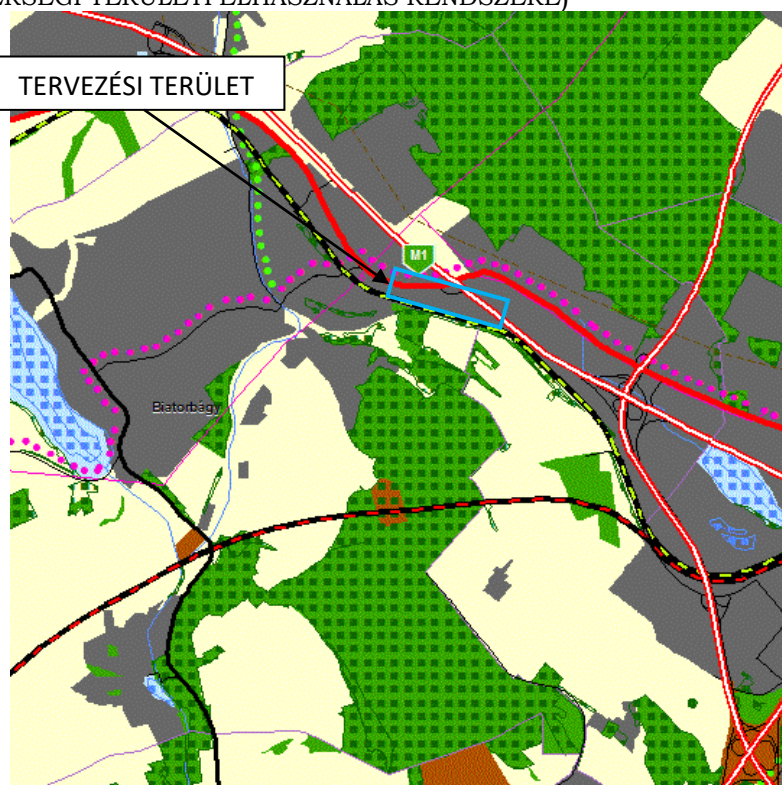
Szükséges megjegyeznünk, hogy a Budapest - Balaton kerékpárút részletesebb (megvalósíthatósági tanulmány szintű) tervei időközben elkészültek, aminek eredményeként a nyomvonal eltér a BATrT-ben szereplőtől (vasúti fővonal déli oldalán), ami a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

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

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

2. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

RÉSZLET A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉBŐL (A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE)



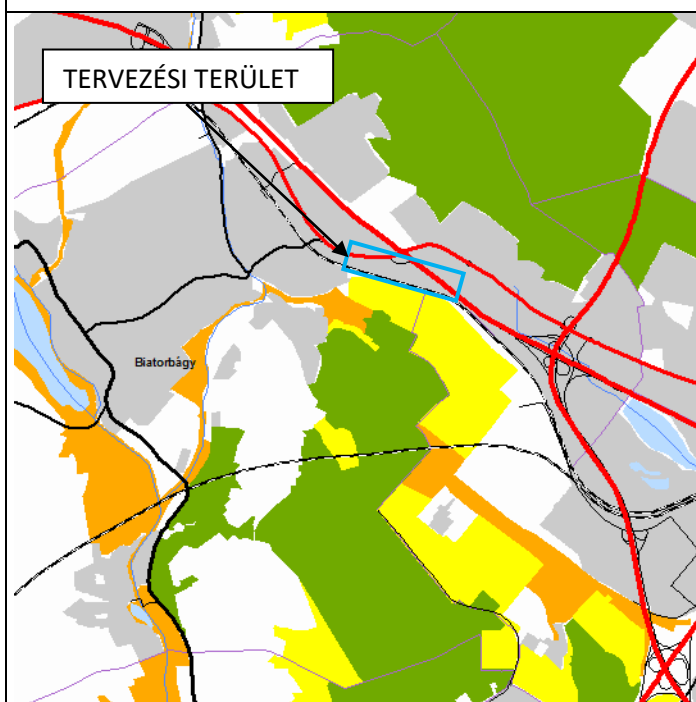
JELMAGYARÁZAT

- városias települési térség
- hagyományosan vidéki települési térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- magas zöldfelületi arányú települési térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- különleges rendeltetésű térség
- építmények által igénybe vett térség
- vízgazdálkodási térség
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi mellékút
- nagysebességű vasútvonal
- a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- egyéb országos törzshálózati vasútvonal, az országos vasúti törzshálózat tervezett eleme
- vasúti mellékvonal

erdőállomány kataszter szerinti erdőterület



3. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI ÖVEZETI TERV



3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE

3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE

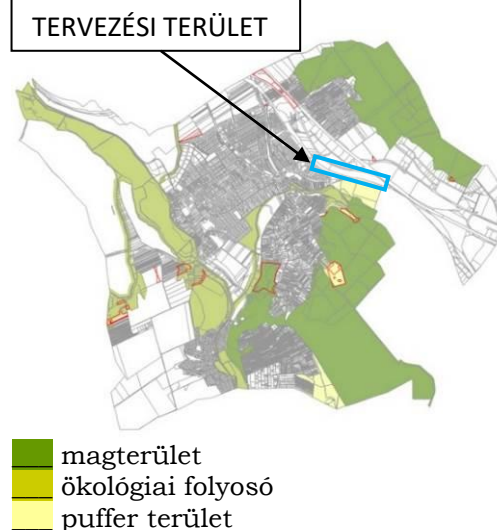
3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

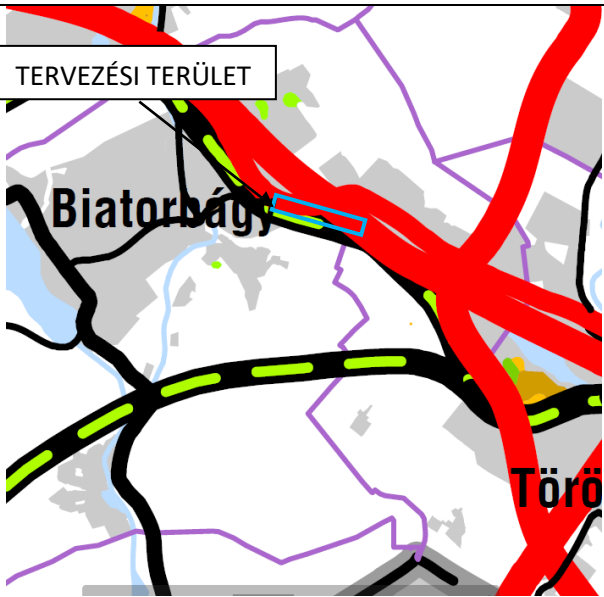
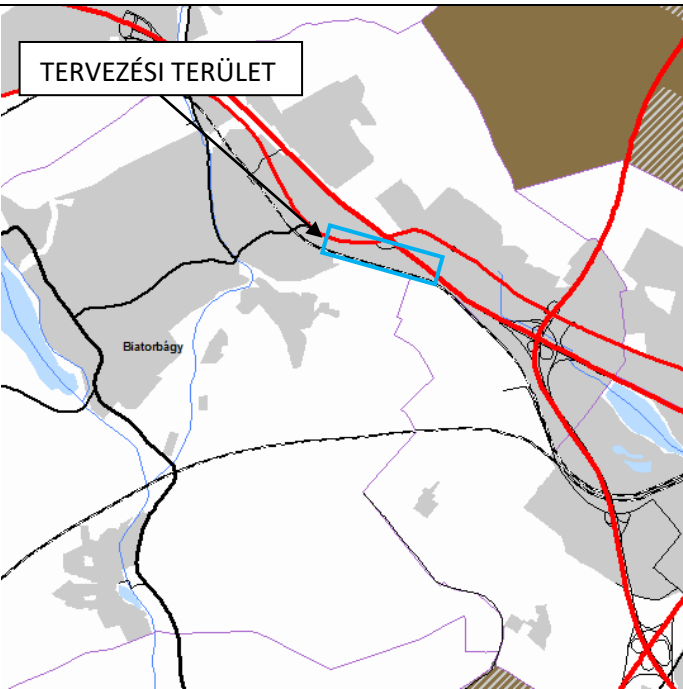
A BATRT SZERINT A MAGTERÜLET ÖVEZETE BIATORBÁGYON PL. A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKKELETRE ÉS DÉLRE FEKVŐ ERDŐTERÜLETEKET ÉRINTI!

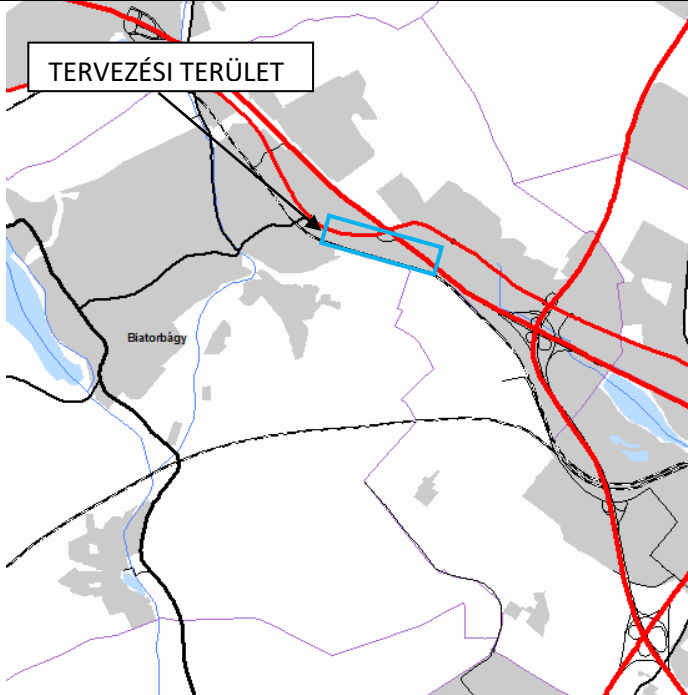
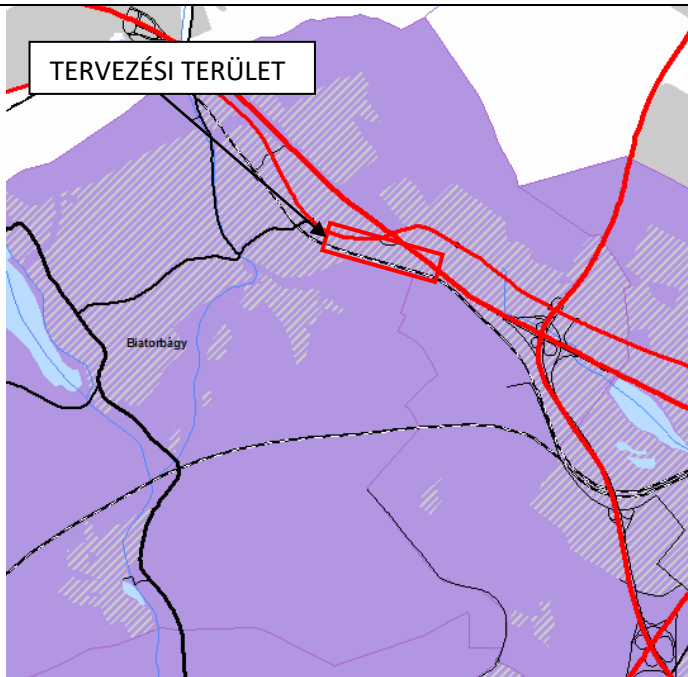
A TERVEZÉSI TERÜLETET A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI, ANNAK DÉLI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ A PUFFER TERÜLET ÖVEZETÉBE SOROLT ERDŐ!

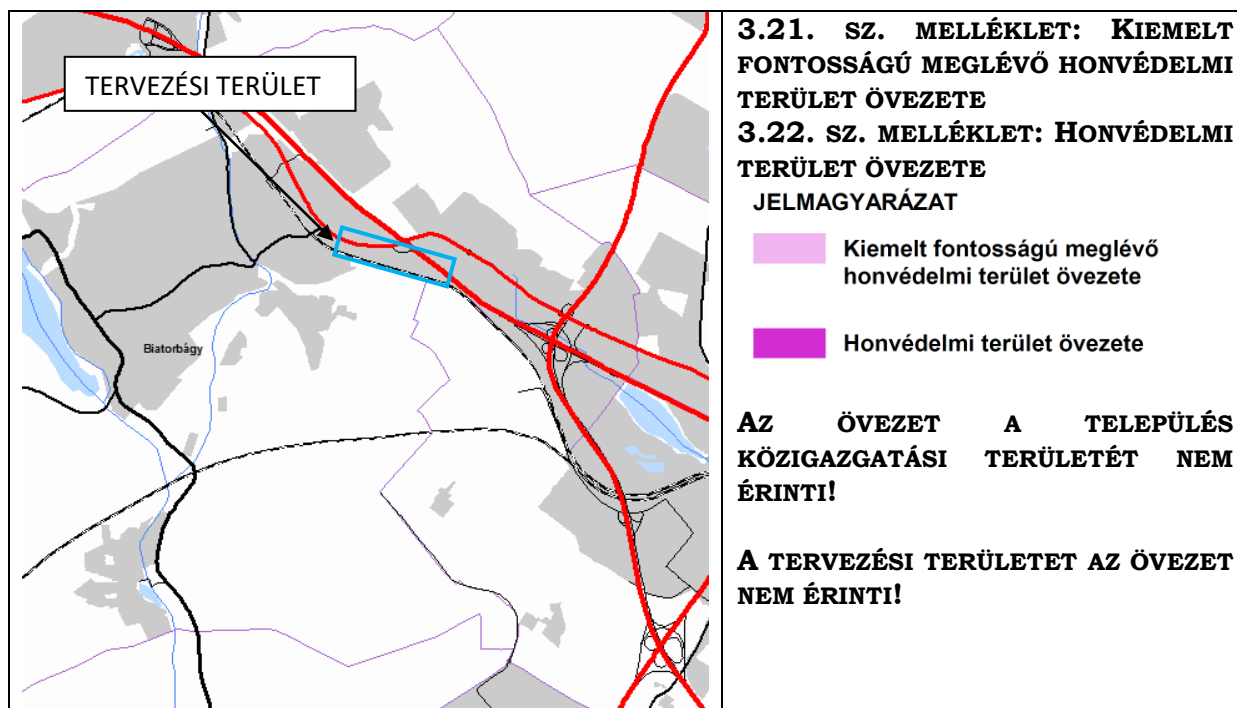


3.4. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE **ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!**

3.5. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE **ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!**

	3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE TERÜLET ÖVEZETE ALKALMAS  Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület  Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE A FŐMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN BIATORBÁGY KÜL- ÉS BELTERÜLETÉT CSAK APRÓ FOLTOKBAN ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3.7. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE 3.9. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TAJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.10. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TAJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.11. SZ. MELLÉKLET: VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁG-ÖRÖKSÉG-VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE 3.12. SZ. MELLÉKLET: TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSI TERÜLET ÖVEZETE 3.13. SZ. MELLÉKLET: KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.14. SZ. MELLÉKLET: FELSZÍNI VIZEK VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI VÍZGYŰJTŐ TERÜLETÉNEK ÖVEZETE MEGSZŰNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!
	3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Rendszeresen belvíz járta terület övezete AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3.17. SZ. MELLÉKLET: NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE MEGSZÜNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET! 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!
	3.19. SZ. MELLÉKLET: VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE 3.20. SZ. MELLÉKLET: SZÉLERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE MEGSZÜNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!



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

A térségi övezetek közül a tervezési terület déli határán, a vasúton túli területen található erdőterületet

- az országos ökológiai hálózat puffer területének övezete érinti.

Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek:

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

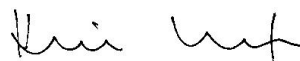
Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során az alábbi térségi területi mérleg került elfogadásra:

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

vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	—15%
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			nincs előírás

Nyilatkozat

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



Klie Zoltán
vezető településrendező tervező
TT-1-20-0058

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

Biatorbágy város 2015-ben fogadta el jelenleg is érvényben lévő Településfejlesztési Konceptióját 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;

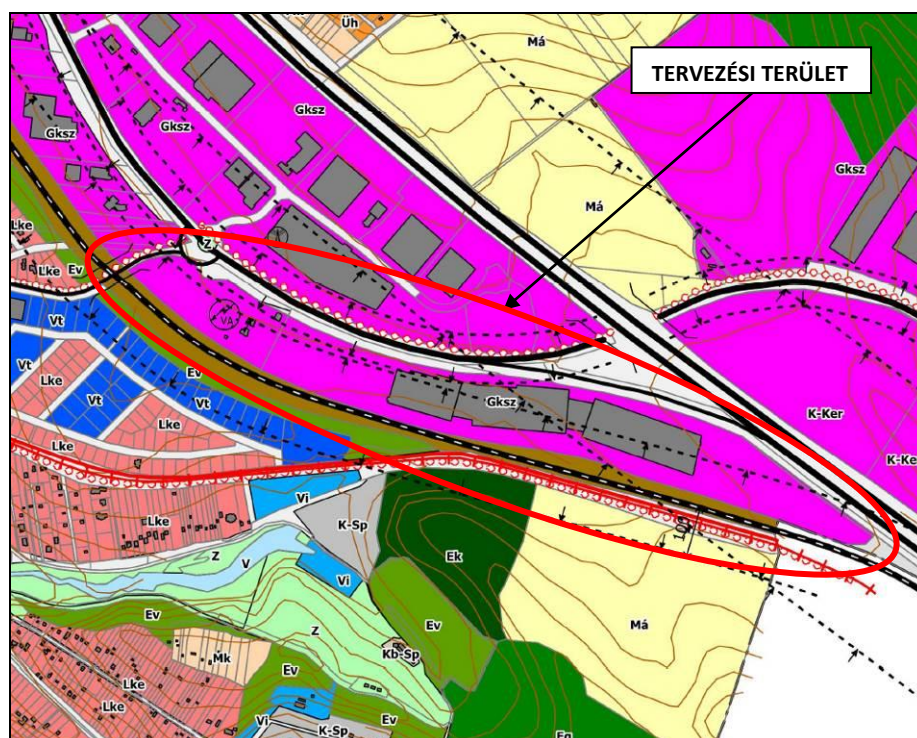
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását”.

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”.

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



Biatorbágy Város Településszerkezeti terve	
Területfelhasználási módok Beépítésre szánt területek	
	Községi lakóterület (1,2)
	Kertvárosias lakóterület (0,6)
	Településközponti vegyes terület (2,4)
	Intézményterület (1,5)
	Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)
	Hévígházias udvarterület (0,2)
	Különleges, nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (1,5)
	Különleges, oktatási központi terület (1,6)
	Különleges, nagyterjedésű sportterület (0,3)
	Különleges, rekreációs terület (0,5)
	Különleges, szállás-férőhely terület (1,0)
	Temetőterület (0,1)
	Szennyvízkezelő területe (1,0)
	Különleges, társadalmi fejlesztési terület (1,0)
	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület (0,3)
	Különleges közterület (0,5)
Beépítésre nem szánt terület	
	Községi közlekedési terület
	Közpályás közlekedési terület
	Zöldterület
	Védelmi erdőterület
	Gazdasági erdőterület
	Községi erdőterület
	Körtes mezőgazdasági terület
	Általános mezőgazdasági terület
	Gyümölcsös mezőgazdasági terület
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület
	Különleges rekreációs terület
	Különleges sport terület

Közüti közlekedés Autópálya Főút Gyűjtőút Tervezett gyűjtőút Meglévő kerékpárút Tervezett kerékpárút Kötőpályás közlekedés Meglévő vasút Tervezett erdei kisvasút Tervezett nagysebességű vasút Meglévő gyalogút Tervezett gyalogút	
Intézmények Polgármesteri Hivatal Oktatási központ Sportközpont Művelődési ház Egyház, templom Temető Tervezett oktatási központ Közművek Adótorony Vízmű Szennyvíztisztító Vill. energia állomás Közlekedés Vasútállomás Parkoló Töltőállomás	

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
152/2016.(VI.30.) határozata 1.a melléklete

Készült az alábbi alapadatok felhasználásával: BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI JÓVÁHAGYOTT	
Településszerkezeti terv	M= 1: 10000 2016. június hó
obeliszk stúdió	T-1
Településtervező	Mátyás András TT/1 E 01-1521 Kötés István TT/1 E 01-1348 Áuer József TR 01-5003 Áuer József TK/1 01-5003 M. Andrási Ágnes
Közlekedéstervező	Mészáros Klára K1d-1, KE-T
Energia-közmű Vízakadémia, Hírközlés	Hanczár Zsolt TH, TE, TV Biró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL

Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) **szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan** – mint az előző oldalon szereplő tervrészleten is látható – **a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartozik. Ebbe a kategóriába sorolt a Rozália Park és az attól északra elhelyezkedő Vendel Park teljes területe, amelyet a korábban említett országos gyorsforgalmi és főutak közötti közlekedési területsávjai szakítanak meg.**

A 8003-as hrsz.-ú ingatlan az 1-es főközlekedési úttól és az M1 autópályától délre kialakult gazdasági terület részét képezi, a Verebely László utcáról, észak felől közelíthető meg, és a TSZT szerint északi szomszédságában szintén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolású, működő telephelyek figyelhetők meg.

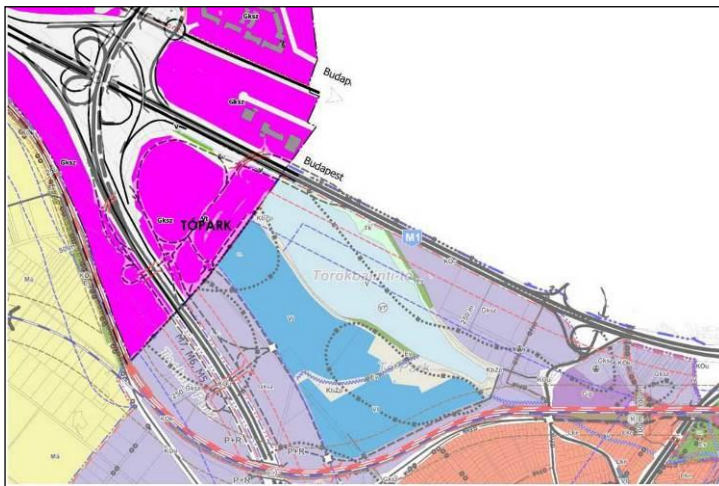
A tervezési területtől délre, a vasút kötőtpályás közlekedési területének déli oldalán egy keskeny erdősáv és egy nagyobb erdőterület található, amelyek kétféle területfelhasználási kategóriába soroltak, a vasút menti sávban védőerdő terület került kijelölésre a TSZT-n, a nagy erdőterület pedig közjóléti erdő. Ettől keletre általános mezőgazdasági terület, nyugatra pedig tervezett különleges sportolási célú terület látható a hatályos terven. A vasúttól délre, az említett területektől nyugatra szintén védőerdősáv és a lakóterületet övező, településközpont vegyes területbe tartozó teleksor került ábrázolásra a TSZT-n.

Biatorbágy város közigazgatási területén belül a Tó Park elnevezésű, tárgyi területtel a közlekedés szempontjából összefüggő területre önálló településrendezési eszközök készítése van folyamatban.

A Walker & Williams Investment Group a megkezdett Tópark beruházás keretében az eredeti tervek szerint – Tópark Projekt néven – mintegy 140 hektáros területen korszerű irodaház komplexumot (nagy méretű kertvárosias lakóterület a biatorbágyi oldalon kereskedelmi, szolgáltató területtel) épített volna Biatorbágy határában az M0 - M1-M7 autópályák által határolt „arany háromszög”-ben.

10. ábra: Biatorbágy és Törökbálint hatályos településszerkezeti tervei szerint a két település a gazdasági területeikkel és az úthálózattal harmonikusan csatlakozik egymáshoz

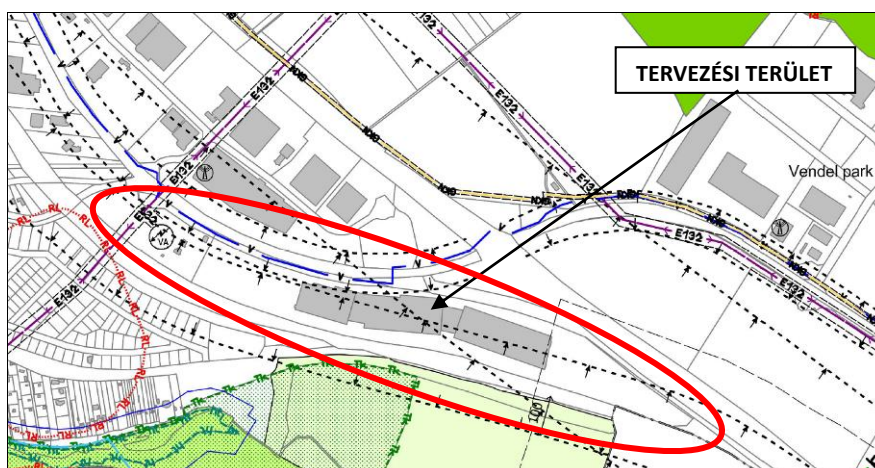
A teljes komplexumot 2600 parkolóhely szolgálja ki. A 200.000 m² bruttó hasznos alapterületű, fővároson kívüli kisváros irodaházakkal, lakóépületekkel (260 db lakás), kiskereskedelmi üzletekkel, szolgáltató egységekkel, sportolási és rekreációs lehetőségekkel, valamint konferencia szállodával és a hozzá tartozó konferencia termekkel nyújt szolgáltatásokat.



A nagyszabású projekt egyetlen megvalósuló eleme a 7702/31 hrsz.-ú telken megépült szerkezet, amely ma a Tópark Multifunkcionális Ingatlankomplexum. A 2010-ben leállt építkezést több tulajdonosváltás után az Útnet Építő Kft. – mint a terület tulajdonosa – folytatja. (A cég tulajdonában van az M0 autópályát és a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal közötti terület is.)

Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel.** A déli telekhatár mellett húzódó vasútvonaltól délre azonban az országos ökológiai hálózat puffterületébe tartozó erdőterület található. A Rozália Park II. néhány földrészletét érintően ábrázolt, **nyilvántartott régészeti lelőhelyek a tárgyi ingatlant nem érintik.**

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



A 8003-as hrsz.-ú telephely viszont a közlekedési létesítmények védőtávolságai által érintett.

A telken húzódik az M1 autópálya 250 méteres „védősávja”, ami a sávon belül az új beépítésre szánt terület kijelölését akadályozza meg. Ez jelen módosító javaslat esetében nem releváns. Érintett az ingatlan még az 1. sz. főút és a vasút 50-50 méter széles védősávjaival is, amelyekre az OTÉK előírásai vonatkoznak.

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

Biatorbágy Város
Településszerkezeti terve
Védeltségek, korlátozások

Táj és természetvédelem

- Ex lege védett forrás
- Ex lege védett barlang
- Ex lege védett barlang felszíni védőövezete
- Ex lege védett földvár
- Országos jelentőségű védett természeti emlék – földtani alapszelvény
- Országos jelentőségű védett természeti emlék – kaptárkö
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Helyi jelentőségű védett természeti terület
- Történelmi kert
- Natura 2000 területe
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Ökológiai hálózat

- Pufferterület
- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Természetközeli állapotában megtartandó nádas
- Helyi jelentőségű védett természeti terület védőtávolsága

Környezetvédelem

- Patakok, tavak védőtávolsága
- Nyílt karszt területek

Örökségvédelem

Országos művelődési emlékei

- Műemlék
- Műemlék területi védettség
- Műemléki környezet
- Régészeti lelőhely
- Helyi művelődési emlékei
- Helyi értékvédelmi terület

Környezetvédelem

Talaj- és vízvédelem

- Felszíni víz parti sávja

Egyéb

- Szennyvíztisztító védőterülete

Közművek, hűtés

- Regionális ivóvízvezeték
- E1132 132 kV Villamosenergia hálózat
- Nagyközpontnyomású gázvezeték
- Mikrohullámú hálózat
- Közművek védősávja

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
152/2016.(VI.30.) határozata 1.b melléklete

N

0 500 1 000
méter

Készült az államalapítási évforduló alkalmából.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZEI

JÓVÁHAGYOTT

Védelmek, korlátozások: 2016. június hó.

obelszki stúdió

Tervező: Mészáros Árpád TTI E 01-1521

Készítette: TTI E 01-1548

Autor: János TTI E 01-5003

Tárgyaló: János TTI E 01-5003

M. Andrási Ágnes

Készítette: Mészáros Árpád TTI E 01-1521

Energia: Hanczár Zoltán TH, TE, TV

Víz: Bócsa Tibor TH, TE, TV, V2, T2E

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 ingatlan e kijelölt terület részét képezi.

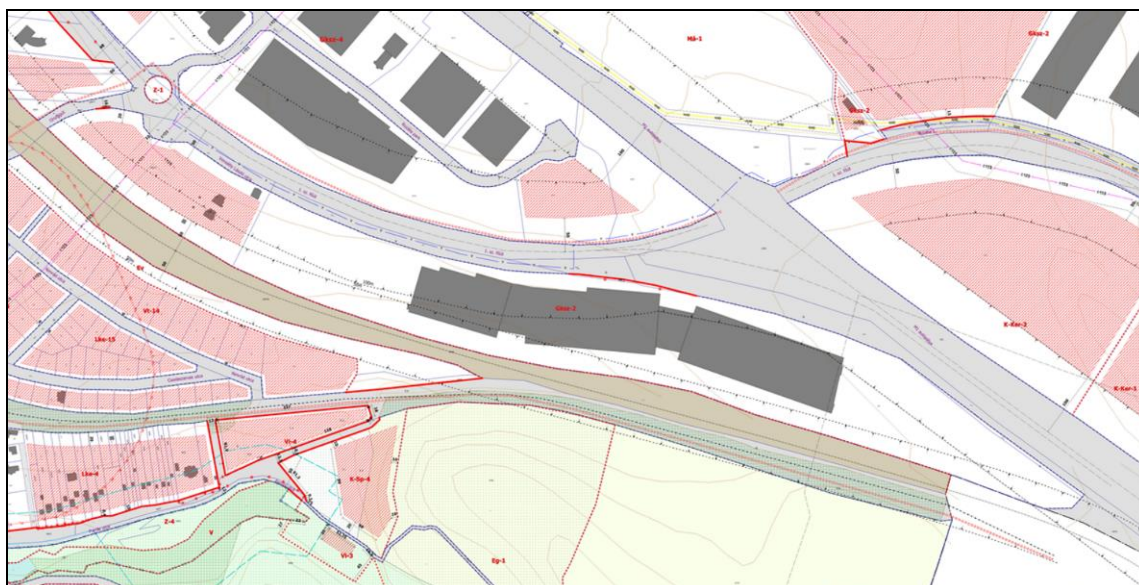
A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete (a továbbiakban HÉSZ) szól.

Biatorbágy város közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben.

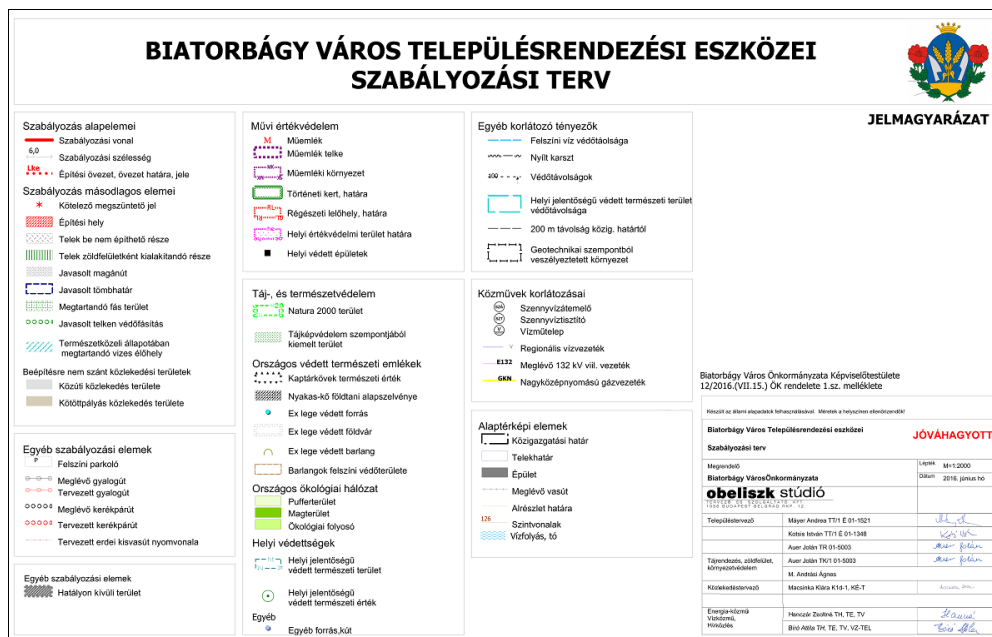
A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott:

- a **8003-as hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik** a környező telephelyekkel együtt;
- a földrészleteket északról az M1 autópálya és az 1. sz. főközlekedési út, illetve a Verebély László utca közötti közlekedési területének KÖu jelű övezete határolja;
- a területtől délre futó Budapest-Hegyeshalom vasútvonal a kötőtpályás közlekedési terület KÖk jelű övezetébe sorolt.

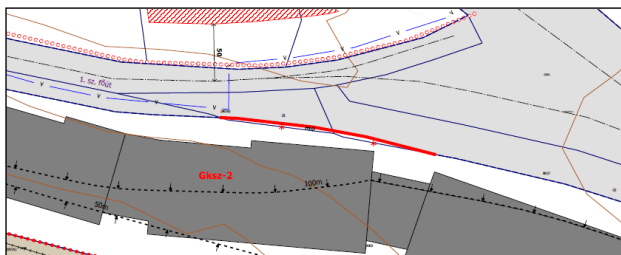
13. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből



14. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata



A SZT a tervezéssel érintett telek északi részén egy szabályozási vonalat tartalmaz, amely nem tárgyi ingatlant érinti, csupán a szomszédos közterület törtvonalú határát javasolja ívesen kialakítani, és az így „levágásra kerülő” területsávot a telephely területéhez csatolni.



15. ábra: A 8003-as hrsz.-ú ingatlan mentén
ábrázolt szabályozás

A SZT feltünteti a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon meglévő épületet, a szomszédos, az ELMŰ transzformátorállomásának helyet adó földrészleten pedig építési helyet ábrázol. A terv tárgyi ingatlan vonatkozásában nem tünteti fel a kötelezően megtartandó elő-, oldal- és hátsókert nagyságát, arra csak a HÉSZ előírásai adnak útmutatást.

Biatorbágy Szabályozási Terve ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a tervezési területet a SZT szerint sem érinti semmilyen természeti vagy régészeti védelem. **A 8003-as hrsz.-ú ingatlan szinte teljes területét azonban lefedik a TSZT ismertetésénél említett közlekedési létesítmények védősávjai. Ezek azonban eltérnek a TSZT-n ábrázolt védősávoktól. A SZT-n a gyorsforgalmi és főutak „védőtávolsága” 100-100 méter, a vasútvonalé 50-50 méter, amelyen belül a közlekedési létesítmények kezelőinek a hozzájárulása szükséges a tervezett építési beruházás megvalósításához.**

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat során releváns előírásai a 4. mellékletben kerültek felsorolásra.

A HÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítésére vonatkozik. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a 39. § szerint részleges közművesítés elegendő, amely jelen esetben nem releváns, hiszen a tervezési terület teljes közművesítéssel rendelkezik.

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 ingatlan vonatkozásában szigorú korlátozást jelent.

Vonatkoznak helyi előírások a kerítés, és lejtős terep esetén a rézsűk, támfalak kialakítására is. A tárgyi ingatlan ugyan helyenként jelentős lejtésű, de a tervezett beruházás két lehetséges változatával érintett területek már a korábbi tereprendezések következtében síknak és vízszintesnek tekinthetők. Így az alábbi előírás nem jelent korlátozást, illetve lehetőséget az ingatlanon tervezett csarnoképület kialakítása vonatkozásában:

„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 záportároló 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 ingatlanra 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.

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

A jelen tanulmány célja a korábban a Grontál Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonát képező, nemrégén a CTPark Delta Kft. által megvásárolt 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2. szám alatti, 8003 hrsz.-ú ingatlanra és tágabb környezetére vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítése és a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése érdekében, különös tekintettel a térség közúti forgalmi helyzetének javítási lehetőségeire. Ehhez azonban elválaszthatatlanul hozzá tartozik a térség közúti forgalmi helyzetének vizsgálata, és a forgalmi kapcsolatok javítására vonatkozó javaslatok kidolgozása. A telephely és a térség forgalmi viszonyainak és közúti kapcsolati problémáinak megismerése és javítása érdekében jelen tanulmány a Biatorbágy, Ország út - Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti területre terjed ki (6. ábra).

A településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a WestLog telephelyén további kb. 7.000 m² alapterületű épület magvalósítása, amely szükségessé teszi a jelenleg megengedett legnagyobb beépítési százalék megemelését 50%-ra.

A CTPark Delta Kft. által megvásárolt 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2. szám alatti 8003-as hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése, illetve szükség esetén a Településszerkezeti terv módosításának megalapozása a ma hiányzó forgalmi kapcsolatok tervi szintű biztosítása érdekében.

A fent ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen egy nagy alapterületű üzemi jellegű épület megvalósítása a hozzá tartozó tárolóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel, a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon álló épület megtartásával, és az ingatlan valamely ma még beépítetlen területén egy új csarnoképület megvalósítása.

Biatorbágy Város Önkormányzata részéről felmerült a szándék, hogy a város településrendezési eszközeit a terület tulajdonosa, a CTPark Delta Kft. fejlesztési elképzeléseinek szem előtt tartásával módosítja a tervezett beruházás megvalósítása érdekében, különös tekintettel a tervezett fejlesztés közlekedési kapcsolatokra gyakorolható kedvező hatására.

Biatorbágy érvényben lévő, 2016. nyarán elfogadott Településszerkezeti terve szerint tárgyi belterületi ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységébe sorolt a Rozália Park további ingatlanjaival együtt. Ez a besorolás megfelel a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzeléseknek. A WestLog telephelyen belül tervezett csarnoképület ezen a területfelhasználási egységen belül megvalósítható.

A 8003-as hrsz.-ú ingatlanon található épület mellett tervezett új beépítés során figyelembe kell venni a területet érintő védősávokat, melyekről jelen tanulmány 4. fejezete ír részletesebben.

Biatorbágy város 152/2016. (VI.30.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének leírása alapján a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m²/m² lehet.

Ez az érték a teljes területfelhasználási egységre vonatkozik, amit csak a telektömb teljes területére, azaz az ELMŰ ingatlanával együtt számítva 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 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 főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés), és a nem megvalósítható (bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, és (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény) **kiegészítő rendeltetésű épületek** felsorolását is.

Ismerteti a HÉSZ 39. § (4) bekezdése a Gksz építési övezetekben el nem helyezhető **melléképítményeket**, amelyek a Gksz-2 jelű övezetben az alábbiak: hűsfüstölő, 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-át háromszintű növénytelepítés szükséges, melyet folyamatosan fenn kell tartani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.”, valamint „Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növényzát többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.” **A beépítési javaslat ezen előírásnak megfelel.**

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

Nagyon szigorú előírásokat fogalmaz meg a HÉSZ az ingatlanokon végezhető **tereprendezéssel** kapcsolatosan. A 27. § minden övezet, építési övezet vonatkozásában előírja a lejtős terepen történő építés feltételeit, támfal, rézsű kialakításának szabályait. A 27. § (6) bekezdésének előírása szerint 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet. Mivel a tárgyi ingatlan tereprendezése már korábban, engedéllyel megvalósult, ezek az előírások jelen beruházás során nem relevánsak.

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

A 27. § (6) bekezdésének előírása lehetővé teszi azt, hogy a 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épületek **lejtő felőli homlokzatának magassága** túllépheti az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét – azaz a 12,5 métert – a terepcsatlakozások közötti különbség felével. **Ennek a lehetőségnek a kihasználása tárgyi beruházás esetében nem tervezett.**

A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportároló méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. **A telken belül a szükséges méretű záportároló már korábban kialakításra került.**

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 táblázatban kerültek összegyűjtésre.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetére a hatályos HÉSZ 40. § (1) bekezdése a fentieken 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 ingatlan esetében nem mérvadóak, hiszen egy kialakult ingatlan beépítése jelen tanulmány tárgya. **A tárgyi földrészlet egyébként fenti előírásoknak teljes mértékben megfelel, mivel nagysága több, mint harmincszorosa a megengedett minimális teleknagyságnak, szélessége pedig közel 1,3 km.**

A HÉSZ 23. §-a azonban kedvezőtlenül érinti a tárgyi ingatlan beépíthetőségét, mely szerint „Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.” Ez az előírás a 8003-as hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában olyan szigorú korlátozást jelent, amely a tervezett beruházást ellehetetleníti. Ezért ennek a rendelkezésnek a módosítása elengedhetetlen, hiszen az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret 5000 m², és a 8003-as hrsz.-ú ingatlan 15.4713 m² nagyságú. Az említett előírás betartása esetén az ingatlan területéből csupán 10.000 m² lenne figyelembe vehető, amely 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 kb. az egyhatede.

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 8003-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 46.414 m² beépíthető bruttó alapterületet jelent. **A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon a meglévő kb. 68.000 m²-es üzemcsarnok kb. 7.000 m²-es bővítése tervezett.** Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége 50%-ban határozandó meg, ami 77.357 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 találhatók 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-13 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. A CTPark Delta Kft. szeretne a területen az OTÉK szerint biztosított lehetőségekhez közelebb álló 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 tervvázlat szerint az ingatlanon kialakításra kerülő épület – a területen jellemző és a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon jelenleg meglévő 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.** Viszont az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslatunk szerint **50%-ban határozandó meg.** Ezzel párhuzamosan javaslatot teszünk a kötelező legkisebb zöldfelületi arány megváltoztatására is, amely így a jelenlegi 30% helyett **25%-ban** kerülne meghatározásra.

Számításaink szerint a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felülettel csak ennek figyelembevételével alakíthatók ki.

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-13 jelű építési övezetben érvényét veszti.

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelen építési övezet vonatkozásában változatlanul megmaradhat. Meg kell azonban jegyezni, hogy logisztikai funkciójú épületek esetében ez a HÉSZ-ben előírt épületmagasság érték korlátozza az általánosan elvárt 10,5 méteres belmagasság megvalósíthatóságát, ezért ezen előírás átgondolását javasoljuk a HÉSZ következő módosítása során az ipari park egyéb gazdasági területein tervezett funkciók szem előtt tartásával.

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. Ezek az előírások betartandók jelen fejlesztés vonatkozásában is.

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

Ez alapján a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon az 1,2 m²/m²-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 185.656 m² bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad.

Ez azonban a tárgyi ingatlan esetében teljesen szükségtelen, mivel a tervezett csarnoképület egy szintes.

Fentiek alapján javaslatot teszünk az új Gksz-13 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékének 0,6 m²/m² értékre történő lecsökkentésére. Ezt figyelembe véve a tárgyi ingatlanon összesen 92.828 m² bruttó szintterület építhető be, ami még így is jelentősen meghaladja a szükséges mértéket.

A fentiek figyelembe vételével a javasolt Gksz-13 építési övezet előírásai az alábbiak:

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 építménymagasság (m)
Gksz-13	SZ	5000	50	25	0,6	12,5

Az építési helyeket a HÉSZ nem írja elő a Gksz-2 jelű építési övezet telkeire, így tárgyi telekre vonatkozóan sem. A rendelet 22. §-a tartalmazza az építési hely meghatározásának szabályait az alábbiak szerint:

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

Fentiek alapján tárgyi ingatlanon az OTÉK 35. §-a által meghatározott méretek tartandók be:

„(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

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

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

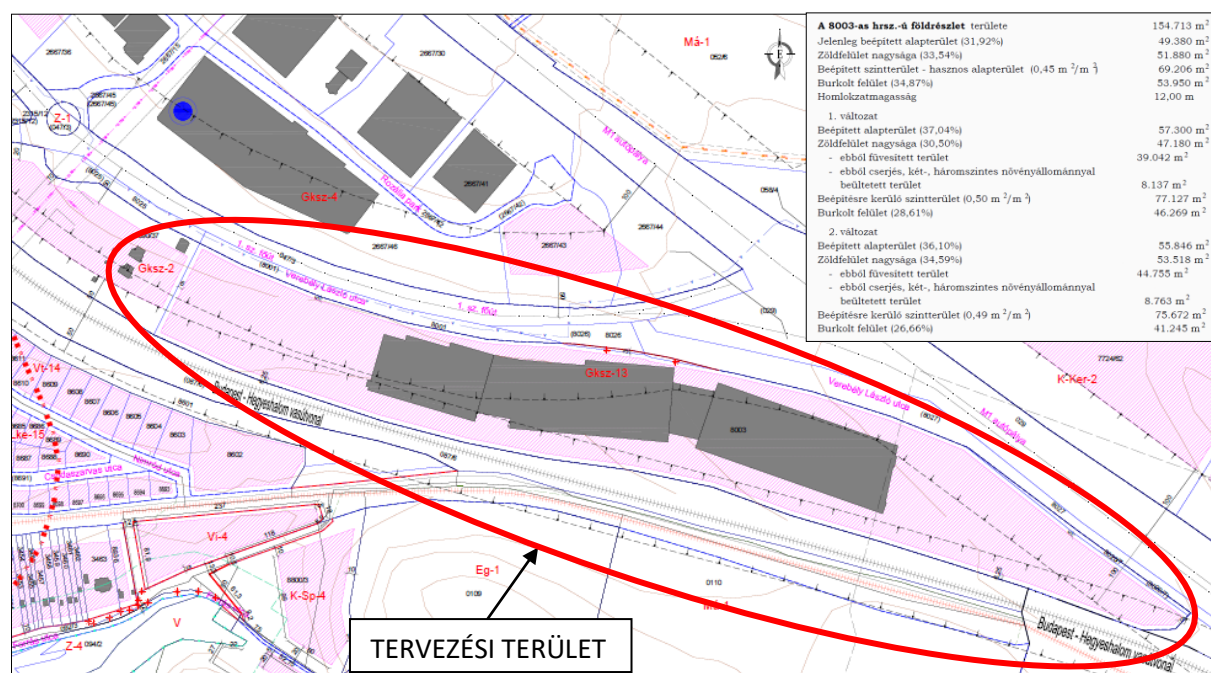
Az OTÉK 36. § (2) bekezdése a legkisebb telepítési távolságot az alábbiak szerint állapítja meg: „A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke”. Ez jelen beruházás esetében a transzformátorállomás felőli oldalkert méretét jelenti, ahol jelenleg csak kisebb épületek találhatók, tárgyi ingatlantól távol.

„(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,
- sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.”

A tárgyi területet érintő korlátozó szabályozási elemek a 8003-as hrsz.-ú ingatlant teljes hosszában érintő közlekedési védőtávolságok, amelyek a hatályos településrendezési eszközökön ábrázolásra kerültek, és amelyeken belül csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával lehet építkezni. A 100 méteres védőtávolságban, általános esetben 50 méteren belül nem lehet elhelyezni épületet, 30 méteren belül kerítést. Ez az 50 méteres védőtávolság esetében 30 illetve 20 méter.

16. ábra: Szabályozási tervjavaslat



6.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 8003-as hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága jóval kisebb, mint amennyit a beruházói szándék szerint a meglévő épület mellé tervezett új épület megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A 8003-as hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

• Most hatályos tervek szerint:

A 8003-as hrsz.-ú földrészlet területe	154.713 m ²
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	46.414 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	46.414 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	12.000 m ²
Burkolt felület - maximum	61.885 m ²

• Tervezett állapot:

A 8003-as hrsz.-ú földrészlet területe	154.713 m ²
Beépíthető alapterület (50%) - maximum	77.357 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (25%) - minimum	38.678 m ²
Beépíthető szintterület (0,6 m ² /m ²) - maximum	92.828 m ²
Burkolt felület - maximum	30.942 m ²

A jelenleg beépített alapterület 49.380 m², a telekterület 31,92%-a. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon kb. 30.940 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig kb. 7.736 m²-rel csökken az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

A legjelentősebb korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Emiatt jelenleg az ingatlanon összesen 12.000 m² összes bruttó szintterület alakítható ki. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése tárgyi ingatlanra nem érvényes, a javasolt 0,6 m²/m² szintterületi mutatóval számolva a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon ennél 80.828 m²-rel több szintterület építhető be. Mivel a jelenlegi beépítettség mértéke is meghaladja a megengedett 30%-ot, ezen érték növelése mindenképpen javasolható.

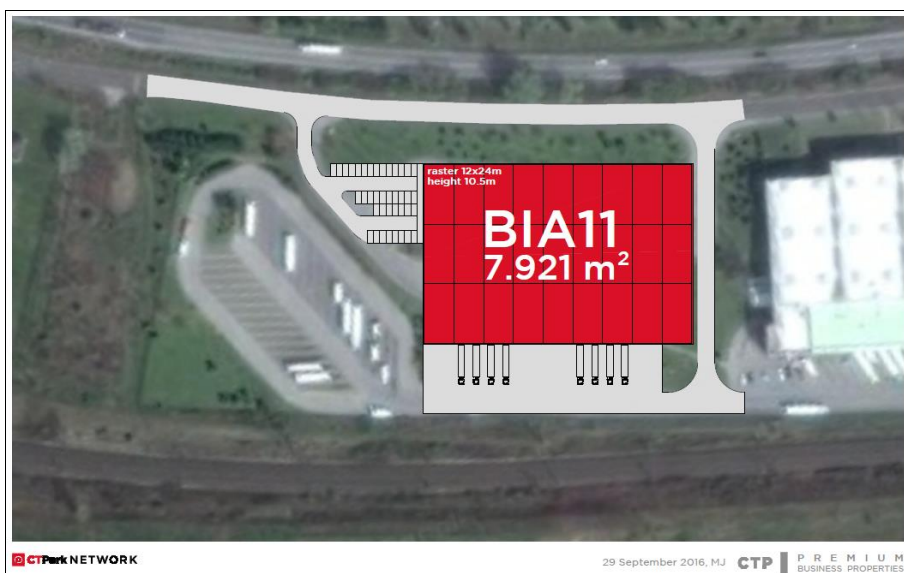
A beruházó fejlesztési elképzelései között a 8003-as hrsz.-ú földrészletnek a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-13 jelű építési övezetébe sorolt területén a meglévő, elsősorban szállítmányozási funkciójú épület mellé egy új csarnoképület megvalósítása szerepel.

A csarnoképület a viszonylag kis alapterülete miatt egy ütemű megvalósítással tervezett. **Az új épület elhelyezésére azonban két lehetőség adódik.** Az első változatban a meglévő épülettől a város központja felé eső, nyugati telekrészen valósítható meg egy közel 110 méter széles és 72 méter mély épületegység, a második változatban a 8003-as hrsz.-ú ingatlan keleti részén, az M1 autópálya nyomvonalához közel eső területen alakítható ki egy kb. 100 méter széles és 66 méter mély csarnoképület.

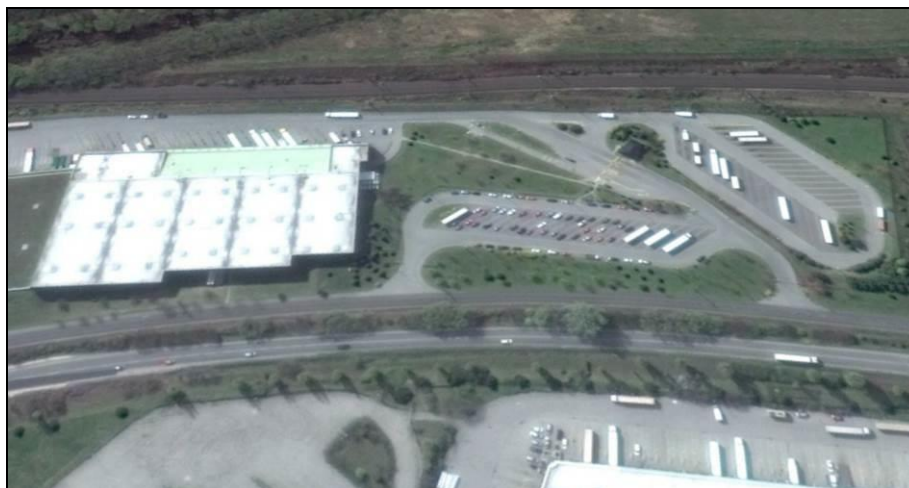
17. ábra: A Biatorbágy, Rozália Park II. ütemében fekvő 8003-as hrsz.-ú ingatlan 2016. szeptemberében készült helyszínrajza a két változatban tervezett csarnok együttes ábrázolásával



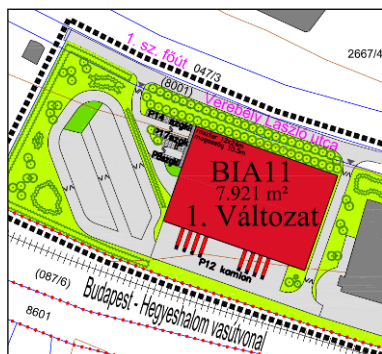
18. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült fejlesztési elképzelése – a terület nyugati végében (1. változat) tervezett épület vázlatlatterve



19. ábra: Az 1. változat helyszíne a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül



A tervezett csarnoképület méreteit az üzem technológiáján és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően a tervezési területen az OTÉK előírásaival megszabott építési hely- lehatárolás határozza meg. A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épület elhelyezése és kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal történik, ezért a belső úthálózatot a kamionforgalomra kell megtervezni. Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség. A kialakult állapotban az épület mögött fut végig a telephelyen a kétirányú forgalomra tervezett út, amely 8 méter széles, és amely a telek nyugati részén jelenleg is meglévő bejáratán keresztül közelíthető meg, illetve hagyható el a portaszolgálat felügelete alatt.



Az 1. változatban tervezett épület az egyik meglévő kamionparkoló helyén, annak megszüntetésével valósítható meg a nyugati helyszínen. Ezzel az épület-elhelyezéssel a kötelező 5 méteres előkert megtartható, és az épület mögött, a vasút közelében a kamionok rakodásához szükséges területmélység is biztosítható. Az OTÉK szerint előírt oldalkert méretének sokszorosa megmarad az ingatlan nyugati telekhatára mentén.

20. ábra: Az 1. változatban tervezett épület a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül

A telekhatárok mentén előírt, kialakítandó intenzív zöldsáv megvalósítása érdekében célszerű az épületet az északkeleti telekhatártól az előírt 5 méteres előkert-méretnél kicsit nagyobb távolságra elhelyezni, de figyelembe kell venni azt is, hogy a telephely zavartalan belső közlekedését a telek hátsó, vasút felőli részén kell megoldani az épület mögött kialakítandó rakodó-területekkel együtt. Ezt szem előtt tartva a csarnok épületet a vasút felől úgy kell elhelyezni, hogy a hátsó, kb. 5 méter széles zöldsávtól északra legyen lehetőség a kétirányú kamionforgalomra alkalmas belső út (7-8 méter) kialakítására a csarnok kapuinál a forduláshoz szükséges ívsugarak megtartásával. Ez a **Beépítési tervjavaslat szerint kb. 37,5 méteres hátsókert megtartását teszi szükségessé a délnyugati oldalon, az északkeleti oldalon így kb. 8 méteres előkert tartható. Az oldalkert 112,4 méter körül alakul ezzel az épület-elhelyezéssel.** A hátsó kamiondokkoló mélysége 19,60 m.

A 2. változat szerint a tervezett csarnoképület az ingatlan keleti, ma még beépítetlen részében alakítható ki. Mivel a 8003-as hrsz.-ú földrészlet ezen a szakaszon már erősen keskenyedik, ez erősen korlátozza a kialakítható épület méreteit.

21. ábra: A 2. változat helyszíne a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül

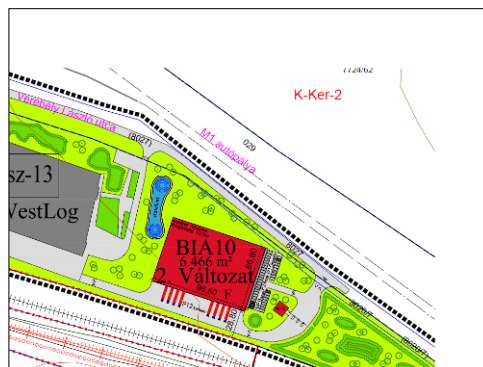


22. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült fejlesztési elképzelése – a terület keleti végében (2. változat) tervezett épület vázlatterve

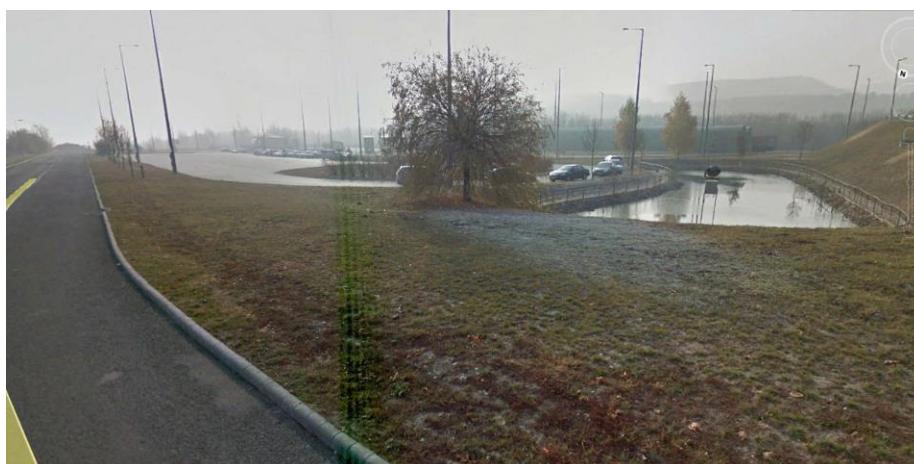


23. ábra: A 2. változatban megépíthető épület a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül

A CTP által 2016. nyarán készített vázlatterven ábrázolt 7047 m²-es épület kialakítása esetén a kötelező előkert mérete nem tartható be, így ezen a területen csupán egy kisebb épület elhelyezése lehetséges az épület mögött kialakítandó rakodóterületek minimális méreteinek a szem előtt tartásával. A változtatás a 12*24 méteres raszter figyelembevételével 6 méteres épületmélység rövidítéssel jár, így a tervezett épület – mint az ábrán is látható – 6466 m² alapterületű lesz.



24. ábra: A 2. változat lehetséges helyszíne a Verebely László utca felől nézve



A keleti helyszínen a tervezett épület szintén kamionparkolók helyén valósítható meg. Ezen a telekrészen található az ingatlan csapadékvíz-visszatartását szolgáló záportározó, amely egy esztétikus kis tóként került kialakításra a meglévő épület személyjáratának közelében.

A telek terepszintje e vízfelülettől nyugati irányban egy meredek rézsűvel emelkedik az épület felé, de keleti irányban már sík, így a tervezett épület megvalósítása jelentősebb tereprendezést nem igényel. A tervezett csarnoképület elhelyezésénél a tó vízfelületének megőrzését, körbejárhatóságát szem előtt kell tartani, így az épület csak ettől keletre valósítható meg.

A 2. változat szerinti épület-elhelyezéssel az OTÉK által előírt elő- és hátsókert méretek csak szűkösen tarthatók be. Ezen az elkeskenyedő részen oldalkert nincs, mivel az ingatlant kelet felől is közterület határolja. A Verebély László utca felől az előírt 5 méter betartására oda kell figyelni az utcafrontra is telepítendő intenzív zöldfelület megvalósítása érdekében. Ezáltal a vasút felőli hátsókert mérete is korlátozott, kb. 29 méter, ahol az épület teherforgalma, a rakodás biztosítandó. Ennek szükséges mélységét alapvetően a kamionok mérete és a fordulási sugarak határozzák meg, amelyhez kb. 30 méter mély burkolt felület kialakítása lenne szükséges. Ezen túlmenően húzódik a 7 méter széles, kétirányú forgalmat bonyolító kiszolgáló út, és meg kell egy intenzíven betelepített zöldsávot tartani a vasút mentén futó telekhatáron. Így ebben a változatban összesen 15,25 méteres mélység marad meg a dokkoló számára. **Fentiek miatt ez a változat nem szerencsés!** Keleti irányban 207 méter távolság marad meg a telekhatár legközelebbi pontjáig.

A 2. változat megvalósítása esetén a telephely ezen oldalán is ki kell alakítani a kétirányú kamionforgalomra tervezett kaput és a portaszolgáltatást az új épület egyszerű kiszolgálása érdekében. A kapubejáró és a portaépület a tervezett csarnoképülettől keletre valósítható meg, ahonnan biztosítani lehet az épület mellett kialakítandó személygépkocsi parkoló megközelítését és a telephely hátsó részén végigfutó belső kiszolgáló út elérését is. Az épület megvalósítása miatt a telephely keleti oldali kamionparkolói megszűnnek, a kamionok tárolása csupán a nyugati oldalon biztosítható a 2. változat preferálása esetén.

A technológia szerint bármely változatban megvalósuló épület vasút felőli részénél kell biztosítani a kamionok rakodási lehetőségeit. Ezt mindkét változatban az épületre merőleges rakodóhelyekkel lehet megvalósítani, amelynek jelentős területigénye van. A belső útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen.

Az új épület megvalósításra kerülő alapterületének, illetve a funkciónak, a fejlesztés miatt szükségessé váló többlet dolgozói létszámának megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telken belül kialakítandó parkoló-területeken oldható meg. Szintén az ingatlan területén belül kell a telephely teljes gazdasági forgalmát elvezetni és a teherforgalomhoz szükséges tehergépkocsik, kamionok átmeneti tárolását biztosítani. Kamionok telken belüli, hosszabb távú tárolása nem tervezett, az épületek délnyugati oldalán kb. 12 kamion dokkoló alakítható ki. A dolgozói parkolók elhelyezését az 1. változatban a tervezett épület nyugati homlokzata előtt, a 2. változatban az épülettől keletre lehet megoldani. A távlati dolgozói létszámmal, és az esetleges vendégforgalommal számolva kb. 40 db. parkolóhely kialakítása szükséges a telken belül. A Verebély László utca mentén korábban szintén személygépkocsi parkolóhelyek kerültek kialakításra.

Az ingatlan kialakult terepviszonyai miatt a két változatban tervezett épületek kiszolgálását biztosító út megvalósítása nem okoz gondot, mivel a beépíthető terület a telephely mindkét felén szinte sík, és a telephely bejárataival közel azonos magasságban van. A terep lejtési viszonyait az új útszakaszokhoz csatlakozó meglévő út vonalvezetésénél már figyelembe vették.

Mint az ábrákon is látható, az 1. változatban tervezett csarnok 7.921 m², a 2. változatban javasolt megoldás 6.466 m² épület-alapterület megvalósítását jelenti.

Ez az 1. változatban összesen 57.300 m² beépített területnagyságot, azaz 37,04 % beépítettséget jelent. A 2. változat szerint az összes beépített alapterület 55.846 m² lesz, ami 36,10 beépítési %-ot jelent.

A tervezett beépítést alapvetően meghatározza a telephelyet övező közlekedési létesítmények jogszabályokban előírt védőtávolságainak betartása, amely az illetékes közútkezelő, illetve a MÁV hozzájárulását igényli e területsávokban.

A tervek szerint **a csarnoképület földszintes kialakítású**, a technológiához szükséges belmagasság biztosításával.

A tervezett csarnoképület tetőfelületei alkalmasak megújuló energia-termelésre, 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 építésszerűen beillesztve” lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni.

Az épület kialakítása során szem előtt kell tartani a meglévő növényzet lehetőség szerinti megőrzését, és alapvető szempont az építmény tájba illesztése. Mivel a tervezett épület mindkét változatban egy-egy meglévő kamionparkoló területén épül fel, így a telephely meglévő növényállománya nem csökken. A területen jelenleg szinte kizárólag néhány bokorral tarkított füves területek figyelhetők meg, ezért **a fejlesztéssel párhuzamosan elengedhetetlen az ingatlan beépítetlenül maradó területrészeinek az intenzívebb növénytelepítése** a HÉSZ vonatkozó előírásainak szem előtt tartásával. Az ingatlan két vége kiválóan alkalmas az előírt háromszintes növényzet megvalósítására, amely segítheti a nagyméretű, doboz jellegű épületek tájbaillesztését, és a jelenleginél esztétikusabb kert-kialakítást eredményez. Javasolt az épületek előtt megmaradó előkert és a vasút melletti teleksáv intenzív növénytelepítése is.

A WestLog épület 2-3. ütemű bővítéséről szóló építési engedélyezési terv szerint az ingatlanon a tervezett zöldfelület nagysága 54.850 m², a telekterület 35,45%-a, a burkolt felület pedig 53.950 m², az ingatlan 34,87%-a. A közel 3.000 m²-es túlépítettség miatt a zöldfelület nagysága kb. jelenleg 51.880 m², azaz 33,54%, tehát a hatályban lévő előírásoknak még így is eleget tesz.

Beépítési tervjavaslatunk szerint a telephelyen az 1. változatban 39.042 m² füvesített területet jelöltünk ki, és 8.137 m² cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet. Ez összesen 47.180 m² zöldfelületet jelent, ami az ingatlan területének 30,50%-a. A burkolt felület nagysága (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a telken összesen 44.269 m², a teljes terület 28,61%-a.

2. változatban a füvesített terület nagysága 44.755 m², a cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő terület 8.763 m², összesen 53.518 m² zöldfelület, ami a telekterület 34,59%-a. A burkolt felület nagysága összesen 41.245 m², a teljes terület 26,66%-a.

A telephely kialakításakor be kell tartani a HÉSZ alábbi előírását is: „A gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni csak a közterület felől kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet.”

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

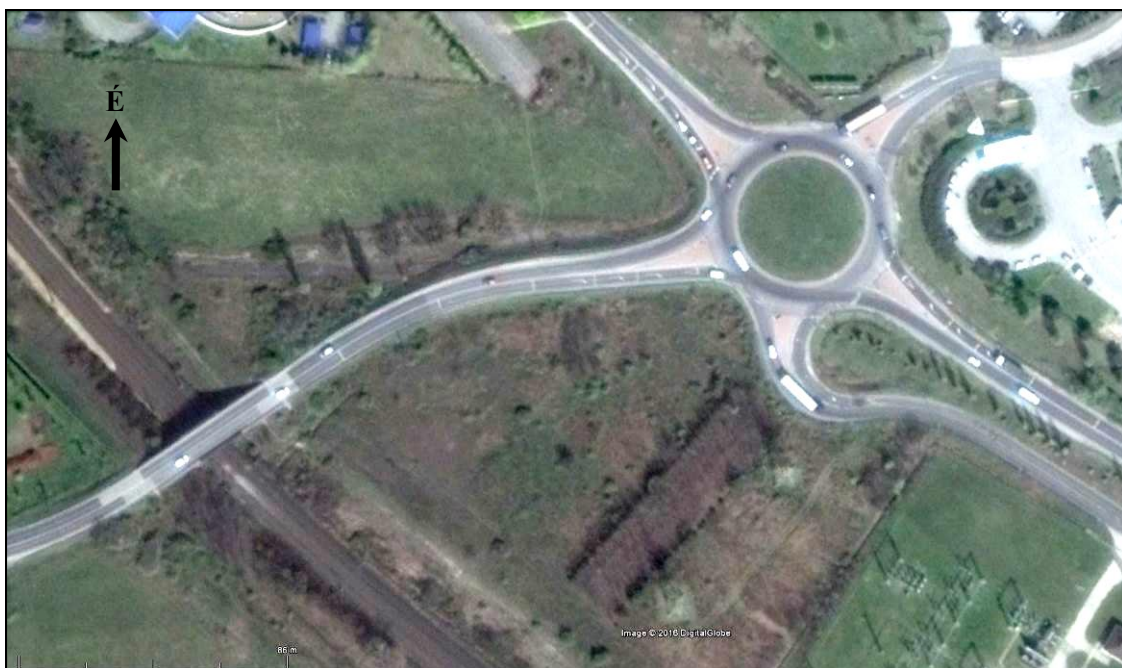
Jelen telepítési tanulmányterv egy működő logisztikai telephely meglévő épülete mellé tervezett új üzemcsarnok építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A Biatorbágy, Verebély László utca 2. szám alatti, 8003-as hrsz.-ú ingatlanon a CTPark Delta Kft. által tervezett üzemi épület a telephelyen már folyó logisztikai tevékenység kiegészítését hivatott biztosítani. A terület tulajdonosa által elhatározott fejlesztés egy ütemben valósítható meg.

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 részén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A WestLog telephely területén tervezett új üzemi épület létrehozása a munkahelyek számában hozhat minimális változást.**

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az M1 autópálya és az 1. számú főút a tervezési területtől északra húzódik, és a CTPark Delta Kft. megvásárolt területének megközelítését biztosító Verebély László utca közvetlenül az országos főútra csatlakozik rá egy körforgalmú csomóponttal (ötágú körforgalom az Ország úti csomópontban). Ez az út aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű helyi gyűjtőút.

25. ábra: Légi fotó a Biatorbágy (ún.) Ország úti (1.a szakasz) tervezési területről és környezetéről (forrás: google)



26. ábra: Légifotó az Verebély László utcai (1.b szakasz) tervezési területéről és környezetéről (forrás: google)



Az 1. szakasz által érintett tervezési terület:

A tágabb, a közlekedési szempontok alapján elemzésre kerülő Ország úti tervezési terület a vasút felett átívelő közúti felüljárónál kezdődik és az 1. sz. főút körforgalom vonaláig, a Verebély László út kezdő szakaszáig terjed. A javasolt beruházással és a szükséges szabályozási változtatással közvetlenül érintett terület a közlekedési létesítmények (helyi út, főút, vasút) miatt tagolt környezetben helyezkedik el. A WestLog telephelyétől nyugatra fekvő terület az ELMŰ által működtetett transzformátorállomásnak biztosít helyet. E terület csomópont felőli része funkciótlan, elhanyagolt, természetközeli állapotú bozótos rét, liget.



27. ábra: Képek az 1.a tervezési szakaszból

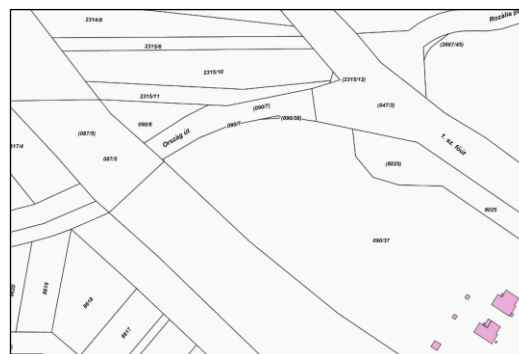
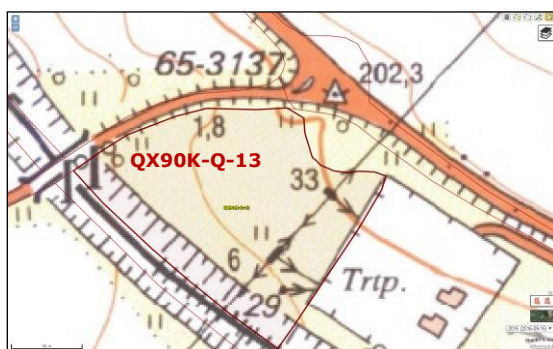
Az érintett telkek nem állnak védelem alatt (forrás: Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer).

QX90K-Q-13

gazdasági év (frissítés dátuma)	2016 (2016-09-15)
támogatható terület	1.3687 ha

összes terület	2.0789 ha
KAT	0
Natura 2000	0.0000 ha (Nem)
nitrátérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
tűzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

28. ábra: Az 1.a szakasz által érintett terület térképe (<http://terkep.biatorbagy.hu>)

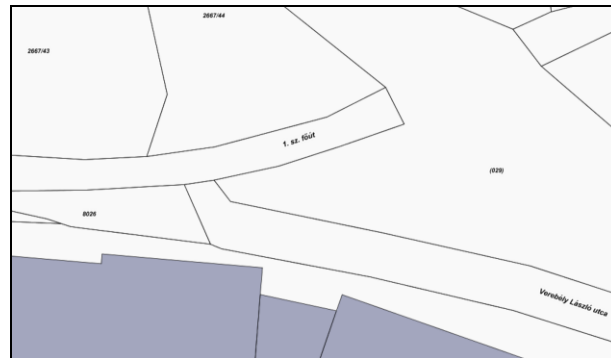


Az 1.b szakasz a Verebely László utca és az 1. sz. főút eltávolodásánál van, ahol elegendő hely lehet a két út összeköttetésének kialakításához. A teljes terület (1. sz. főút, M1 autópálya, Verebely u.) közötti besorolásban van (országos és helyi út). A terep az autópálya és a főút külön szintű keresztezésének megfelelően viszonylag tagolt (az 1. sz. főút mintegy 2 méterrel alacsonyabbra van süllyesztve). Az útkörnyezet átlagos, különösebb kertészeti tervezés, gondozás nem látszik.

29. ábra: Az 1.b szakaszon tapasztalható szintkülönbségek



30. ábra: Az 1.b szakasz által érintett terület térképe (<http://terkep.biatorbagy.hu>)



A 2. szakasz által érintett tervezési terület:

A Verebely László utca (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat tervezési területe három viszonylag homogén területsávra bontható.

31. ábra: Légifotó a Verebely László utca (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2.a szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv északnyugati szakasza (forrás: google)



2.a szakasz: A burkolt Verebely László utca végpontjától kezdődő tervezési terület északnyugati homogén egysége egy, a Verebely László utca folytatásaként kijárt földutat körülölelő területsáv. A sáv a turistatérképeken jelölt „Szarvasugrás” földrajzi elnevezésű területbe esik. Ez a közlekedési létesítmények (M1 autópálya, 1-es sz. Budapest - Hegyeshalom - Rajka vasúti fővonal) miatt beszorított tér 230 m hosszú, mind jobban beszűkülő nyíladek, funkciótlan, természetközeli állapotú bozótos rét, liget. A Verebely László utca kiépített szakasza (mely nem tartozik ebbe a lehatárolt tervezési szakaszba) jelenleg a WestLog telephelyét és a transzformátorállomást köti be a települési, ill. az országos közúthálózatba.

32. ábra: A 2.a szakasz képei, a Verebely László utca vége és az onnan induló földút



A zsákutca jellegű Verebély László utcának más funkciója jelenleg lényegében nincs, kivéve azt, hogy annak végpontjából indul egy meglévő földút, amely ugyancsak zsákutca jellegű. Maga a földút az alábbi, közlekedési infrastruktúra-elemekkel közrezárt területeket szolgálja ki.

Az érintett telkek nem állnak védelem alatt (forrás: Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer).

QRLK-H-13 jelű terület:

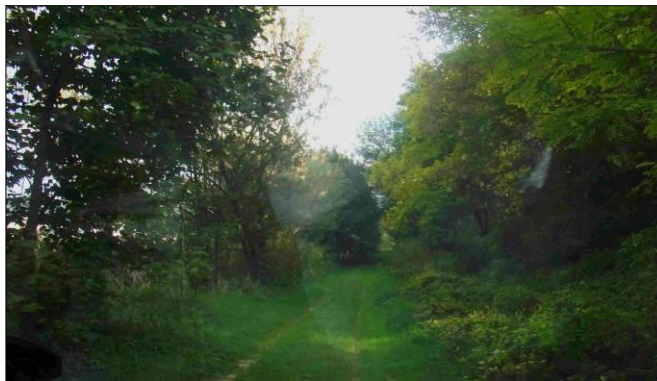
gazdasági év (frissítés dátuma)	2016 (2016-09-15)
támogatható terület	1.3855 ha
összes terület	26.6129 ha
KAT	0
Natura 2000	0.0000 ha (Nem)
nitrátérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
tűzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

33. ábra: A 2.a szakasz által érintett terület térképe (<http://terkep.biatorbagy.hu>)



2.b: A Verebély László utca - Tópark M0 csomópont közötti tervezési területsáv középső homogén szakasza erdő, lényegében egy átláthatatlan zöldsáv, amit az M1 autópálya és Budapest - Győr vasútvonal nagyon keskeny sávra szorít össze.

A mintegy 450 m hosszban elnyúló, előbb keskenyedő, majd lassan kiszélesedő folyosó szélessége 35 és 50 méter között mozog. Az erdő funkció jól illeszkedik mind a helyszín beszorítottságból következő adottságához, mind a Dobogó-hegytől a Közép-hegyig húzódó dombvonulat erdői által uralt környezethez, de az erdősáv nem áll védelem alatt. Azt körülbelül tengelyvonaltan átszeli a már említett földút. A területet az egyik oldalon a vasúti töltés rézsűje (más létesítmény, pl. zajárnyékoló fal nincs), a másikon az autópálya kerítése, bevágási rézsűje és vízelvezető rendszere határolja.



34. ábra: A 2.b szakasz képei, az erdős terület rész és a vasúti töltés

35. ábra: Légifotó a Verebely László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2.b szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv középső szakasza (forrás: google)



2.c: A Verebely László utca - Tópark M0 csomópont közötti tervezési területsáv legdélibb, kvázi homogén szakasza – a háromból messze a legnagyobb – erdősávokkal szegélyezett (itt-ott részlegesen tagolt) szántó, amit az M1, az M1-M0 csomóponti ága, az M0 utak és a vasút lassan szélesedő, majd ismét kissé keskenyedő és újra kiszélesedő sávba beszorítva határolnak. A terület vasút oldali szélét végig, az út oldali szélét részben, erdősáv szegélyezi. A mintegy 1700 m hosszban elnyúló folyosó szélessége 50 és 160 méter között mozog.



36. ábra: A 2.c szakasz út menti része

A terület déli részének funkcióváltására jelenleg folyamatban van.

A terület az eddigiekben mezőgazdasági művelés alatt állt, jelenleg hasznosításra váró befektetési terület. Ezt a zónát immár délkeletről is be fogja kötni az M0 párhuzamos szakaszán létesítés alatt álló (már használható készütségi fokú) új különbszintű csomópont, mely egyben a Tópark városrészrel (közvetve az M1 autópályával) is kapcsolatot biztosít.

A Biatorbágy Város Tópark Projekt Településrendezési eszközei Település-szerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve c. megalapozó dokumentumban a kérdéses terület M0 csomóponton át tervezett közúti bekötése az alábbi ábrán látható megoldással lett megtervezve.



38. ábra: A Tópark Projekt közlekedésfejlesztési javaslata (2.c szakasz)



37. ábra: A 2.c szakasz út tereprendezéssel érintett része

A terület jelenleg tulajdonilag egységes, azonban annak tagolása a befektetési igények alapján rugalmasan alakítható, nem eldöntött.

39. ábra: Légifotó az Verebely László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2.c szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv délkeleti szakasza (forrás: google)

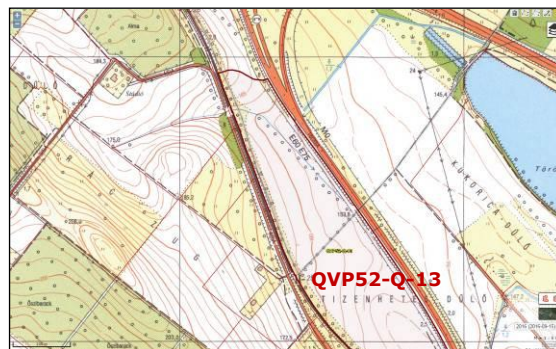
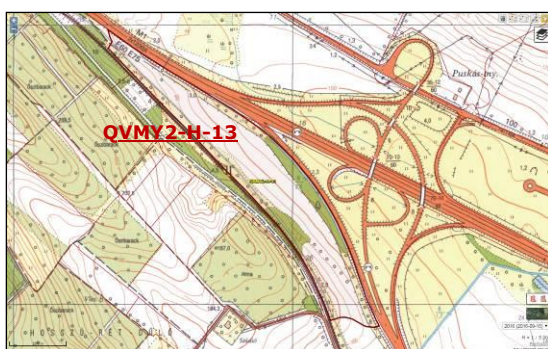


A 2.b és 2.c szakasz által érintett telkek nem állnak védelem alatt (forrás: Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer).

QVMY2-H-13 jelű terület:

gazdasági év (frissítés dátuma)	2016 (2016-09-15)
támogatható terület	10.0579 ha
összes terület	20.7016 ha
KAT	0
Natura 2000	0.0000 ha (Nem)
nitrátérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
tűzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

40. ábra: A 2.b és 2.c szakasz által érintett terület térképe (<http://terkep.biatorbagy.hu>)

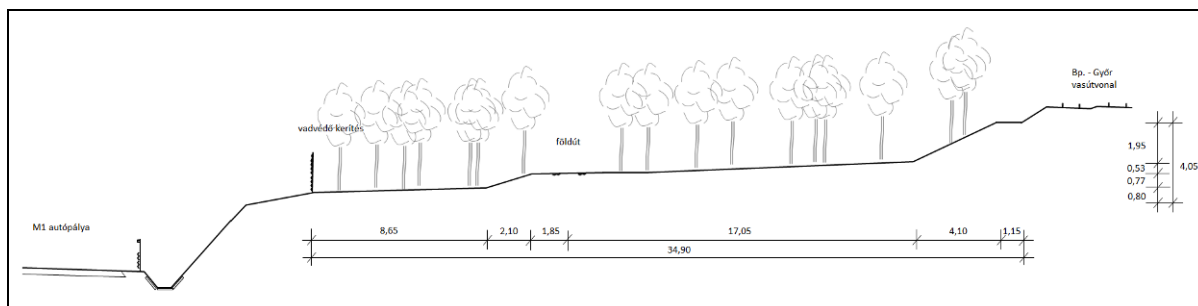


QVP52-Q-13 jelű terület:

gazdasági év (frissítés dátuma)	2016 (2016-09-15)
támogatható terület	17.9303 ha
összes terület	33.8101 ha
KAT	0
Natura 2000	0.0000 ha (Nem)
nitrátérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
tűzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

A vizsgált ingatlanok egyikének területén sincs természetvédelmi érintettség, épület azokon nem található. A 2. szakasz legszűkebb keresztmetszeténél (2.b szakasz) a műszaki értelemben használható szabad területsáv legkisebb szélessége mintegy 35 m.

41. ábra: Az igénybe vehető területsáv keresztmetszelvénye a 2.b szakaszon (M7 16+880 kmsz-nél)



A 2.a-c szakaszokon érintett területeket döntő részben lefedi a vasútvonal 100 méteres és az M1, ill. M0 gyorsforgalmi út (1988. évi I. tv. szerinti) 100 méteres védőtávolsága, ami viszont a közúti nyomvonal elhelyezésére nem érvényes. A vasútvonalon és az említett gyorsforgalmi utakon keresztező közlekedés nem lehetséges, kivéve a jelenleg épülő új M0 csomópontot.

A közlekedési helyzet vizsgálata

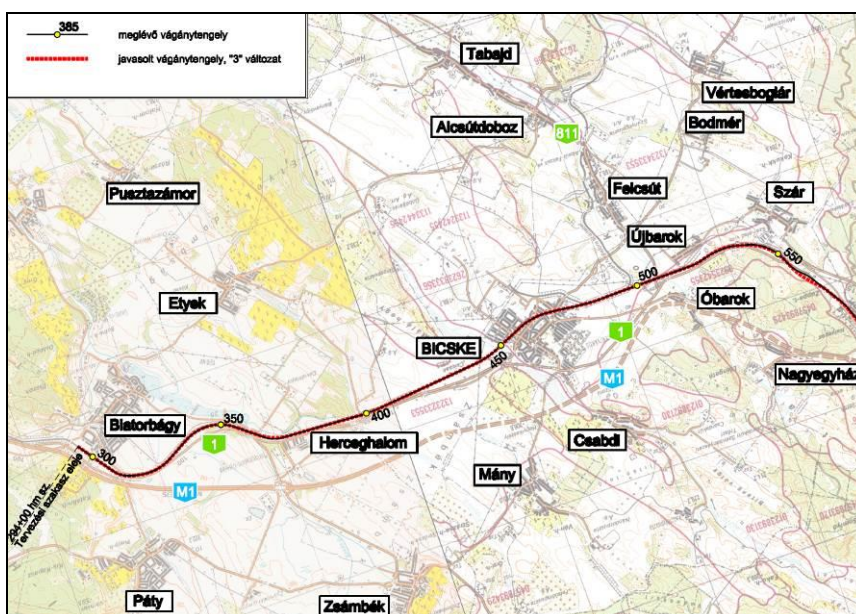
Ezen alfejezet összeállításának célja a speciális közlekedési vizsgálatok kötetlenebb tematikájú (a telepítési tanulmányterv felépítésétől független) bemutatása.

A vizsgált terület jelenlegi közlekedési kapcsolatrendszerét befolyásoló, módosító elképzelések, tervek közül a legfontosabb maga a Tópark projekt, melynek tervi adatait jelen tanulmány figyelembe vette. További, vizsgálatunkra elvileg vagy potenciálisan kiható fejlesztési elképzelések a következők.

• Budapest - Győr vasútvonal fejlesztése

A vasútvonalat érintő projektet „Biatorbágy – Tata vasútvonal korszerűsítése és Budapest – Hegyeshalom ETCS2 vonatbefolyásoló rendszer kiépítése” címmel a *Kormány 1696/2014. (XI. 26.) Korm. határozata a 2014–2020-as programozási időszak országos jelentőségű közúti, vasúti és vízi közlekedési, városi és elővárosi közlekedési fejlesztéseinek indikatív listájáról* határozat rögzítette, CEF forrásra nevesítve. A KKK tájékoztatása szerint a CEF forrás kimerülése és a projekt átalakulása (intermodális csomópontok Tatbányán és Bicskén) miatt a projekt kivitelezésére a jelen uniós finanszírozási ciklusban nem lehet számítani. A projekt megvalósíthatósági tanulmányának átnézeti helyszínrajzi részlete a következő:

42. ábra: Biatorbágy - Tata vasútvonal korszerűsítés



Ezen látható, hogy a kivitelezési munka Biatorbágy állomástól indulva folytatódik Herceghalom felé, tehát a Biatorbágytól Budaörs felé eső (pirossal jelölt) szakaszt nem érinti. A Biatorbágy - Budaörs szakaszon még nagytávig sem értelmezhető beavatkozás, pl. ívkorrekció sem (ilyen korrekció nem tervezett, ill. ha esetleg sor kerülne rá, akkor is az a déli irányba húzná el a vasúti nyomvonalat). Napirenden volt (jelenleg nincs) a Biatorbágy, Tópark intermodális központ elképzelés, aminek a települések közötti vonalszakaszra nem lenne kihatása. A vasútvonal kérdéses északi oldalán jelenleg egyéb beavatkozás (további vasúti nyom; zajárnyékoló fal stb.) nem tervezett.

Mivel a Biatorbágy területén tervezett közúti létesítmény a vasút védőtávolságán belül található, a 103/2003 (XII. 27.) GKM rendelet a hagyományos vasúti rendszerek kölcsönös átjárhatóságáról, 4. sz. melléklet: Országos Vasúti Szabályzat, I. kötet. alapján a gyűjtőút tervére kezelői és szakhatósági hozzájárulást kell szerezni. (A védőtávolságok kérdésével a továbbiakban foglalkozunk.)

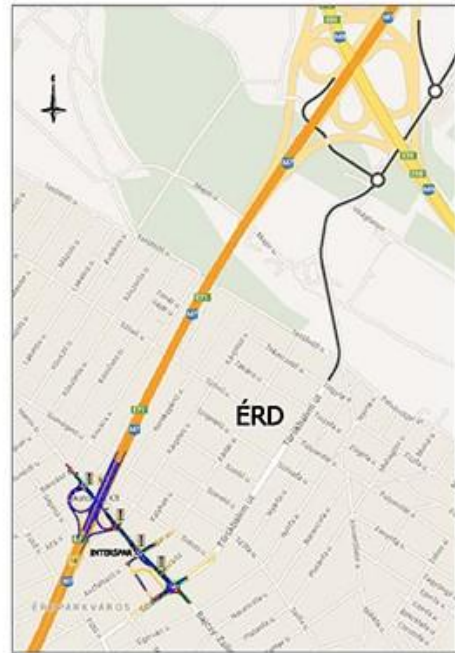
- **M1 autópálya fejlesztése**

A NIF Zrt. tájékoztatása szerint az M1 autópálya Budapest (M0) - Tatabánya (- Győr) között tervezett 2x3 sávós bővítését a 16+600-17+600 km sz. között érintheti a vizsgált helyi összeköttetés. Ezen a szakaszon, a bal oldalon egy sávós bővítést tartalmaz az M1 2x3 sávós tanulmányterv (Tsz: 2671). A bővítés miatt a legkedvezőtlenebb esetben a jelenleginél kb. 5 m-rel szélesebb területre van szükség, tehát a védő kerítés várhatóan ennyivel kerül a jelenleginél délebbre. A KKK álláspontja szerint a helyszínen nagytávú időhorizontban gyűjtő-elosztó pályával is számolni kell (az elhelyezés lehetőségét biztosítani célszerű).

- **R11 gyorsút, M0 autótút és egyéb fejlesztés**

További olyan fejlesztési tervek vannak a térségben, amelyek hatását a kibővített tervezési területre vizsgálni kellett, azonban ezek összefüggése a Biatorbágy belső útkapcsolataival elméleti. Ilyen beruházások az Esztergom - Zsámbék (M1) közötti R11 gyorsút, illetve az M0 nyugati szektor ügye. Előbbi beruházás tervezése folyamatban van és a 2022-ig terjedő fejlesztési program része, utóbbinak csak az előkészítése szerepel a középtávú célkitűzések között. Az R11 távolsága miatt annak figyelembevétele nem indokolt, az M0 Ny-i szektor esetében pedig az M0-M1 csomópontrendszer alakulása tekinthető releváns kérdésnek, ami azonban tervezési szempontból determinált.

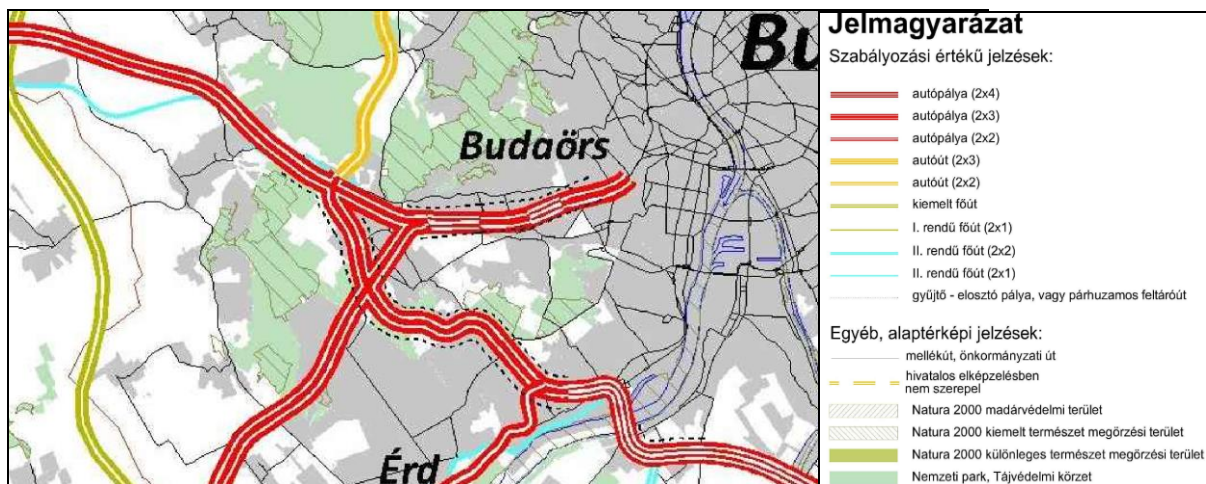
Az M7 autópálya térségi szakaszán a közelmúltban adták át a forgalomnak a törökbálinti és az érdi csomópontok új fejlesztéseit.



43. ábra: Közúthálózat fejlesztési javaslatok

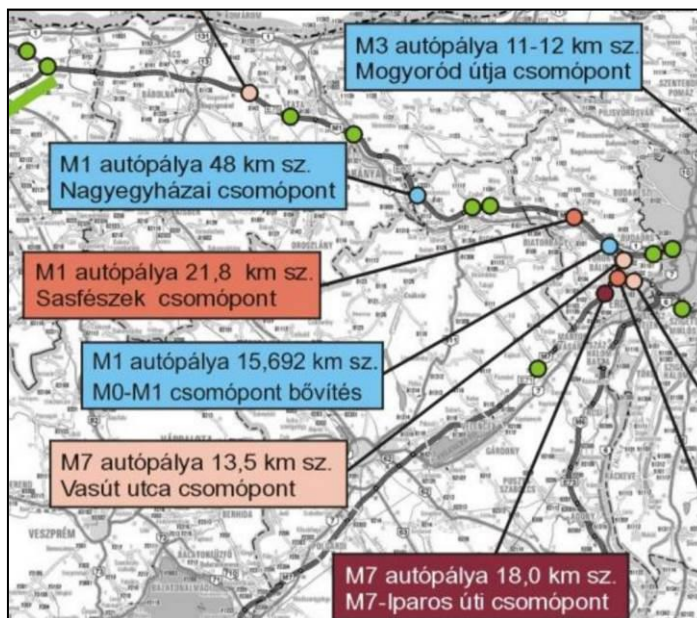
Ezek közül a Törökbálint és Érd közötti M0-M7 csomópontban létesített (csak a budapesti irányokat biztosító) új csomóponti ágak megvalósítása lehetne fontos, bár a vizsgált térséghez közelebb lévő ún. „CORA” csomópont miatt a tervezésünk tárgya szempontjából hálózati jelentősége csak elméleti.

44. ábra: 1222/2011. (VI.29.) Korm. határozat szerinti nagytávú fejlesztési terv



A térség nagytávú közúthálózat-fejlesztési elképzeléseit összegzi az 1222/2011. (VI.29.) Korm. határozat, amelyben a nagytávú közúthálózat-fejlesztési tervnek a tárgyi terület szempontjából is lényeges eleme az M1 autópálya kérdéses szakasza mentén beállított (fekete szaggatott vonallal jelölt) feltáró funkciójú út (jelmagyarázat szerint „Gyűjtő- elosztó pálya, vagy párhuzamos feltáróút”). A Biatorbágy központ - Tópark útkapcsolat ezen ágazati célkitűzésbe tökéletesen beleillik.

A Nemzeti Közlekedési Stratégia – Javaslat a gyorsforgalmi úthálózat hiányzó csomópontjaira és új csomóponti kapcsolatok kiépítésére című (2013. október) tanulmány M1 autópályára vonatkozó javaslata egyáltalán nem tartalmazta az M1 Biatorbágyi hiányos csomópont fejlesztését, a kérdéses helyszín forgalmi problémáit és lehetőségeit a tanulmány nem is vizsgálta. Az M1 - M0 csomópontra kiterjedő konklúziókat a 11. mellékletben mutatjuk be (abban nincs a tervezési feladat szempontjából releváns információ).



• Forgalmi torlódás megszüntetési lehetőségek vizsgálata

A vizsgálati területen megállapítható, hogy a Google GSM-szolgáltatók (mobiltelefon/okostelefon) cellainformációin / GPS pozicionálás-adatain alapuló internetes (google-maps) forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai a helyszíni tapasztalatokat jól lefedik, így a csúcsidőszakokban keletkező forgalmi konfliktusok helyszínei (szűk keresztmetszetek) pontosan beazonosíthatók. A hét napjai és a napokon belül a nap órái szerint tematizált átlagolt forgalmi helyzetképet az alábbi összegző ábra és a 10. mellékletben kivonatolt térképi ábrák szemléltetik.

45. ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok



Ezek alapján a vizsgálati terület legneuralgikusabb hálózati pontja az Ország út - 1. sz. főút körforgalmú csomópont, aminek kapacitása elégtelen. A reggeli csúcsidőszakban az 1. sz. főúton nyugatról Budapest felé haladó gépkocsioszlop a kérdéses körforgalomba akadálymentesen be tud haladni (mivel a körön belül a főirány forgalma ekkor csekély), a körpálya forgalma az Ország út csatlakozásánál már jelentős, így reggel elsősorban a Biatorbágy központi területeiről érkező reggeli gépkocsiforgalom torlódik fel. Mivel Biatorbágy városnak a másik hasonló (kevésbé direkt) csatlakozási lehetőségénél, a Dózsa György úton ugyanilyen jellegű torlódás mutatkozik meg reggelenként, a város szempontjából lényegében éppen a legfontosabb közúti kapcsolat relációjában, a fővárosba igyekvő forgalomnál alakul ki minden egyes napon jelentős anomália. Viszonylag kedvezőtlen a helyzet a délutáni (17 óra körüli) főváros - agglomeráció áramlat esetében is, a hazaigyekvők az 1. sz. főúton és az Ország úton is araszolhatnak, de ezeknél gyorsabb lefolyású torlódások jellemzőek.

A feltárt kapacitásproblémák megoldását a megvalósítás alatt álló Tópark beruházás hálózatba belépő közúti kapcsolatrendszerének figyelembe vételével szükséges vizsgálni. Elviekben a következő megoldásokkal lehet számolni:

1. Ország út - 1. sz. főút körforgalmú csomópontban önálló **jobbrakanyarodó** ág kiépítése
2. Az **Ország út körforgalmai** (forgalomszervezési) átalakítása
3. Az **1. sz. főút körforgalmai** (forgalomszervezési) átalakítása
4. Új **gyűjtő úti kapcsolat** Biatorbágy központtól a Tópark iparterület felé
5. Új **összeköttetés** az 1. sz. főút és a Verebély L. u. között
6. **M1 és 1. sz. főút keresztezésében új csomóponti ág** kialakítása Budapest M1 - Biatorbágy központ relációban
7. Az M1 - M0 csomópontban a **Győr - Budakeszi indirekt ág** elsőbbségadási kötelezettséggel kanyarodó jobbra kisíves kapcsolatának átalakítása

felé  -tól	Biatorbágy centrum	Budapest M1	M0 déli szektor	Tópark városrész	Tópark iparterület	Vendel szolgáltató park	Rozália ipari park
Biatorbágy centrum	-	biztosított, reggel torlódik	biztosított, reggel torlódik	biztosított, reggel torlódik	biztosított, reggel torlódik	biztosított, reggel torlódik	biztosított, reggel torlódik
Budapest M1	csak indirekt, du. lassú	-	jó	jó	indirekt	jó	csak indirekt
M0 déli szektor	csak indirekt, du. lassú	jó	-	jó	jó	jó	csak indirekt, du. lassú
Tópark városrész	erősen indirekt, du. lassú	jó	jó	-	jó	erősen indirekt	erősen indirekt, du. lassú
Tópark iparterület	erősen indirekt, du. lassú	jó	jó	jó	-	erősen indirekt	erősen indirekt, du. lassú
Vendel szolgáltató park	du. lassú	jó	jó	jó	jó	-	du. lassú
Rozália ipari park	jó	jó	jó	jó	jó	jó	-

A kapacitás-problémák szóba jövő megoldási lehetőségeit (változatok) a kapcsolathányok kezelésével együttesen a következőkben vizsgáljuk részletesen.

A vizsgálati területen több olyan forgalmi reláció is ismert, amelyekben igen nehézkes (például csak jelentős kerülővel lehetséges) az eljutás, holott – „felületes megközelítéssel is” – kisebb beavatkozással lényegesen javítható lenne a kapcsolat. Ezek tényleges megvalósíthatóságának és célszerűségének fennállása részletesebb vizsgálatot igényelnek.

A vizsgálatra érdemes relációkat a fenti táblázatban piros szövegiemeléssel jelöltük. Az eljutás színvonalának javítását elviekben az alábbi megoldásokkal (beavatkozási változatok) lehet elérni:

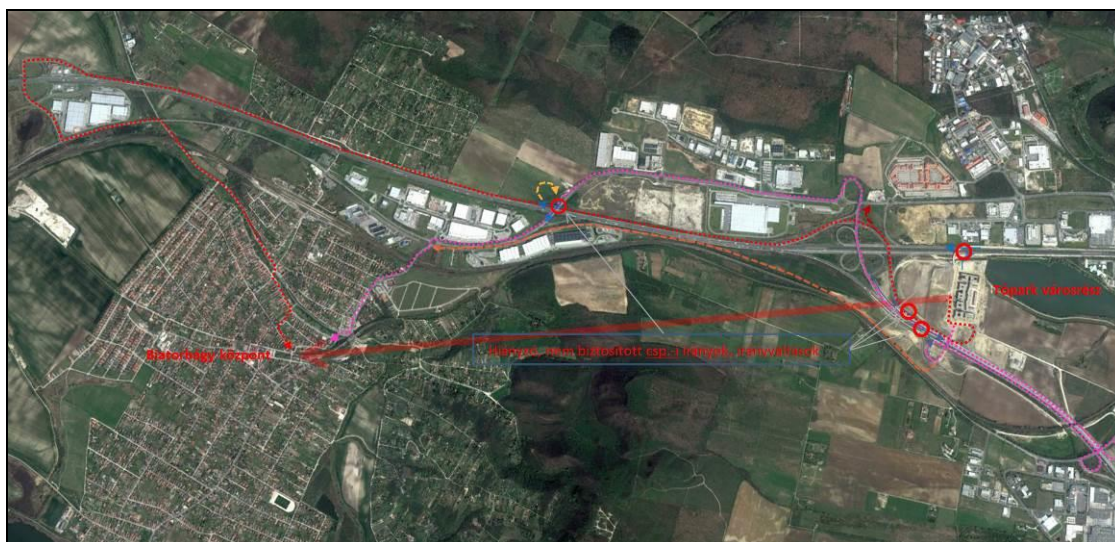
1-8. beavatkozási elképzelés: Az **1-8. megoldási javaslat** mindegyike egyben a hálózati kapcsolati akadályok megoldását is célozza, ezek összegzését itt nem ismételjük meg, de a továbbiakban vizsgáljuk célszerűségüket.

9. A Tópark - Vendel park kapcsolat megadása érdekében a földirekt összekötőpályából kiágazó új csomóponti ág az 1. sz. főútba becsatlakoztatva.

10. A Tópark - Vendel park kapcsolat megadása érdekében a földirekt összekötőpályából kiágazó új csomóponti ág az 1. sz. főút Outlet körforgalomba becsatlakoztatva.

A legfontosabb kapcsolati hiányok bemutatását az alábbi ábrák szolgálják:

46. ábra: Jelentős hálózati problémák I.



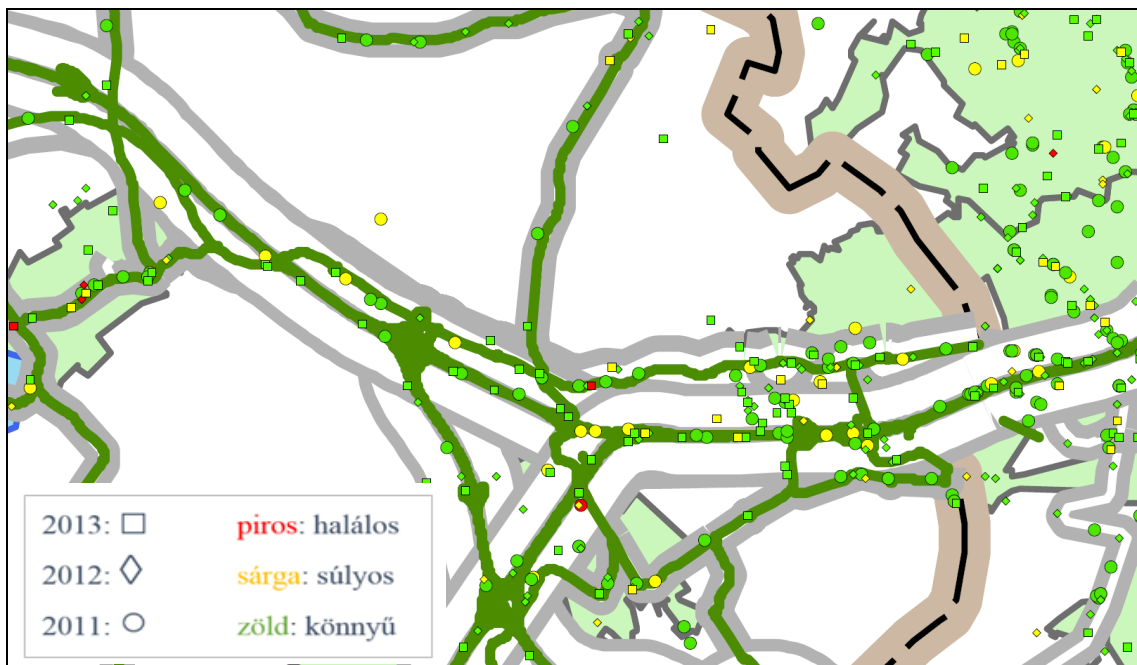
47. ábra: Jelentős hálózati problémák II.



48. ábra: Jelentős hálózati problémák III.



49. ábra: A térség közlekedésbiztonsági statisztikája (2011-2013. évi személyi sérüléssel járó adatok)

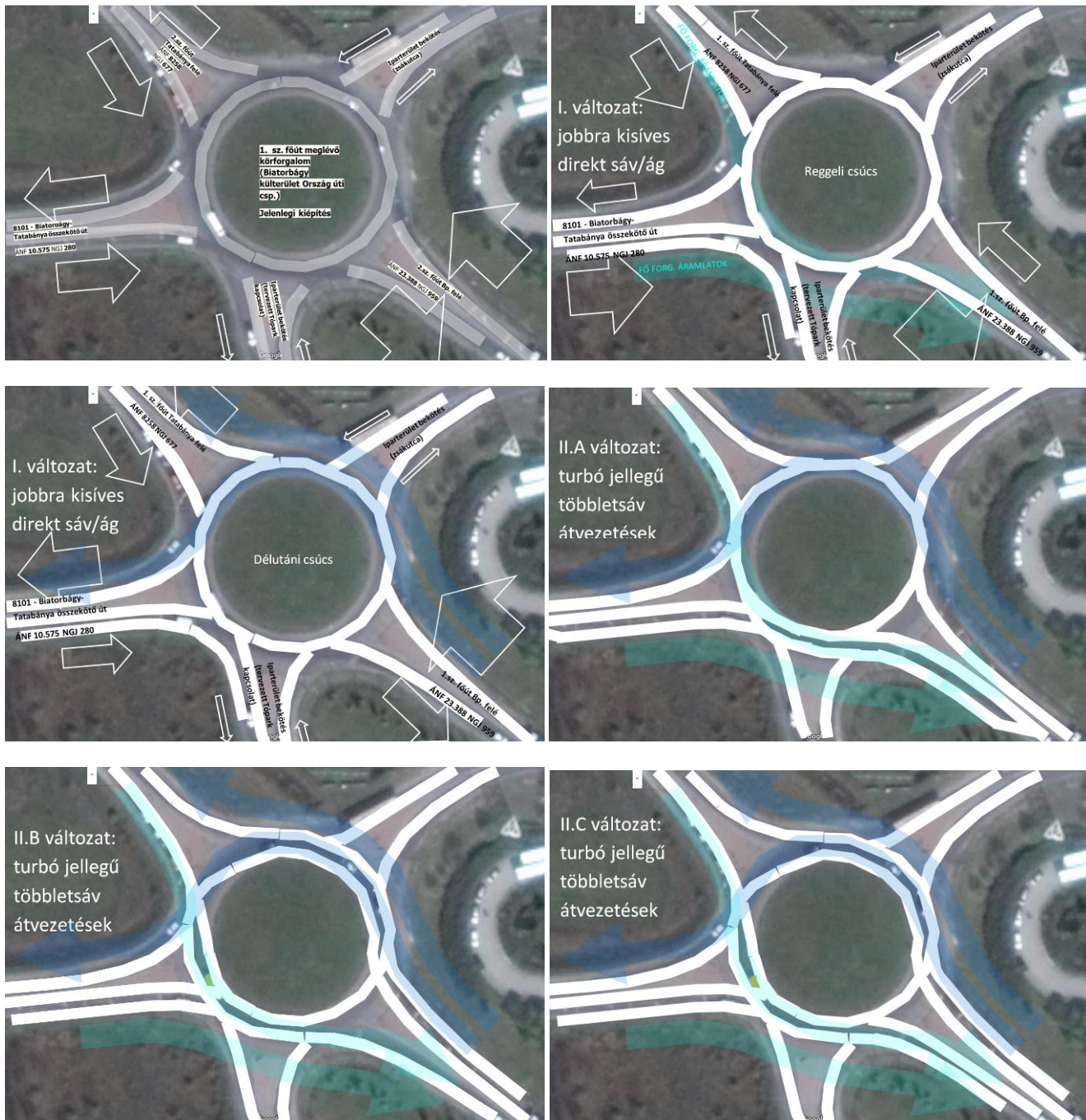


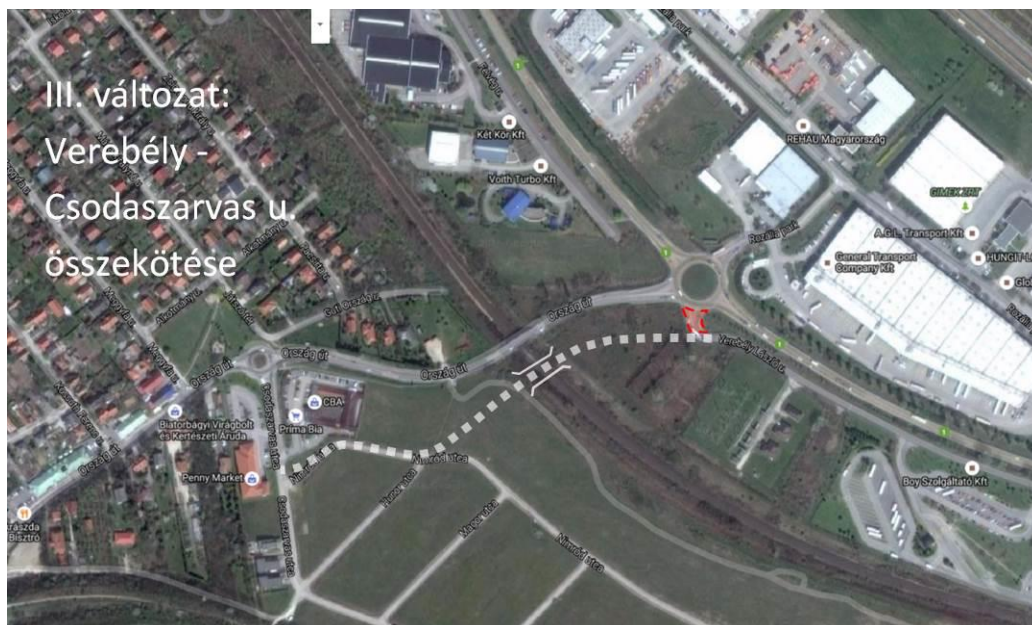
Fő kérdésként az M1 Biatorbágy - M0 csomópont közötti szakasz baleseti helyzetét vizsgáltuk. A fonódásos szakasz baleseti statisztikája (országhatár irányban kifejezetten, Budapest irányban mérsékelten) kedvezőnek mondható. A két irány közötti különbség feltételezhetően a rövid fonódási szakasz miatt állhat fenn, azaz a három vizsgálati évben megjelenő kettő könnyű sérülés kimenetelű baleset összefügghet a túl közel elhelyezkedő csomópontok tényével. A baleseti kockázaton sebességkorlátozással, hosszan felfestett záróvonallal igyekeztek segíteni. Ugyanez a megoldás egy lehetőség az M1 másik oldalán igényként megjelenő csomóponti ág (emiat kialakuló fonódás) esetében. A KKK és az útkezelő csak a gyűjtő-elosztó pálya biztosításával látja lehetségesnek az M1 autópálya biatorbágyi csomópontjában a hiányzó csomóponti ágak kiépítését.

A közlekedési megoldások vizsgálata

Az 1.a tervezési területen az Ország út - 1. sz. főút csomópont torlódási problémája számos megoldással javítható. A megvizsgált és az egyeztetéseken napirendre vett alternatívák közül a legfontosabbakat az alábbi ábrák szemléltetik.

50. ábra: Változatok





Igény szerint megvizsgáltuk a Verebény L. u. és az 1. sz. főút közötti új összekötés lehetőségét is. A Verebény L. u. nyugati szakaszán a főúthoz képest mintegy 2,5 méter szintkülönbség van (a főút van magasabban), ez keletre haladva megszűnik, majd ismét növekszik, de ellenkező előjellel. Az 1. sz. főút - M1 csomóponti ág kiválásánál már mintegy 2 méter szintkülönbség van, de itt már a Verebény utca van magasabban.

51. ábra: Szintkülönbségek



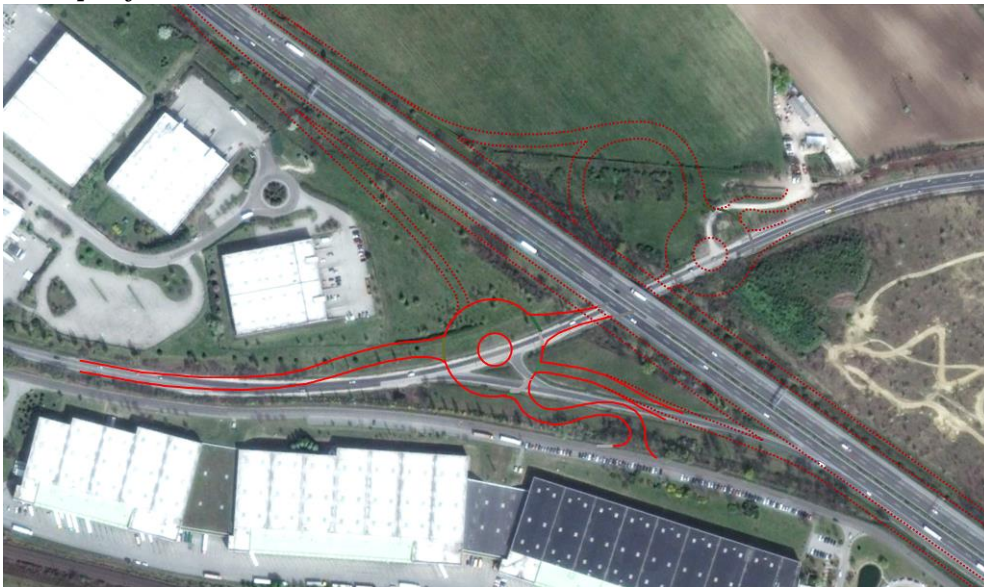
A két út közötti keskeny szabad terület (sáv szélek között 13 m) miatt a kettő összekötése csak

- éles szögben (majdnem párhuzamosan) vezetett,
- egyirányú, hiányos kapcsolatrendszerű,
- a szembe haladó sávval konfliktusban álló

csatlakozással lenne megoldható, a főúti csomóponttávolság előírásoknak nagyon durván ellentmondva, amit mindenképpen kerülni szükséges.

A Verebély u. és az 1. sz. főút összekötésének egyetlen lehetősége a főút M1 autópályával történő keresztezésénél van. A kialakítás nem független az autópálya csomópont távlati fejlesztési igényétől és kialakítási módjától. A város szempontjából előnyös lenne a teljes értékű csomópont kialakítása, amit a fonódási konfliktusok elkerülése érdekében az ágazatirányítás csak gyűjtő-elosztó pálya létesítése esetén tart megoldhatónak. A gyűjtő-elosztó pálya helyigényével a Verebély utcai átkötés esetén is számolni kell.

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



Az 1. vizsgálati szakasz vonatkozásában a torlódó körforgalom átalakítására a bemutatott változatok és azok kombinációi közül a következő változat látszik leginkább megfelelőnek:

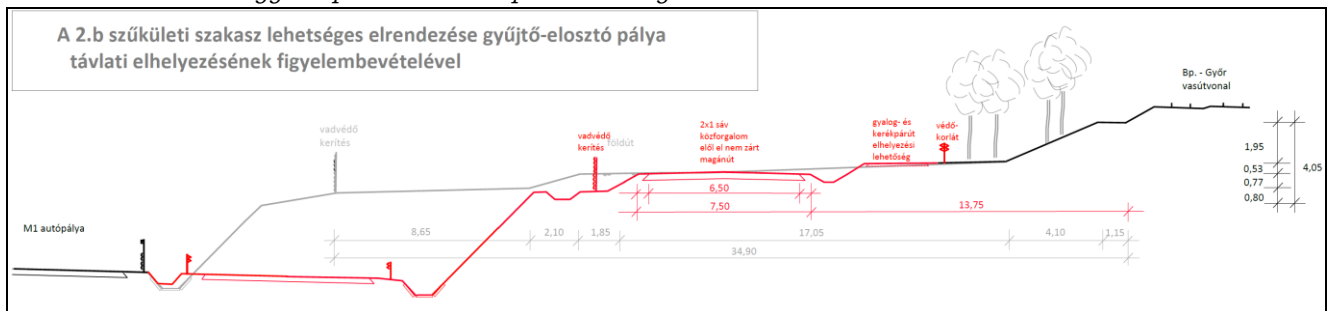
- III.B változat (1. sz. főút - Ország út körforgalom 5. ágának megszüntetése, Verebély u. nyugati végének kivezetése az Ország út vasúthoz közeli pontjára új háromágú csomóponttal) és
- az 1. sz. főút - Ország út körforgalom átalakítása nagykapacitású, jó tájékozódást biztosító (négyágú) turbó körforgalommá,
- a Verebély L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása az 1. sz. főút - M1 csomóponti ág kiválásánál (lehet II. ütemben)

A megoldási változat ütemezett építése esetén kérdéses a Verebély u. - Ország út háromágú csomópontban a Verebély utcába balra bekanyarodó forgalom biztosításának módja (a torlódások elkerülése érdekében a balra kanyarodás letiltható), amit az engedélyezési tervezés (mikroszimuláció) szakaszban külön vizsgálni szükséges. A megoldási javaslatban buktatók is lehetnek, ezért, ill. a költségoptimalizálás végett is célszerű a mikroszimuláció elvégzése. Az engedélyezési és kiviteli tervezés során meg kell oldani az ipari parkokhoz irányuló gyalogos és kerékpáros eljutást, ill. az autóbuszok optimális megállási lehetőségét.

Az 1. sz. főút és az M1 autópálya keresztezésénél a teljesértékű csomópont távlati kialakítása (amely jelenleg nem szerepel az országos fejlesztési, hálózatfejlesztési elképzelések között) csak gyűjtő-elosztó pályával megoldható. A négy helyett csak kettő csomóponti ág biztosítását, ill. a gyűjtő-elosztó pálya nélküli megoldási variációkat az országos szakigazgatás nem támogatja. A Verebely L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása esetén is a gyűjtő-elosztó pálya és az M1 autópálya 2x3 sávra tervezett kapacitásbővítésének helyigényét figyelembe kell venni.

A 2.b szakaszon adottságként fennálló legszűkebb területsávban van elsősorban jelentősége az M1 autópálya elképzelt bővítési lehetőségeinek és a vasúti üzem szempontjából előírt biztonsági távolságoknak. A belső kapcsolatokat segítő helyi (magán-) út elhelyezése szempontjából legrosszabb feltételek az M1 autópálya gyűjtő-elosztó pályája helybiztosítása esetén adódnak, így ezzel számolva (innen kiindulva) határoztuk meg a közút lehetséges helyzetét. Természetesen figyelembe lehet venni drágább és kisebb helyigényű megoldásokat, így pl. a meredek bevágási rézsű helyett támfal létesítését, azonban a helyi adottságok nem igénylik ezt a megoldást. A közút (burkolatszél) és a vasút (töltés talpvonala) közötti távolság ezzel a kialakítással 9 m lenne.

53. ábra: Biatorbágy - Tópark belső útkapcsolat elhelyezése a szűkületben



A 103/2003. (XII. 27.) GKM rendelet 4. számú melléklete (Országos Vasúti Szabályzat) az 1.3.2.5. pontban a következő rendelkezéseket tartalmazza: „Egymást megközelítő vasút és közút esetén biztonsági okokból a vágánytengely és az útburkolat széle között védősávot kell létrehozni. Ennek megfelelően:

- ha az út szintje a vasút sínkorona szintjéhez viszonyítva -1,5 m és +4,5 m között van, és a vasúti pálya $v = 60$ km/h-nál nagyobb sebességre alkalmas, akkor a védősáv kötelező szélessége legalább 20,0 m (megj.: a „-1,5 m és +4,5 m közötti feltétel nem áll fenn);

- ennél nagyobb szintkülönbség esetén, ha az út felül van, az alsó szinten a vágánytengely és a talpvonala között 10,0 m, **ha a vasút van felül** (megj.: ez áll fenn), az út szintjén az **útburkolat széle és a talpvonala között 15,0 m szélességben** közel vízszintesen kell a földművet kialakítani.

Az előbbi védősávok szélessége a szintbeli keresztezések és környékük kivételével **csökkenthető**, ha megfelelő **védőszerkezetet helyeznek** el (megj.: pl. acél terelőkorlátot). Az út menti védősávban (...) parkoló elhelyezhető. Vasúti pálya mellett fekvő gyalogút, járda, kerékpárút vágány felőli széle a vágánytengelytől legalább **4 m**, plusz a vágányra engedélyezett sebesség méterben kifejezett századrésze legyen. (megj.: pl. 140 km/h-nál 1,4 m, azaz esetünkben **kb. 5,4 m**) Ha ez a távolság nem tartható, a gyalogút, a járda, a kerékpárút és a vasút közé korlátot, kerítést kell elhelyezni. A MÁV gyakorlatát figyelembe véve a kerékpárút/közút vasúthoz közeli tervezése esetén még fennforog a terület tulajdonosi viszonyainak rendezési követelménye, a járműátsodródás elleni védelem és a megfelelő vízelvezetési megoldás igazolása.

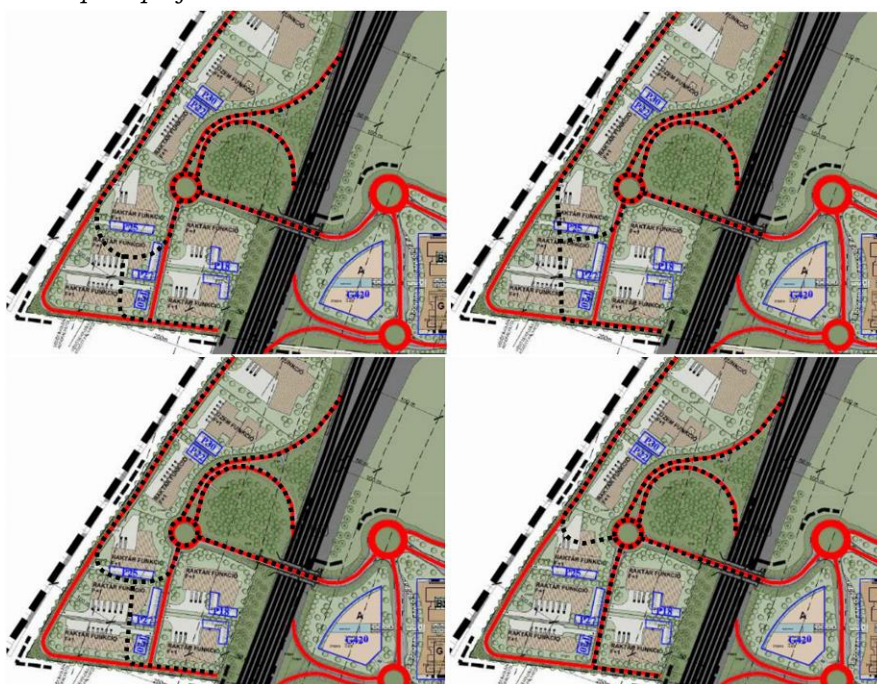
A rendeletben előírásainak rugalmas kezelése céljából intézményesített felmentési mechanizmus is működik, a felmentést az NKH adja ki. Esetünkben a közút vasút felőli oldalán elhelyezett acél terelőkorlát ad megfelelő megoldást az átsodródási kockázatok csökkentésére.

54. ábra:



Ami a Tópark projekt M0 és vasút közötti területéhez (M0 csomópont körforgalom) való csatlakozás kialakítási lehetőségét illeti (2.c szakasz), a Tópark eredeti elképzelésének számos alternatíváját megvizsgáltuk, egyeztettük, ebből az eredeti megoldás, valamint az itt bemutatott negyedik (körforgalomból közvetlenül elindított „negyedik ággal” elképzelt) megoldás mutatkozott minden szempontból megfelelőnek. A szempontok együttes mérlegelésével, a jelentős szintkülönbségekre is tekintettel, és a már kialakított körforgalom megtartásának igényével az eredeti megoldás figyelembevétele javasolt. A város – a Tópark terület útjaihoz hasonlóan – alapvetően közforgalom előtt el nem zárt magánútként tartja célszerűnek a tervezett út besorolását.

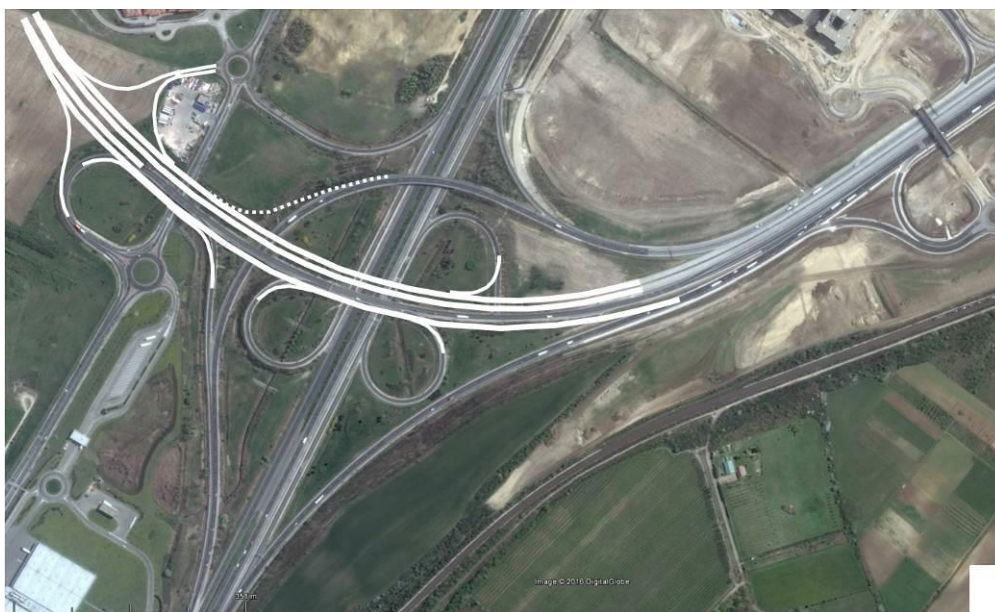
55. ábra: A Tópark projekt M0 és vasút közötti területéhez való csatlakozás lehetőségei





Az M0-M1 csomópont-rendszeren belül a Tópark városrész - Vendel park reláció kapcsolathányára több megoldás átgondolására került sor, ezek közül az alábbiakban a fontosabbakat szemléltettük.

56. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (1. változat)



57. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (2. változat)



58. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (3. változat)



59. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nulladik ütemben

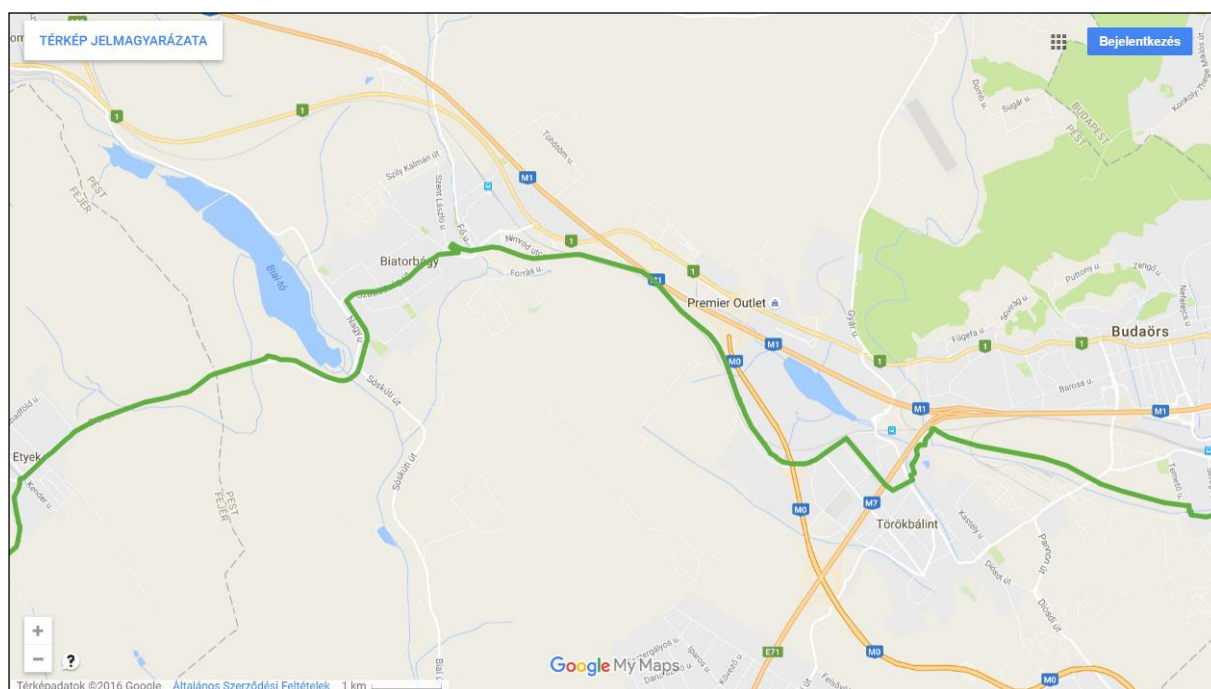


A bemutatott (távlati 2. és 3., ill. a „nulladik ütemű”) megoldási változatokat célszerű továbbgondolni. (Természetesen a 2. és 3. megoldási változatok új csomóponti ága „nulladik ütemben” ugyancsak megvalósíthatók, később, az M0 továbbvezetése során átépítést nem igényelnek.) A Tópark városrész - 1. sz. főút irányú kapcsolat direkt megadása a főút megfelelő feltáró képessége miatt indokolt, és hátrányai ellenére – a helyi adottságok, ill. az M0 autóút további szakaszának helyigénye miatt – a 2. és 3. megoldás tűnik a leoptimálisabbnak. Ez minden változatban az M0 déli szektor - M1 Győr tranzitirányt biztosító féldirekt összekötőpályából kiágazó új csomóponti ág létesítését, az 1. sz. főútba, vagy annak közeli körforgalmába történő csatlakoztatását jelenti. A továbbiakban azonban részletesebb kidolgozásra van szükség (pl. magassági viszonyok, útirányok jelezhetősége). A csomóponti ág tervezése és kivitelezése lehet magánérős, de az az országos útfenntartó kezelésébe kerülne.

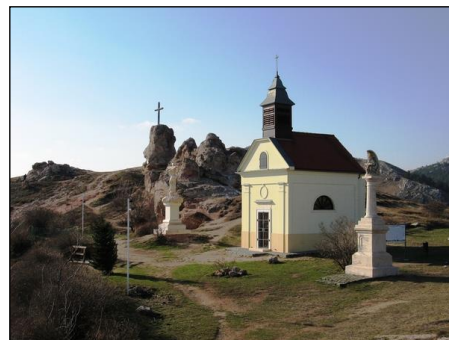
Kerékpárforgalmi hálózat

Vizsgálatunk érintőlegesen terjed ki a terület kerékpárforgalmi hálózati koncepciójára. A terület egyik fontos kerékpárforgalmi adottsága, hogy az OTrT kerékpáros törzshálózat részét képező Budapest - Balaton kerékpárút tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy területén halad át. A fejlesztés részletes tervezése 2017-ben indul, a megvalósítás ugyancsak napirenden van rövidtávon.

60. ábra: A Budapest - Balaton kerékpárút tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy térségében



A nyomvonal a tervezési területet közvetlenül nem érinti, azonban annak déli határvonalán van, ugyanis a – az előzetes megvalósíthatósági tervek eredményeként – a kerékpárút közvetlenül a vasútvonal délnyugati oldalán lenne. A vasút mellett vezetett szakaszhoz DK-i irányból a kerékpárút az ún. CORA csomópont felől érkezne és innen ÉNy-i irányban a régi vasúti nyomon, a Csodaszarvas utca felé kiágazva a viadukt felé kanyarodna el.



A Budapest - Balaton közötti nyomvonalsáv kiválasztását célzó tervezés során a Tópark projekt még nem volt olyan készultségi fokon, hogy az M0 autópályát új (CORA csomóponttól északra) időközben elkészült különszintű keresztezését, valamint a Törökbálinti tó parkosított partvonalát eszményi vonalvezetési helyszíneként lehetett volna figyelembe venni.

Megvizsgálva az így adódó új nyomvonal-alternatívát, indokoltnak tartjuk a 61. ábrán feltüntetett hálózati megoldás felvetését, meg gondolását. Ez a Budaörsön vezetett nyomvonal előnyös nem csak a Törökbálinti tó bekapcsolása, hanem a térség legfontosabb természeti attraktivitása, a Budaörsi-kopárok (Kő-hegy, Odvas-hegy, Út-hegy) közelsége szempontjából is, emellett indokolná még az a tény, hogy Budapesttől nyugati irányban a biatorbágyi Nyakas-kő és viadukt impozáns célpontjai irányában a Budaörs területét keresztező kerékpárút rendelkezik

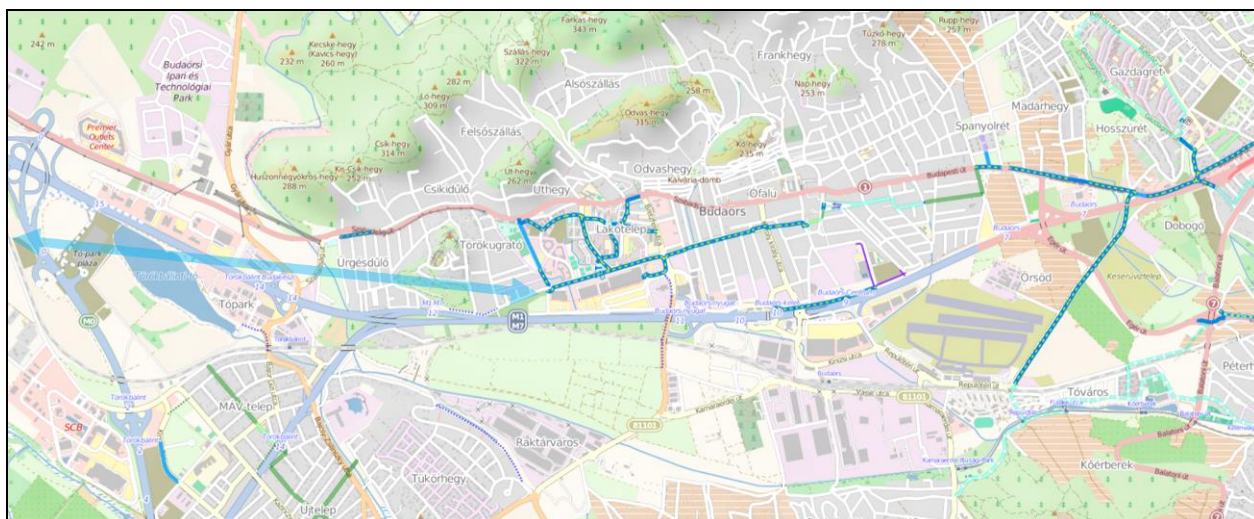


leghosszabb, folyamatos kiépítéssel. Nem véletlen, hogy a KKK által elkészített tanulmány még számol ezzel a főváltozattal. Az M0 autópályát keresztezésén kívül (itt valószínűleg konzolos felüljáró-szélesítés szükséges) kényes helyszín az M1 Törökbálinti aluljárón való átvezetés (a kerékpárutat speciális megoldással, az alépitmény



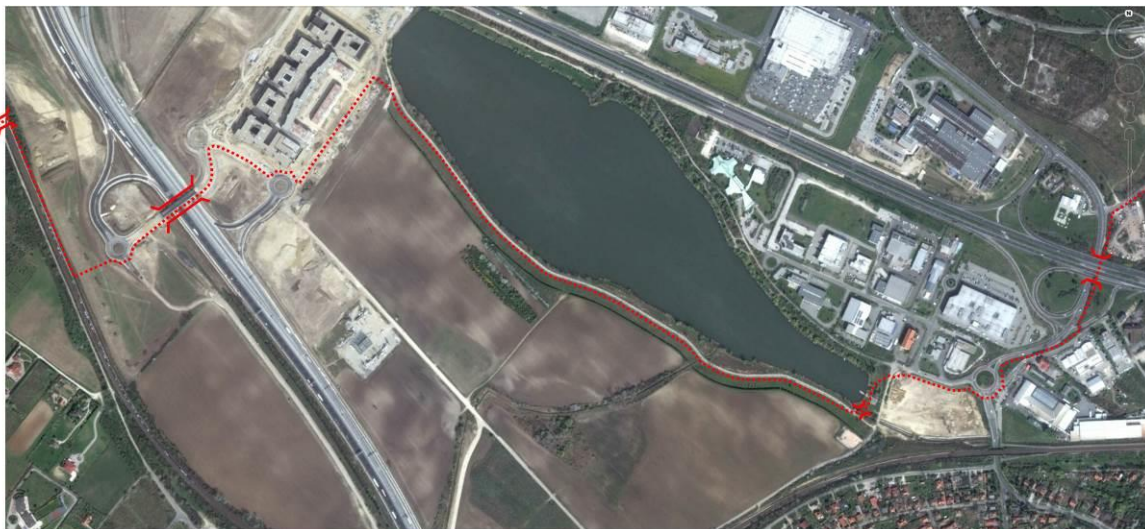
előtöltései és a hídpillérek közé konzolos felfüggesztéssel lehet elhelyezni), de könnyen megoldhatónak látszik a Budapest - Győr vasútvonal alatti átvezetés a Tópark M0 csomópont vonalától 350 méterre (É-ÉNy-ra). Utóbbi átvezetés egy nagyméretű meglévő csapadékvíz műtárgy felhasználásával lehetséges.

61. ábra: Meglévő kerékpárút nyomvonalak és kapcsolathány a vizsgálati terület keleti oldalán



A javasolt Budaörs irányú nyomvonal lehet a Balaton irányú törzshálózati elem főiránya vagy alternatív mellékága is (utóbbi esetben célszerű első ütemű kialakításával számolni). Az így kialakuló kerékpárforgalmi hálózat a vizsgált területen kisebb kiegészítésekkel minden igényt jól leképezhet. A Biatorbágy – Tópark irányt maga a turisztikai fővonal szolgálja ki (61. ábra). A Biatorbágy központ - Rozália park reláció biztosítását célozva (itt az Ország út zsúfoltsága, szűk keresztmetszete és az 1. sz. főút nagy forgalma okoz problémát) a 61. ábrán jelölt módon, a Hunor utca felhasználásával megfelelő burkolat biztosítása, ill. kerékpáros nyom felfestése (a központi körforgalomig az annak folytatásában lévő név nélküli földút felhasználása a régi vasút töltése mentén), az Ország út vasút feletti átvezetésénél (célszerűen konzolos szélesítéssel), ill. a Verebély utca meghosszabbított szakasza mellett kerékpárút építése, ill. a turbókörforgalommá átalakított csomóponton való gyalogos-kerékpáros átvezetés adhat kerékpáros kapcsolatot. A Vendel park irányába a Verebély utca déli oldalán, majd a WestLog magasságában az 1. sz. főút sávjába kivezetett kerékpárút (64. ábra) nyújthat biztonságos kerékpározási lehetőséget.

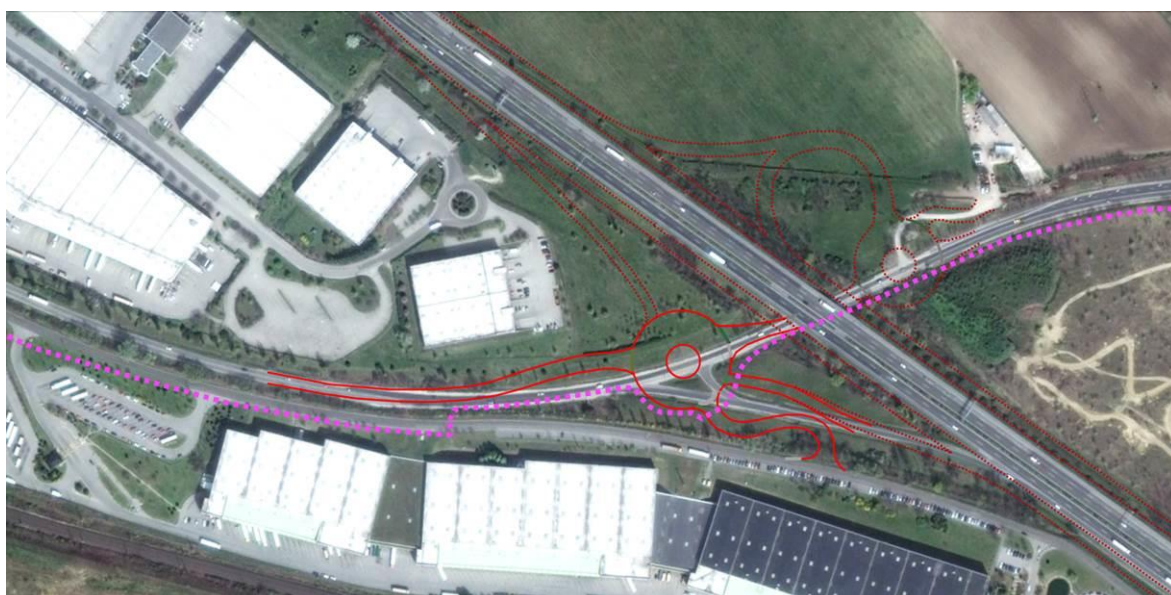
62. ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Tópark területen keresztül



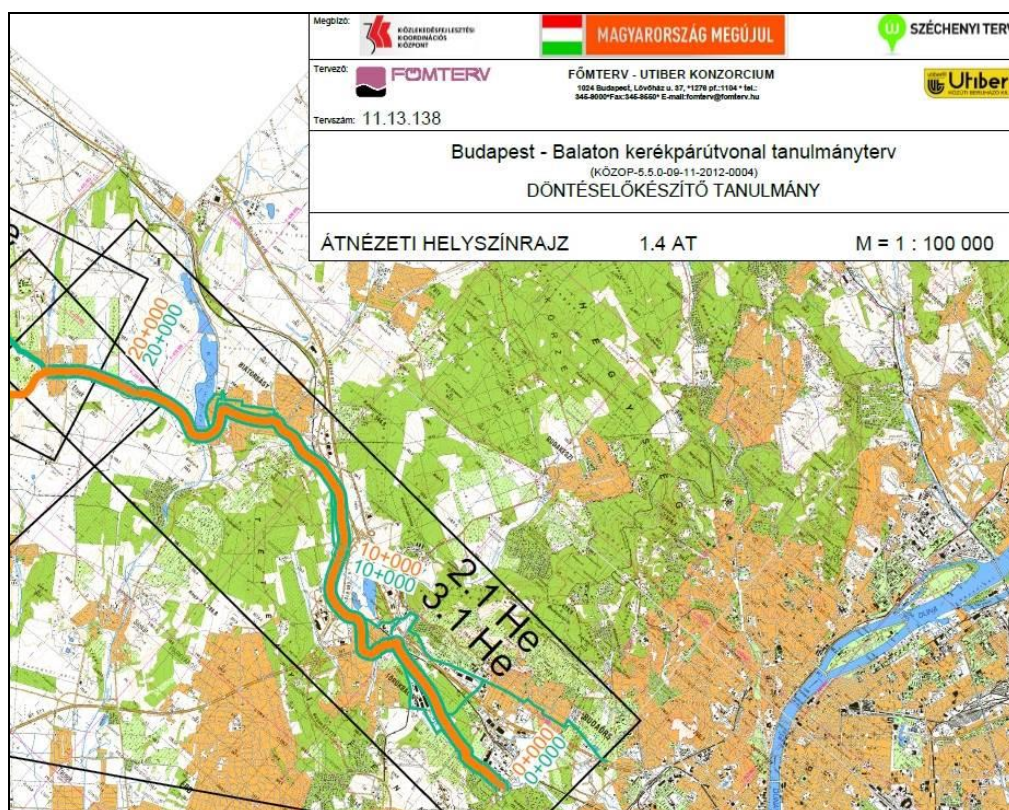
63. ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Rozália park és a WestLog felé



64. ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Vendel park felé



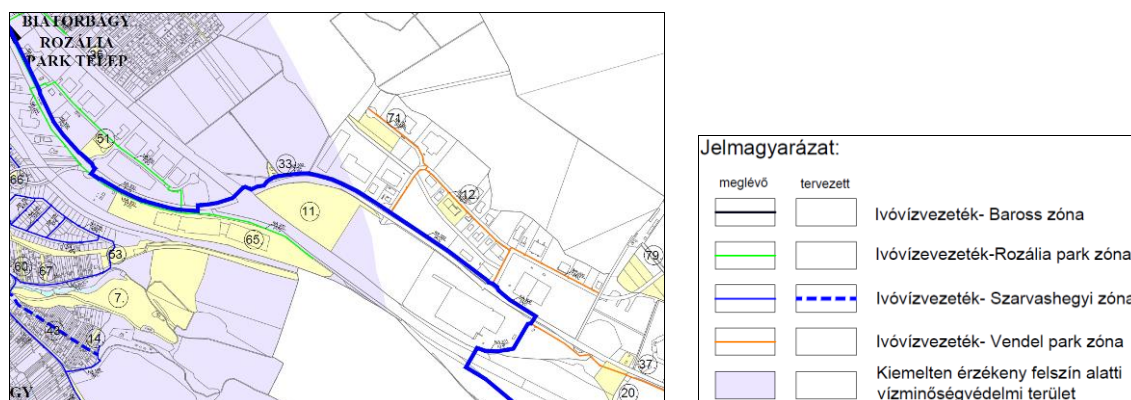
65. ábra: Az előzetes vizsgálatokban vizsgált kerékpárút nyomvonalak



A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműterképei alapján:

Vízellátás

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



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

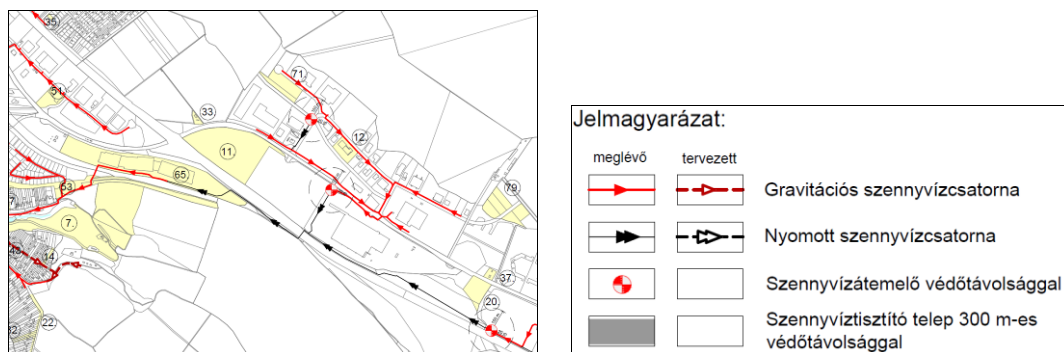
Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó NÁ 200-as vízvezetékről (Rozália park zóna) biztosított. A CTPark Delta Kft. által megvásárolt, fejleszteni kívánt telephely térsége vízzel ellátott, a meglévő hálózaton keresztül a tervezett új csarnoképület vízellátása megoldható. A fejlesztéshez szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

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

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

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

Szennyvízelvezetés



67. ábra: A CTPark Delta Kft. által megvásárolt WestLog telephelyet érintő szennyvízelvezető rendszer

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

A tárgyi terület déli oldalán húzódó vasút mentén a szennyvízcsatorna kiépült, amelyre a beruházással érintett ingatlanok rákötnék. A csatorna az ingatlan mellett, a nyugati szakaszon gravitációs, a keletin pedig nyomott rendszerű.

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

A tárgyi telephely mellett kiépült hálózat a belterület központi részei felé vezeti a szennyvizet.

Csapadékvízelvezetés

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

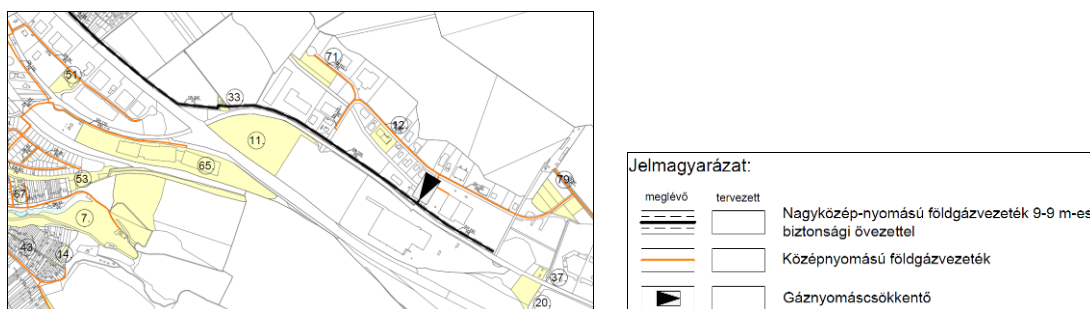
A tárgyi területen tervezett létesítmény (építmények, utak, parkolók, tároló- és rakodóterületek stb.) megvalósulása miatt az ingatlanon a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A nagy csarnoképület és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett ingatlanon meg kell vizsgálni a meglévő, csökkentett kifolyású záportároló megfelelőségét. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

A kialakuló telephely csapadékvízelvezetése megoldott. Az új épület rákötése előtt iszapfogó és olajválasztó műtárgy beépítése szükséges.

Gázellátás

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

A Rozália Park területén belül meglévő feltáró utak nyomvonalán kiépült földgázellátó hálózat azonban mégsem erről a vezetékről, hanem a település központi belterületi részei felől van betáplálva, északnyugati irányból. A tárgyi terület mellett húzódó Verebély László utcában 110-es névleges átmérőjű vezeték biztosítja az ingatlan gázellátását.

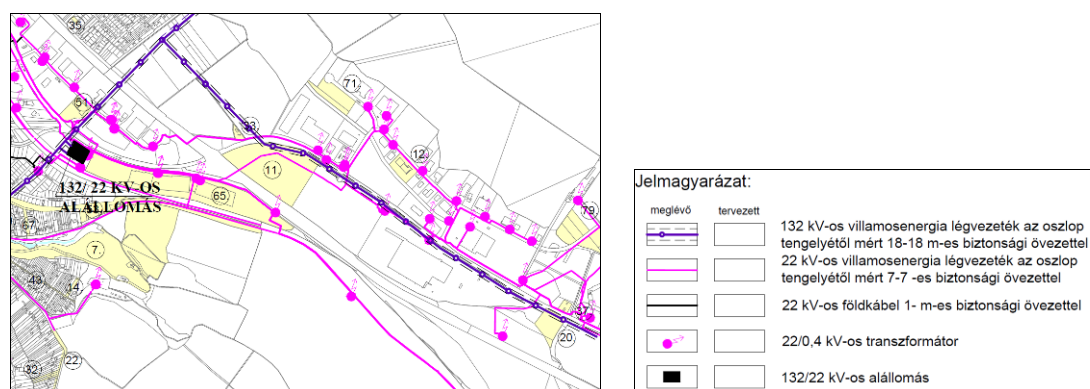


68. ábra: A CTPark Delta Kft. által megvásárolt WestLog telephelyet érintő gázellátó rendszer

A tárgyi telephelyen tervezett épület ellátását biztosító vezetéket erről a hálózatról kiágazva kell megvalósítani, szükség esetén nyomáscsökkentő berendezés telepítésével.

Villamosenergia ellátás

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



69. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

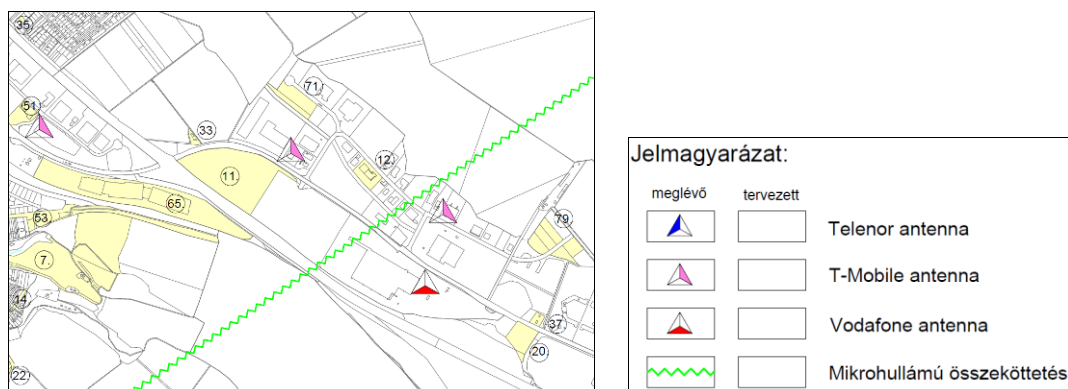
Az alállomástól induló 22 kV-os légvezetékek biztosítják a tárgyi telephely ellátását.

A 8003-as hrsz.-ú 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 kisfeszültségű villamosenergia ellátó hálózatot lehetőleg földkábelekkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

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

Hírközlés



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

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon a vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A kiépített rendszer bázisa a biatorbágyi primer központ, amely a budapesti szekunderközponthoz csatlakozik. A tárgyi területen az esetleges vezetékes távközlési igények kielégíthetők, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A vezetékes távközlési hálózatot a tervezett beruházással érintett telkeken belül kizárólag földkábelekkel szabad kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

Mikrohullámú összeköttetés a 8003-as hrsz.-ú ingatlantól keleti irányban húzódik.

Megújuló energiaforrások

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

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

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

Az Biatorbágyi 8003-as hrsz.-ú ingatlan területén megvalósításra kerülő új csarnoképület egy meglévő logisztikai telephely fejlesztését jelenti a városban.

A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigora garanciát ad arra, hogy a tervezett létesítmény ne terhelje a település lakosságát. Az új létesítmény megvalósítása egy, a jelenlegihez hasonló, esztétikus gazdasági épület kialakítására ad lehetőséget. A terület fennmaradó, be nem épített részeinek kertészeti eszközök alkalmazásával történő beültetésével, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett település- és utcakép hozható létre.

Az új csarnoképület megvalósítása a 8003-as hrsz.-ú ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a terület azonban mai állapotában egy kamionparkolónak ad helyet, tehát nem zöldfelület megszüntetésével jár az építés.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, a kialakuló új épület alapterületén túlmenően megmaradó kertet rendezett zöldfelületként kell kialakítani. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnok megvalósítása lehetővé teszi, hogy az ingatlan fennmaradó szabad területein nagy, egységes zöldfelületek maradjanak meg, amelyek az utcai és a hátsó telekhatárok mentén előírásra kerülő háromszintes növényzettel, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával, a meglévő, kerti tó-szerűen kialakított záportározóval együtt kedvező látványt teremthet, és barátságos munkakörülményeket biztosíthat az ott dolgozók számára. A hatályos HÉSZ-ben szereplő, a telekhatárok mentén kötelezően kialakítandó 5 méter széles zöldsáv megvalósítása lehetőleg a tárgyi ingatlan teljes hosszában megvalósítandó a meglévő és tervezett kapubehajtók figyelembevételével. Ez esztétikus keretet biztosíthat a telephelynek mind a szomszédos közutak, mind a vasút irányába.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyen kialakuló modern csarnoképület esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épület megfelelő környezeti kialakítással beillik majd a környezetébe, hiszen a Rozália Park területén már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi, logisztikai épületekkel. A meglévő épület tájbaillesztését a *7. melléklet* bizonyítja.

Számolni kell azonban a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületben megjelenő új funkcióból adódó termelésnövekedés miatt várhatóan megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephely megközelítése északi irányból, az M1 autópálya és az 1-es főút felől történik a Verebély László 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 WestLog telephely dolgozói jelenleg elsősorban gépkocsival közelítik meg a munkahelyüket. A gépkocsival közlekedők északnyugati irányból, a Verebély László utcán át érkeznek Biatorbágy távolabbi területeiről, a tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok buszmegállótól gyalogosan tudják elérni a CTPark Delta Kft. által megvalósítani tervezett épületet.

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

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

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

Az épület megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a 8003-as hrsz.-ú ingatlan tervezett jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő új parkoló-területek elengedhetetlen fásítása.

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

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

9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A területet sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti, csak a WestLog telephelytől délre található erdőterületek tartoznak az országos ökológiai hálózat puffer területének övezetébe.

Zöldfelületi rendszer

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

A tervezési területen zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a tárgyi ingatlan egy működő üzem, amely ugyan rendelkezik zöldfelülettel, de a tervezett bővítés során e területek egy része eltűnik a szükséges új parkoló-területek kialakítása miatt, átalakul a telephely belső közlekedési rendszere, változik a parkoló- és rakodóterületek nagysága, és ezáltal a telek zöldfelületei megújításra kerülnek a HÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével.

A tárgyi terület zöldfelületei közül a legjelentősebb a HÉSZ szerint kötelezően előírt 5 méteres zöldsáv a telekhatárok mentén, amelyek beültetése, a kialakításra kerülő intenzív zöldsávok telepítése során figyelembe kell venni a HÉSZ vonatkozó előírásait, a háromszintű és az egyszintű zöldfelületek kialakítható arányát, valamint a növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni.

10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A földtani közeg és a termőföld védelme

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

A termőföld védelme érdekében a beruházással érintett ingatlanon – 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. Tárgyi ingatlan területét a kiemelten érzékeny nyílt karszt-területek nem érintik.

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

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettség agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke” légszennyezettség 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. 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, valamint a vasút mentén. A Rozália 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 ingatlanon folytatni tervezett tevékenység a ma elvárt korszerű technológiából és a terület településszerkezeti elhelyezkedéséből következően, várhatóan nem okoz környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést.

Hulladékkezelés

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

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

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

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

Az Biatorbágy, Verebély László utca mentén fekvő 8003-as hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

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

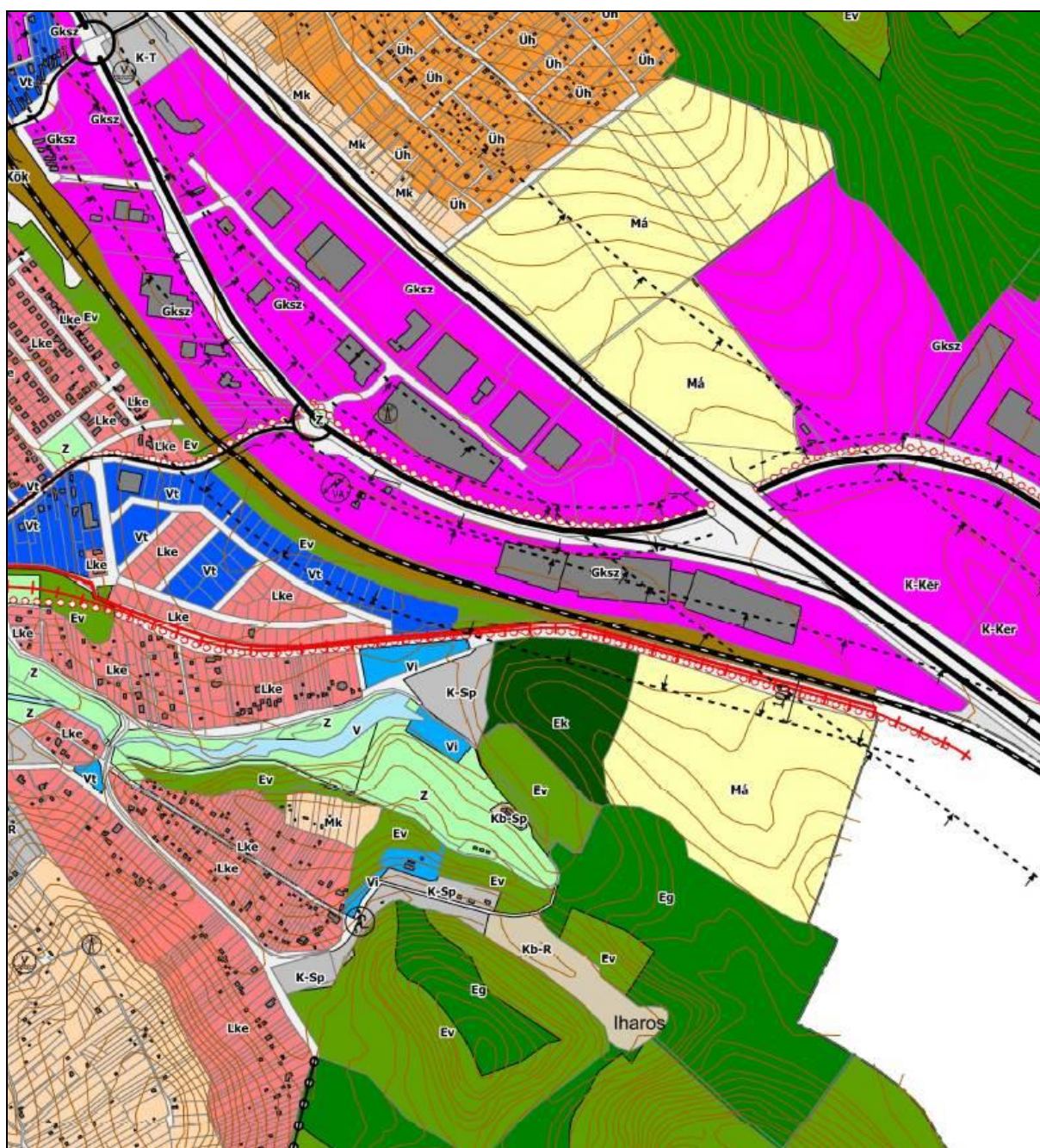
Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz a kulturális örökségvédelemre vonatkozó előírásokat.

A telephelyeken belül művi érték nem található.

A tervezési terület semmiféle természeti védelemmel nem érintett, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon. A déli irányban, a vasúti területen túl található erdőterület az országos ökológiai hálózat puffer területének részét képezi. Ennek megfelelő védelme a telephelyen végzett gazdasági tevékenység esetleges káros hatásaitól egyrészt a nagy távolság, másrészt a vasút elválasztó hatása és a HÉSZ-ben a gazdasági területen található ingatlanok telekhatárai mentén előírt 5 méter széles, kötelezően kialakítandó intenzív zöldsávval biztosítható.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



2. számú melléklet: Jelenlegi szabályozás



3. 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 csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

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

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

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

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

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

14.§.

Villamosenergia ellátás

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

15.§.

Földgáz ellátás

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

16.§.

Vezetékes elektronikus hírközlés

(2) Beépítésre szánt terület már beépített területén, valamint beépítésre nem szánt területen, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéssűek, 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, közcsonna 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 beépítéseknel az épületek-, építmények kialakításának általános szabályai

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

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

25.§.

Közművesítettség

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

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

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

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

28.§.

Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

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

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

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

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

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

(3) Technológiai létesítmények közül:

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

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

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

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

29. §

A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

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

39.§.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai „Gksz”

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

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

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

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben lévő építési telken nem 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 csapadékvizet 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 növény-sáv többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.

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.

4. számú melléklet: Közlekedési egyeztetés emlékeztetője

EMLÉKEZTETŐ

Egyeztetés tárgya: Biatorbágy egyes közúthálózati kapcsolati problémái különös tekintettel a Biatorbágy (Verebély László út WestLog terület) - Tópark (Bitek oldali beruházási terület) között előírányzott közúti kapcsolatra

Helyszíne: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ Budapest, III. ker. Árpád fejedelem útja 79. fsz.i 11. sz. tárgyaló

Időpontja: 2016. december 7-én szerdán 10:30 órai kezdettel

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint.

A Biatorbágy egyes közúthálózati kapcsolati problémáira fókuszáló egyeztetést a Bonum Via Kft. részéről Ajtay Szilárd (közlekedési szaktervező) hívta össze, aki PowerPoint bemutató segítségével foglalta össze a forgalmi torlódások, kapcsolathiányok képét és a megoldási lehetőségeket.

A Biatorbágy Város szervezésében, de magánérős finanszírozással megkezdett feladat közvetett célja – a terület megengedett legnagyobb beépíthetőségének megemelésén túlmenően – a Biatorbágy (Verebély László út WestLog terület) - Tópark (Bitek oldali beruházási terület) között előírányzott közúti kapcsolathoz és az ezen túl esetleg javasolható hálózati korrekciókhoz telepítési tanulmányterv készítése. A terv közlekedési munkarészei e cél érdekében az általános gyakorlatnál jóval részletesebben fejtik ki a fenti kérdéskört. Megbízó: CTPark Delta Kft.; Főtervező: Rend-Eng-Terv Építész Iroda; Közlekedési szaktervező: Bonum Via Kft.

A megvitattott, vizsgált konkrét hálózati elemek:

Biatorbágy központ (West-Log) - Tópark (Bitek oldal) útkapcsolat

A Tópark közlekedési szakterveit készítő TP-Terv Kft. képviselője jelezte, hogy – a beruházóval történt előzetes egyeztetések alapján kijelentheti – a közérdeket képviselő új kapcsolat indokoltságával egyetértenek, a Tópark városrészben a Bitek oldalon tervezett, elkészült fejlesztésekhez történő csatlakozás biztosításában készek együttműködni. A Bitek területen az új útkapcsolat miatt célszerű úthálózati módosításokra is lehetőséget látnak (ÉNy-i részen folyamatos kapcsolat; DNy-i sávban nagyvonalúbb rávezetés a körforgalomra). Az ehhez szükséges telekalakítási változtatások még lehetségesek, mindezeket egyeztetni szükséges. A Bonum Via Kft. képviselője kiemelte, hogy a forgalmi előrebecslések alapján az útkapcsolat nem jelent lényeges forgalomművekedést a Tópark városrész szempontjából, ellenben a Tópark - Biatorbágy központ reláció ezzel direkt módon biztosítottá válik, azaz a Tópark városrész a beruházás egyik kedvezményezettje. A TP-Terv Kft. képviselője jelezte, hogy a Tópark városrész központi részét feltáró közút egyirányú, így azt nem fogja érinteni a főváros irányú „menekülő” forgalom. A Tópark városrész terveinek átadásához a beruházó hozzájárulása szükséges, a TP-Terv Kft. képviselője a generál tervező felé elektronikus levél megküldését javasolta. A város – a Tópark terület útjaihoz hasonlóan – alapvetően közforgalom elől el nem zárt magánútként tudja elképzelni a tervezett út besorolását.

Ország út - 1. sz. főút körforgalom, illetve az 1. sz. főút - Verebély László út (WestLog) közötti összeköttetés lehetősége

Egyetértés alakult ki abban, hogy a torlódó körforgalom átalakítására a bemutatott változatok és azok kombinációi közül a következő változat látszik leginkább megfelelőnek:

- III.B változat (1. sz. főút - Ország út körforgalom 5. ágának megszüntetése, Verebély u. nyugati végének kivezetése az Ország út vasúthoz közeli pontjára új háromágú csomóponttal) és
- az 1. sz. főút - Ország út körforgalom átalakítása nagykapacitású, jó tájékozódást biztosító (négyágú) turbó körforgalommá (megj.: elhangzott, miszerint megfelelő lehet a jelzőlámpás kör is),
- a Verebély L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása az 1. sz. főút - M1 csomóponti ág kiválásánál (lehet II. ütemben)

A megoldási változat ütemezett építése esetén kérdéses a Verebély u. - Ország út háromágú csomópontban a Verebély u.-ba balra bekanyarodó forgalom biztosításának módja (a torlódások elkerülése érdekében a balra kanyarodás letiltható), amit az engedélyezési tervezés (mikroszimuláció) szakaszban külön vizsgálni szükséges. A megoldási javaslatban buktatók is lehetnek, ezért, ill. a költségoptimalizálás végett is célszerű a mikroszimuláció elvégzése.

Az engedélyezési és kiviteli tervezés során meg kell oldani az ipari parkokhoz irányuló gyalogos és kerékpáros eljutást, ill. az autóbuszok optimális megállási lehetőségét.

1. sz. főút - M1 autópálya csomópont fejlesztési lehetősége

A KKK álláspontja szerint a közeli csomópontok miatt a teljesértékű csomópont távlati kialakítása (amely jelenleg nem is szerepel az országos fejlesztési, hálózatfejlesztési elképzelések között) csak gyűjtő-elosztó pályával megoldható. A négy helyett csak kettő csomóponti ág biztosítását, ill. a gyűjtő-elosztó pálya nélküli megoldási variációkat nem támogatják. A Verebély L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása esetén is a gyűjtő-elosztó pálya és az M1 autópálya 2x3 sávra tervezett kapacitásbővítésének helyigényét figyelembe kell venni.

Tópark városrész - Vendel park irányú kapcsolat

A bemutatott (távlati és „nulladik ütemű”) megoldási változatok közül a végleges kialakítás szempontjából is a „nulladik ütemű” címkéjű változatot célszerű továbbgondolkodni. A Tópark városrész - 1. sz. főút irányú kapcsolat a főút megfelelő bekapcsolása (feltárási szerepe) miatt indokolt, és a helyi adottságok, ill. az M0 autópálya további szakaszának helyigénye miatt a megrajzolt megoldás tűnik még a legoptimálisabbnak. A továbbiakban azonban részletesebb kidolgozásra van szükség (pl. magassági viszonyok, útirányok jelzése). A csomóponti ág tervezése és kivitelezése lehet magánérős, de az országos útfenntartó kezelésébe kerülne.

A javaslatokat az MK Zrt. Pest Megyei Igazgatóságával is szükséges egyeztetni.



Az emlékeztetőt készítette: Ajtay Szilárd

JELENLÉTI ÍV

2016. december 7-én a Közlekedési Koordinációs Központ hivatalos helyiségében

Biatorbágy közúthálózati problémái

Készült:

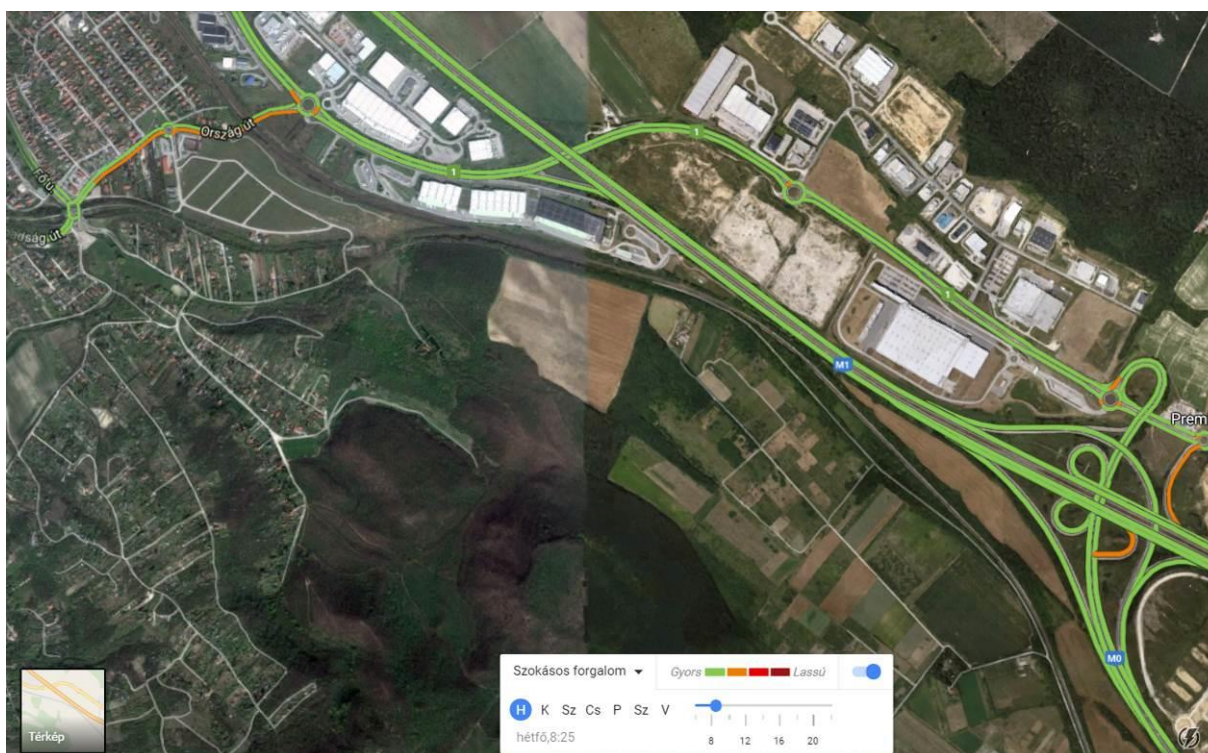
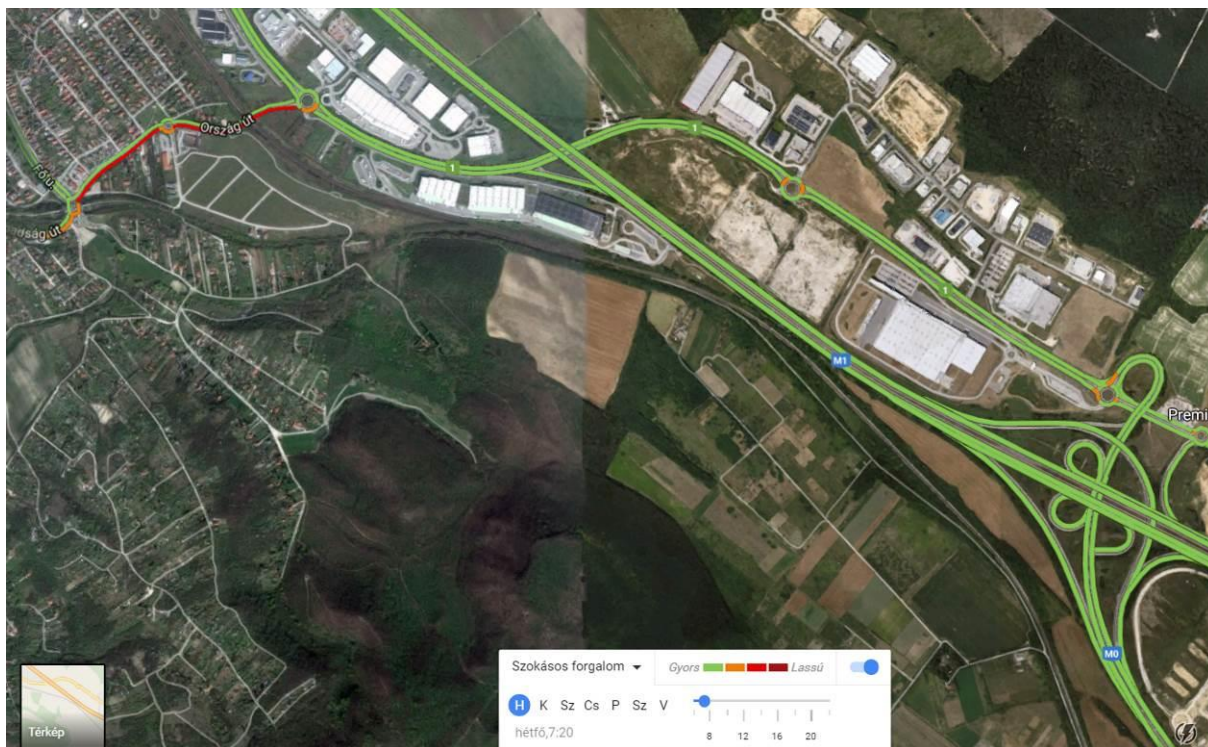
Tárgy:

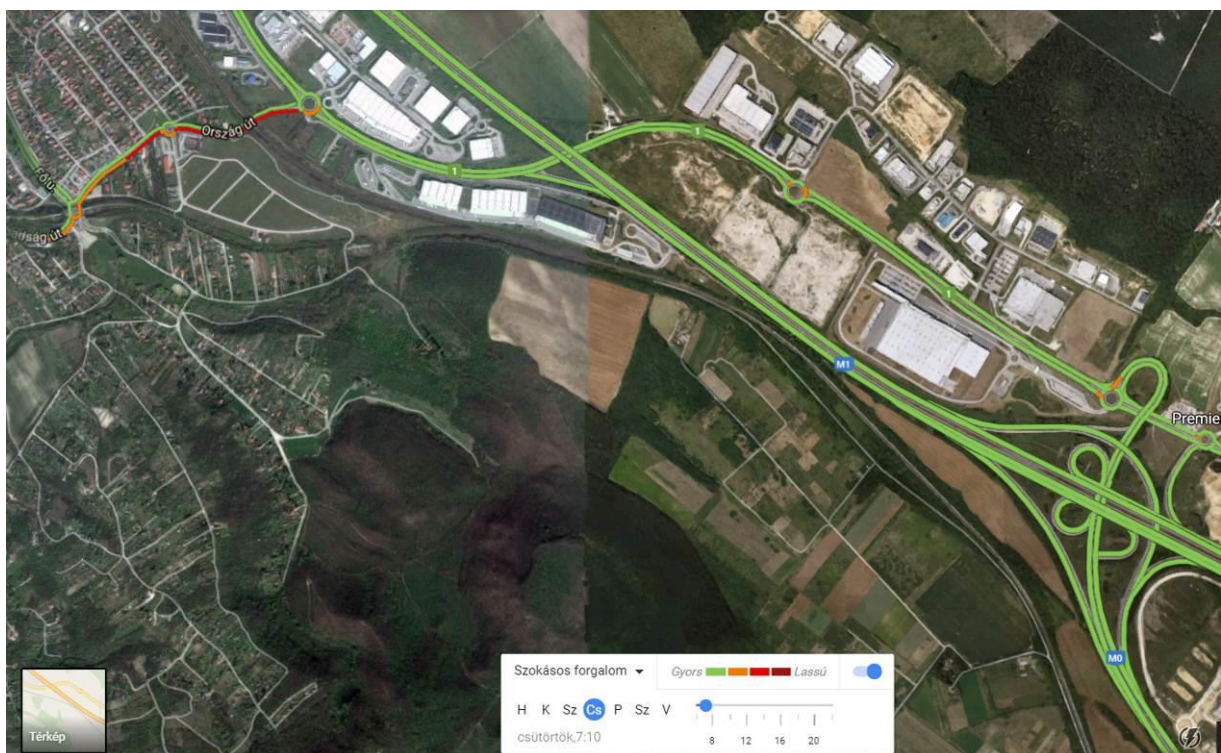
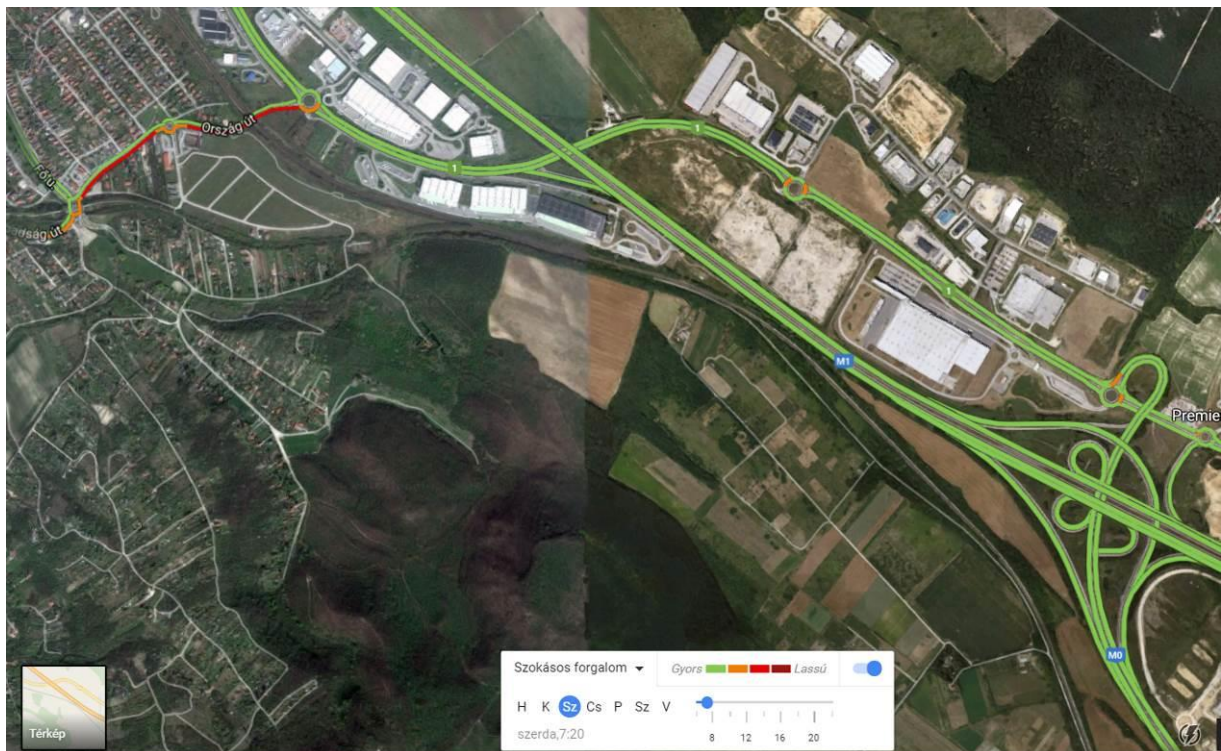
Jelen vannak:

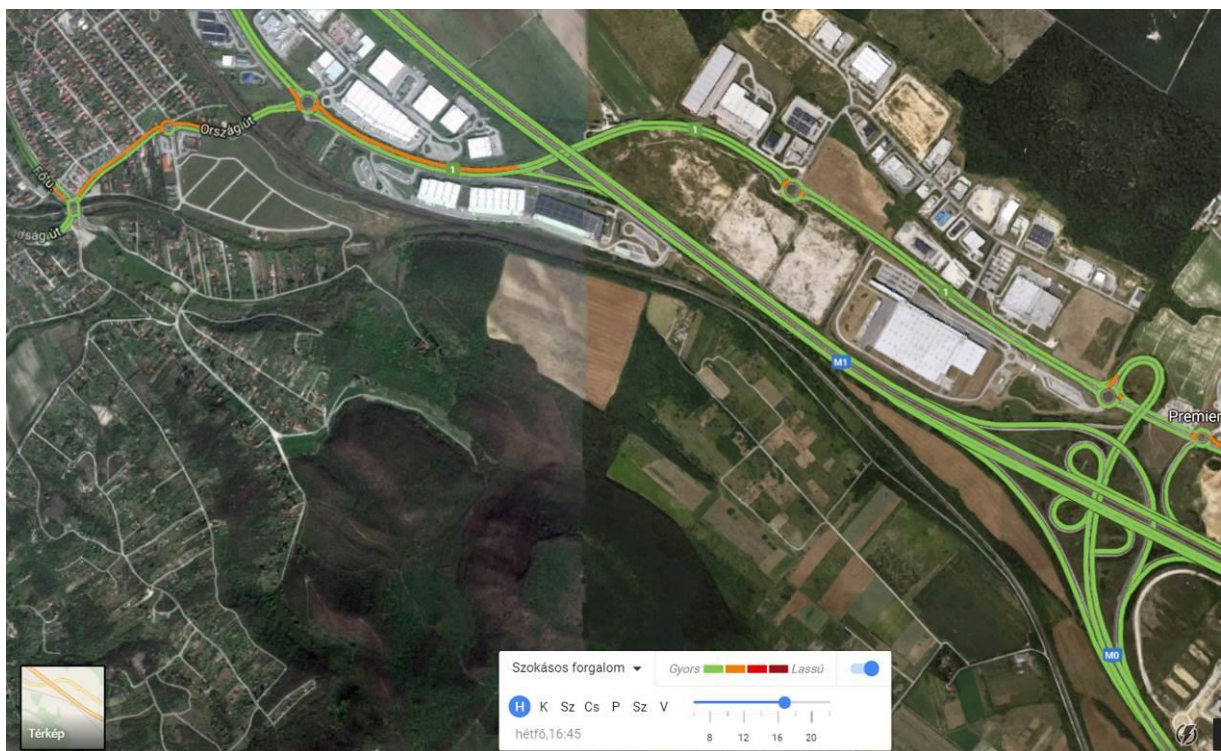
sor- szám	Név:	Szervezet:	Telefon:	Email:	Aláírás:
1.	Ajtay Szilárd	Bonnum Via Kft.	707738265	ajtay@outlook.hu	
2.	Szabolcs Péter Szorcsu	Rend-Eg-Terv Tfp. Ir.	209369607	panyi@t-online.hu	
3.	Rumi MEE	BIATORBÁGY SK. Főép.	30/2217710	rumi.iur@biatorbagy.hu	
4.	KOVÁCS ANDRÁS	BIATORBÁGY RMH	30/697-4101	jegyzo@biatorbagy.hu	
5.	MOCSÁKI TIBOR	VKK	20/9473267	mocsari.tibor@vkk.hu	
6.	KISS BRADÓ	MK NZET	30-946-802	kiss.fan@vccr.net	
7.	Felmeri Béla	KKK	20/3115801	Felmeri.Bela@kkk.hu	
8.	Felmeri Zoltán	KKK		Felmeri.zoltan@kkk.hu	
9.	Tóth Attila	TP-Terv Kft.			
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					

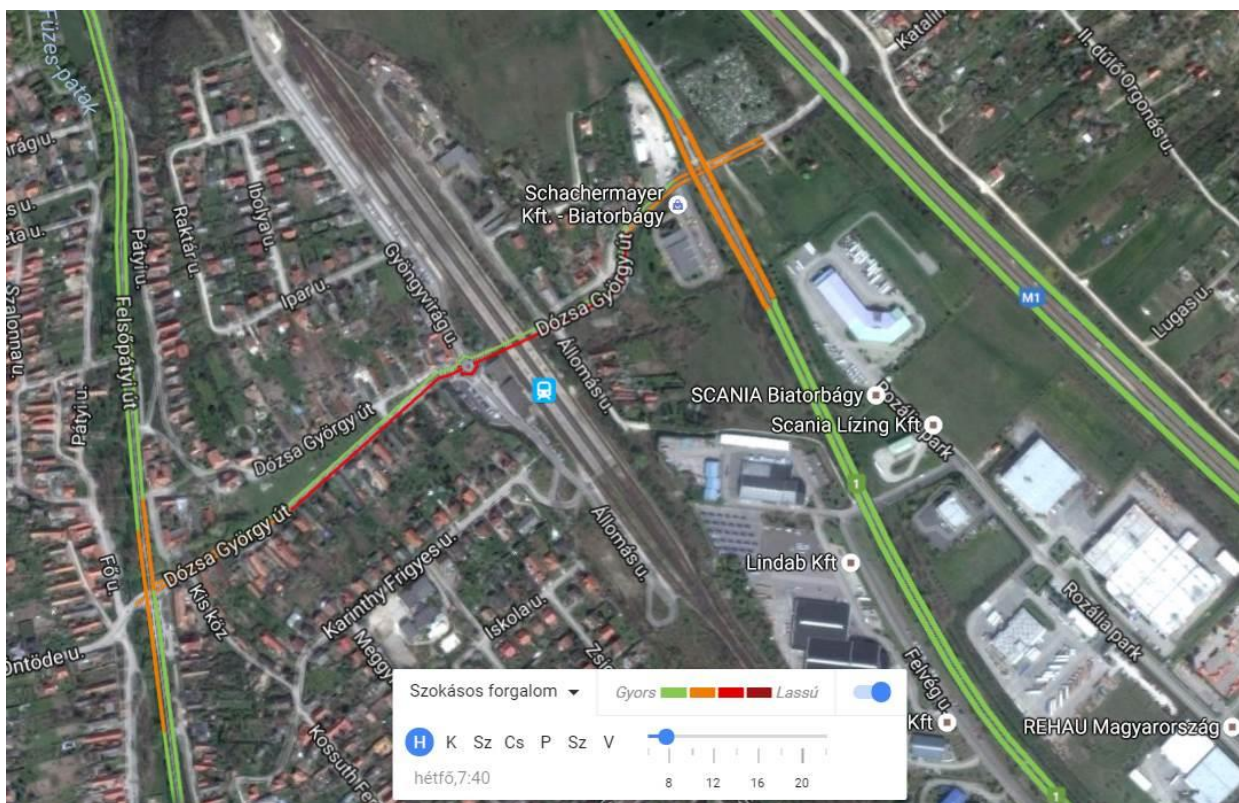
5. számú melléklet: A Google forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai

A Google forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai a vizsgálati területen a hét napjai és a napokon belül a nap órái szerint tematizált (hosszabb időszak alapján átlagolt) forgalmi helyzetképet tartalmaznak, amelyek közül a forgalmi viszonyokra legjellemzőbb állapotokat kivonatoltuk:









6. számú melléklet: Kivonat az NKS új csomóponti kapcsolatok kiépítésére tett javaslataiból

A Nemzeti Közlekedési Stratégia (NKS) – Javaslat a gyorsforgalmi úthálózat hiányzó csomópontjaira és új csomóponti kapcsolatok kiépítésére c. (2013. október) tanulmány M1 - M0 csomópontra kiterjedő konklúzióit az alábbiak szerint kivonatolt összefoglaló oldal mutatja be.

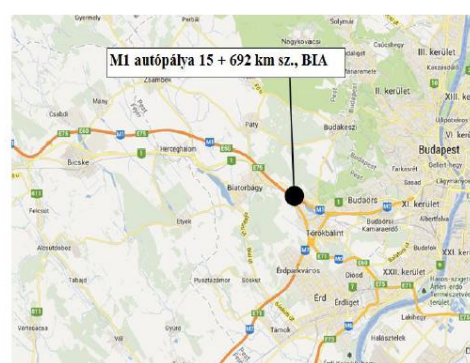
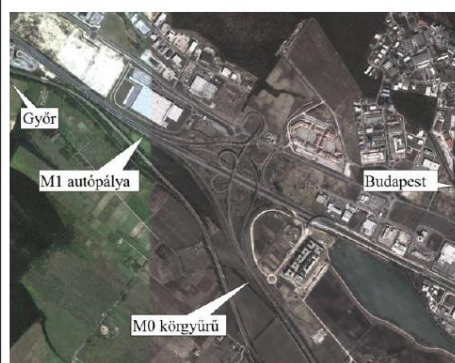
NEMZETI KÖZLEKEDÉSI STRATÉGIA

JAVASLAT A GYORSFORGALMI ÚTHÁLÓZAT HIÁNYZÓ CSOMÓPONTJÁIRA ÉS
ÚJ CSOMÓPONTI KAPCSOLATOK KIÉPÍTÉSÉRE



Megnevezés: M0-M1 autópályák csomópont bővítése a BIA Rt. magán beruházáshoz	Útszám: M1	Km: 15+692 km	Keresztező út: M0
--	----------------------	----------------------------	-----------------------------

Térképi megjelenítés



A projekt rövid leírása:

Az alcsomópont bővítésének célja az M1-M0 csomópont térségében az M1 autópálya bal oldalán lévő, Biatorbágy közigazgatási területére eső ~26ha-os terület közötti kapcsolatának megteremtése, amely a BIA Rt. beruházásában valósul meg.

A tervezett közúti kapcsolat az M1-M0 csomópont bővítésével és az M1 autópálya Törökbálinti és M0-M1 csomópont közötti szakaszán tervezett csomóponti elemekkel biztosítható.

2003-2004-ben elkészültek a szükséges engedélyezési tervek.

2004-ben a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség a BIA Projekt részére, a bevásárló központ építéséhez a környezetvédelmi engedélyt megadta.

2004-ben elkészült az M0 útgyűrű M1 autópálya és az 51 sz. főút között jelenleg autópályaként üzemelő szakasz 2x3 forgalmi sávú autópályává bővítésének engedélyezési tervei. Ezekhez kapcsolódóan elkészültek a BIA területét megközelítő csomóponti elemek fedvényterve is.

Elkészültek a BIA Projekt belső területeire vonatkozó tervek és elkezdődött a megvalósítás is, majd 2010-ben leállt a teljes beruházás.

2013-ban készül az M0 útgyűrű érintett szakaszának második pályájának bővítésére és a szükséges rehabilitációra vonatkozó kiviteli és ajánlati tervei, amelyek lehetőséget biztosítanak a későbbiekben a BIA-projekt folytatására is.

Forgalmi igény: az alcsomópont bővítésének forgalmi igényeit a BIA Projekt generálhatja.

Hálózati szerep: nincs

Térségfejlesztő hatás: a beruházás egy újabb eleme lehetne a térség fejlesztésének.

Műszaki megépíthetőség: a beavatkozás kivitelezhető

Környezetvédelmi kötöttség: gyenge. A tervezett beruházásnak nincsen különös környezetvédelmi kötöttsége. Legközelebbi település távolsága: Törökbálint, 1700 méter. A csomópont építése területfoglalással jár.

Beruházási költség: magán beruházás

Előkészítettség: a leállított magán beruházás folytatásáról egyelőre nincs információ.

☐ Fontos beavatkozás

☐ Halasztandó beavatkozás

☐ Távfutó beavatkozás

☒ Magán befektetői igény

7. számú melléklet: Részlet a WestLog épület bővítésének építészeti műleírásából

confidential
Aniko Kurthy
Baker & McKenzie
Jun 01, 2016 04:50

confidential
Aniko Kurthy
Baker & McKenzie
Jun 01, 2016 04:50

confidential
Aniko Kurthy
Baker & McKenzie
Jun 01, 2016 04:50

ÉPÍTÉSZETI MŰLEÍRÁS

BIATORBÁGY - ROZÁLIA PARK 2.

RYNART IV. 2-3 ÜTEM ENGEDÉLYEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSAHOZ

1. A TERVMÓDOSÍTÁS TARTALMA

Biatorbágy Rozália Park II területen az építető Dunec Kft. beruházásában 2002 év nyarán elkezdődtek a tervezett létesítmény építési munkái. Az 1. ütem 2003 év május hónapban elkészült és építető a használatbavételi eljárást lefolytatta. Még 2001 évben, a beruházás előkészítésének idején, építető kifejezte azon szándékát, hogy törekedni fog az épületek tömeg- és homlokzatalakításánál -a technológia megengedte lehetőségek keretein belül- a táji környezetbe illeszkedés megvalósítására. A 2.-3. ütemek építésének megkezdése előtt éppen ezért építető megvizsgálta -a már elkészült 1. ütem épületrész tapasztalatait figyelembe véve- esetleges olyan módosítások szükségességét, amelyek az engedélyezett terv beépítési paramétereit (beépítettség, bruttó szintterület, homlokzatmagasság...stb.) nem érintve az épület végleges megjelenését előnyösen befolyásolhatják. Az 1. fokú építési hatóság képviselőivel tartott egyeztetések és helyszíni bejárások eredményeként kialakultak olyan módosítási lehetőségek, amelyekkel a létesítmény végleges összképét egyes, a település szempontjából fontos feltárási pontokon kedvezőbbé tennék. A 100-as út mentén meglévő összefüggő fasor a beépítést lényegében teljes mértékben takarja, ezért az épületek fő nézeteit a telken kívüli irányokból az M1 autópálya és a biatorbágyi körforgalom csomópontok jelentik. Ez utóbbi feltárási kedvező alakítása lehetséges a 2.-3. ütemek megvalósítása során. Építető az átalakítások esetenként nem elhanyagolható költségvonzata ellenére a javasolt változások megvalósítását felvállalta, és jelen dokumentációval az építési engedély ennek megfelelő módosítását kezdeményezte. A fent részletezett alapelveknek megfelelően a terv a jogerős építési engedélyezési tervhez képest az alábbi változtatásokat tartalmazza.

- A jogerős építési engedély a 2. és 3. ütemben egyaránt 6-6 csarnokrész építésével számolt. Kedvezőbb megjelenést eredményez, ha a két ütem nem egyforma méretű, hanem a fasor által takart 2. ütem nagyobb, a körforgalom felől érzékelhető 3. ütem pedig kisebb lesz az eredetileg tervezettnél. Így az össz. beépített területet változatlanul hagyva a 2. ütem 7, a 3. ütem pedig 5 csarnokrészből áll.
- Ugyancsak kedvezőbb megjelenést eredményezett a csarnokok mélységi méretének variálása. A leginkább látható 3. ütem Biatorbágyhoz közeli végszekcióit ezért szűkebbre, a legtávolabbi 2. ütem Budapest felé eső csarnokrészeit pedig nagyobb mélységűre alakítottuk, természetesen változatlanul hagyva a beépített területet. Így a körforgalom felőli nézet kedvezőbbé válása mellett a 100-as út felőli homlokzat is mozgalmasabb, kevésbé egyhangú lett.
- A 3. ütem Biatorbágyhoz közeli végszekció oldal és hátsó homlokzatán nyílászáró jellegű elemekkel (a technológia nem minden esetben engedi meg ablakok használatát) történő „homlokzatosítás” eredményeként az eddig falszerű homlokzat kedvezőbb megjelenést mutat a körforgalom felőli nézetből.

confidential
Aniko Kurthy
Baker & McKenzie
Jun 01, 2016 04:50

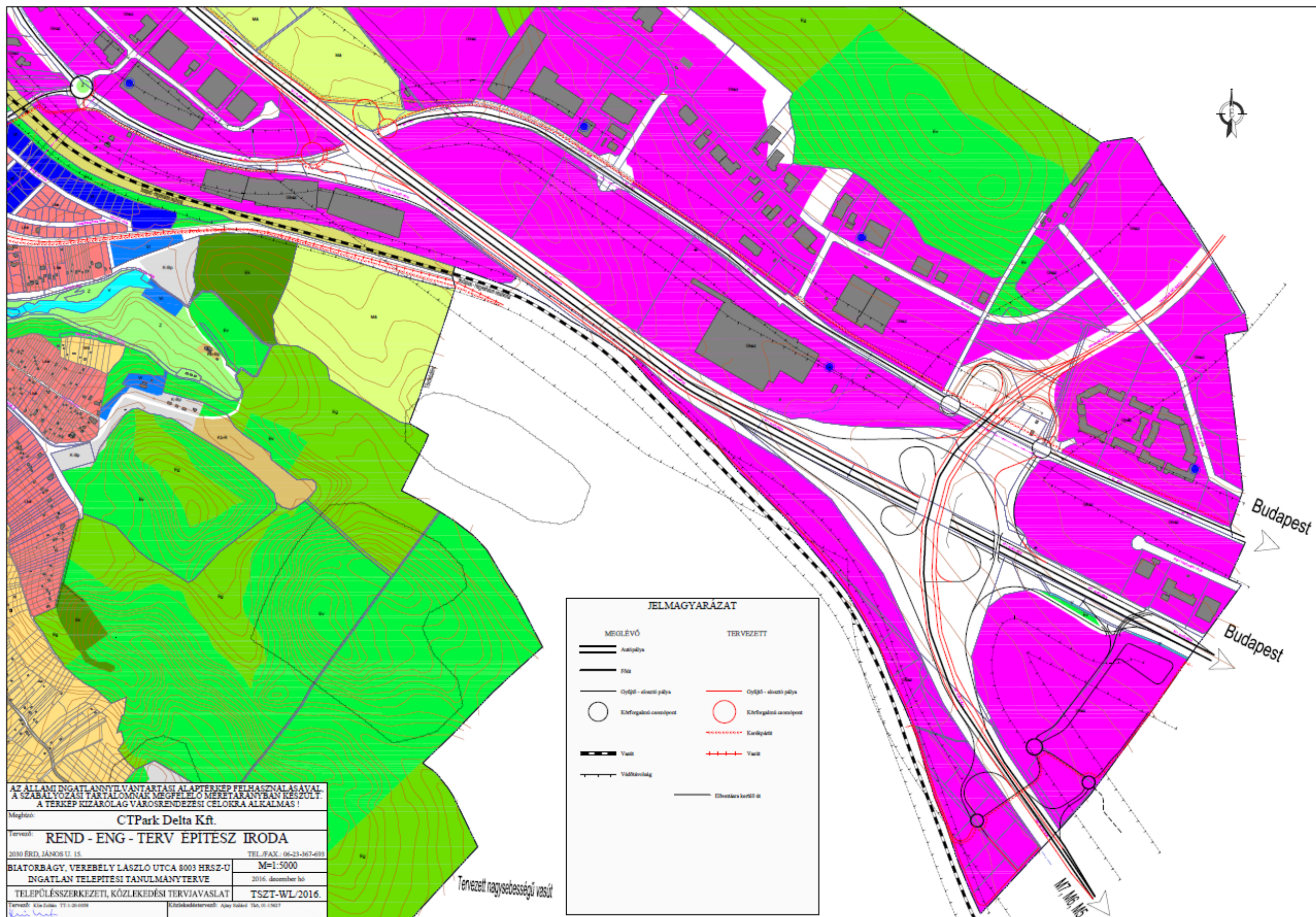
A szervízúton a kamionok parkolásának kiváltására vasúthoz és transzformátor állomáshoz közeli, mélyebben fekvő, az útról nem látható területen a kötelező zöldterület betartása mellett többlet parkolóhelyeket alakítottunk ki.

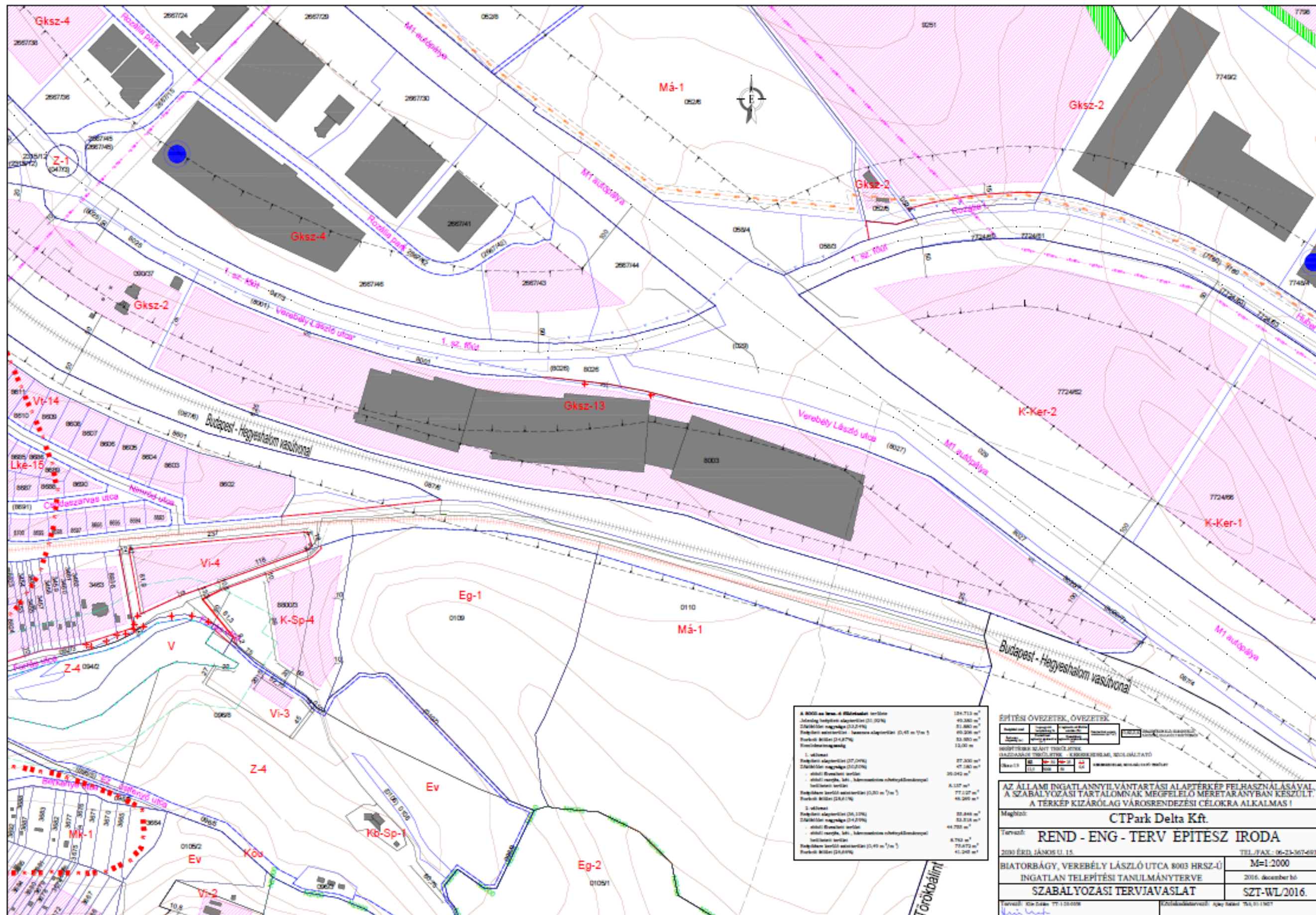
confidential
Aniko Kurthy
Baker & McKenzie
Jun 01, 2016 04:50

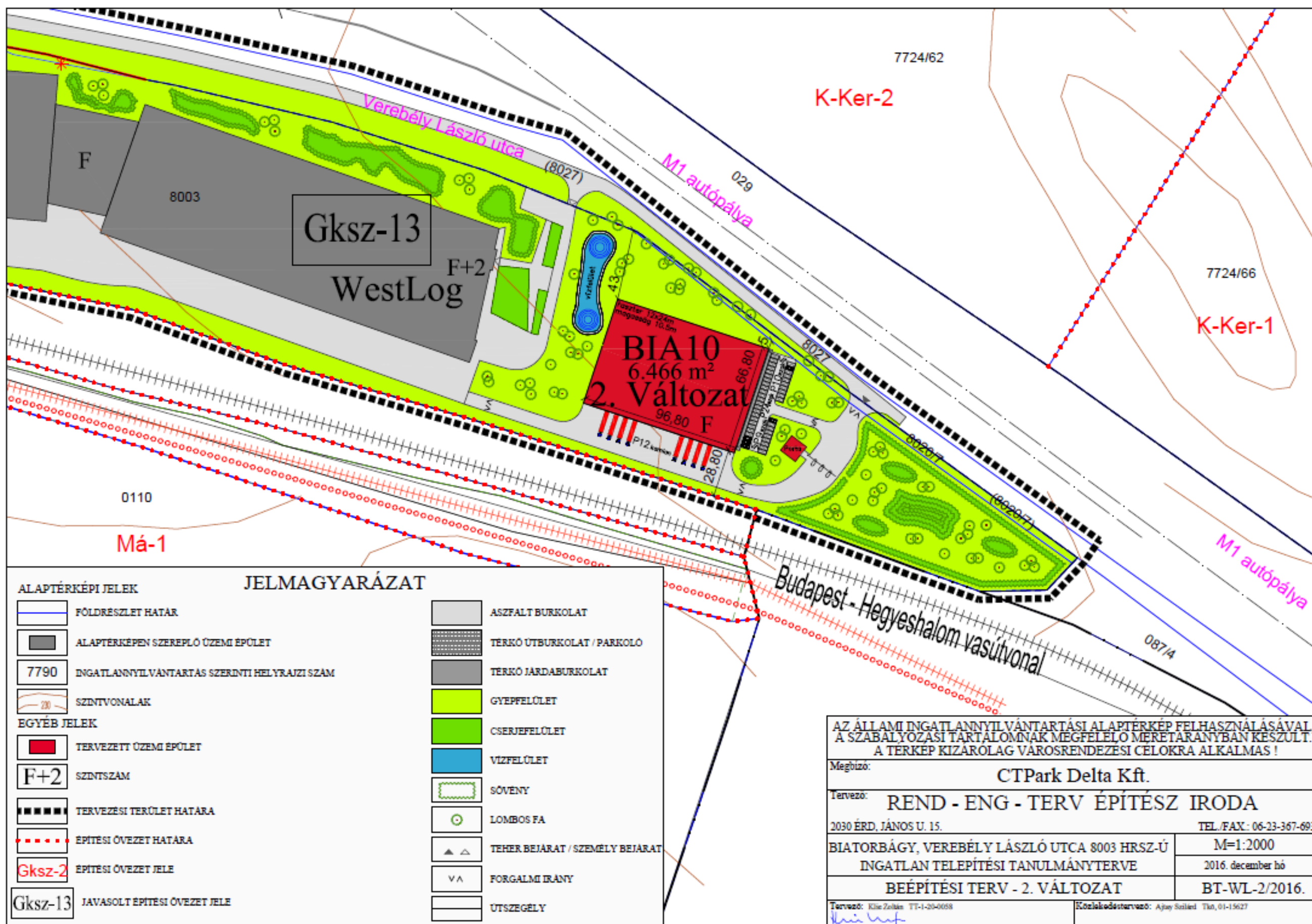
Baker & McKenzie
Jun 01, 2016 04:50

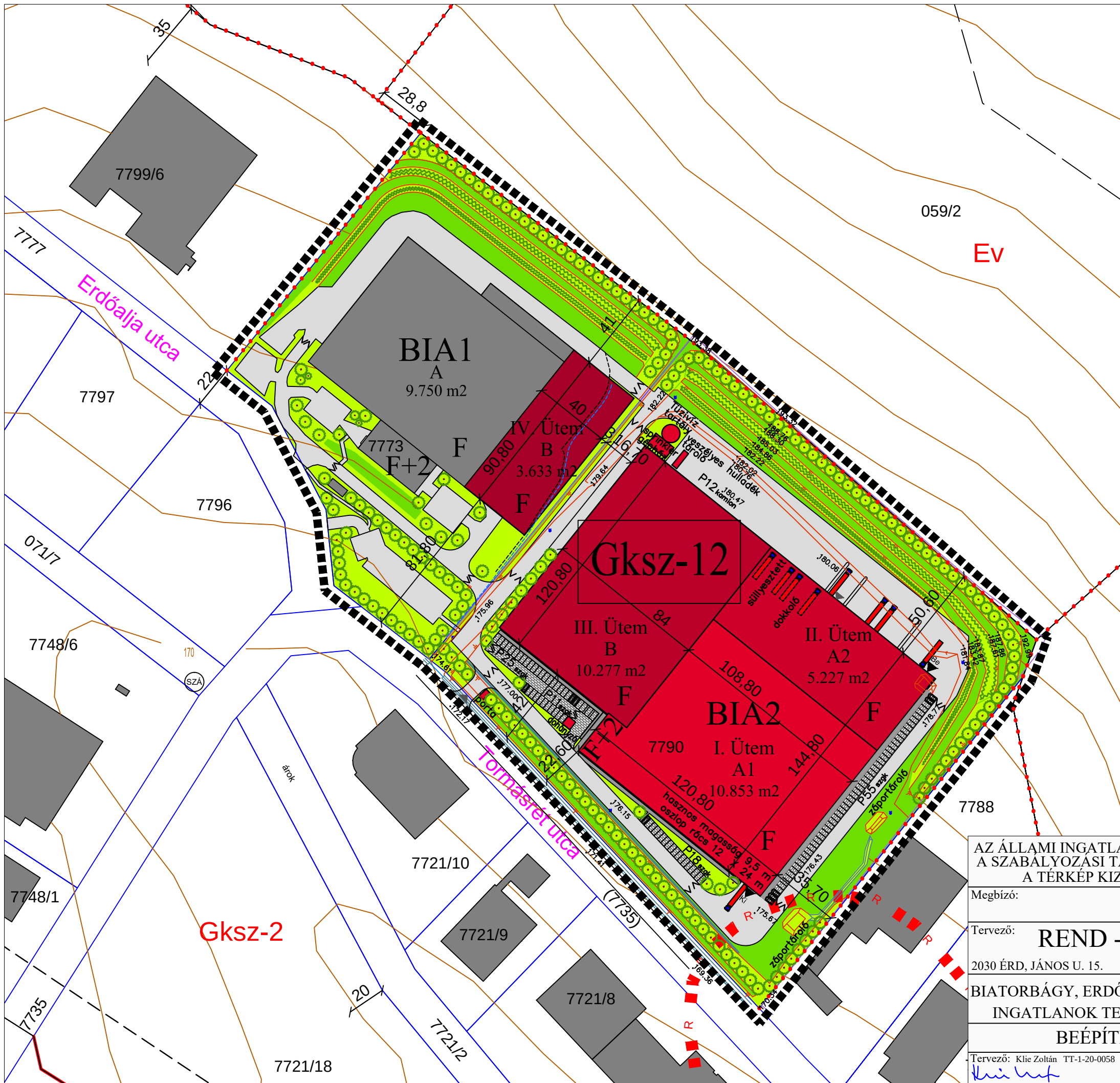
RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

TSZT-WL/2016.	Településszerkezeti, közlekedési tervjavaslat	M=1:5000
SZT-WL/2016.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:2000
BT-WL/2016.	Beépítési terv	M=1:4000
BT-WL-1/2016.	Beépítési terv – 1. változat	M=1:2000
BT-WL-2/2016.	Beépítési terv – 2. változat	M=1:2000









JELMAGYARÁZAT

- ALAPTÉRKÉPI JELEK
- FÖLDRÉSZLET HATÁR
- ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÜZEMI ÉPÜLET
- INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
- SZINTVONALAK
- FELMÉRT PONT JELE, MAGASSÁGA
- EGYÉB JELEK
- TERVEZETT ÜZEMI ÉPÜLET
- SZINTSZÁM
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
- ÚTSZEGÉLY
- RÉZSÚ
- ASZFALT BURKOLAT
- TÉRKŐ ÚTBURKOLAT / PARKOLÓ
- TÉRKŐ JÁRDABURKOLAT
- GYEPFELÜLET
- CSERJEFELÜLET
- SÖVÉNY
- LOMBOS FA
- TEHER BEJÁRAT / SZEMÉLY BEJÁRAT
- FORGALMI IRÁNY

AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !

Megbízó:CTPark Delta Kft.

Tervező:REND - ENG - TERV ÉPÍTÉS Z IRODA

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

BIATORBÁGY, ERDŐALJA UTCA 7773 ÉS 7790 HRSZ-Ú
INGATLANOK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

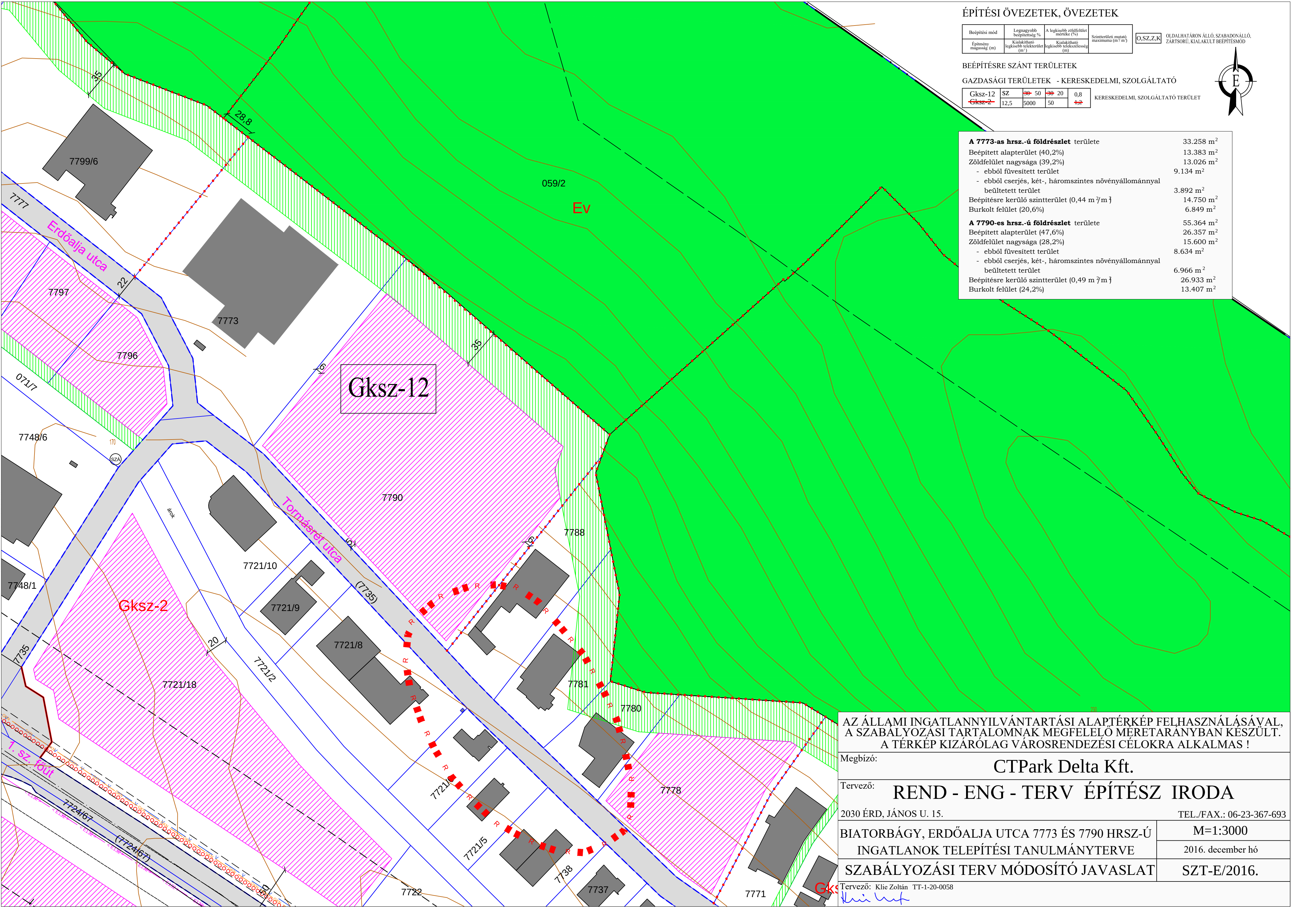
M=1:2000

2016. december hó

BEÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT

BT-E/2016.

Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség %	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Szintterületi mutató maximuma (m ² /m ²)
Építmény magasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszelvény (m)	

O.S.Z.Z.K. OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADON ÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTÉSMÓD

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ

Gksz-12	SZ	50	20	0,8
Gksz-2	12,5	5000	50	0,8

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

A 7773-as hrsz.-ú földrészlet területe	33.258 m ²
Beépített alapterület (40,2%)	13.383 m ²
Zöldfelület nagysága (39,2%)	13.026 m ²
- ebből füvesített terület	9.134 m ²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület	3.892 m ²
Beépítésre kerülő szintterület (0,44 m ² /m ²)	14.750 m ²
Burkolt felület (20,6%)	6.849 m ²
A 7790-es hrsz.-ú földrészlet területe	55.364 m ²
Beépített alapterület (47,6%)	26.357 m ²
Zöldfelület nagysága (28,2%)	15.600 m ²
- ebből füvesített terület	8.634 m ²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület	6.966 m ²
Beépítésre kerülő szintterület (0,49 m ² /m ²)	26.933 m ²
Burkolt felület (24,2%)	13.407 m ²

AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !

Megbízó:	CTPark Delta Kft.		
Tervező:	REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA		
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.			TEL./FAX.: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, ERDŐALJA UTCA 7773 ÉS 7790 HRSZ-Ú			M=1:3000
INGATLANOK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE			2016. december hó
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÓ JAVASLAT			SZT-E/2016.
Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058			

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7773 ÉS 7790 HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE



Megbízó:

CTPark Delta Kft.
1077 Budapest,
Wesselényi utca 16. 3. em.

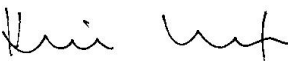
CTP |

2016. december hó

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY,
7773 ÉS 7790 HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE**

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Klie Zoltán - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
vezető településrendező tervező


TT-1-20-0058

TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS	4
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	12
5.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE	24
6.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	31
7.)	BEÉPÍTÉSI TERV	37
8.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE	43
9.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	48
10.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK	50
11.)	KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	51
12.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	53

MELLÉKLETEK

1.	számú melléklet:	Érvényben lévő TSZT kivágot	55
2.	számú melléklet:	Jelenlegi szabályozás	56
3.	számú melléklet:	Szabályozási tervjavaslat	57
4.	számú melléklet:	Beépítési terv	58
5.	számú melléklet:	A hatályos HÉSZ releváns előírásai	59
6.	számú melléklet:	A Biatorbágy, 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok hivatalos helyszínrajza	65
7.	számú melléklet:	Szintvonalas térkép a CTPark Delta Kft. által megvásárolt ingatlanokról és a térkép műszaki leírása	66

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETTARÁNYBAN

SZT-E/2016.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:3000	69
BT-E/2016.	Beépítési terv	M=1:2000	70

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezési terület
2. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)
3. ábra: Képek a Ruukki Hungary Kft. üzemsarnokáról
- 4-5. ábra: A két tárgyi ingatlan madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)
6. ábra: A Biatorbágy, Vendel Parkban fekvő 7790-es hrsz.-ú ingatlanra tervezett gyártócsarnok és irodaépület 2016. szeptemberében elkészült építési engedélyezési tervének (II. ütem) helyszínrajza
7. ábra: Képek a Tormásrét utcáról nyíló 7790-es hrsz.-ú ingatlanról
8. ábra: A Vendel Park környéki úthálózat
9. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből
10. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből
11. ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű tervlap jelmagyarázata
12. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből
13. ábra: Szabályozási tervjavaslat
14. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült, ütemezett fejlesztési elképzelései:
15. ábra: A 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósítani kívánt épület vázlatterve:
16. ábra: A 7773-as és a 7790-es hrsz.-ú ingatlan Beépítési tervjavaslata
17. ábra: Az I. és a II. ütem látványterve
18. ábra: A III. és a IV. ütemben megvalósításra kerülő épületrészek helyszínének látványterve
19. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról
20. ábra: A CTPark Delta Kft. kiépítésre kerülő telephelyét érintő szennyvízelvezető rendszer
21. ábra: A CTPark Delta Kft. kiépítésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer
22. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat
23. ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú öszeköttetés vonala

Budapest, 2016. december hó

Kizárólag a REND-ENG-TERV Építész Iroda hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel,
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembe vételével!

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7773 ÉS 7790 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, 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanokra, a CTPark Delta Kft. által megvalósításra kerülő mezőgazdasági termékeket gyártó üzem telephelyére 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 alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, Erdőalja utcai 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

A beruházói szándék a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon a meglévő GSI üzemcsarnok bővítése, és egy új, korszerű gyártócsarnok ütemezett megvalósítása a ma még beépítetlen 7790-es hrsz.-ú ingatlanon. Ehhez azonban szükséges a CTPark Delta Kft. 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). Az új tervek és Helyi Építési Szabályzat 2016. júniusában léptek hatályba.

E tervek azonban nem vonatkoztak a teljes közigazgatási területre, mivel a közigazgatási terület keleti részén, az M1 autópálya és M0 autótűt csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található **Tőpark ingatlankomplexum** fél évtizedig leállt építkezésének folytatása érdekében – tulajdonosváltást követően – az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból felülvizsgálta a projektet, annak érdekében is, hogy minél szélesebb körű befektetői és bérleti igényeknek tudjon megfelelni. Ezért a beruházás befejezése érdekében a beépítési paraméterek, illetve az építési övezetekben elhelyezhető funkciók (rendeltetési mód) körének szükséges mértékű módosítása miatt **a településrendezési eszközöket módosítani kellett.** Fentiek miatt a tervezett és részben megépült, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum (Tőpark) 3 részterületére készült telepítési tanulmányterv alapján **az Önkormányzat úgy döntött, hogy e terület rendezési terveit „kiemeli” a teljes település terveiből, és külön tervezési és egyeztetési folyamat keretében teremti meg a továbbépítés feltételeit. E településrendezési eszközök készítése jelenleg folyamatban van.**

A jóváhagyás után, a Tőpark tervezési folyamatával párhuzamosan merült fel az igény a 7773-as és 7790-es hrsz.-ű ingatlanok beépítési lehetőségeinek módosítására.

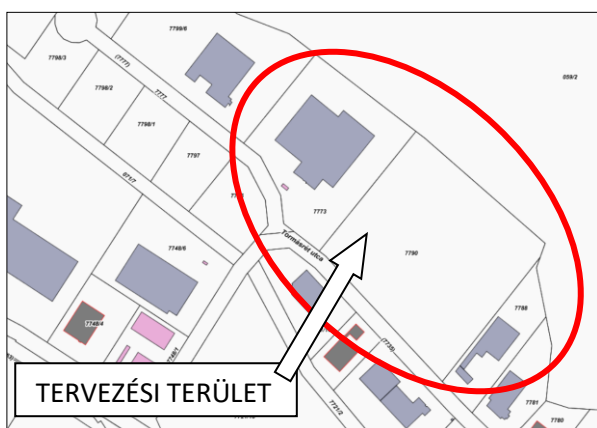
A Kormány a 347/2016. (XI. 17.) Korm. rendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánította a Biatorbágy közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 7773 és 7790 helyrajzi számokon nyilvántartott földrésztleteken megvalósításra kerülő mezőgazdasági gépgyártó üzem, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítását. Ezáltal a beruházással kapcsolatos közigazgatási hatósági ügyek kiemelt üggyé váltak, és gyorsított eljárasmóddal intézhetők. Ide tartoznak például az építésügyi, a telekalakításra irányuló, vagy a környezetvédelmi hatósági eljárások, valamint a kormányrendelet mellékletében felsorolt ügyfajtákban kiadott hatósági döntések módosítására irányuló hatósági eljárások.

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. Ez alapján **e nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás** esetében – amennyiben jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza érvényben lévő Helyi Építési Szabályzatának módosítását -, **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 északkeleti részén található. A CTPark Delta Kft. által megvásárolt 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok az Erdőalja utcától és a Tormásrét utcától északkeletre fekszenek, két meglévő ipari üzem és a Vendel Parkot határoló, részben erdős domboldal által közrezárt területen. A két földrészlet már hosszú évek óta gazdasági besorolású területbe tartozik.

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



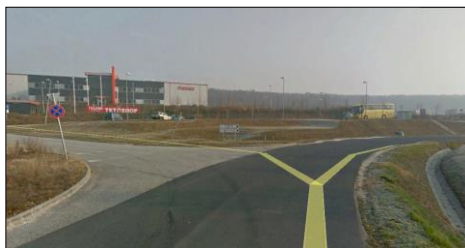
Az Erdőalja utca 1. számú, 7773-as hrsz.-ú ingatlanon ipari tevékenység folyik. Az üzemcsarnokkal beépített ingatlan korábban a Ruukki Hungary Kft. tulajdonát képezte. Az AGCO tagvállalata, a GSI gabonátároló, anyagmozgató, illetve baromfi és sertésstenyésztéshez szükséges rendszerek gyártására specializálódott cég az említett ingatlan megvásárlásával Európában elsőként hazánkban, Biatorbágyon létesített gyárat.

„Az AGCO, mint a mezőgazdasági gépgyártás vezető szereplője, 2011-től van jelen hazánkban a svájci regionális központ támogató irodájával. Ugyanebben az évben vásárolta fel a gabonátároló, anyagmozgató rendszereket és baromfi, sertésstenyésztéshez szükséges berendezéseket gyártó GSI Csoportot, hogy világszerte ismert márkái (...) mellett komplex mezőgazdasági rendszereket ajánlhasson ügyfeleinek.” A GSI tagvállalat 2013 októberétől tartó hazai működésének, a cégcsoport dinamikus fejlődésének újabb mérföldköveként valósult meg a Biatorbágyi új üzem, ezzel a GSI cégcsoport első európai gyára, ahol 125 új munkahelyet hoztak létre. A mezőgazdasági szektor – ezen belül a gabona, baromfi és sertés ágazat – bővülésével a többszáz ezer tonna kapacitással rendelkező gabonátároló rendszerekhez kapcsolódó anyagmozgató berendezések gyártását és felépítését ezzel az észak-amerikai központból Magyarországra helyezték át.

A GSI Hungary Kft. ügyvezető igazgatója szerint „Biatorbágy mellett szólt a központi lokáció, hiszen legfontosabb export piacaink a régióon belül Ukrajna, Oroszország és a környező országok, de magyarországi partnereknek is egyedileg tervezünk és szállítunk majd gabonamozgatáshoz használt emelő- és szállítószalag rendszereket”. Emellett az infrastruktúra, valamint a logisztikai és befektetési szempontok, de a megfelelő gyárépület is adott volt. További fontos tényezőként a szakképzett munkaerő és a helyi beszerzési lehetőségek is támogatták a döntést.”

A 2014 júniusában a „8 000 négyzetméteres csarnok gyártási területén 12 hegesztő állomás, lézervágó- és hajlító, vízvágó, szögvas-, valamint lemez- és rúdanyag megmunkáláshoz használt berendezések kaptak helyet. A gabonasilók elemeinek gyártása mellett az épület raktárként és elosztó központként is funkcionál mind a teljes gabona, mind a baromfi- és sertésstenyésztést kiszolgáló üzletágnak.” Az irodáknak az üzemcsarnokhoz kapcsolódó 2 000 négyzetméteres irodaépület ad helyet, ahol a cég könyvelése, az értékesítés zajlik.

„Az AGCO-GSI szeretné a közeljövőben is folytatni bővülését az EAME (Európa, Afrika, Közel-Kelet) régióban, amely kedvező lehetőségeket tartogat számára; a biatorbágyi üzemben terveik szerint a 2014-es teljesítményük háromszorosát is elérhetik a következő két év során. Partnereik között kisebb gazdák és termelők, de multinacionális nagyvállalatok is szerepelnek, fő export piacaik pedig továbbra is az Európai Unió, valamint a CIS régió államai, de bizakodóak az afrikai és közel-keleti kilátások is.” (Forrás www.CNC.hu – GSI) Az ingatlant a CTPark Delta Kft. vásárolta meg.



3. ábra: Képek a GSI üzemcsarnokáról

A telek nagysága 3.3258 m², melynek közepén áll a nagy alapterületű, esztétikus megjelenésű csarnoképület. Az épület irodaszárnya a bejárathoz kapcsolódik, és többszintes kialakítású, a kiugró épületrészhez északról csatlakozó csarnok nagy belmagasságú, így az irodablokk fölé magasodik.

Az épület bejárata az Erdőalja utca felé nyílik. Az üzem jelenleg jelentős méretű elő-, oldal- és hátsókerttel rendelkezik. A 9750 m² alapterületű csarnokot egy parkolókkal, kamion rakodókkal szegélyezett belső út övezi. Az ingatlan jelentős részét ezek a burkolt felületek foglalják le, a további területek értékes növényállománnyal nem rendelkező zöldfelületek. A létesítmény és telke a rendezettséget tükrözi, a cég nem folytat esztétikai szempontból zavaró hatású kültéri raktározást, tárolást az ingatlanon.

A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint a földrészlet 420 m²-es területét az ELMŰ Hálózati Kft. számára bejegyzett vezetékjog terheli.



4-5. ábra: A két tárgyi ingatlan madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)



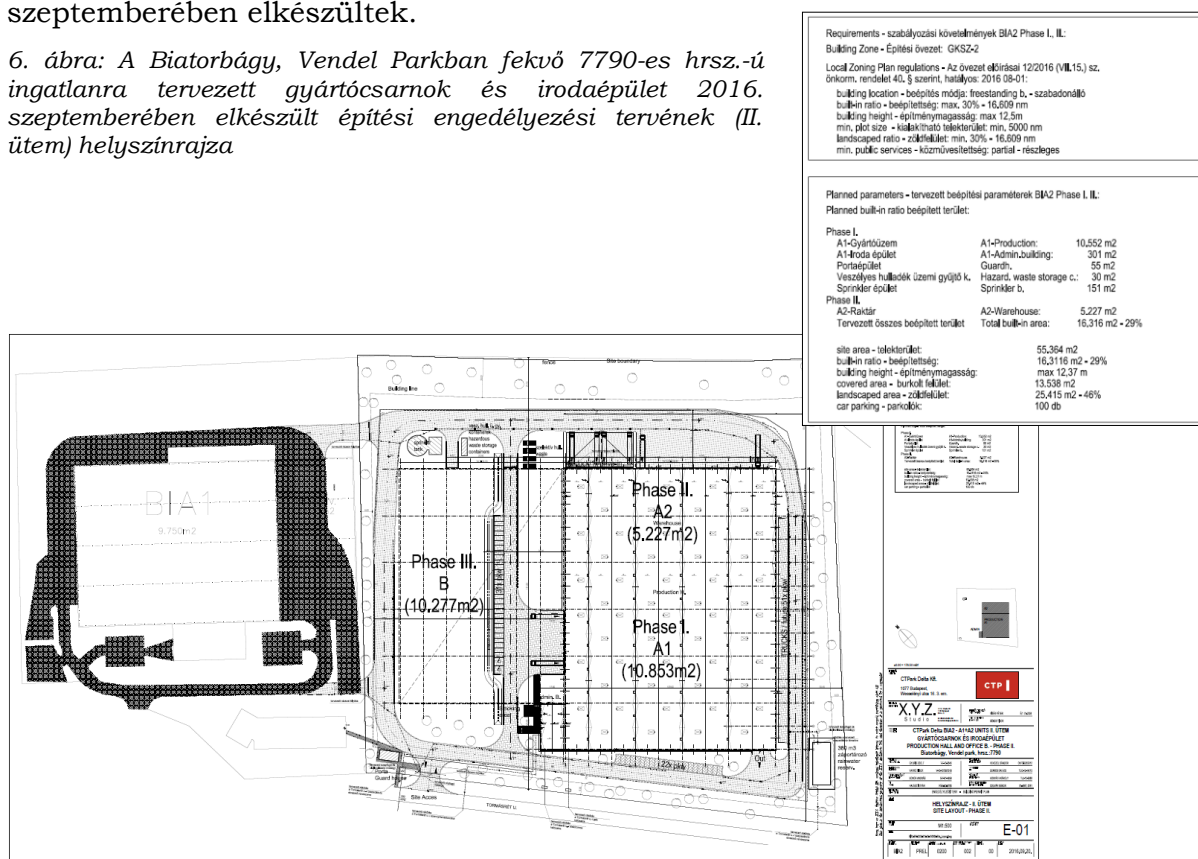
A két ingatlan madártávlatból északkelet felől nézve (forrás: Google maps)

A Tormásrét utcáról nyíló 7790-es hrsz.-ú, 5.5364 m² nagyságú ingatlan korábban a Böck és Kus Béta Beruházási és Szolgáltató Kft. tulajdonában állt, és nemrég szintén a CTPark Delta Kft. tulajdonába került. Az ingatlan 1 m²-ére az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga került bejegyzésre a 3. számú 0,4 kV-os vezetékhálózatra javára.

A telephelynek jelenleg egyetlen bejárata van, amely a Tormásrét utcáról nyílik, az utcafront északnyugati végében. A bejárattól egy kitaposott út vezet a kerítésekkel párhuzamosan, a telek szélén. A földrészlet beépítetlen, de építési tevékenység folyik rajta.

A CTPark Delta Kft. az ingatlanra egy gyártócsarnok és irodaépület megépítése érdekében építési engedélyezési terveket készített, amelyek 2016. szeptemberében elkészültek.

6. ábra: A Biatorbágy, Vendel Parkban fekvő 7790-es hrsz.-ú ingatlanra tervezett gyártócsarnok és irodaépület 2016. szeptemberében elkészült építési engedélyezési tervének (III. ütem) helyszínrajza



A két ingatlan területe lejtős, a terepszintben 20-28 méter szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része az Erdőalja utca és a Tormásrét utca találkozásánál található, amely kb. 170 méteren van Balti felett, a legmagasabban a 7790-es hrsz.-ú telek keleti sarka fekszik, amelynek magassága kb. 198 méter. A 7773-as hrsz.-ú telek legmagasabb része az északkeleti telekhatár mentén figyelhető meg.

7. ábra: Képek a Tormásrét utcáról nyíló 7790-es hrsz.-ú ingatlanról



Az új csarnoképület megvalósításához szükséges tereprendezés a 7790-es hrsz.-ú telken már egy korábbi építési engedélyezési dokumentáció alapján elkészült, így az ingatlan beépíthető középső területe szinte síknak tekinthető. A hátsó, erdő felőli és a délkeleti telekhatáron a szükséges rézsűk már kialakításra kerültek, és növényzettel beültetettek. A 7773-as hrsz.-ú ingatlan is rendezett, a terep a meglévő épülethez, közlekedési rendszerhez és a környezet terepadottságaihoz igazodik.

A 7773-as hrsz.-ú ingatlantól nyugatra egy beépített ingatlan található, ahol a Bunzl cég telephelye működik. A telken tárgyi ingatlanhoz hasonlóan szintén egy nagyméretű csarnoképület figyelhető meg, amelyhez az Erdőalja utca felé egy háromszintes irodaépület-rész csatlakozik. A cég munkahigiéniai, munkavédelmi és takarítási termékeket gyárt és értékesít, termékínálata Weboldaluk bemutatkozása szerint egyedülálló a piacon.

A 7790-es hrsz.-ú ingatlan keleti szomszédságában három kisebb telephely található, a közvetlen határos ingatlanon a Pannon Falap Lemez Kft. üzemel egy korszerű, esztétikus megjelenésű épületben.

Az Erdőalja utca túloldalán szintén kisebb telephelyek alakultak ki, amelyek mindegyike beépített és működő üzem (Jungheinrich Hungária Kft., Remmers Ungarn Kft., Englmayer Hungária Kft.). A két telek északkeleti határát a Budai hegyvidék erdőterületei képezik. Az erdős terület azonban csak a 7790-es hrsz.-ú földrészlet hátsó telekhatárának közepéig tart, ettől nyugatra füves parlagterület figyelhető meg. A 7773-as hrsz.-ú ingatlan északnyugati csücskétől nyugati irányban szintén fákkal borított, fiatal erdő látható.

A Vendel Park még egy viszonylag új ipari park, amelynek telephelyein értékes növényállomány még nem található.



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 továbbhaladást.

8. ábra: A Vendel Park környéki úthálózat

A 7773-as hrsz.-ú ingatlant kiszolgáló Erdőalja utca az 1-es útról induló Tormásrét utcáról érhető el. A Vendel Park belső feltáró útját képező Tormásrét utca egy körforgalmi csomóponttal csatlakozik az 1. sz. főúthoz a 11+1 kilométerszelvényénél.

A Tormásrét utca a 7790-es hrsz.-ú ingatlan előtt elhaladva, délkeleti irányban végigfut a Vendel Park telephelyei között, majd egy újabb útcsatlakozás lehetővé teszi, hogy a Budai úton keresztül ismét el lehessen érni 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 út délnyugati oldalán még beépítetlen ingatlanok figyelhetők meg.

A 7773-as és a 7790-es hrsz.-ú ingatlanok földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
7773	kivett üzemcsarnok és udvar	3.3258 m ²	420 m2 ELMŰ vezetékJog
7790	kivett beépítetlen terület	5.5364 m ²	1 m2 ELMŰ vezetékJog
Összes terület		8.8622 m ²	

A 7773-as hrsz.-ú földrészlet alakja sokszögletes. Az északnyugati telekhatára mentén mélysége kb. 160 méter, a 7790-es hrsz.-ú telek határa mentén 210 méter. Szélessége az Erdőalja utca nyugati szakaszával párhuzamosan 180-190 méter között alakul.

A 7790-es hrsz.-ú ingatlan szélessége 240-250 méter között változó, mélysége 210 méter körüli.

4.)A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

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:

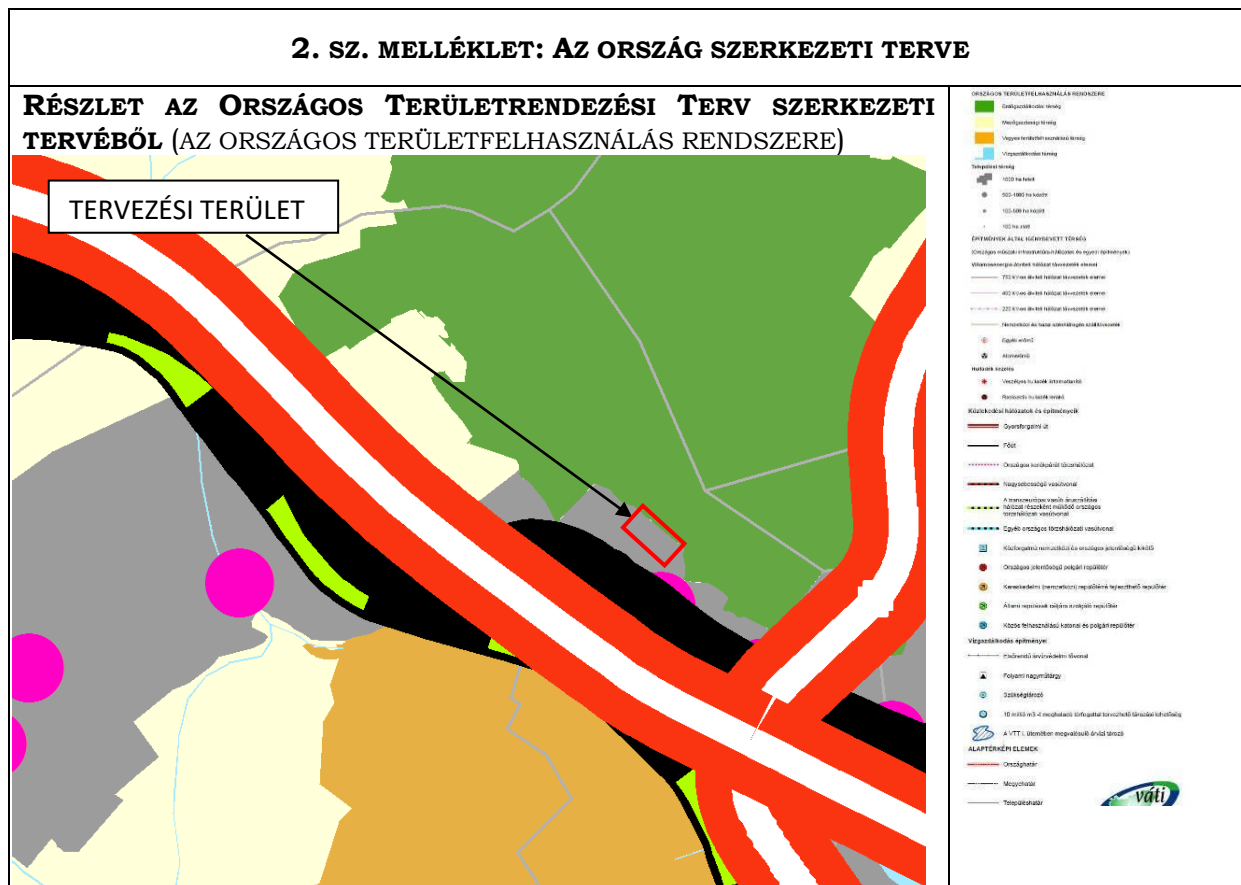
Hatályos területrendezési tervek:

- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (**OTrT**)
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (**BATrT**)

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 két 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**



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.

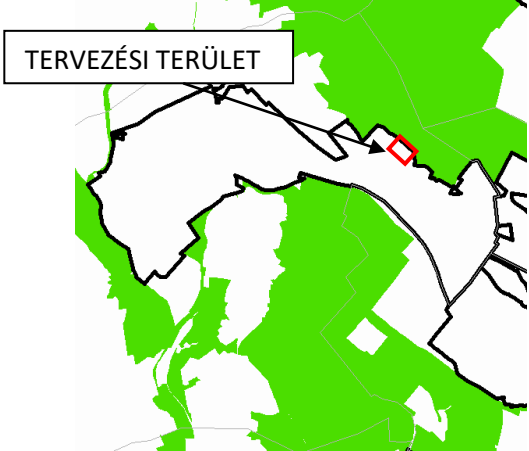
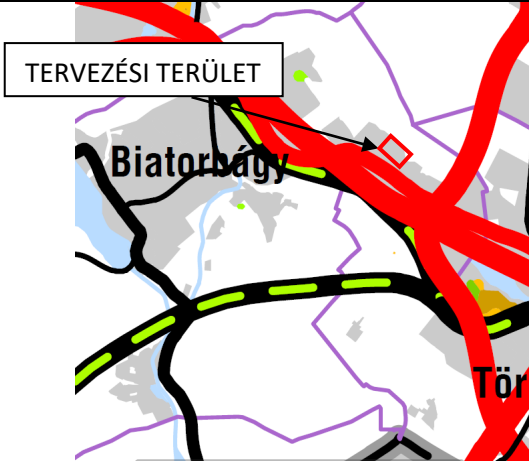
A tervezési terület a belterület keleti nyúlványának északnyugati határá mentén, a települési térségen belül fekszik.

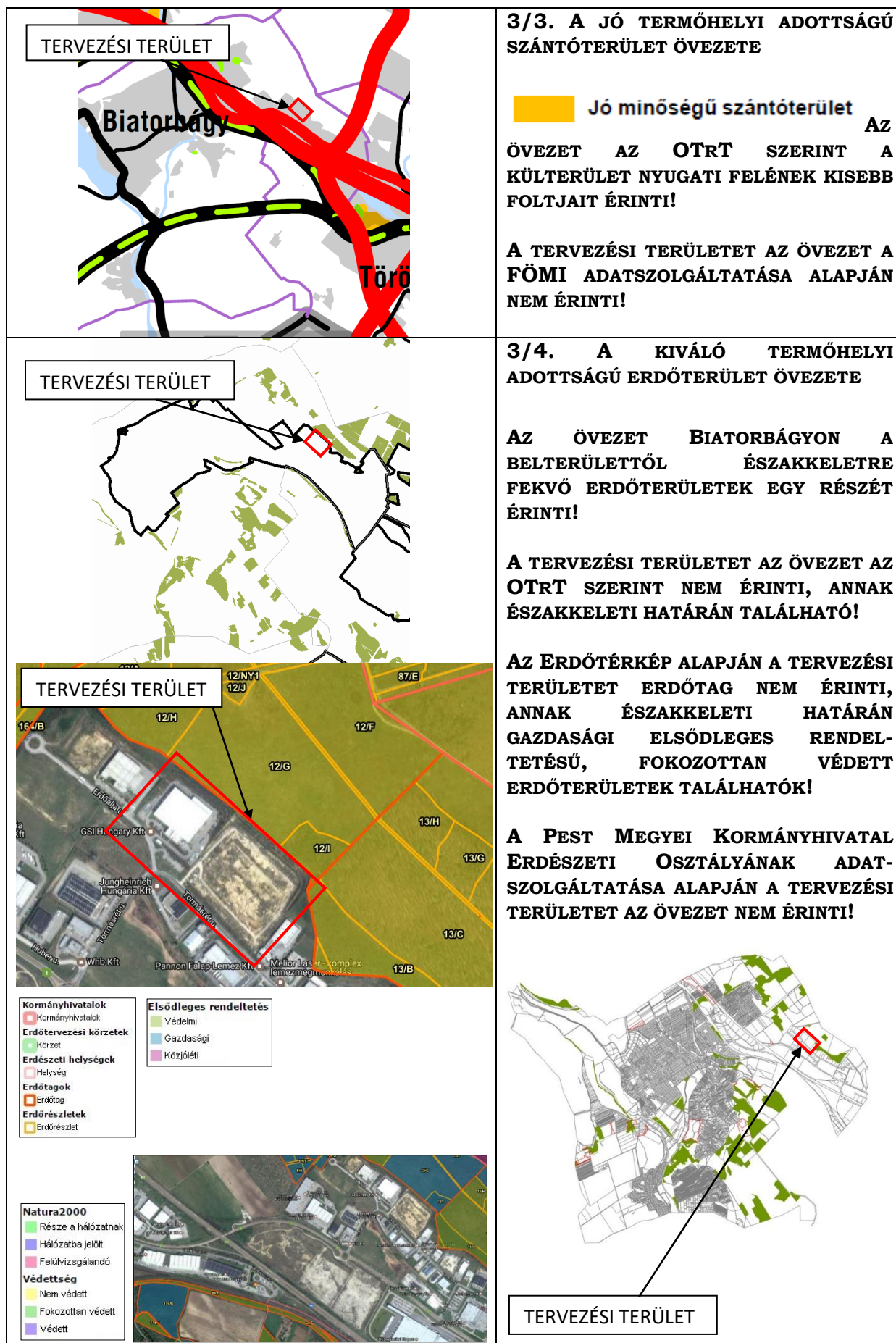
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főközlekedési út** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a 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 autópályaig tartó déli szakasza meglévő, az ettől északra jelölt szakasz még tervezett, bár ezt az OTrT nem különbözteti meg.

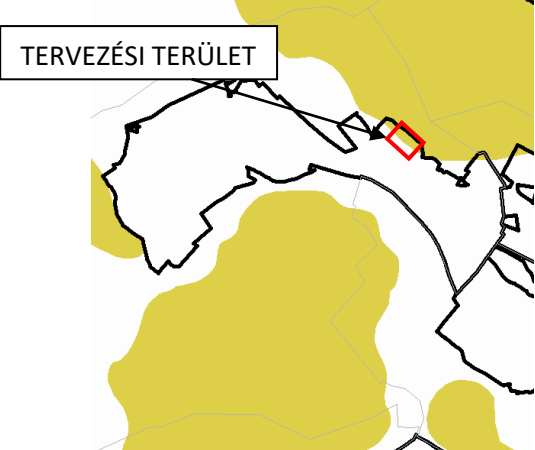
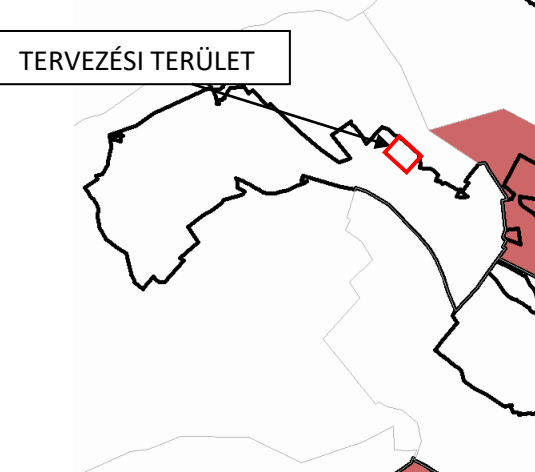
Biatorbágyot még a tervezett nagysebességű vasútvonal is érinti az említett közlekedési elemektől távolabb, a közigazgatási terület déli sávjában.

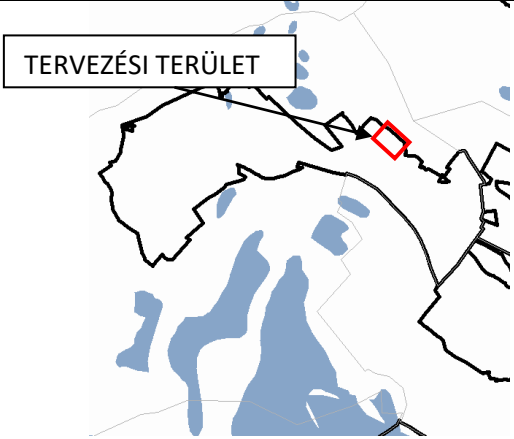
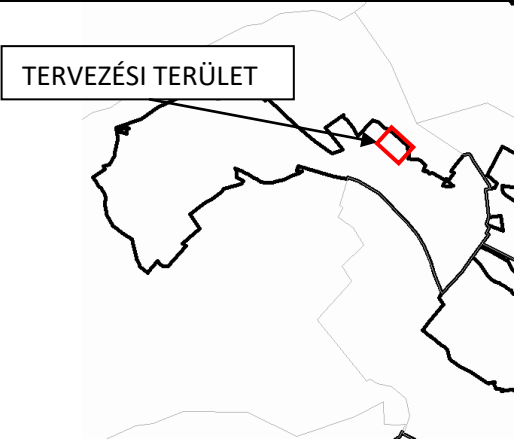
A belterületen vezet végig **az országos kerékpárút törzshálózat részét képező útvonal**, amely egy szakaszon, a tervezési terület térségében az 1. főút közelében halad.

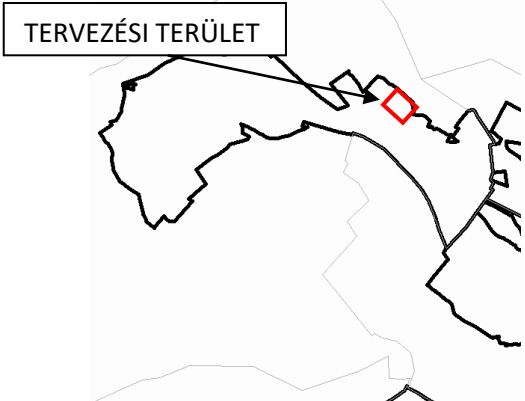
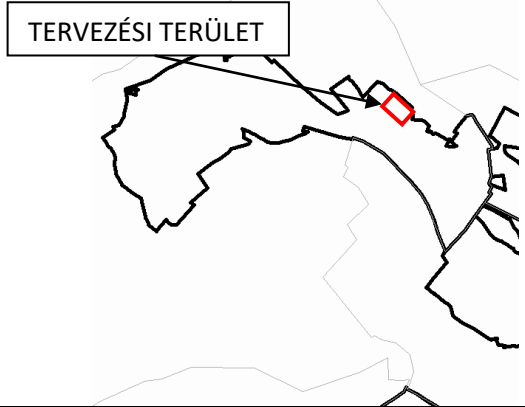
Az OTrT Szerkezeti tervlapja egyéb infrastrukturális elemet nem jelöl a város közigazgatási területét érintően.

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 SZERINT NEM ÉRINTI! ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT ANNAK ÉSZAKKELETI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ! 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!



	3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL Kiemelten kezelendő terület övezete Az övezet Biatorbágy külterületének jelentős részét lefedi! A tervezési területet az övezet az OTRT szerint kis mértékben, az északkeleti részén érinti! A Duna-Ípoly 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! 
	3/8. NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

	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!
	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:

- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti.

A tervezési terület északkeleti határán található erdőterületet

- az országos ökológiai hálózat övezete, valamint
- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete 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 tervezési területet északról határoló terület az erdőgazdálkodási térségbe sorolt, és a térségi Szerkezeti terv ábrázolása szerint az Országos Erdőállomány Kataszter részét képezi.

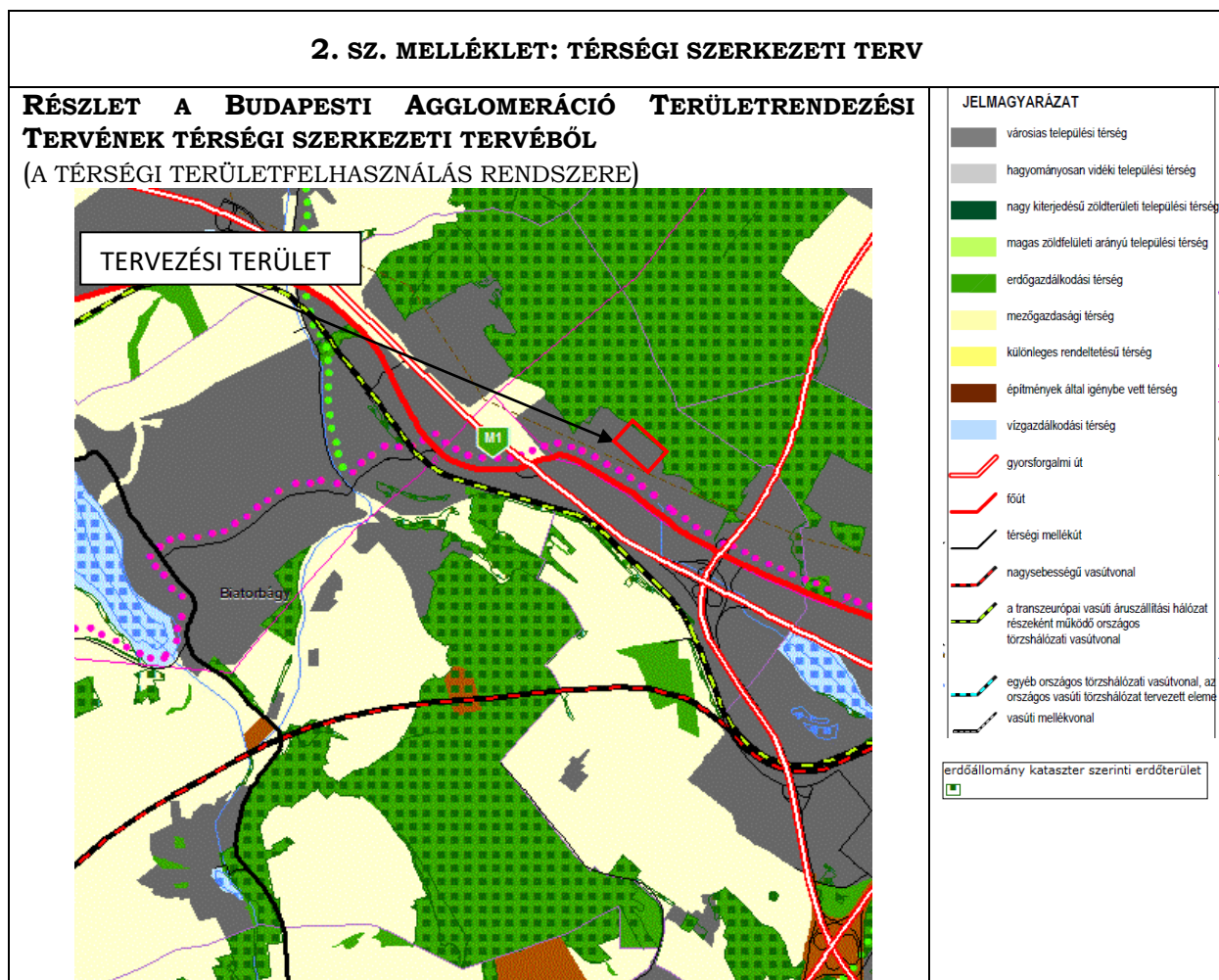
A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, **az M1-es autópálya és az M0, valamint az 1. számú főközlekedési út**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltüntetésre került a **tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai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

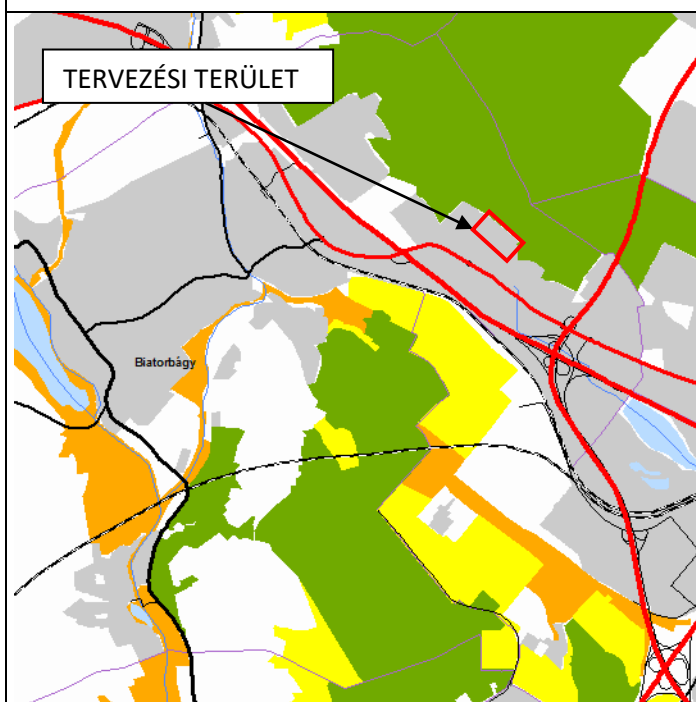
30. **7.A:** Budapest - **Biatorbágy** - Etyek - Nadap - Sukoró - Pákozdi - Székesfehérvár - Balatonfőkajár - Siófok - Szántód - Balatonföldvár - Balatonlelle - Balatonboglár - Fonyód - Keszthely - Sármellék - Zalakaros - Nagykanizsa - Kaszói - Nagyatád - Berzence - (Horvátország)”.

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



3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE

3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE

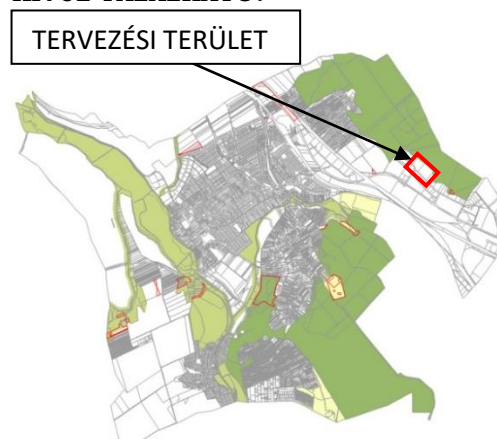
3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE

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!



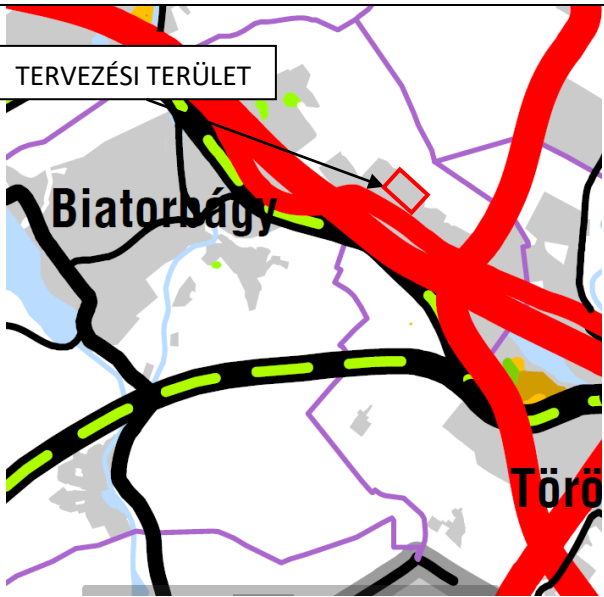
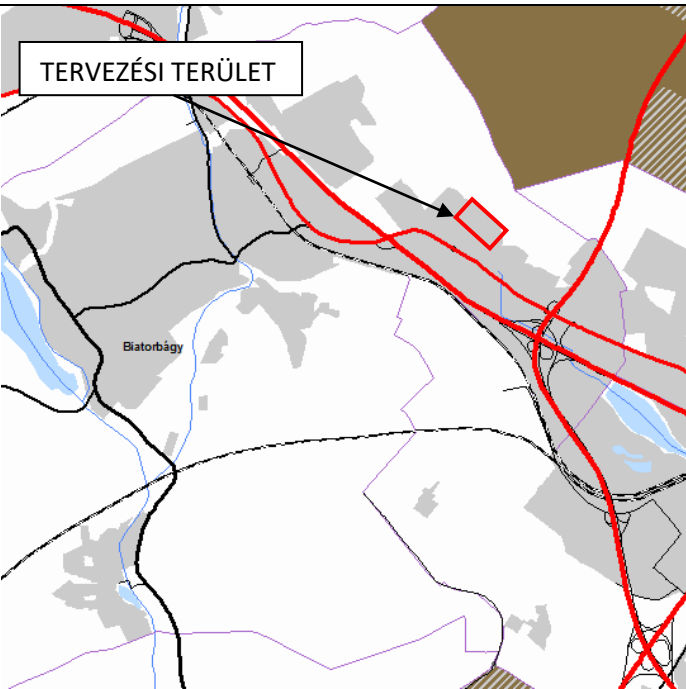
- magterület
- ökológiai folyosó
- puffer terület

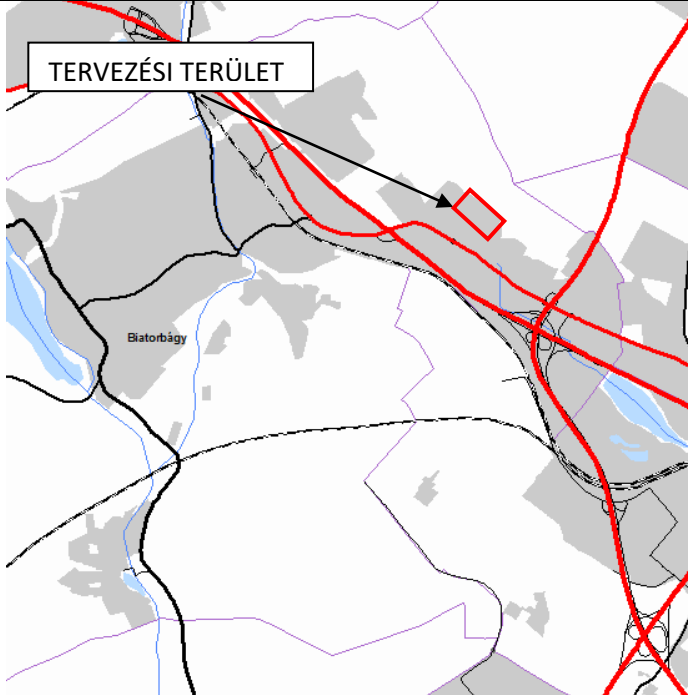
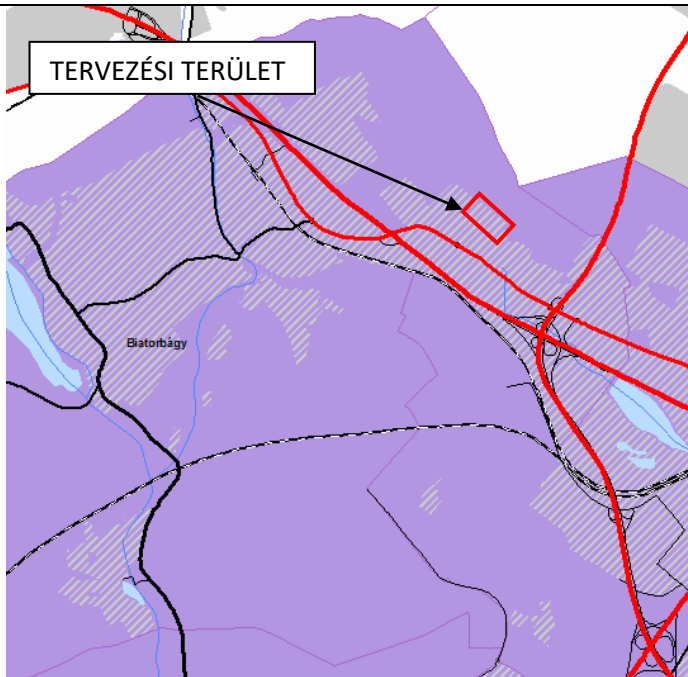
3.4. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

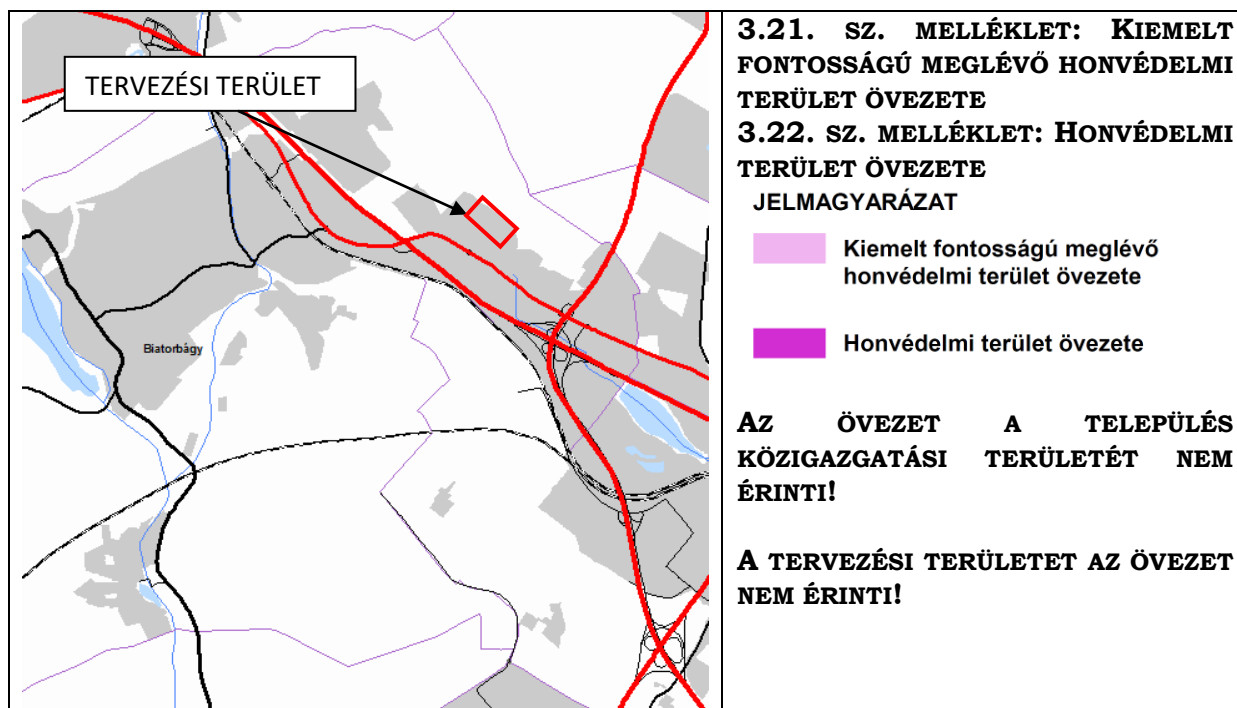
ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!

3.5. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!

	3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE TERÜLET ÖVEZETE ALKALMAS  Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület  Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE A FŐMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN BIATORBÁGY KÜL- ÉS BELTERÜLETÉT CSAK APRÓ FOLTOKBAN ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3.7. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE 3.9. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TAJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.10. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TAJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.11. SZ. MELLÉKLET: VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁG-ÖRÖKSÉG-VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE 3.12. SZ. MELLÉKLET: TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSI TERÜLET ÖVEZETE 3.13. SZ. MELLÉKLET: KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.14. SZ. MELLÉKLET: FELSZÍNI VIZEK VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI VÍZGYŰJTŐ TERÜLETÉNEK ÖVEZETE MEGSZŰNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!
	3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Ásványi 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!
	3.17. SZ. MELLÉKLET: NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE MEGSZÜNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET! 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!
	3.19. SZ. MELLÉKLET: VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE 3.20. SZ. MELLÉKLET: SZÉLERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE MEGSZÜNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!



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

A térségi övezetek közül a tervezési terület északkeleti határán található erdőterületet

- az országos ökológiai hálózat magterületének övezete érinti.

Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek:

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

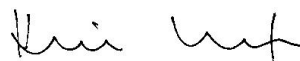
Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során az alábbi térségi területi mérleg került elfogadásra:

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

vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	—15%
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			nincs előírás

Nyilatkozat

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



Klie Zoltán
vezető településrendező tervező
TT-1-20-0058

5.)A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE

Biatorbágy város 2015-ben fogadta el jelenleg is érvényben lévő Településfejlesztési Konceptióját 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;

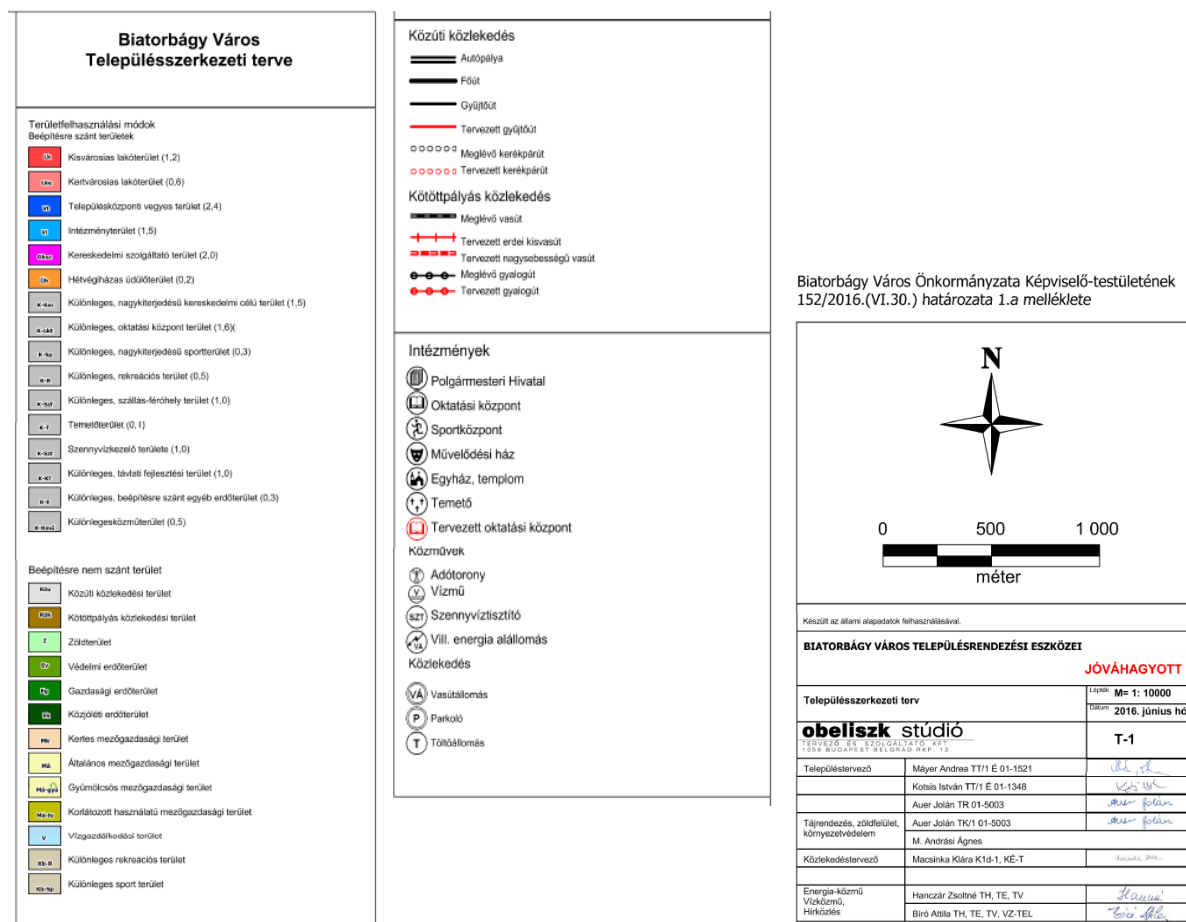
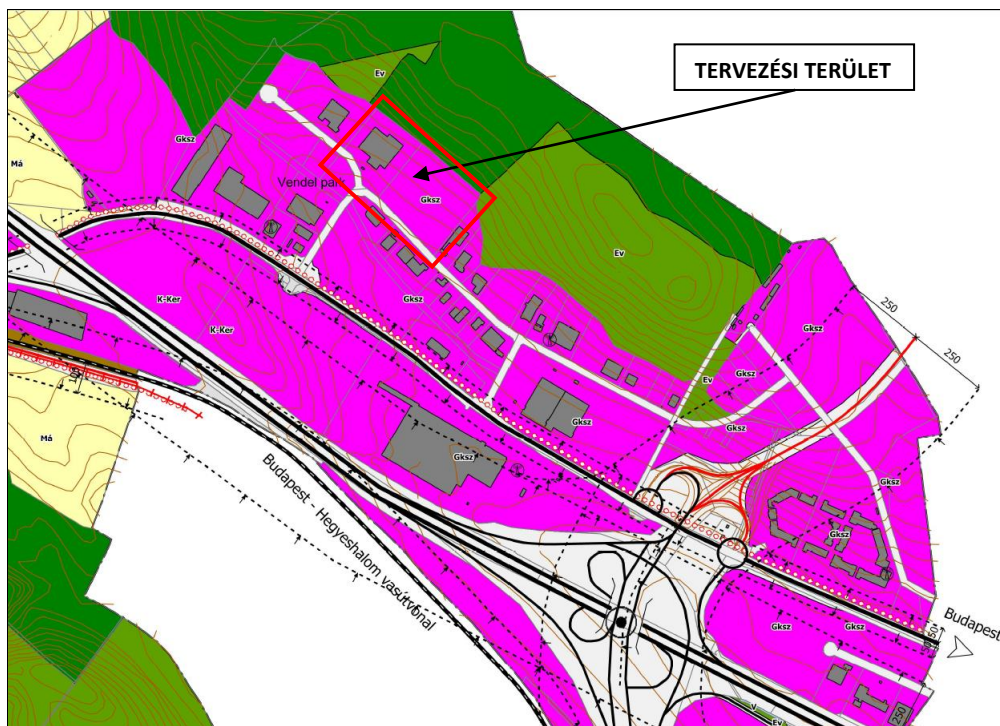
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását”.

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”.

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



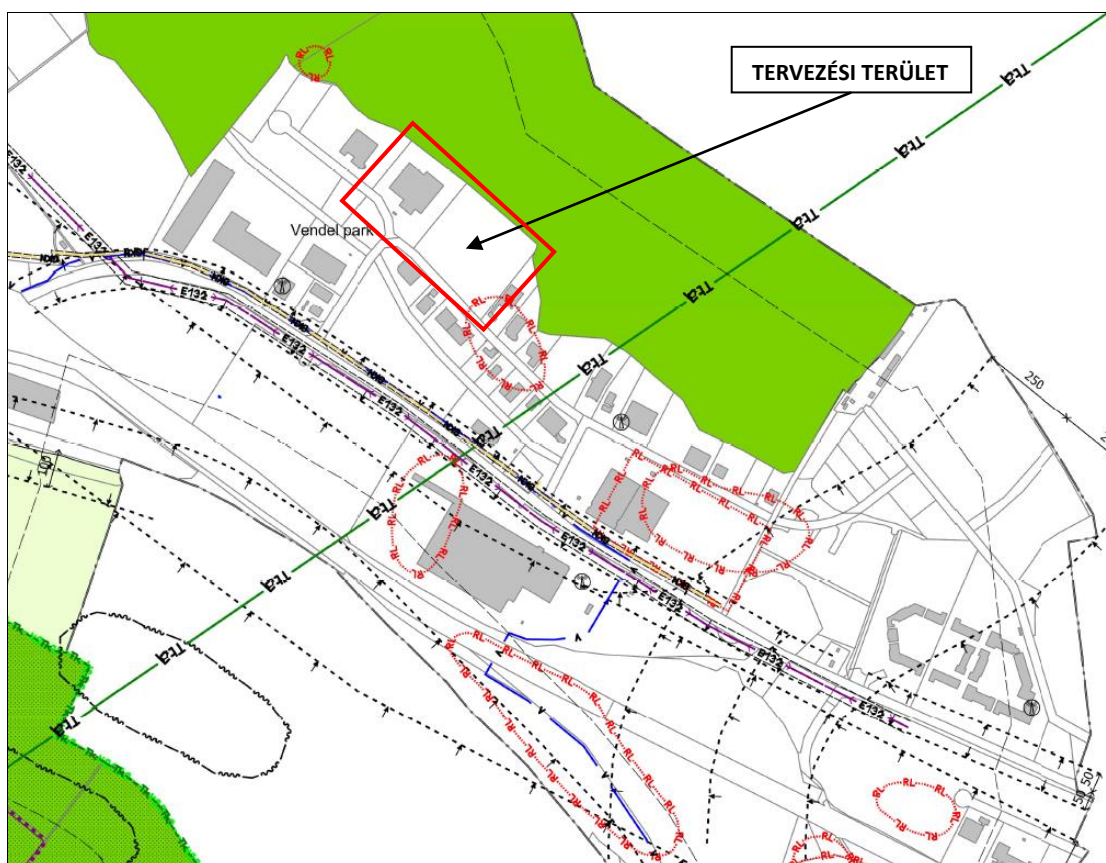
Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) **szerint a módosítási javaslattal érintett két ingatlan** – mint az előző oldalon szereplő tervrészleten is látható – **a gazdasági területek kereskedelmi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

A 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok az 1-es főközlekedési úttól északkeletre kialakult gazdasági terület részét képezik, az ipari park belső feltáró útjáról, délnyugat felől közelíthetők meg, és a TSZT szerint szomszédságukban, mindkét irányban szintén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolású, működő telephelyek figyelhetők meg.

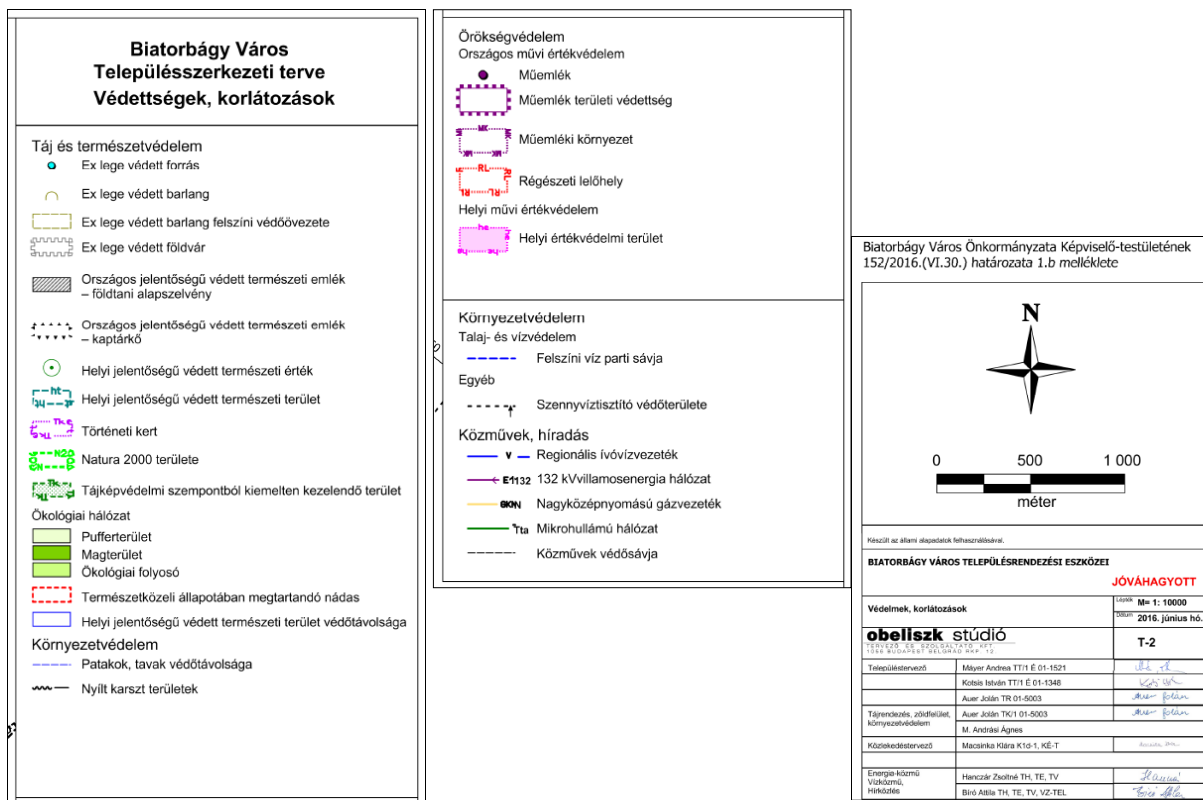
A tervezési területtől északra erdőterületek terülnek el, amelyek kétféle területfelhasználási kategóriába soroltak, tárgyi két ingatlan szélességében gazdasági, a további területeken védőerdő területek kerültek kijelölésre a TSZT-n az erdőtérkép szerinti elsődleges rendeltetésnek megfelelően (gazdasági: 12/G, 12/I, 12/F, védelmi 12/H, 13/B, 13/C erdőtag).

Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védeltséggel.** Az északkeleti telekhatáron azonban az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó erdőterületekkel határos. A Vendel Park néhány földrészletét érintően ábrázolt, **nyilvántartott régészeti lelőhelyek közül egy a 7790-es hrsz.-ú ingatlant is érinti kis mértékben.** A gazdasági területet átszelő, a terven jelölt mikrohullámú hálózat a tervezési területet nem érinti.

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



11. ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű terulap jelmagyarázata



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.

A település **Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete** (a továbbiakban HÉSZ) szól.

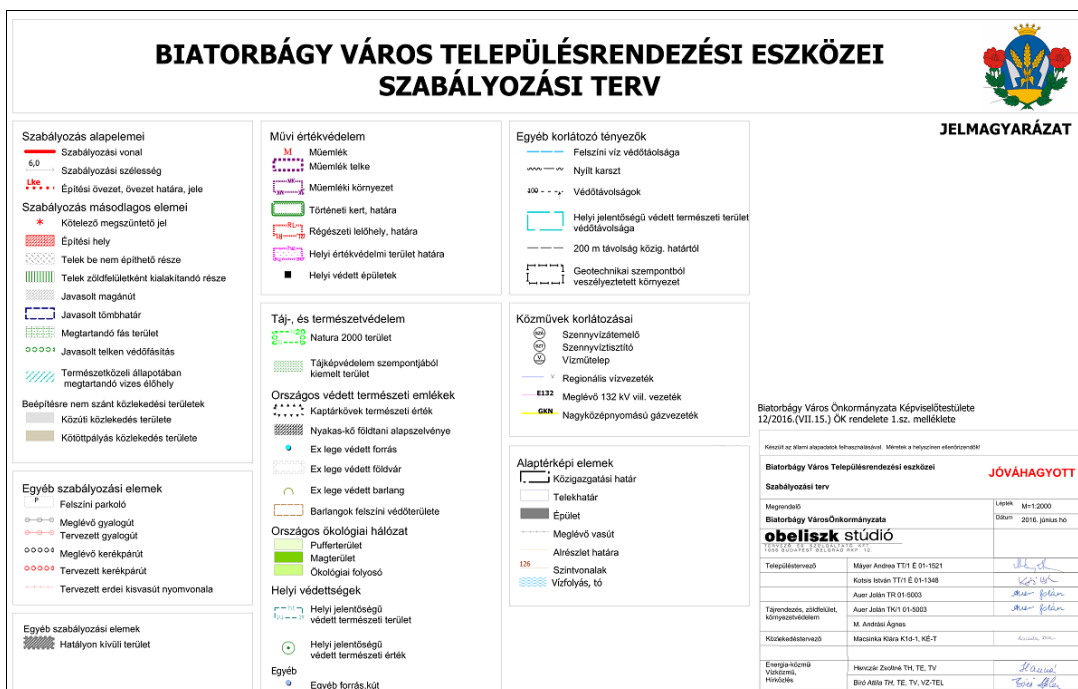
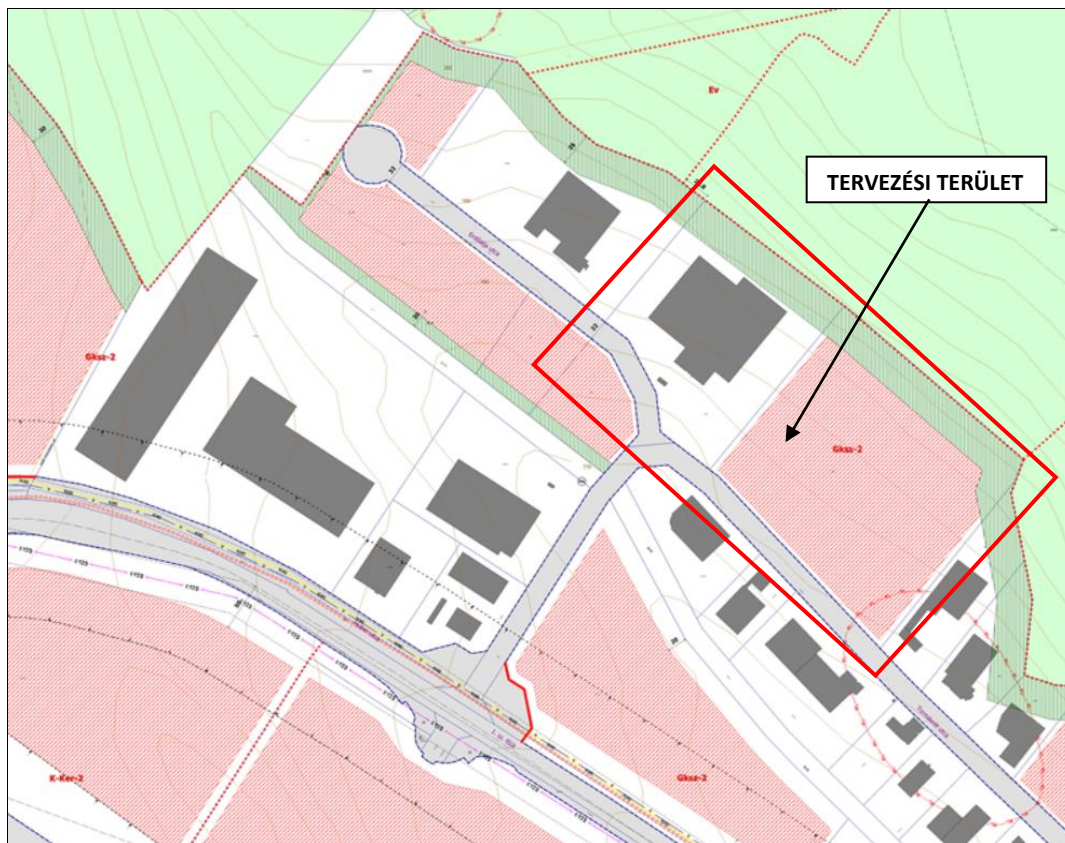
Biatorbágy város közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben. A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott:

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

- a földrészleteket délnyugatról az Erdőalja utca és a Tormásrét utca közötti közlekedési területének 22 méter széles KÖu jelű övezete határolja;

- a területtől északra, már külterületen található erdőterület az Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetébe sorolt.

12. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből



A SZT feltünteti a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon meglévő épületet, a szomszédos, jelenleg még beépítetlen 7790-es hrsz.-ú földrészleten pedig építési helyet ábrázol.

A terv nem tünteti fel a kötelezően megtartandó elő-, oldal- és hátsókert nagyságát, de az erdővel határos északkeleti telekhatár mentén egy 35 méter széles sávot a „Telek zöldfelületként megtartandó része” jelöléssel ábrázol, ami egyben a megtartandó hátsókert nagyságát is előírja.

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 7790-es hrsz.-ú ingatlan délkeleti csücskét azonban – a TSZT-nek megfelelően – érinti egy nyilvántartott régészeti lelőhely, amelynek a nyilvántartási száma azonban nem állapítható meg a SZT-ről.

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat során releváns előírásai a 4. mellékletben kerültek felsorolásra.

A tárgyi két ingatlanon történő építés esetében különösen oda kell figyelni a HÉSZ egyes előírásainak betartására. A területet északról határoló, a magterület övezetébe tartozó erdőterület közelsége miatt kiemelt figyelmet kell fordítani a 6. § szerint a természetes- és természetközeli élőhelyek védelmére, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartására. Ezt szolgálja a területen kijelölt 35 méter széles zöldsáv kötelező megtartása.

A HÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítésére vonatkozik. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a 39. § szerint részleges közművesítés elegendő, amely jelen esetben nem releváns, hiszen a 7773-as hrsz.-ú ingatlan teljes közművesítéssel rendelkezik, a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon jelenleg a víz és a szennyvízcsatorna rendelkezésre áll, a többi közmű kiépítése a megkötött szerződések alapján hamarosan megtörténik.

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, eredetileg jelentős lejtésű ingatlanok esetében azonban már nem relevánsak, mivel a területen a tereprendezés már korábban, engedélyezett tervek alapján megtörtént.

Az alábbi előírás azonban korlátozást jelent az ingatlanokon tervezett csarnoképületek kialakítása vonatkozásában:

„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 ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A 2051 Biatorbágy, Erdőalja utcai 7773-as és 7790-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. Az egyik a Biatorbágy, Erdőalja u. 1-es számú, 7773-as hrsz.-ú, jelenleg már a CTPark Delta Kft. tulajdonát képező beépített telephely. A másik a 7790-es hrsz.-ú, szintén a CTP tulajdonát képező ingatlan. A tulajdonos a GSI gabonátároló, anyagmozgató, illetve baromfi és sertésstenyésztéshez szükséges rendszerek gyártására specializálódott, az AGCO tagvállalatoként Magyarországon is működő cég termelési igényeihez igazodva alakítja ki a két ingatlanból álló telephelyet, ahol az új üzemcsarnok megvalósítása után mezőgazdasági silókhoz gyártanak majd hajlított, formált lemezeket.

A településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon meglévő épület 3.633 m²-es bővítése (Phase IV.) a beépítési százalék megemelése után, valamint a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett új épületek megvalósítási lehetőségének biztosítása (BIA 2 Phase I + II – jelenleg építés alatt + Phase III. a beépítési százalék megemelését követően).

A fent ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen két nagy alapterületű ipari jellegű épület megvalósítása a hozzájuk tartozó irodákkal, tárolóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel, a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon álló épület megtartásával, kibővítésével, a szomszédos ingatlanon egy új csarnoképület megvalósításával párhuzamosan.

Biatorbágy Város Önkormányzata részéről felmerült a szándék, hogy a város településrendezési eszközeit a terület tulajdonosa, a CTPark Delta Kft. fejlesztési elképzeléseinek szem előtt tartásával módosítja a tervezett termelő beruházás megvalósítása érdekében, különös tekintettel a tervezett fejlesztés nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánítására.

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 kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánított mezőgazdasági gépgyártó üzem környezetkímélő technológiával ezen a területfelhasználási egységen belül megvalósítható.

A 7773-as hrsz.-ú ingatlanon található épület bővítése és a 7790-es hrsz.-ú ingatlan új beépítése során figyelembe kell venni a területtől északra elterülő, az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó erdőterületek közelségét. Szintén figyelmet kell fordítani a 7790-es hrsz.-ú földrészlet délkeleti csücskét érintő nyilvántartott régészeti lelőhely értékeinek megóvására, melyről jelen tanulmány 12. fejezete ír részletesebben.

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 főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés), és a nem megvalósítható (bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, és (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény) **kiegészítő rendeltetésű épületek** felsorolását is.

Ismerteti a HÉSZ 39. § (4) bekezdése a Gksz építési övezetekben el nem helyezhető **melléképítményeket**, amelyek a Gksz-2 jelű övezetben az alábbiak: hűsfüstölő, 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-át háromszintű növénytelepítés szükséges, melyet folyamatosan fenn kell tartani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.”, valamint „Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növényzát többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.” **A beépítési javaslat ezen előírásnak megfelel.**

A tárgyi két ingatlant északról határoló, a magterület övezetébe tartozó erdőterület közelsége miatt **a telkek hátsókertjében kijelölt 35 méter széles zöldsáv**

megtartása a HÉSZ 6. §-a és a Szabályozási terv alapján **kötelező** a természetes- és természetközeli élőhelyek védelme, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartása érdekében. **Ezen előírások a tervezett épületek megvalósítása során betartandók.**

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

Nagyon szigorú előírásokat fogalmaz meg a HÉSZ az ingatlanokon végezhető **tereprendezéssel** kapcsolatban. A 27. § minden övezet, építési övezet vonatkozásában előírja a lejtős terepen történő építés feltételeit, támfal, rézsű kialakításának szabályait. **A rézsűkre, tereplépcsőkre vonatkozó előírások az épületek tervezése, kialakítása során figyelembe veendő, de a két ingatlan telekalakítása már korábban megtörtént.**

A HÉSZ 40. § (2) bekezdése pedig kifejezetten a Gksz-2 jelű építési övezetre vonatkozóan írja elő, hogy **az erdő felőli telekhatár menti 20 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.**

Ez az előírás a tárgyi ingatlanok esetében betartható, **a hátsó telekhatár mentén megtartandó terep a 35 méteres kötelezően kialakítandó zöldsávon belül húzódik, így a korábban kialakított terep érintetlenül hagyása nem akadályozza a tervezett épületek megvalósítását.**

A 27. § (6) bekezdésének előírása szerint 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet. Ez az előírás ugyan a tervezett csarnoképületek adott telkeken történő elhelyezése esetében nem releváns, hiszen az épületek elhelyezésére szolgáló terület már közel sík, de **ebben az ipari parkban nem ésszerű rendelkezés**, mivel a Vendel Park számos, viszonylag meredek lejtésű telephelyén a kialakult épületek ennél a méretnél jóval nagyobbak. A 7773-as hrsz.-ű ingatlanon álló csarnoképület mélysége például 110 méter. **E HÉSZ rendelkezés megtartása ebben az ipari parkban általánosan nem lenne célszerű**, mivel 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.** Az I. és II. ütemben tervezett épület irodarésze és a csarnokszerkezet egymástól eltérő megjelenésű a különböző funkciók megjelenésbeli hangsúlyozása érdekében. Az esztétikus megjelenést szolgálja az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát szabályozó előírás is.

A 27. § (6) bekezdésének előírása lehetővé teszi azt, hogy a 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épületek **lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét** – azaz a 12,5 métert – a terepcsatlakozások közötti különbség felével. **Ennek a lehetőségnek a kihasználása tárgyi beruházás esetében nem tervezett, hiszen az épületek szinte vízszintes terepen állnak majd.**

A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportároló méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. **A tervezett beruházás keretein belül a szükséges méretű (kb. 400m³-es), föld alatti záportároló kialakításra kerül.**

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 fentieken 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 mérvadóak, hiszen két kialakult ingatlan beépítése jelen tanulmány tárgya. **A két földrészlet egyébként fenti előírásoknak teljes mértékben megfelel, mivel nagyságuk sokszorosa a megengedett minimális teleknagyságnak, szélességük pedig közel 180 illetve 250 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 szigorú korlátozást jelent, amely a beruházást ellehetetleníti. Ezért ennek a rendelkezésnek a módosítása elengedhetetlen, hiszen az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret 5000 m², és a 7773-as hrsz.-ú ingatlan 3.3258, a 7790-es hrsz.-ú ingatlan pedig 5.5364 m² nagyságú. Az említett előírás betartása esetén mindkét ingatlan területéből csupán 10.000 m² lenne figyelembe vehető, amely az 1,2 m²/m² szintterületi mutató értékkel számolva telkenként összesen 12.000 m² beépíthető szintterület megvalósításának lehetőségét biztosítja, amely a tervezett beruházás számára szükséges bruttó szintterületnek csak a fele.

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 7773-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 9.977 m² beépíthető bruttó alapterületet jelent, a 7790-es hrsz.-ú földrészlet esetében pedig 16.609 m²-t. **A beruházói elképzelések szerint az első ingatlanon a meglévő 9.750 m²-es gyártócsarnok 3.633 m²-es bővítése tervezett, amely 40,24%-os beépítettséget jelent, a második ingatlanon pedig ütemezetten összesen 26.357 m² alapterületű épületet szeretnének megvalósítani, ami 47,61%-os beépítettséget eredményez.** Ehhez a tárgyi két ingatlan beépíthetősége célszerűen 50%-ban határozandó meg, ami a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon 16.629 m², a 7790-es hrsz.-ú földrészleten pedig 27.682 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-12 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 $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$. A kormányrendelet szerint a HÉSZ-ben az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20% lehet. A CTPark Delta Kft. szeretne a területen az OTÉK szerint biztosított lehetőségekhez közelebb álló 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 épületek – a területen jellemző és a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon jelenleg meglévő beépítéshez hasonlóan – célszerűen **szabadonálló beépítésmóddal** alakítható ki. A hatályos HÉSZ-ben előírt **5000 m^2 -es minimális kialakítható teleknagyság előírása megtartható, mivel a területen telekosztás nem tervezett.** Viszont az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslatunk szerint 50%-ban határozandó meg. Ez szükségessé teszi a **kötelező legkisebb zöldfelületi arány változtatását is, amely javaslatunk szerint 20% lenne a jelenlegi 30% helyett** annak érdekében, hogy a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felülettel kialakítható legyen.

A legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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-12 jelű építési övezetben érvényét veszti.

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelen építési övezet vonatkozásában változatlanul megmaradhat, a beruházó – mivel a gyártási funkciót nem akadályozza – már lecsökkentette a 10,5 méteres hasznos magassági értéket 9,5 méterre. Meg kell azonban jegyezni, hogy logisztikai funkciójú épületek esetében ez a HÉSZ-ben előírt épületmagasság érték korlátozza az általánosan elvárt 10,5 méteres belmagasság megvalósíthatóságát, ezért ezen előírás átgondolását javasoljuk a HÉSZ következő módosítása során az ipari park egyéb gazdasági területein tervezett funkciók szem előtt tartásával.

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 m^2 szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe.”

Ez alapján a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon az 1,2 m²/m²-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 39.909 m², a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon pedig 66.437 m² bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad. Ez azonban a tárgyi két ingatlan esetében teljesen szükségtelen, mivel a csarnoképületek egy szintesek, csupán az alapterület minimális hányadát kitevő iroda- és szociális blokkok szoktak több szintben megvalósulni, ami a különböző belmagassági értékek miatt azonos attika-magasságot (12,07 méter) eredményez a teljes épület vonatkozásában. Így tervezett ez a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósítandó épületben is. Az I. ütemben felépítésre kerülő épület északnyugati, 12*24 méteres egysége lesz az iroda-rész, amely az I. és II. ütem építésekor F+1 szintes, majd a III. ütem megvalósításával párhuzamosan F+2 szintes kialakítású lesz.

Fentiek alapján javaslatot teszünk az új Gksz-12 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékének 0,8 m²/m² értékre történő lecsökkentésére. Ezt figyelembe véve a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 26.606 m², a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon pedig 44.291 m² bruttó szintterület építhető be.

A fentiek figyelembe vételével a javasolt Gksz-12 építési övezet előírásai az alábbiak:

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 építménymagasság a (m)
Gksz-12	SZ	5000	50	20	0,8	12,5

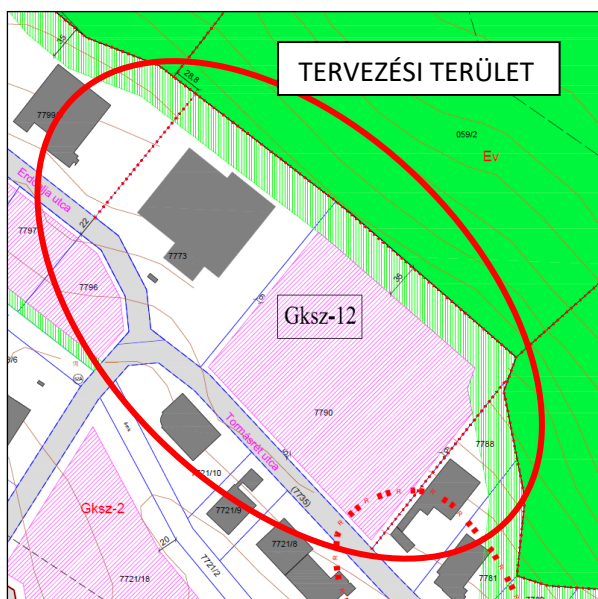
Az építési helyeket a HÉSZ nem írja elő a Gksz-2 jelű építési övezet telkeire vonatkozóan, de a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon a Szabályozási terv kijelöli az építési hely területét.

A tervlapon a méretezés ugyan nem szerepel, de a digitális rajzról lemérve **az előkert 5, a kötelező oldalkert 6-6 méter. A hátsókert mélységét a kötelezően kialakítandó zöldfelület előírt 35 méteres szélessége határozza meg.**

A tárgyi területet érintő korlátozó szabályozási elem a 7790-es hrsz.-ú ingatlan délkeleti csücskét érintő **nyilvánartott régészeti lelőhely**, amely a hatályos településrendezési eszközökön ábrázolásra került.

13. ábra: Szabályozási tervjavaslat

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK				
Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség %	A legkisebb zöldfelületi mérték (%)	Szintterületi mutató maximuma (m ² /m ²)	O.S. : Z.K.
Építmény magasság (m)	Kialakított (legkisebb mértékű)	Kialakított (legkisebb mértékű)		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ				
Gksz-12	SZ	50	20	0,8
Gksz-2	12,5	5000	50	
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET				



7.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok beépíthető területnagysága jóval kisebb, mint amennyit a nemzetgazdaságilag kiemelt beruházásként megvalósítandó mezőgazdasági gépgyártó üzem megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

A 7773-as hrsz.-ú földrészlet területe 33.258 m²

Hatályos HÉSZ szerint

Beépíthető alapterület (30%) - maximum	9.977 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	9.977 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	12.000 m ²
Burkolt felület - maximum	13.304 m ²

Telepítési tanulmány javaslata szerint

Beépíthető alapterület (50%) - maximum	16.629 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (20%) - minimum	6.652 m ²
Beépíthető szintterület (0,8 m ² /m ²) - maximum	26.606 m ²
Burkolt felület - maximum	9.977 m ²

Beépítési tervjavaslat szerint

Beépített alapterület (40,2%)	13.383 m ²
Zöldfelület nagysága (39,2%)	13.026 m ²
- ebből füvesített terület	9.134 m ²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület	3.892 m ²
Beépítésre kerülő szintterület (0,44 m ² /m ²)	14.750 m ²
Burkolt felület (20,6%)	6.849 m ²

A 7790-es hrsz.-ú földrészlet területe 55.364 m²

Hatályos HÉSZ szerint

Beépíthető alapterület (30%) - maximum	16.609 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	16.609 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	12.000 m ²
Burkolt felület - maximum	22.146 m ²

Telepítési tanulmány javaslata szerint

Beépíthető alapterület (50%) - maximum	27.682 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (20%) - minimum	11.073 m ²
Beépíthető szintterület (0,8 m ² /m ²) - maximum	44.291 m ²
Burkolt felület - maximum	16.609 m ²

Beépítési tervjavaslat szerint

Beépített alapterület (47,6%)	26.357 m ²
-------------------------------	-----------------------

Zöldfelület nagysága (28,2%)	15.600 m ²
- ebből füvesített terület	8.634 m ²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület	6.966 m ²
Beépítésre kerülő szintterület (0,49 m ² /m ²)	26.933 m ²
Burkolt felület (24,2%)	13.407 m ²

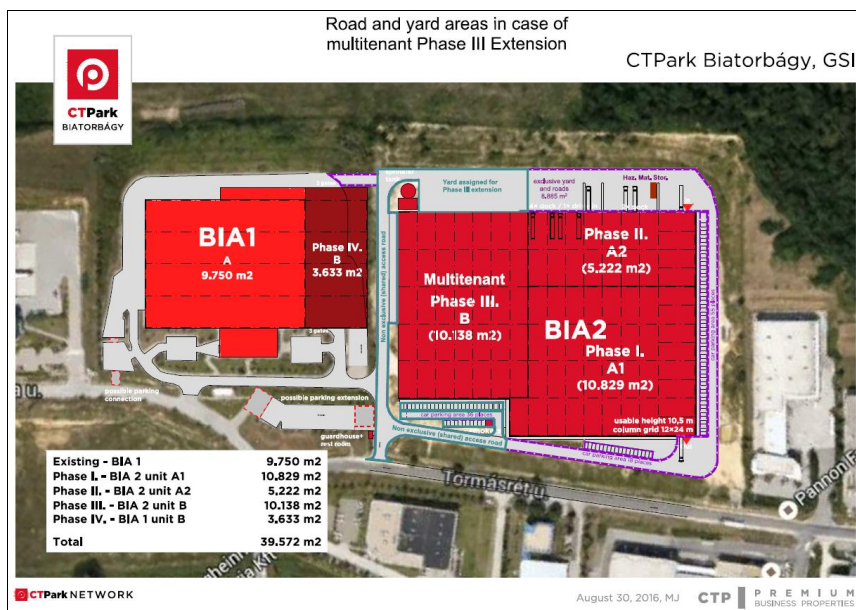
A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az első ingatlanon kb. 6.650 m²-rel, a második ingatlanon kb. 11.070 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, és a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig kb. 3.330, illetve 5.540 m²-rel lecsökken az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

A legjelentősebb korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Emiatt jelenleg mindkét ingatlanon összesen 12.000 m² összes bruttó szintterület alakítható ki. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése tárgyi két ingatlanra nem érvényes, a javasolt 0,8 m²/m² szintterületi mutatóval számolva a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon ennél 14.606, a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon 32.291 m²-rel több szintterület építhető be.

A beruházó fejlesztési elképzelései között a 7773-as és 7790-es hrsz.-ú földrészleteknek a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-12 jelű építési övezetébe sorolt területén a meglévő üzemi jellegű épület bővítése, és egy új gyártócsarnok megvalósítása szerepel.

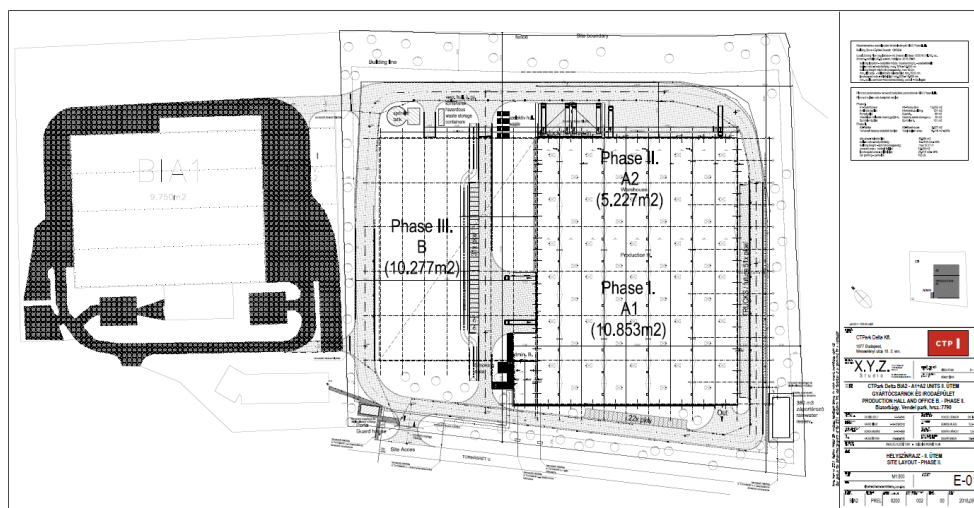
A csarnoképület a termelés folyamatosságának biztosítása érdekében ütemezett megvalósítással tervezett. Első ütemben a 7790-es hrsz.-ú ingatlan déli részén, a feltáró úthoz közel eső területen alakítható ki egy kb. 120 méter széles csarnoképület, majd második ütemben ez az épület hátrafelé, az erdő irányába bővíthető 144 méteres mélységig, s az utolsó ütemben az épület északnyugati irányú bővítése tervezett egy közel 80 méter széles épüleategységgel. Ez az épületrész az utcai fronton 24 méterrel, az irodablokk szélességével hátrébb ugrik az I. ütemű épület homlokvonalához képest, az utca vonalának „ferdeségéhez” igazodva. Az épületrész mélysége 120 méter, így a hátsó homlokzat egy síkba kerül.

14. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült, ütemezett fejlesztési elképzelései (az adatok az építési engedélyezési tervekben pontosodtak!):



Mint az előző ábrán és az építési engedélyezési terven is látható, ez a fejlesztés első ütemben 10.853, második ütemben 5.227, harmadik ütemben pedig további 10.277 m² épület-alapterület megvalósítását jelenti, amely összesen 26.357 m² beépített területnagyságot, azaz a 7790-es hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 47,61 % beépítettséget jelent. Ez az ütemezés a CTPark Delta Kft. tervei szerint biztosítani tudja az üzem folyamatos működését, a gyártás és logisztika zavartalanságát.

15. ábra: A 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósítani kívánt épület vázlatterve:

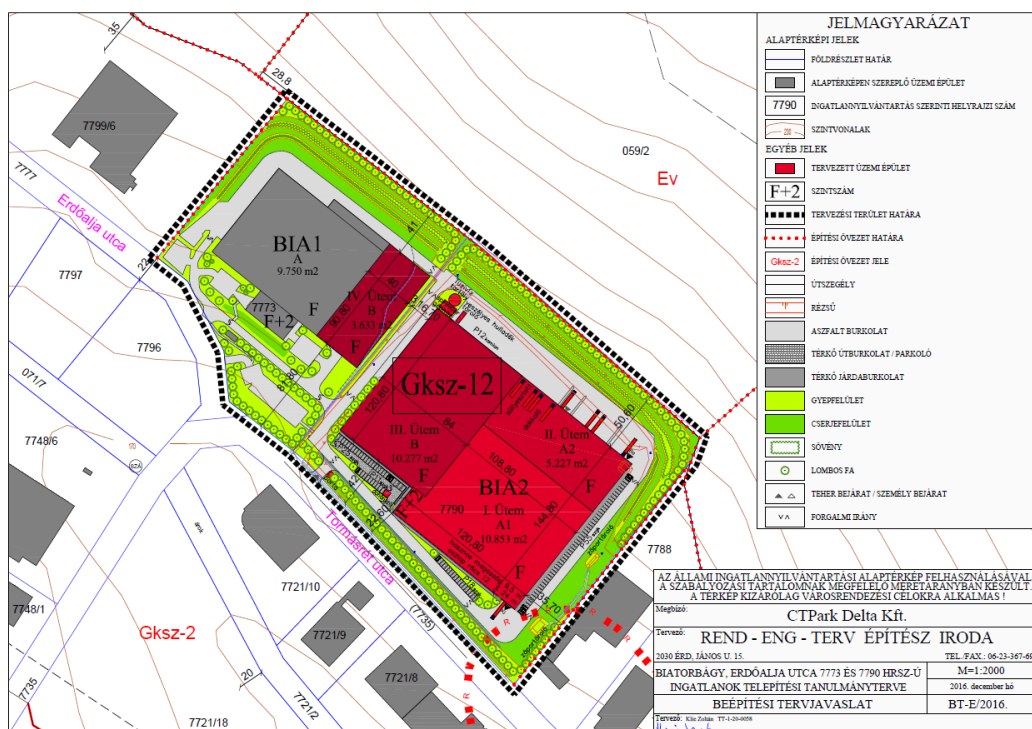


Az épület kialakítása során szerencsés, hogy a terepadottságok már nem az eredeti állapotokat tükrözik, a nagyméretű ingatlan lejtésviszonyait egy korábbi építési engedélyezési eljárás alapján megváltoztatták, amelynek figyelembevételével rézsűket kellett építeni a terület északkeleti és délkeleti határvonalának közelében. Ez a terepkialakítás azonban lehetővé tette a megfelelő növénytelepítést az ingatlan hátsó- és oldalkertjeiben, amely elősegítheti a szomszédos erdőterület állatvilágának megóvását a gazdasági terület, a működő üzemek zavaró hatásaitól. **A tereprendezéssel kapcsolatban a hatályos HÉSZ szigorú előírásait** a fennmaradó tereprendezés során be kell tartani. A HÉSZ szerint a hátsó telekhatártól 20 méter szélességben az eredeti terepszintet meg kell hagyni, a távolabbi részekben pedig „tervezői szabadság” van, de alapvető szempont az építmény tájba illesztése. Ezek a feltételek jelen beruházás során – a korábban kialakított terepállapotok miatt – teljesíthetők, de **a Vendel park egyéb, még beépítetlen területein jelentős akadályokat jelenthetnek majd az üzemek megvalósítása során.**

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 5, az oldalkertek 6 méterese**k, amely a CTPark Delta Kft. által tervezetett telephely vonatkozásában azzal a kiegészítéssel alkalmazható, hogy a terület északkeleti oldalán a kötelezően kialakítandó háromszintű zöldfelületi sáv, és egyben **a hátsókert szélességét a HÉSZ 35 méterben határozta meg.**

Az erdő mentén előírt, kialakítandó intenzív zöldsáv megvalósítása, és a telken kialakult terepviszonyok megtartása érdekében az elkészült tervek szerint a beruházó az épületet az északkeleti telekhatártól a 35 méteres hátsókert-méretnél nagyobb távolságra kívánja elhelyezni a meglévő rézsű-rendszer, tereplépcső figyelembevételével. Ezt indokolja az is, mely szerint a gyártócsarnok körbejárhatóságát érdemes megoldani az egyszerűbb belső közlekedési rendszer biztosítása érdekében, a tervezett egyetlen kapubejáró figyelembevételével.

16. ábra: A 7790-es és a 7773-as hrsz.-ú ingatlan Beépítési tervjavaslata



Ezt szem előtt tartva az épületet az erdő felől úgy kell elhelyezni, hogy a 35 méter széles zöldsávotól délnyugatra maradjon meg a terepszint kiegyenlítéséhez szükséges rézsű-rendszer, a rézsű és az épület fala közé pedig elférjen a kétirányú kamionforgalomra alkalmas belső út (10 méter) a csarnok kapuinál a forduláshoz szükséges ívsugarak megtartásával, valamint a szükséges nagyságú dokkoló terület. **Ez a Beépítési tervjavaslat szerint átlagosan 57 méteres hátsókert megtartását teszi szükségessé az északkeleti oldalon.**

A Tormásrét utca felőli 5 méteres kötelező előkert helyett a telek trapéz alakja miatt változó nagyságú távolság kerül megtartásra. **Az épület az utcai telekhatártól 18 és 36 méter közötti távolságra tervezett**, részben az épületet körülfogó út, parkoló, részben az utcafrontra is telepítendő intenzív zöldfelület megvalósítása érdekében.

17. ábra: Az I. és a II. ütem látványterve



A tervek szerint a **csarnoképület földszintes kialakítású**, a technológiához szükséges 9,5 méteres belmagasság biztosításával. A tervek szerint a beruházás során a terep 0 szintje az épület középvonalának környezetében lesz, a Tormásrét utcával párhuzamosan. Ezért az erdő felé az épület és a mellette futó út és rakodóterület a már kialakult bevágásban, az utcai oldalon pedig kisebb feltöltésen kerülhet megvalósításra.

A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épület kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal történik, ezért a belső úthálózatot a kamionforgalomra kell megtervezni. Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség. Ezért is javasolt az épület körbejárhatóságát és átjárhatóságát biztosítani minden építési ütemben.

A tervek szerint a csarnoképület minden homlokzata mentén végigfut a kétirányú forgalomra tervezett út, amely az északkeleti és északnyugati oldalon 10, a délkeleti és délnyugati, utcai oldalon 7 méter széles, és amely a telek jelenleg meglévő bejáratától keletre kialakítandó új bejáraton keresztül közelíthető meg, illetve hagyható el a portaszolgálat felügyelete alatt.

A technológia szerint a II. ütemben megvalósuló épület erdő felőli részében kerül kialakításra a süllyesztett dokkoló, de az épület teljes hosszában biztosítani kell a kamionok rakodási lehetőségét. Ezt az épületre merőleges rakodóhelyekkel lehet megvalósítani, amelynek jelentős területigénye van (31-33 méter mélység). A belső útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen.



18. ábra: A III. és a IV. ütemben megvalósításra kerülő épületrészek helyszínének látványterve

Az épület ütemezetten megvalósításra kerülő alapterületének, illetve a funkciónak, dolgozói létszámának megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telken belül kialakítandó parkoló-területeken oldható meg. Szintén az ingatlan területén belül kell a telephely teljes gazdasági forgalmát elvezetni és a teherforgalomhoz szükséges tehergépkocsik, kamionok átmeneti tárolását biztosítani.

Kamionok telken belüli, hosszabb távú tárolása nem tervezett. A dolgozói parkolók egy részének elhelyezését a Tormásrét utcai előkertben, más részét az északkeleti oldalkertben lehet megoldani. A távlati dolgozói létszámmal, és az esetleges vendégforgalommal számolva kb. 104 db. parkolóhely kialakítása szükséges a telken belül.

Az ingatlan terepviszonyai miatt az ismertetett út megvalósítása enyhe lejtők, kisebb rámpák kialakításával lehetséges. A telephely lejtése olyan, hogy a Tormásrét utca felőli részen a különböző felhasználású területek különböző szinteken kerülhetnek kialakításra, amely lehetőséget biztosít a terepszint esztétikus elrendezésének megvalósítására. Ez a – Tormásrét utca felé jelentős magassággal tervezett – csarnok-épület dobozszerű megjelenésének az oldását is biztosíthatja.

A létesítmény működéséhez egy jelentős méretű **tűzivíztároló** is kialakítandó, amely szükségessé teszi egy álló sprinkler-tartály elhelyezését az épületen kívül, ezért az épület északkeleti homlokzata mellett ábrázoltuk tervünkben a tervezett álló tartály és mellette a szükséges gépház helyét.

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 építésszerűen 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.”

Beépítési tervjavaslatunk szerint a telephelyen 8.634 m² füvesített területet jelöltünk ki, és 6.966 m² cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet. A burkolt felület nagysága (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a 7790-es hrsz.-ú telken **összesen 13.407 m², a teljes terület 24,22%-a.**

A 7773-as hrsz.-ú ingatlanon ma egy üzemcsarnok áll, ahol a cég acélszerkezetű silók elemet gyártja. Ezt az épületet is megvásárolta a CTPark Delta Kft., és a hatályban lévő HÉSZ módosítása után, a teljes beruházás IV. ütemében a meglévő csarnoképület kibővítésével kívánja alkalmassá tenni a telephelyet a szomszédos ingatlanon megépítésre kerülő épület termeléséhez igazodó gépgyártásra. A telephelyen található csarnoképület alapterülete 9.750 m², amelynek délkeleti irányú bővítése tervezett. A bővítéssel további 3.633 m² üzemcsarnok megvalósítása várható, amely a meglévő épületegységhez szervesen kapcsolható **(13.383 m², 40,24%).**

Az ingatlan jelenlegi formájában úttal körbejárható, ami az épületbővítés után már nem lehetséges, mivel az új épületrész a jelenlegi belső feltáró út egy szakaszának megszüntetését eredményezi. Emiatt a bővítéssel párhuzamosan az üzem északkeleti és délnyugati oldalán húzódó utak keleti végét rá kell kötni a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett épületet megkerülő úttal, így biztosítva a több pontról történő megközelítés lehetőségét. Ehhez **javasolt a két ingatlan összevonása.** A két szomszédos ingatlanon álló csarnoképület az egymást összekapcsoló utak segítségével képes az együttműködésre, a tervezett mezőgazdasági gépgyártás technológiai feltételeinek megteremtésére.

Ennek az ingatlannak a belső közlekedési rendszere, a rakodó- és tároló-felületek, a gyalogosforgalom, a meglévő épületegység megközelítési lehetőségei nem változnak, és a burkolt felületek nagysága is csak az említett két összekötő útszakasz felületével növekszik. Várhatóan azonban a telephely megközelítését jelenleg szolgáló bejárat helyett a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő portaépület mellett kialakítandó új kapubehajtó fogja kiszolgálni a teljes létesítményt az egységes portaszolgálat felügyelete alatt.

A tervezett bővítési mód lehetővé teszi a telephely már kialakult zöldfelületeinek a megőrzését, az ingatlan hátsó, és északnyugati szélén kialakított rézsűk, tereplépcsőzések megtartását, és ezáltal a környező, a magterület övezetébe tartozó, természeti védelem alatt álló erdőterületek zavartalanságát.

A beépítési tervjavaslat szerint a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon 9.134 m² füvesített területet és 3.892 m² cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet jelöltünk ki. A burkolt felület nagysága összesen 6.849 m², a teljes terület 20,60%-a.

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

Jelen telepítési tanulmányterv egy működő ipari üzem meglévő épületének a bővítésével párhuzamosan megvalósítani tervezett új üzemcsarnok építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A Biatorbágy, Erdőalja utca 1. szám alatt meglévő, és a CTPark Delta Kft. által a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett ipari épület a tervezett gazdasági tevékenység (mezőgazdasági gépgyártás) beindítását hivatott biztosítani. A terület leendő tulajdonosa által elhatározott fejlesztés ütemezetten valósítható meg annak érdekében, hogy a cég működése a későbbiek során folyamatosan biztosítható legyen.

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 mezőgazdasági silógyártó üzem telephelyének létrehozása a foglalkoztatás terén hoz kedvező változást a kb. 125 új munkahely létrehozásával.**

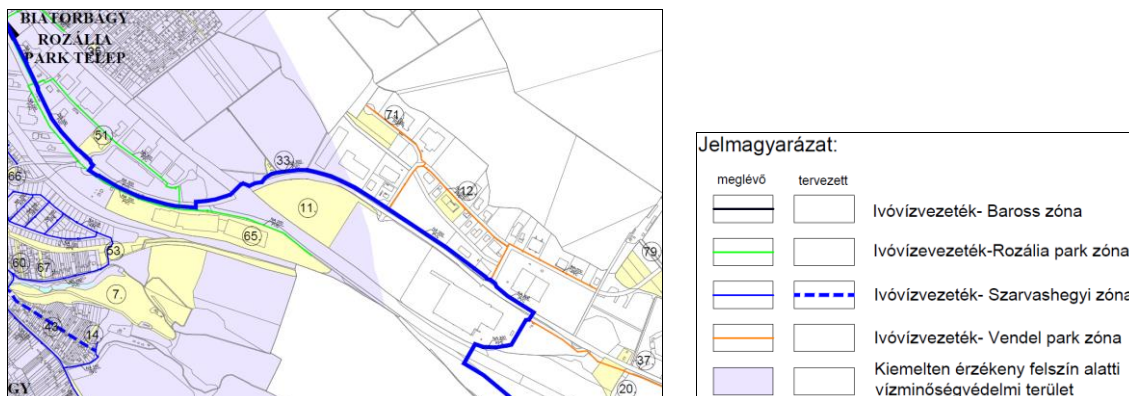
A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi két ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az M1 autópálya és az 1. számú főút a tervezési területtől délre húzódik, és a CTPark Delta Kft. megvásárolt területének megközelítését biztosító Tormásrét utca erre az országos főútra csatlakozik rá egy körforgalmú csomóponttal. Ez az út aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű feltárási út. 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 7773-as 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 7773-as hrsz.-ú telephelynek jelenleg két kapubehajtója van, tekintettel az üzem tehergépjármű és kamion-, valamint személyforgalmára. A beépítés előtt álló 7790-es hrsz.-ú ingatlan a terepviszonyok miatt egyetlen kapubejáró kialakításával, és az épület körül teljesen körbefutó belső úthálózattal tervezett. A telephelyen tervezett épület körbejárhatósága a nagyméretű gépjárművek egyszerűbb közlekedését teszi lehetővé a területen belül. Ez a lehetőség biztosítja azt, hogy a Tormásrét utcában ne parkoljanak teherautók, kamionok, amelyek az út forgalmát akadályozhatják. A távlatban a két ingatlan úthálózatának összekötése tervezett, mivel a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon álló csarnoképület bővítésének megvalósítása során a jelenlegi, a telket körbejáró út délkeleti szakasza felszámolásra kerül, és ezután a 7790-es hrsz.-ú ingatlan belső úthálózata biztosítja majd a tervek szerint a teljes telephely körbejárhatóságát.

A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműterképei alapján:

Vízellátás

A tervezési területen a tervezett mezőgazdasági gépgyártó üzem vízigénye a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő rendszeréről, a Szarvashegyi zónából biztosítható.



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

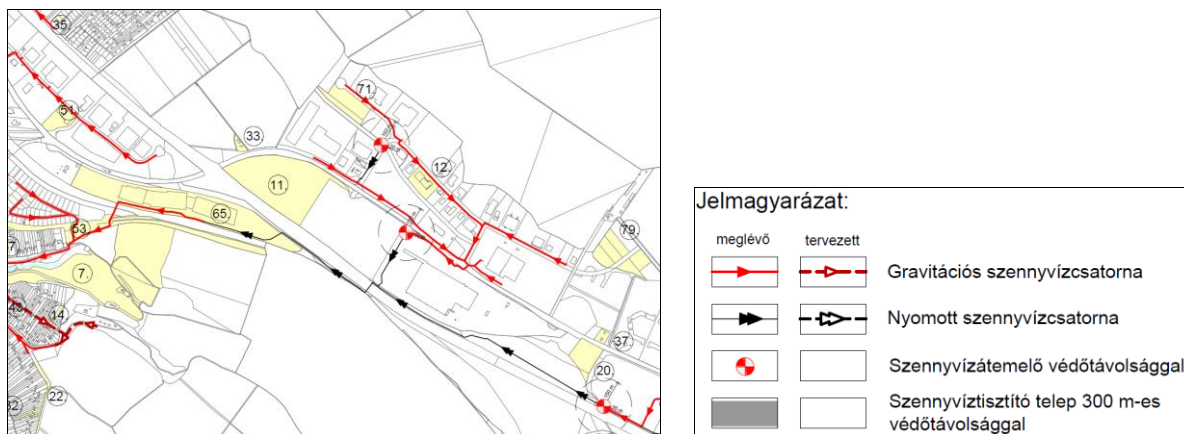
Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezetékről biztosított. A CTPark Delta Kft. által tervezett telephely térsége vízzel ellátott, a meglévő hálózaton keresztül a meglévő épület ellátása biztosított, a tervezett új gyártócsarnok vízellátása megoldható. A fejlesztéshez szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

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

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



20. ábra: A CTPark Delta Kft. kiépítésre kerülő telephelyét érintő szennyvízelvezető rendszer

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

A tárgyi terület mellett húzódó Tormásrét és Erdőalja utcában a gravitációs szennyvízcsatorna kiépült, amelyre a beruházással érintett ingatlanok rákötnek. A rákötés a 7790-es hrsz.-ú ingatlan meglévő kapubejárójától keletre biztosított.

A működő szennyvíztisztító telep még alkalmas a tervezett üzem többlet szennyvizének befogadására, így az acéltermék gyártó üzem keletkező szennyvízmennyiségét képes befogadni a tervezett beruházás megvalósítása esetén.

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 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 záportároló létesítése szükséges. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

A kialakuló telephely csapadékvízvezetése egy irányban megoldott. A Tormásrét utcai csapadékvízvezető rendszer kiépített, amelyre a 7790-es hrsz.-ú ingatlan a kapubejárótól nyugatra köt rá. A rákötés előtt iszapfogó és olajleválasztó műtárgy beépítése tervezett.

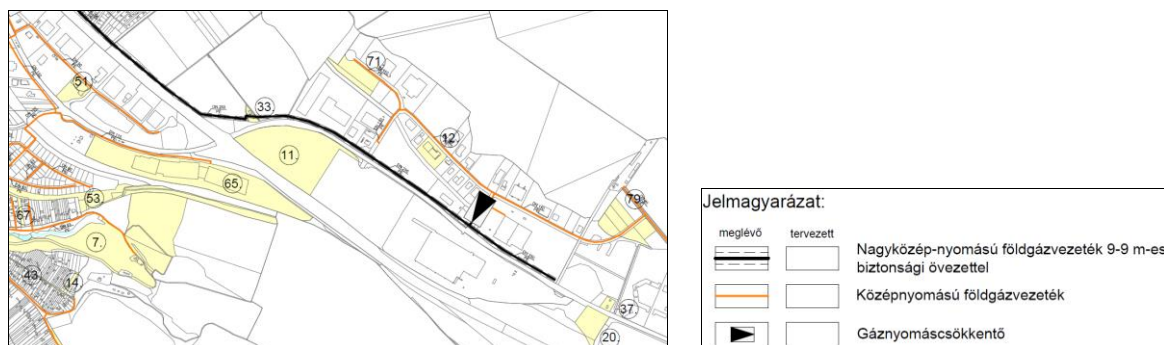
A telken belüli rendszer a tervezett épületet körülöleli a terep lejtésviszonyaihoz igazodva. A csarnoképület nyugati oldalánál az elvezető csatorna középről két irányba indul. Az észak felé induló szakasz az út két szélén az épületet északról megkerülve levezet az ingatlan keleti részén, és – az épület felőli csatornából iszapfogó és olajleválasztó műtárgyon keresztül – bevezet a telek déli sarkába tervezett 380 m³-es, föld alatti kialakítású záportároló medencébe.

A nyugati telekhatár mentén, valamint az épület és az út közötti sávból összegyűjtött csapadékvíz a kapubejáró mellett, a már említett műtárgyakon keresztül jut ki az ingatlanról.

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 nagyközepnyomású 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.

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.

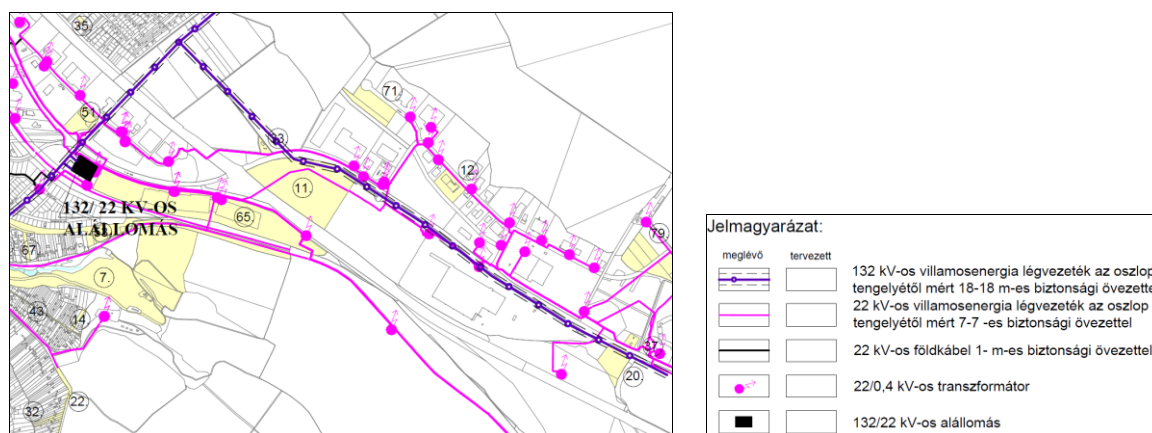


21. ábra: A CTPark Delta Kft. kiépítésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer

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

Villamosenergia ellátás

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



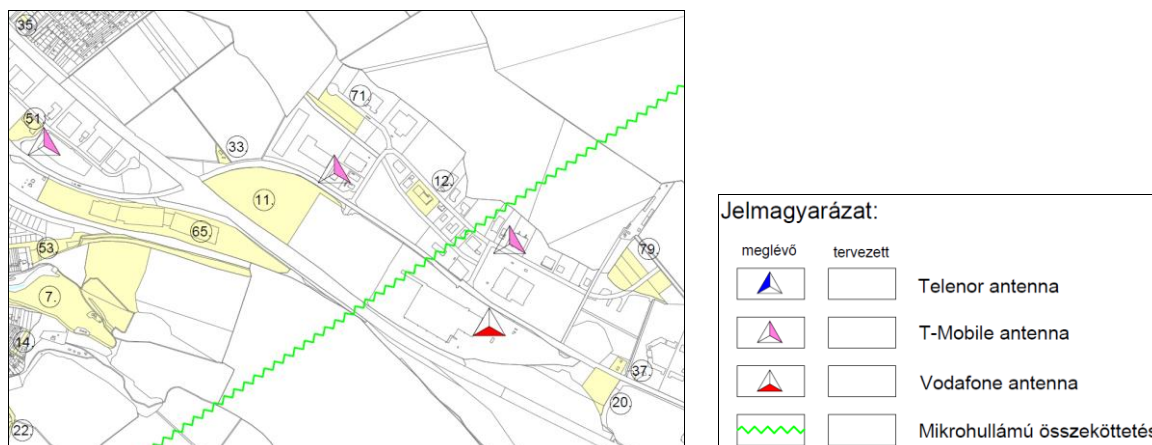
22. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

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 kifeszültségű villamosenergia ellátó hálózatot lehetőleg földkábelekkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

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.

Hírközlés



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

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon a vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A kiépített rendszer bázisa a biatorbágyi primer központ, amely a budapesti szekunderközponthoz 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 földkábelekkal 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 torkolata, a másik a Budai út mellett.

Mikrohullámú összeköttetés a 7790-es hrsz.-ú ingatlan közelében húzódik.

Megújuló energiaforrások

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

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

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

Az Biatorbágyi 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok területén megvalósításra kerülő új gyártócsarnokok egy új ipari üzem megjelenését jelentik a városban. A területen a 347/2016. (XI. 17.) Korm. rendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánított mezőgazdasági gépgyártó üzem egy újabb színfolt lehet a Vendel Park már jelenleg is színes palettáján.

A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigora garanciát ad arra, hogy a tervezett létesítmény ne terhelje a település lakosságát. Az új épület megvalósítása és a meglévő épület bővítése egy, a jelenlegihez 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 7790-es hrsz.-ú ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a földrészlet azonban mai állapotában egy építés alatt álló terület, 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 nagy, egységes zöldfelületek jöjjenek létre, amelyek az oldalsó telekhatárok 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 35 méter széles zöldsáv megvalósítása a két tárgyi ingatlan teljes szélességében, a hátsó telekhatárok mentén, megfelelő védelmet nyújt majd a szomszédos erdőterületek növény- és állatvilága számára, elősegítve az országos ökológiai hálózat magterületére vonatkozó szigorú előírások betartását.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyeken kialakuló modern csarnoképületek esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épületek megfelelő környezeti kialakítással beleillenek majd a környezetükbe, hiszen a Vendel Park területén részben már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi épületekkel, a CTPark Delta Kft. által megvalósítani kívánt üzem 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 7773-as hrsz.-ú ingatlanon jelenleg működő üzem technológiai váltásából és a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületekben megjelenő új funkciókból adódó termelésnövekedés miatt várhatóan megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephelyek 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 zavarantalanságuk 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 a CTPark Delta Kft. 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 végigmenni, 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 forgalomnövekedést 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 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 épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a beépítésre kerülő ingatlanok jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő parkoló-területek elengedhetetlen fásítása.

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

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

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, csak a szomszédos erdőterület tartozik a magterület övezetébe.

Zöldfelületi rendszer

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

A tervezési területen zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a tárgyi két ingatlan közül az egyik egy működő üzem, amely ugyan rendelkezik zöldfelülettel, de a tervezett bővítés során e területek egy része eltűnik, átalakul a telephely belső közlekedési rendszere, változik a parkoló- és rakodóterületek nagysága, és ezáltal a telek zöldfelületei megújításra kerülnek a HÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével.

A másik beruházással érintett ingatlan jelenleg építési terület, így azon kialakult zöldfelületről nem beszélhetünk. Az elkészült építési engedélyezési tervek tartalmazzák az ingatlan zöldfelületeinek kialakítási javaslatát, a tervezett tereprendezést, lejtőket, rézsűket, támfalakat, tereplépcsőket.

A tervezési terület zöldfelületei közül a legjelentősebb a HÉSZ és a SZT szerint kötelezően előírt 35 méteres zöldsáv az erdő mellett húzódó telekhatár mentén, amelynek beültetése és az oldalsó telekhatárok mentén kialakításra kerülő intenzív zöldsávok telepítése során figyelembe kell venni a HÉSZ vonatkozó előírásait, a háromszintű és az egyszintű zöldfelületek kialakítható arányát, valamint a növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni.

11.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi anyag 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 légszennyezettség agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke” légszennyezettség 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 szelektívgyűjtés 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

Az Biatorbágy, Erdőalja utca mentén fekvő 7773-as hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely. **A Tormásrét utca mentén fekvő 7790-es hrsz.-ú ingatlan délkeleti csücske azonban érintett egy nyilvántartott régészeti lelőhellyel. Ez a lehatárolás ábrázolásra került 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 mozgathatók el.”

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

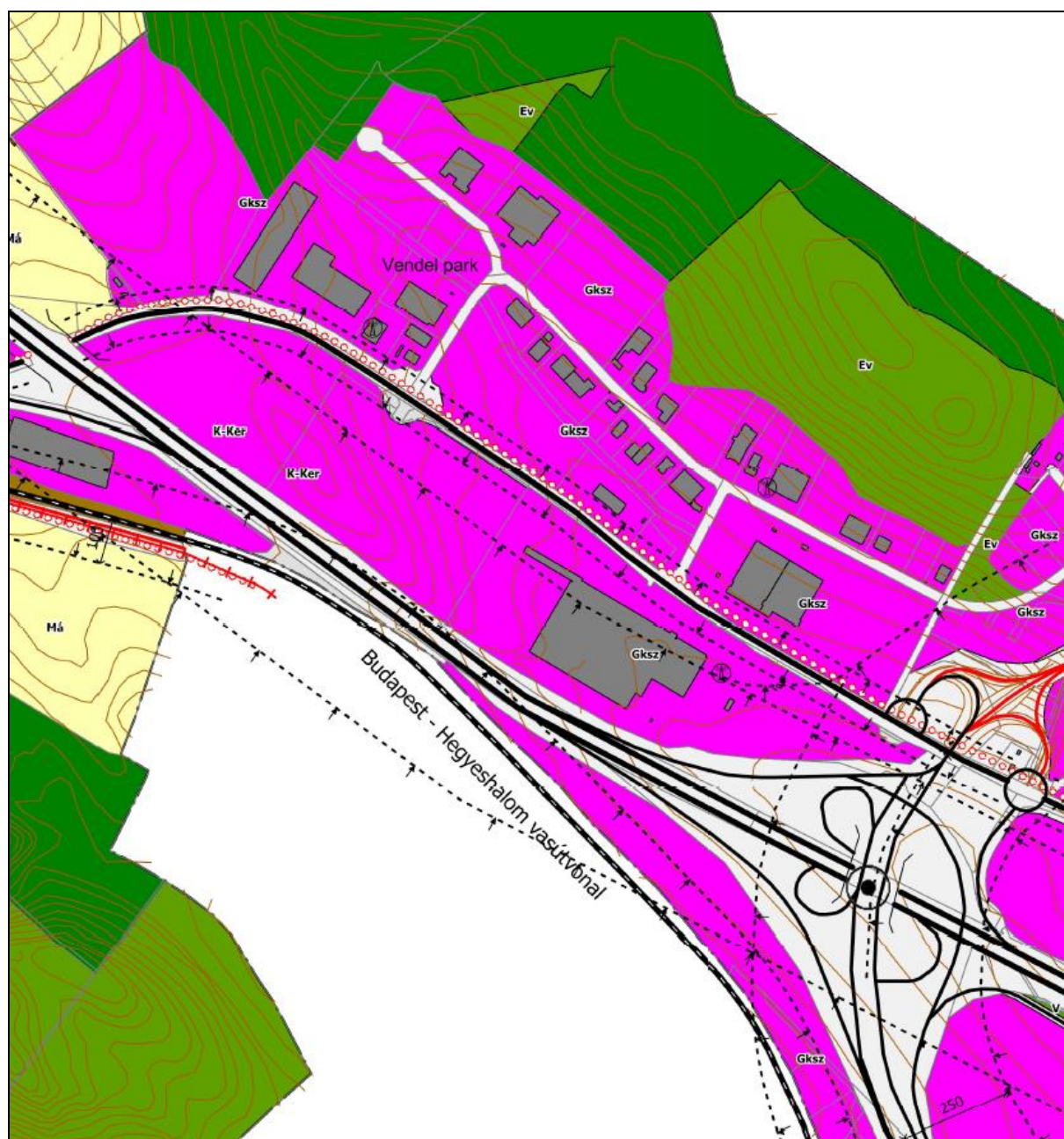
A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

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

A telephelyeken 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. Az északról szomszédos erdőterület az országos ökológiai hálózat magterületének részét képezi. Ennek megfelelő védelme a HÉSZ-ben előírt 35 méter széles, kötelezően kialakítandó zöldsávval biztosítható.

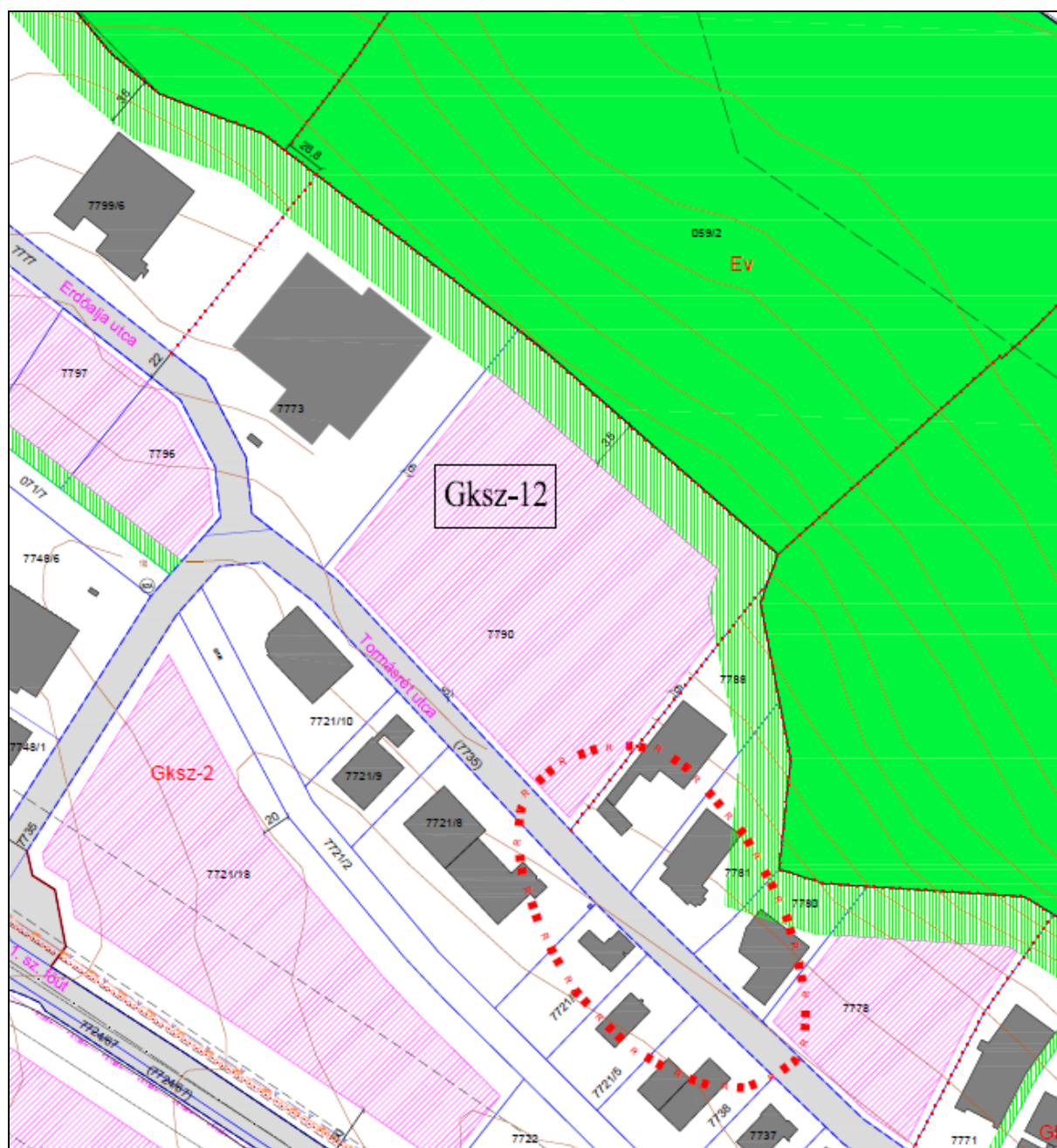
1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



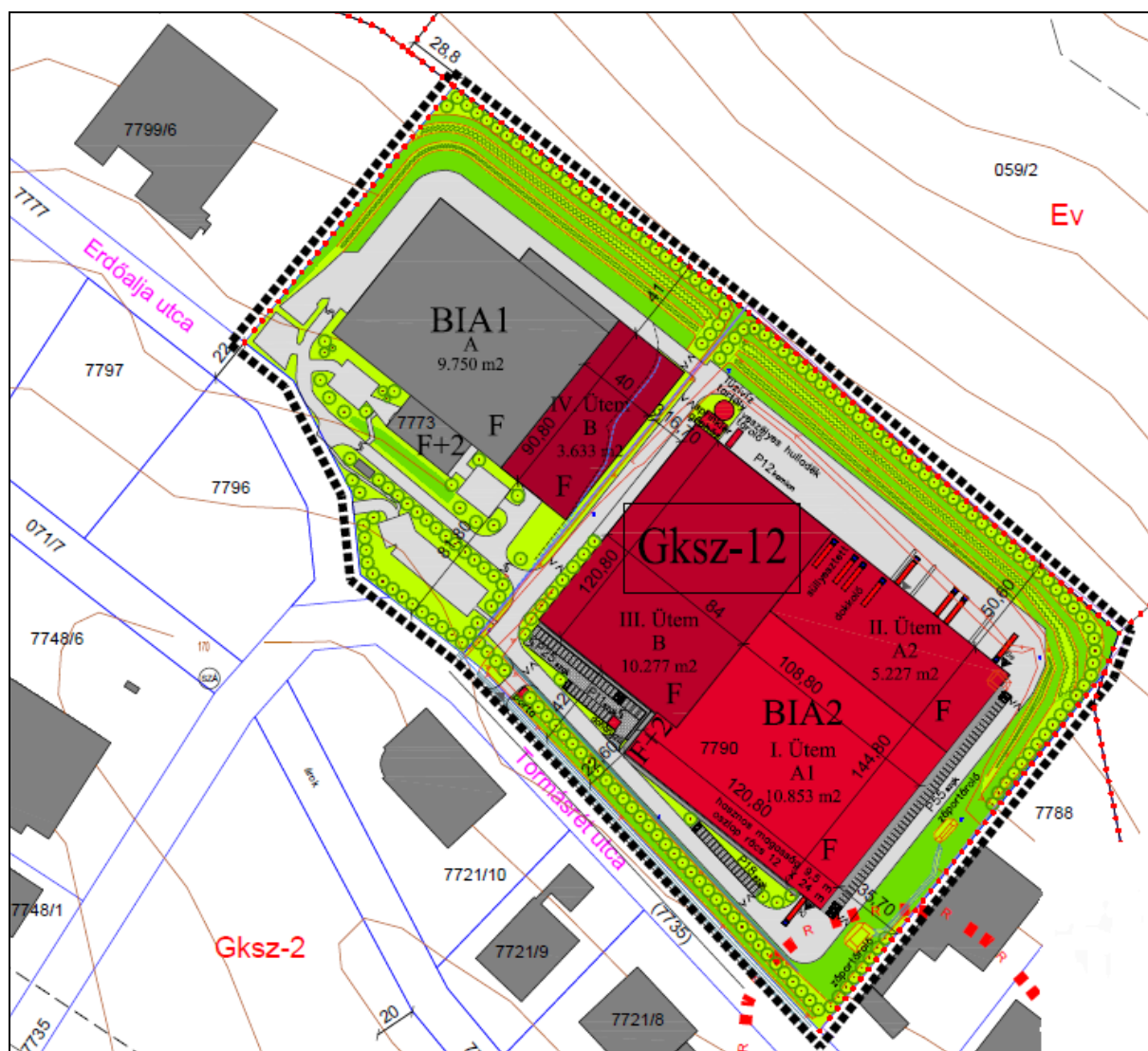
2. számú melléklet: Jelenlegi szabályozás



3. számú melléklet: 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

(1) A közigazgatási területen építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a védett természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(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 csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

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

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

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

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

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

14.§.

Villamosenergia ellátás

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

15.§. Földgáz ellátás

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

16.§. Vezetékes elektronikus hírközlés

(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 meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

VII. Fejezet Az építési általános szabályai 21.§.

Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

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

22. § Az építési hely meghatározásának szabályai

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

23. § Egyéb építési előírások

(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 beépítéseknel az épületek-, építmények kialakításának általános szabályai

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

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

25.§.

Közművesítettség

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

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

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

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

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 bejáráshoz 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 rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

39.§.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai „Gksz”

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

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

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

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben lévő építési telken nem 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 csapadékvizet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.

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

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

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

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

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

c) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltározó 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	sínterületi 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 Biatorbágy, 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok hivatalos helyszínrajza

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

E-hiteles térképmásolat

2016.11.04 08:31:18

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7790

Megrendelés szám: 7/5346/2016

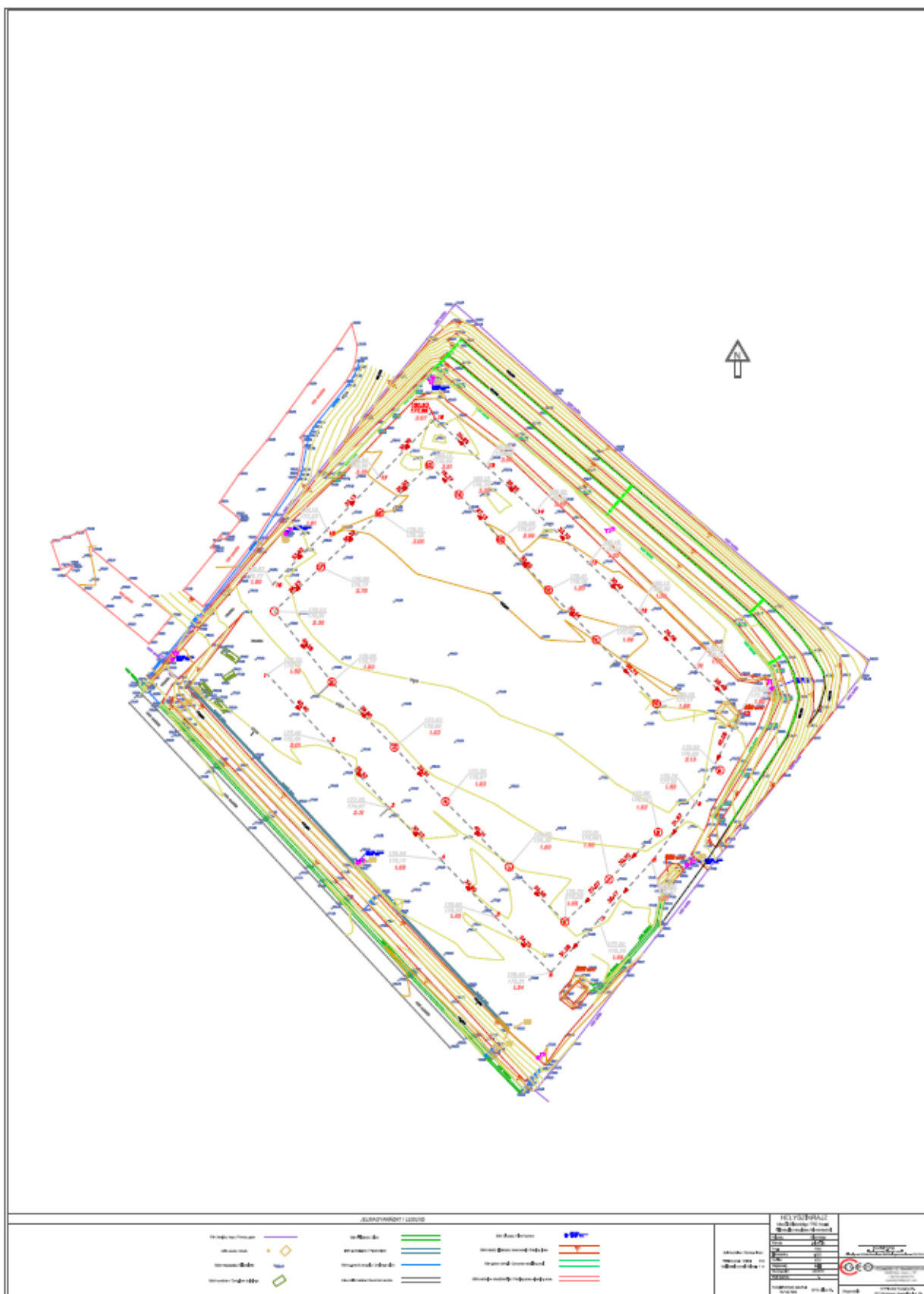
Méretarány: 1 : 4000

Térrajzs szám: 32001850002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

7. számú melléklet: Szintvonalas térkép a CTPark Delta Kft. által megvásárolt ingatlanokról és a térkép műszaki leírása





FÖLDMÉRÉSI ÉS TÉRKÉPÉSZETI KFT.

8400 Ajka, Gyár u. 37.

+36(70)-2650172

cgeodezia@gmail.com

cgeo.uw.hu

Műszaki Leírás

Készítő:

C-GEO Földmérési és Térképészeti Kft.
Czuczai Tamás, ingatlanrendező földmérő mérnök

Megrendelő:

CTP Invest Hungary Kft.
1077 Budapest, Wesselényi u. 16.

Felmérés helyszíne:

Biatorbágy bt. 7790 hrsz

Feladat megnevezése, változás típusa:

Tervezési alaptérkép készítése

Munkaszám:

46/2016

Felméréshez, térképezéshez használt eszközök, szoftverek:

Topcon GR3 GNSS GPS rendszer FÖMI regisztrációval, Vitel transzformációval
Topcon OS-103 digitális mérőállomás
AutoCAD Civil 3D 2016 demo szoftver

Munkafolyamat leírása, észrevételek:

A tárgyban szereplő helyrajzi számú földrészleten tervezési munkák előkészítéséhez mértünk részletes alaptérképet.

A munka folyamán felmértük és ábráztuk

- a meglévő kerítéseket, tereppontokat, rézsűket
- meglévő épületeket
- felszínen látható közműelemeket
- szintvonalakat (5 m fő és 1 m mellék)
- földárkok, átereszek, surrantók

A mérés során használt műszer egy Topcon GR-3 FÖMI regisztrált és Vitel transzformációval rendelkező GPS, mely átlagos mérési hibája: 15mm/2D, 25mm/3D, illetve egy Topcon OS-103 digitális mérőállomás, melynek szögmérési megbízhatósága +/- 3", hosszmérési megbízhatósága 2mm+/-2ppm

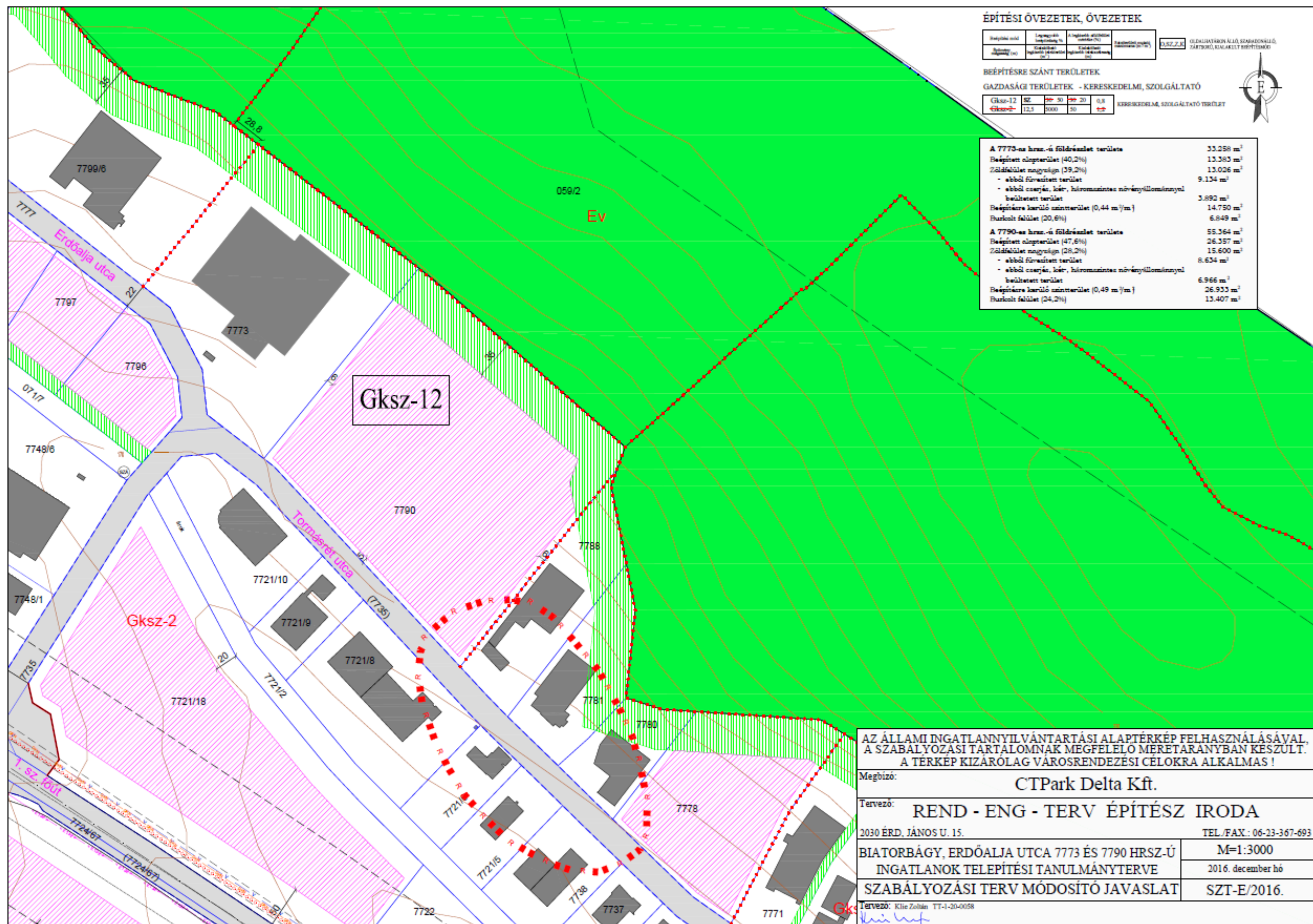
Leadott dokumentáció:

Digitálisan helyszínrajz dwg (2013) formátumban
Digitálisan helyszínrajz és műszaki leírás pdf formátumban (A0 méretű helyszínrajz)
Nyomtatva M=1:500 méretarányú helyszínrajzok (3 pld.) és műszaki leírás.

Ajka, 2016. július 26.

.....
Czuczai Tamás

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BIATORBÁGY, hrsz.: 7721/18 GKSZ-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN FEKVŐ TELEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA IRÁNTI KÉRELEMHEZ

Megbízók:

- Ecoeline Zrt., Bóly, Hősök tere 8/c.
- Aranypart Ingatlanbefektetési Alap, 4032 Debrecen Nagyerdei krt. 1.

Készítette:

MASSZI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT, Masszi Pál DLA É1-02-0152, Kovács Andor É1-02-0126
7625 Pécs, Aradi vértanúk útja 8.



2017. január

BEVEZETŐ

A 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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 15. § (1) alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez. A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni. Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a jogszabály 7. melléklete tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására.

A jelen tanulmányterv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló előírások alapján, annak tartalmi részletezettségével készült. Tartalma megegyezik a rendelet 7. mellékletében foglaltakkal.

Masszi Pál, Kovács Andor
MASSZI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT

TARTALOMJEGYZÉK

0. ELŐZMÉNYEK

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA-A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

3. BEÉPÍTÉSI TERV

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS ECÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA (SZÖVEGES ÉS/VAGY RAJZOS MUNKARÉSZ- NEM AZONOS A TÉNYLEGES MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓVAL ÉS NEM HELYETTESÍTI AZT)

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ (AZ ÖNKORMÁNYZAT RÉSZLETES KIDOLGOZÁSÁT KÉRHETI)

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ (AZ ÖNKORMÁNYZAT RÉSZLETES KIDOLGOZÁSÁT KÉRHETI)

9. ÖSSZEFOGLALÓ

10. MELLÉKLET - KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ TERVDOKUMENTÁCIÓJA, EGYEZTETÉSI JEGYZŐKÖNYVEK, EMLÉKEZTETŐK

0. ELŐZMÉNYEK

Biatorbágy település keleti részén, az 1. sz. főút északi oldalán, a Tormásrét u. kereszteződésnél található a magántulajdonban lévő 7721/18 hrsz. telek. A hatályos településrendezési eszközök szerint Gksz-2 építési övezetbe tartozik, a telekre vonatkozó építési, telekalakítási előírások a következők. A beépítési mód szabadon-álló, a kialakítható telek legkisebb mérete 5000m², legkisebb szélessége 50 méter, 30%-os legnagyobb beépítettség, 60%-os legnagyobb terepszint alatti beépítettség, és 30% a zöldterület legkisebb mértéke. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 méter, a szintterületi mutató maximális értéke 1,2.

A terület dél-nyugati sarkán szabályozási vonallal érintett.

A tulajdonos szándéka szerint több telekre kívánja osztani a területet, melyek megközelítését az 1. sz. főút csatlakozó útjának (Tormásrét u.) nyugati oldalán meglévőhöz hasonlóan az 1. sz. úttal párhuzamos feltáró útról tervezi. Ennek a tervezett út csatlakozó szakaszának kialakítására a szabályozási terv jelenleg is helyet biztosít a már említett szabályozási vonallal. A tervezett feltáró út további szakasza közforgalomnak megnyitott magánútként kerülne kialakításra.

Megbízóink a terület beépíthetőségének és maximális szintterületi mutatójának kismértékű növelését, a zöldterületi mutató kismértékű csökkentését kérik, továbbá tisztázni szeretnék a terület feltárásának módját. A HÉSZ 39.§. két bekezdésének és a szabályozási tervlap „szennyvíztisztító védőterülete” jelölésének pontosítására vonatkozó javaslatunk szintén tárgya a kérelemnek. Kérjük továbbá a HÉSZ 20.§. magánutakra vonatkozó előírásainak pontosítását.

A kérelem célja tehát a fentieknek megfelelően:

- a beépítési paraméterek módosítása: a legnagyobb beépíthetőség 40%-ra emelése, a szintterületi mutató maximális értékének 1,5 értékre emelése, a legkisebb zöldterület mértékének 20%-ra csökkentése,
- a terület-feltárás módjának bemutatása, megfelelőségének igazolása,
- HÉSZ 39.§. pontosítása az elhelyezhető funkció és az alkalmazható tetőfedés anyaga vonatkozásában,
- szabályozási terven jelölt „szennyvíztisztító védőterülete” jelölés és a szerkezeti terv azonos jelölése között az összhang megteremtése,
- HÉSZ 20.§. magánút kialakításra vonatkozó szakaszának pontosítása olyan módon, hogy a telekalakításra vonatkozó szélességet és telekméretet sem kell magánút kialakításnál figyelembe venni.

Ezeknek az elképzeléseknek a bemutatására, igazolására telepítési tanulmánytervet készítettünk.

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA



Kép01. meglévő állapot

A vizsgált terület Biatorbágytól keletre, az 1-es főút északi oldalán, a Tormásrét utcai körforgalmas kereszteződéstől keletre található. A terület jelenleg beépítés nélküli, kihasználatlan. Domborzata nyugat-délnyugati irányból kelet-északkeleti irányban lejtő. A telek közművesítésének megoldása biztosított. A közúti megközelítése jó adottságokkal oldható meg.

A hatályos rendezési terv szerint: Gksz-2 jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató funkciók elhelyezésére alkalmas építési övezet, ahol szabadon-álló beépítés lehetséges, minimálisan 5000 m²-es telket lehet kialakítani, ami minimum 50 méter széles. A maximális beépíthetőség 30%, terepszint alatt 60%. A legkisebb zöldterület mértéke 30%, az épületmagasság legnagyobb mértéke 12,5 méter, a szintterület mutató legfeljebb 1,2 mértékű lehet.



Kép 02. meglévő állapot



Kép03. Légi fotó a meglévő állapotról
A késsel jelölt területen belül található a beépítetlen, Gksz-2 építési övezetbe tartozó építési telek, Biatorbágy keleti részén



Kép04. Légi fotó a meglévő állapotról

2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A terület gazdasági-kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű, közvetlen környezetében ezzel azonos funkciójú területek találhatóak.

A környezet beépítési intenzitása változó, találhatók kisebb beépítettségű telkek, kisebb méretű beépítések is, de szép számmal nagy épülettömegek és intenzívebb beépítések is megfigyelhetők, több esetben a kisebb méretű beépítés jár nagyobb intenzitással. A telekosztás is a fentieknek megfelelően változatos, a néhány ezer négyzetméteres telektől a sok ezer négyzetméteres telekig minden megtalálható.

A környéken sok nagy légterű épület, csarnok épült, de a több szintes, kis légterű funkciókat magában foglaló épület tömegek is előfordulnak.

A közlekedési kapcsolatok jól kiépítettek, megfelelően fejleszthetők. A közműellátás biztosítható.

A hasonló rendeltetések miatt a különböző funkciók egymásra nincsenek zavaró hatással az egybefüggő és nagy, egységesen kezelt területhasználat eredményeként.

A fent vázolt változatos, mégis egységet alkotó beépítések és funkciók miatt álláspontunk szerint a beépítés intenzitásának kismértékű növelése, értelemszerűen a zöldterület mértékének arányos csökkentésével – ellentételezésül akár háromszintes növénytelepítéssel – reális célkitűzés.

Az OTÉK előírások (beépítési sűrűség terület-felhasználási egységre $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%, legkisebb zöldfelület 20%) a fenti módosításokat lehetővé teszik.



Kép05. madárperspektívából a kiépítetlen terület - déli irányból.

A telekre vonatkozó egyéb információk, tervezési szempontok:

A terület déli, 1. sz. főúttal párhuzamos szakaszán tervezett kerékpár utat ábrázol a szabályozási terv.

Az ugyanitt jelölt közműsáv védőtávolságát szintén figyelembe kell venni tervezésnél.

A szennyvíz tisztító védőterülete az építési telek déli sávját érinti, itt HÉSZ feltételek vonatkoznak az építésre.



Kép06. madárperspektívából a kiépítetlen terület - északi irányból.



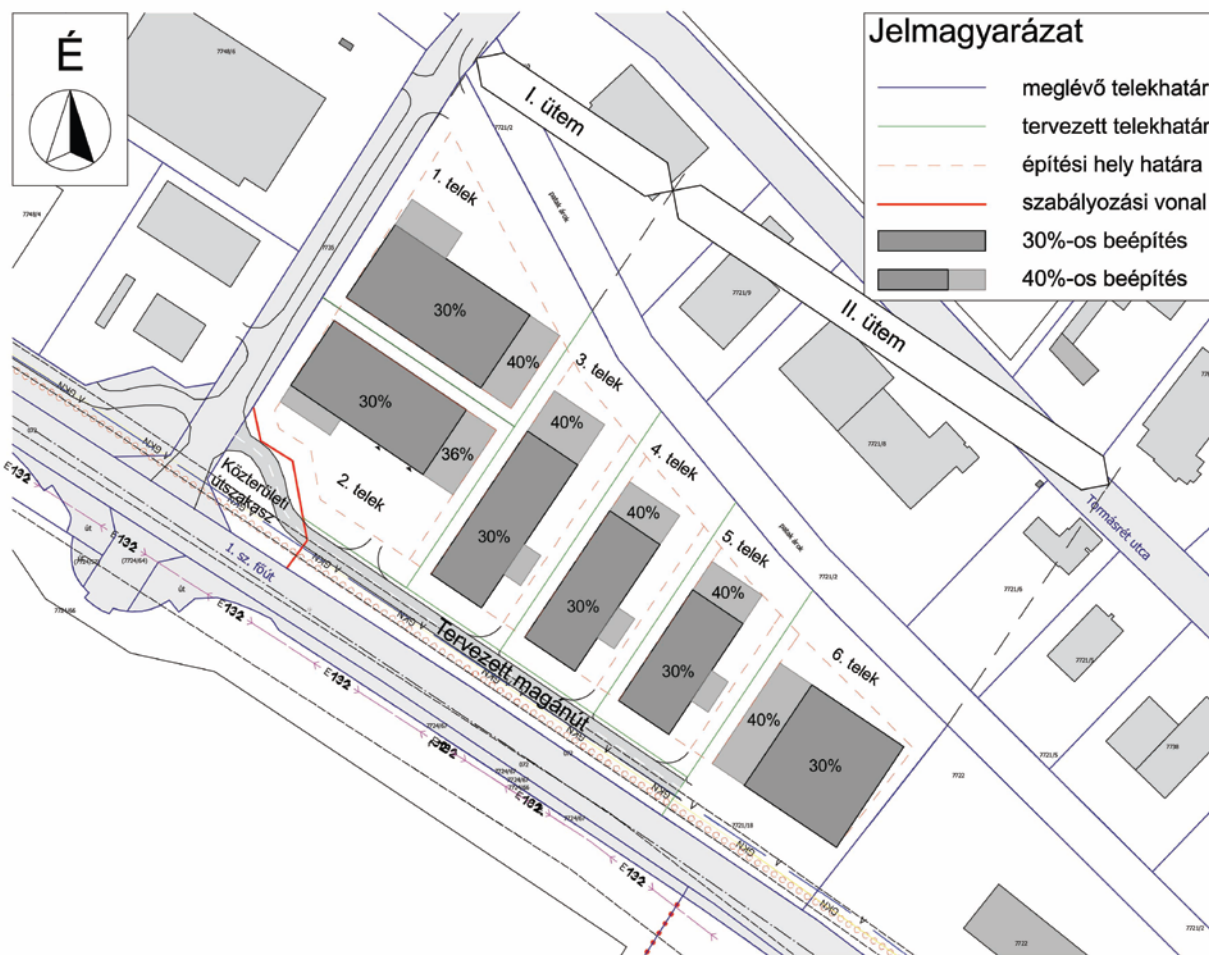
Kép07. távolabbi madárperspektíva a kiépítetlen terület- északi irányból

3. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terven bemutatjuk:

- a tulajdonos szándéka szerinti telekosztást: a terület nyugati részén egy északi (1. telek) és egy déli telek (2.), kelet felé haladva az 1. sz. főútra merőleges hossz tengelyű további három vagy négy telek kialakítása az elképzelés (3., 4., 5., 6. jelű telkek),
- a 40%-os beépítéssel elhelyezhető épületek egy lehetséges változatát. Az építési helyet a jelenleg hatályos szabályozási tervlapon ábrázoltan megfelelően változtatlanul hagyjuk, a telket érintő szabályozási vonal is a jelenlegi helyen maradna.
- a telkek feltárását, ami a szabályozási vonallal leválasztott tervezett közterületen kialakított közút szakasszal és az 1. sz. főúttal párhuzamos, közforgalomnak megnyitott magánút szakasszal lesz biztosított elképzeléseink szerint.

A beépítés intenzitásának határát a telken belüli közlekedés, a gépjárművek mérete és helyigénye határozza majd meg.



Kép08. beépítési terv

A szabályozással **elérendő** célok:

- beépíthetőség és szintterület növelése, az építési hely által északról és délről korlátozott beépítés ellensúlyozása, környezeti adottságok figyelembe vétele,
- zöldterület legkisebb értékének csökkentése a fenti cél biztosíthatósága végett, figyelembe véve a járműforgalom helyigényét, ellensúlyozásul három-szintes növényállomány telepítésével,
- közlekedési kapcsolatok rögzítése,
- HÉSZ 39.§. pontosítása – OTÉK-kal összhangban – a raktározási funkció önálló elhelyezhetősége érdekében és a lapostetőn kialakítandó műanyag lemez tetőfedés alkalmazhatósága végett,
- szabályozási tervlap és szerkezeti terv ábrázolásán a „szennyvíztisztító védőterület” pontosítása,
- HÉSZ 20.§. magánút kialakításra vonatkozó szakaszának pontosítása olyan módon, hogy a telekalakításra vonatkozó szélességet és telekméretet sem kell magánút kialakításnál figyelembe venni.

Módosítandó elemek:

- HÉSZ Gksz-2 –re vonatkozóan a 40.§.-ban: a legnagyobb beépíthetőség 40%, a szintterületi mutató maximális értéke $1,5\text{m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldterület mértéke 20% háromszintes növényállomány esetén, (OTÉK szerint Gksz –ben a terület-felhasználási egységekre meghatározandó beépítési sűrűség legfeljebb $2,0\text{ m}^2/\text{m}^2$, az építési telkekre megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20%),
- a terület feltárásának módját esetleg érintő szabályozási elem, ez a szab.terv készítés során dől el,
- HÉSZ 39.§. pontosítása: elhelyezhető funkció, alkalmazható tetőfedés vonatkozásában,
- szabályozási terven „szennyvíztisztító védőterülete” jelölés pontosítása,
- HÉSZ 20.§. magánút telek méretére vonatkozó előírások pontosítása.

Tervezett fejlesztések:

5 vagy 6 db új építési telek, Gksz –nek megfelelő funkcióval, minimum 5000m² telekmérettel, 50 méter minimális telekszélességgel, szabadon-állóan, maximálisan 40%-ban beépítve (térszín alatt max. 60%), minimum 20% zöldterülettel, három szintes növény-állománnyal, 1,5 m²/m² maximális szintterületi mutatóval, legfeljebb 12,5 méteres épület magassággal. A tervezett magánút telkének paraméterei a HÉSZ-nek megfelelően nem kell teljesítsék az övezetben előírt méreteket. A szabályozási vonallal érintett terület telekalakításával, közterületbe vonásával a megközelítés biztosítása, a közút szakasz megépítése lesz lehetséges.



Kép09. Tömegvázlat madárperspektívából a tervezett beépítésről.



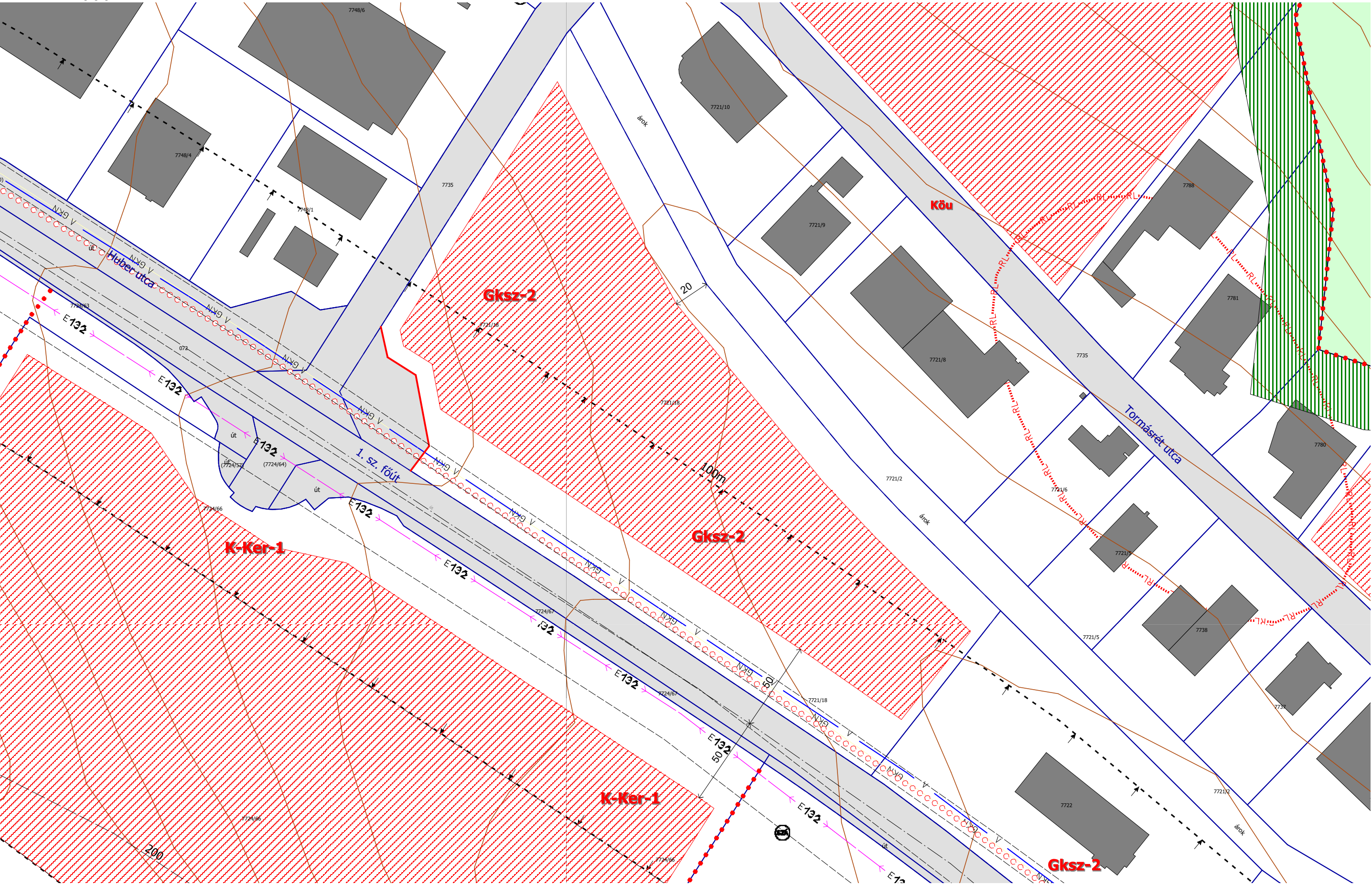
Kép10. Tömegvázlat madárperspektívából a tervezett beépítésről.



Kép11. Tömegvázlat felülnézetből a tervezett beépítésről.

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

M=1:2000



Az elérendő célok megvalósítása érdekében a HÉSZ módosítása szükséges, a szabályozási tervlapon változtatni nem feltétlenül kell. Ha a terület feltárásának biztosítása ezt szükségessé teszi, akkor kisebb pontosítás a szabályozási vonalon lehetséges, a megbízó szándéka szerint a közterületbe vonandó terület minél kisebb legyen. Egyebekben a kötelező szabályozási elemeken nem kívánunk változtatni, a településtervező megítélése szerint a belső telekhatárok és a magánút, mint javasolt telekhatárok szerepelhetnek a szabályozási terven, az építési hely mérete viszont ne csökkenjen. A szabályozási terven javasoljuk továbbá a „szennyvíz tisztító védőterülete” jelölést a szerkezeti terven feltüntetett helyen ábrázolni.

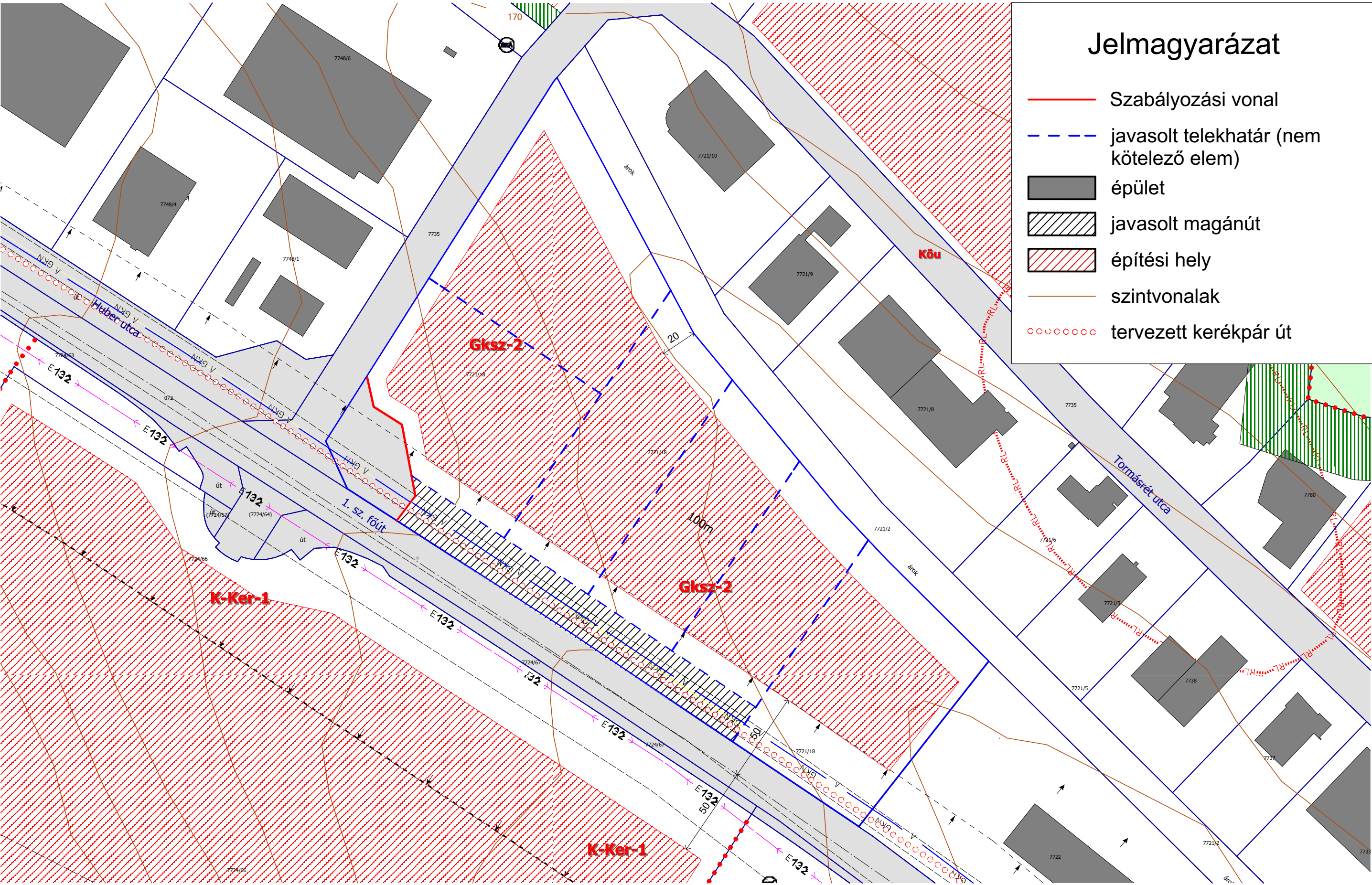
Javaslat a HÉSZ 40.§. (1) táblázatának megfelelő sorára:

Gksz-2	SZ	5000	50	40	60	20*	12,5	1,5
--------	----	------	----	----	----	-----	------	-----

*három-szintes növénytelepítés esetén

HÉSZ 20.§. és 39.§.: csak pontosítást kérünk, javaslatot nem kívánunk adni – a cél az önálló raktározási funkció elhelyezhetőségének egyértelműsítése, műanyag lemez szigetelésű lapostető létesíthetősége, magánút telkének kialakíthatósága egyértelműsítve, hogy nincs méretbeli megkötés.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ- JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA M=1:2000



Kép13. javasolt szabályozási terv részlet

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, **KÖZMŰFEJLESZTÉS**, HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

A kérelemnek megfelelő módosítás a jelenlegi szabályozáshoz képest további infrastrukturális fejlesztést nem fogalmaz meg, hiszen a közúti kapcsolat kialakításának szándéka a szabályozási vonal által lehatárolt tervezett közterületen a korábbi elképzelés szerint is hasonló lehetett. A magánút kialakítása, csapadék-elvezetése, közvilágítás kialakítása, az út takarítása, fenntartása a beruházó feladata lesz. Egy telek közúti csatlakozása tervezett, ez a korábbi szabályozási terv keretei között is megoldható lenne a minimális telekméret előírás miatt, ezért többlet „teher” itt sem keletkezik. A többi telek a magánútról lesz elérhető.

Közművek a területen elérhetőek, a csatlakozások biztosíthatók, a Gksz övezet igényei változatlanok, a terület előkészítése ennek megfelelően történt meg a korábbi időszakban, változás, többlet igény nem keletkezik.

Parkoló helyek kialakítása a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 4. melléklete alapján történik, a parkolást az OTÉK alapján a telken belül kell megoldani.

A növénytelepítést elsősorban az építési helyen kívül, a déli és északi telekhatárok menti széles sávokban kívánjuk megoldani, ahol a megfelelő méretű területek is rendelkezésre állnak és egybefüggő, intenzív növénytelepítés lehetséges. Ez teljességében az északi telekhatárok mentén, valamint ritkább fásítással a déli, illetve a magánút területén is megvalósítható.

A humáninfrastruktúra fejlesztés, illetve ennek igénye a konkrét funkciók ismeretében fogalmazható meg, jelenlegi ismereteink illetve a beruházói szándékok szerint jellemzően olyan funkciók települnének ide, melyeknek ilyen igénye vagy hatása nincs (pl. raktározás).

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

A javasolt módosítás jelentős változást nem jelent, hiszen illeszkedik a környező hasonló rendeltetésű területek beépítési intenzitásához, az előző pontokban ismertetett módon. Több meglévő Gksz területhez hasonló (pl. Gksz-8, 10, 11) vagy azonos mértékű beépítés és szintterület a cél, ezért a változásnak negatív hatása nem várható. A kért változtatással a zöldfelület – bár kisebb területen – intenzívebbé válik, mert három-szintes növényállomány telepítésére kerül sor, továbbá nagyobb egybefüggő területek biztosításával is kompenzálható az összterület-csökkenés. Összefoglalva: a korábbiaktól eltérő, vagy azt negatívan befolyásoló környezeti hatás nem várható.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A vonatkozó területen a kulturális örökség elemeinek (a régészeti örökség, a hadtörténeti örökség régészeti módszerekkel kutatható elemei, a műemléki értékek, valamint a kulturális javak) veszélyeztetettsége csekély. Régészeti területet nem érint, a területen nem található országos műemléki épület.

9. ÖSSZEFOGLALÓ

A kérelemben megfogalmazott célok, szándékok

- összhangban vannak a terület környezetével, a környező beépítésekhez funkcióban és beépítési intenzitásban is illeszkednek,
- a tágabb környezetre többlet terhet semmilyen szempontból nem jelentenek,
- a meglévő infrastrukturális lehetőségeket használják ki,
- magasabb rendű jogszabály előírásainak megfelelnek. (OTÉK, Étv.)

**10. MELLÉKLET - KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ TERVDOKUMENTÁCIÓJA,
EGYEZTETÉSI JEGYZŐKÖNYVEK, EMLÉKEZTETŐK**

BIATORBÁGY, hrsz.: 7721/18
GKSZ-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN FEKVŐ TELEKRE VONATKOZÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA IRÁNTI

KÉRELEM

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Képviselő Testület!

A mellékelt „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV”, mint a tulajdonosi és a beruházói szándékokat bemutató és alátámasztó tervdokumentáció alapján az

Aranypart Ingatlanbefektetési Alap, 4032 Debrecen Nagyerdei krt. 1., mint tulajdonos

és az

Ecoeline Zrt., Bóly, Hősök tere 8/c., mint beruházó

azzal a kérelemmel fordulunk Önökhöz, hogy a Biatorbágy, hrsz.: 7721/18 telekre vonatkozó településrendezési eszközöket módosítsák a „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV”-ben foglaltaknak megfelelően.

A tervdokumentációt készítette:

MASSZI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT
Masszi Pál DLA É1-02-0152, Kovács Andor É1-02-0126
7625 Pécs, Aradi vértanúk útja 8.

Biatorbágy, 2017. január 3.

Köszönettel:

.....
Aranypart Ingatlanbefektetési Alap
4032 Debrecen Nagyerdei krt. 1.

.....
Ecoeline Zrt.
Bóly, Hősök tere 8/c.