

ELŐTERJESZTÉS

Településrendezési Eszközök kidolgozásával kapcsolatos kérdésekről

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, és az új településrendezési eszközök tervezése folyamatban van.

Az új településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározott új tartalmi és eljárási szabályoknak megfelelően kerülnek kidolgozásra, az Mtv. – vel módosított OTvT, és a vonatkozó egyéb magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével.

A tervezési szerződés alapján a tervezési és egyeztetési folyamat szigorú keretek között történik, rögzített határidőkhöz kötött. Mindez a képviselő-testület és a bizottságok számára is kötelezettséget jelent, ami folyamatos együttműködést feltételez a tervezőkkel. Ezzel összhangban a tervezés első szakaszában a képviselő-testületnek döntenie kell a fejlesztési elképzelésekről, a beérkezett és az önkormányzat által megfogalmazott módosítási igényekről, ebben a folyamatban a településszerkezeti tervvel kapcsolatos első döntés 2015. június 23-án történt.

A képviselő-testület júniusi döntésében egyes kérelmekkel kapcsolatban Telepítési Tanulmányterv készítését határozta meg a döntése feltételeként. A döntésről az érintettek tájékoztatást kaptak, a tájékoztatásra 5 db telepítési tanulmányterv érkezett. A tanulmánytervek az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezik.

Jelen előterjesztés 2. melléklete a településrendezési eszközökkel (településszerkezeti terv) kapcsolatos kérelmek tervezői összefoglalói, amelyben figyelembevételre kerültek a képviselő-testület eddigi döntései is. Az összefoglalókban a tervezők (Obelisk Kft) javaslatot fogalmaztak meg a döntés szakmai előkészítésként.

A képviselő-testületnek a mellékelt szakmai összefoglalókban rögzített kérelmekről, módosítási javaslatokról kell döntenie a továbbtervezés megalapozásához. A képviselő-testület döntését a melléklet dokumentumok és a tervezők szóbeli szakmai tájékoztatása alapján hozza meg.

Jelen előterjesztés 3. sz. melléklete a fent jelzett településszerkezeti terv módosításokkal összefüggésben szükségessé váló térségi területfelhasználási engedélyezési eljárás kérelmezését megalapozó döntést alátámasztó „*Térségi területfelhasználási engedély kérelem indokolása*” c. dokumentum. A területrendezési hatósági eljárás lefolytatásának

kérelmezése a településszerkezeti terv területrendezési tervekben foglalt követelményeknek való megfelelésség biztosítása miatt szükséges.

Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet: Beérkezett Telepítési Tanulmánytervek

2. melléklet: Javasolt településszerkezeti változások leírása

1. Előzetes szakaszban megfogalmazott önkormányzati és partnerségi kérelmek teljesítése érdekében javasolt területfelhasználás-változások (2015. június 23-i KT határozat alapján)
2. Telepítési tanulmánytervek alapján javasolt változtatások
3. A TSZT és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében javasolt területfelhasználás-változások
4. Jogszabályi környezetnek való megfeleltetés miatti változtatások

3. melléklet: A 2. Térségi területfelhasználási engedély indokolása

Kérem a tisztelt Képviselő – testületet, hogy a mellékletekben szereplő dokumentumok alapján hozzon döntést a településrendezési eszközök módosítási irányairól a tervezés alatt álló településrendezési eszközök továbbtervezésének megalapozásához.

Biatorbágy, 2015. szeptember 21.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Összeállította: Obelisk Kft., Kovács Beáta

**Biatorbágy Város Képviselő-testületének
.../2015. (IX..) önkormányzati határozata**

Településrendezési Eszközök kidolgozásával kapcsolatos kérdésekről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Településrendezési Eszközök kidolgozásával kapcsolatos kérdésekről szóló előterjesztést és;

- I. **megállapítja**, hogy Biatorbágy új településrendezési eszközeivel kapcsolatos Telepítési Tanulmányterveket megismerte;
- II. a beérkezett kérelmek és tanulmánytervek alapján „A javasolt településszerkezeti változások leírása” c. dokumentumban foglaltak szerint **az alábbi döntést hozza:**

Ssz.	A módosítással érintett terület	Támogatja	Nem támogatja	Feltétellel vagy módosítással támogatja
1. Előzetes szakaszban megfogalmazott önkormányzati és partnerségi kérelmek teljesítése érdekében javasolt területfelhasználás-változások (2015. június 23-i KT határozat alapján)				
1.1.	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek			
1.2.	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)			
1.3.	Nagy utca 28. (201/2 hrsz)			
1.4.	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz)			
1.5.	Háromszög iskola			
1.6.	Különleges Oktatási terület 0309 hrsz			
1.7.	Iharos területe			
1.8.	Gazdasági területek a vasútállomás környezetében			
1.9.	Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken			
1.10.	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek			
1.11.	Szent István utca menti terület (2 hrsz)			
1.12.	Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk-5 övezetbe sorolt területek			

1.13.	Szilvamag területe			
1.14.	Ún. Szilvás területe			
1.15.	Barackvirág terület			
1.17.	Hegylábi K-SZF területek			
1.18.	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek			
1.19.	Gyöngyvirág utca megnyitása			
2. Telepítési tanulmánytervek alapján javasolt változtatások				
2.I	Tópark 1. részterület			
	Tópark 2. részterület			
	Tópark 3. részterület			
2.II	Alufix 7763/2 hrsz-ú telek			
2.III	Aranypart Ingatlanbefektetési Alap, 7721/8 hrsz-ú ingatlan			
2.IV	Tandem Kft			
2.V	Torbágykert			
A kérelemhez nem készült tanulmányterv, csak egyéb beadvány				
Vla	094 hrsz-ú terület			
Vlb	Alsómajor			
A kérelemhez nem készült tanulmányterv, sem egyéb alátámasztás				
2.VII	Református temető megosztása			
2.VIII	7724/62 hrsz-ú telek			
2.IX	Metsa Wood Hungary (2667/36 hrsz-ú telek)			
2.X	Verebély László utca 2.(8003 hrsz) Hung log Two Kft			
2.XI	Bio Spin Kft, 7798 hrsz.-ú telek			
2.XII	HÍD utca 11. 2213 hrsz.			
2.XIII	Credit Faktor Zrt, 2011/47, 2011/48 hrsz.-ú telkek			

2.XIV	Vendel park területe (7729/1,2,3,5,7,8 hrsz.-ú telkek			
3. A TSZT és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében javasolt területfelhasználás-változások				
3.A	Szily Kálmán utca-Pátyi út csomópont			
3.B	Dózsa Gy. út melletti terület			
3.C	Szent István út, Disznólápa patak			
3.D	Szarvasugrás			
3.E	Viadukt környezete			
3.F	Iharos, Naphegy köz kijelölt településközponti terület			
3.G	Iharos, sportterület			
3.H	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület			
3.I	Tervezett M0, Premier Outlet terület térsége			
3.J	Peca tó déli része			
3.K	Üdülőterület Pecató térségében			
3.J	Biai tó körüljárása, kerékpáros-gyalogos kapcsolat megteremtése			
3.K	Nyugati lakóterület III. ütem			
4. Jogszabályi környezetnek való megfeleltetés miatti változtatások				
4.a	Forrás utca			
4.b	erdőterületek			
	Egyéb erdőterületek			

III. a 2. és 3. pontokban szereplő mindazon kérelmek vonatkozásában ahol a tervezésre, illetve a településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződés megkötését határozta meg döntésében, **felkéri a Polgármestert** a településrendezési szerződések, megállapodások előkészítésére;

IV.

- a) a „Térségi területfelhasználási engedély kérelem indokolása” c. dokumentumban foglaltak szerint **támogatja** a térségi területfelhasználási engedélyezési eljárás kezdeményezéséhez szükséges Területi Hatásvizsgálat elkészítésére vonatkozó szerződés megkötését a b) pontban rögzített feltétellel;
- b) az a) pont szerinti elkészült Területi Hatásvizsgálatnak tartalmaznia kell minden a készülő új Településszerkezeti Terv jóváhagyásához szükséges területrendezési összhangot biztosító tartalmi elemet, az a) pont szerinti Területi Hatásvizsgálatot olyan tartalommal kell összeállítani, hogy a készülő új Településszerkezeti Terv vonatkozásában több területrendezési hatósági eljárás lefolytatása ne legyen indokolt.

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- a jelen döntésekkel kapcsolatos feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

Határidő: 2015. október „.....”

Felelős:



Telepítési tanulmányterv
Batorbágy Város 1. sz. út melletti, 7763/2 hrsz gazdasági területre

BEÉPÍTÉSI TERV

Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- meglévő, megmaradó épület
- tervezett épület
- tervezett silók
- telken belüli zöldfelület
- meglévő, megmaradó fa
- tervezett fa, fasor
- erdő
- gépjármű közlekedésre szolgáló felület
- felszíni parkoló
- kamion
- meglévő tűzcsap
- meglévő transzformátor

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

DAN
Birodalmi és architektúra
STEFANUT

MÓHELY
Z.É. Mőhely
Tervező és Tanácsadó Kft.

Munka megnevezése: Telepítési tanulmányterv Batorbágy Város 1. sz. út melletti, 7763/2 hrsz gazdasági területre

Rajz megnevezése: BEÉPÍTÉSI TERV

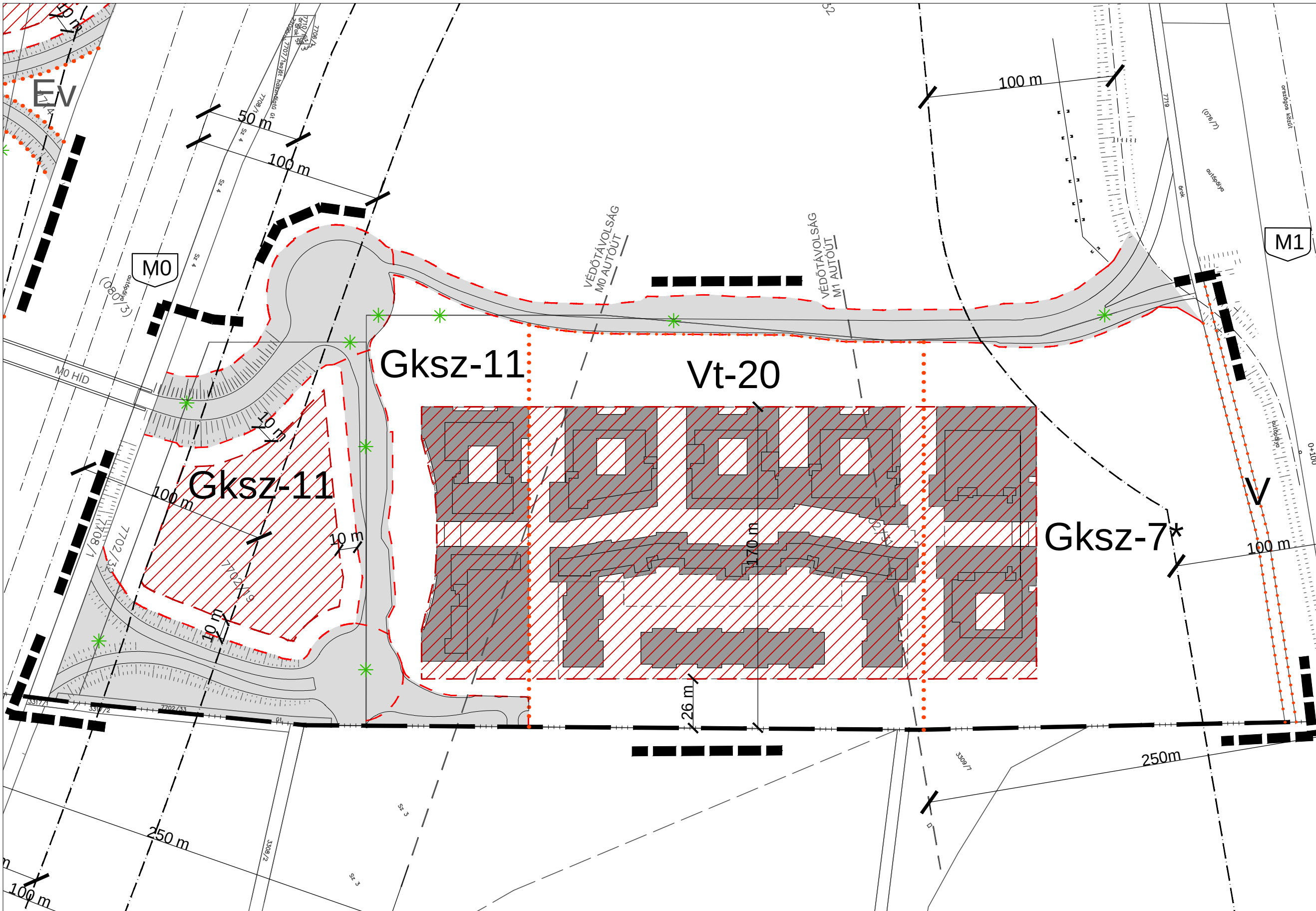
Lépték: M=1: 1 500

Dátum: 2015 augusztus hó

Tervezési szakasz: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 15. § és 7. sz. melléklet

Tervfázis: KT egyeztetés

BT



Telepítési tanulmányterv
Biatorbágy Város
Tópark Projekt 3 részterületére
7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715,
7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és
7717 hrsz.

SZABÁLYOZÁSI TERV
KONCEPCIÓ



Jelmagyarázat

kötelező szabályozási elemek

- tervezési terület határa
- közigazgatási terület határa
- szabályozási vonal
- övezethatár
- építési hely
- védőtávolság

tájékoztató szabályozási elemek

- meglévő telekhatár
- javasolt telekhatár
- javasolt megszüntető jel
- mélygarázs kontúrja
- meglévő épület
- útburkolat és részü

építési övezet/övezet jele

- Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Vt településközpont vegyes terület
- V vízgazdálkodási terület
- Ev erdőterület

építési övezet paraméterei

építési övezet jele	beép. mód	max. beép. arány / területsz. %		min. zöldterület arány %
		max. épületmagasság (m)	min. alakítható terület (m ²)	
Gksz-7*	SZ	30/30	25	10 000
	O	20,5		
Gksz-11	O	45/50	25	10 000
	SZ	20,5		
Vt-20	SZ	45/65	15	10 000
	O	20,5		
SZ	szabadonálló beépítési mód			
O	oldalhatáron álló beépítési mód			



Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város Tópark Projekt 3 részterületére
7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és 7717 hrsz.

Rajz
megnevezése:

SZABÁLYOZÁSI TERV KONCEPCIÓ
1. sz. és 2. sz. részterületekre

M=1: 2 000

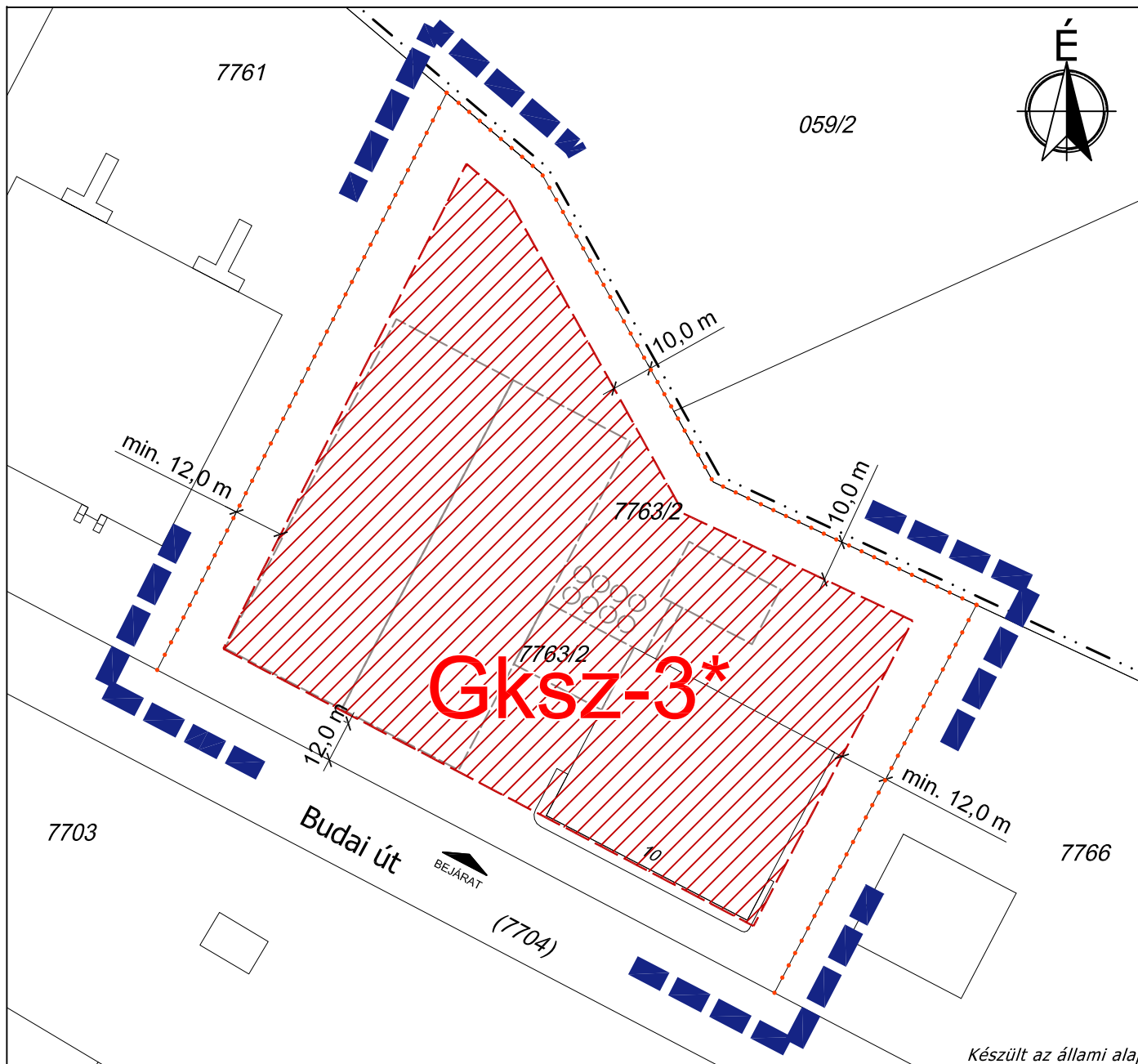
2015. augusztus hó

314/2012. (XI. 8.) Korm. r.
15. § és 7. sz. melléklet

Tervfázis:

KT egyeztetés

SZT
KONCEPCIÓ TERV
1. sz. és 2. sz.
részterületekre



Telepítési tanulmányterv
Biatorbágy Város 1. sz. út melletti, 7763/2 hrsz gazdasági területre

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - SZT MÓDOSÍTÁS JAVASLAT

Jelmagyarázat

kötelező szabályozási elemek

- tervezési terület határa
- belterület határa
- övezethatár
- építési hely

tájékoztató szabályozási elemek

- tervezett gazdasági épület
- meglévő épület

építési övezet/övezet jele

Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

építési övezet paraméterei

építési övezet jele	beép. mód	max. beép. arány	min. zöldfelület arány
	max. épületmagasság [m]	min. alakítható telekterület [m ²]	

Gksz-3*	SZ	55%	20%
	14,0	5 000	

SZ szabadonálló beépítési mód

Készült az állami adatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

DAN
Bírói Irodai és Építészeti
STEFANUT

Műhely
Z.É. Műhely
Tervező és Tanácsadó Kft.

Munka megnevezése: Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város 1. sz. út melletti, 7763/2 hrsz gazdasági területre

Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - SZT MÓDOSÍTÁS JAVASLAT

Lépték: M=1: 1 500

Dátum: 2015 augusztus hó

Tervezési szakasz: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 15. § és 7. sz. melléklet

Tervfázis: KT egyeztetés

SZT
mód

Telepítési tanulmányterv
Biatorbágy Város
Tópark Projekt 3 részterületére
7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715,
7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és
7717 hrsz.

SZABÁLYOZÁSI TERV
KONCEPCIÓ



Jelmagyarázat

kötelező szabályozási elemek

- tervezési terület határa
- közigazgatási terület határa
- övezethatár
- építési hely
- védőtávolság

tájékoztató szabályozási elemek

- meglévő telekhatár
- javasolt telekhatár
- javasolt megszüntető jel
- mélygarázs kontúrja
- meglévő épület
- útburkolat és részsű

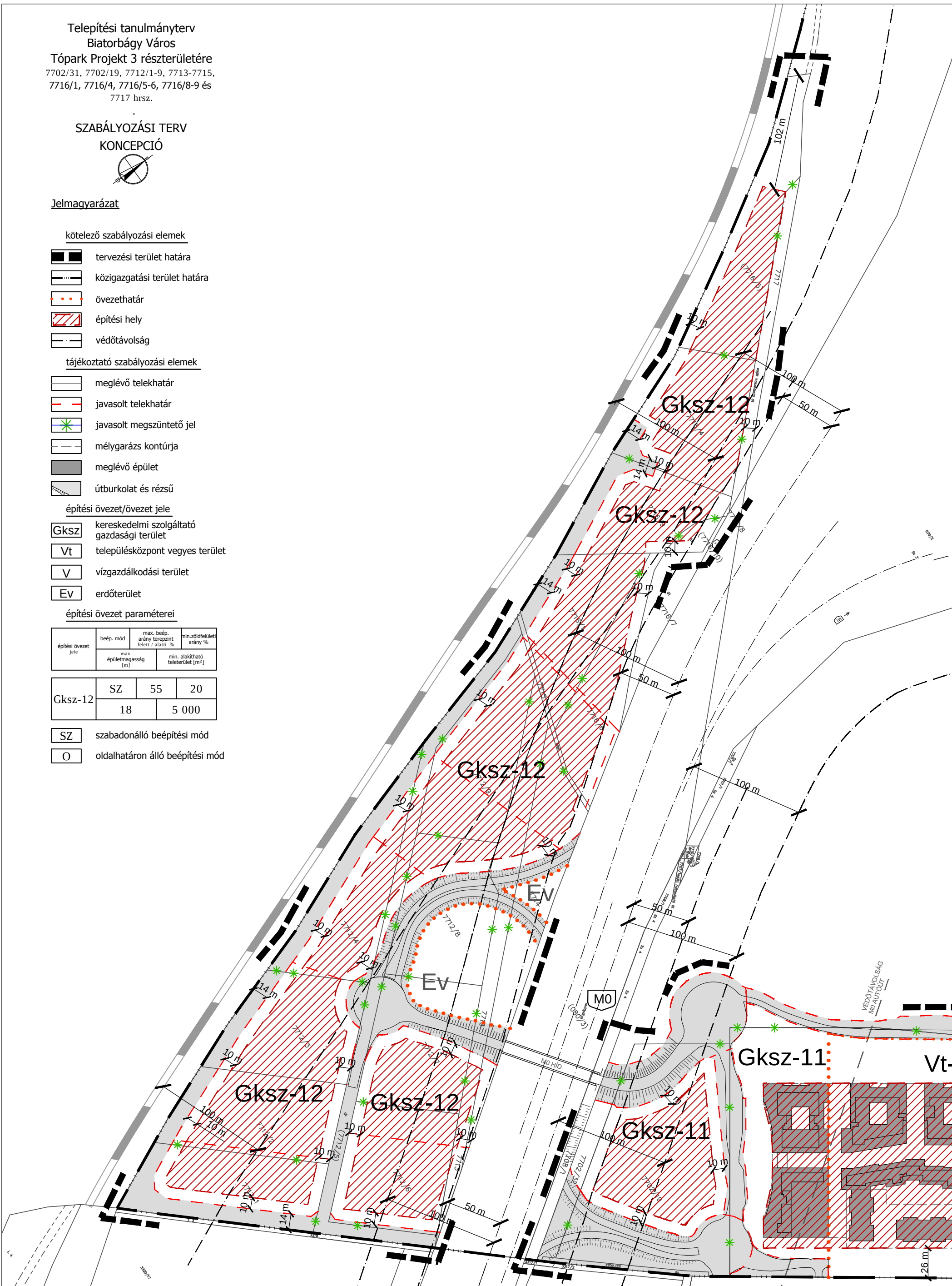
építési övezet/övezet jele

- Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Vt településközpont vegyes terület
- V vízgazdálkodási terület
- Ev erdőterület

építési övezet paraméterei

építési övezet jele	beép. mód	max. beép. arány terepint felett / alatti %	min. zöldfelületi arány %
	max. épületmagasság [m]	min. alakítható telepterület [m²]	
Gksz-12	SZ	55	20
	18	5 000	

- SZ szabadonálló beépítési mód
- O oldalhatáron álló beépítési mód



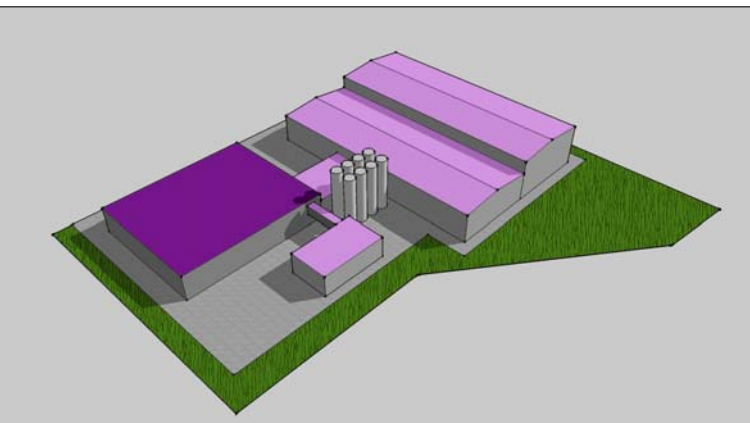
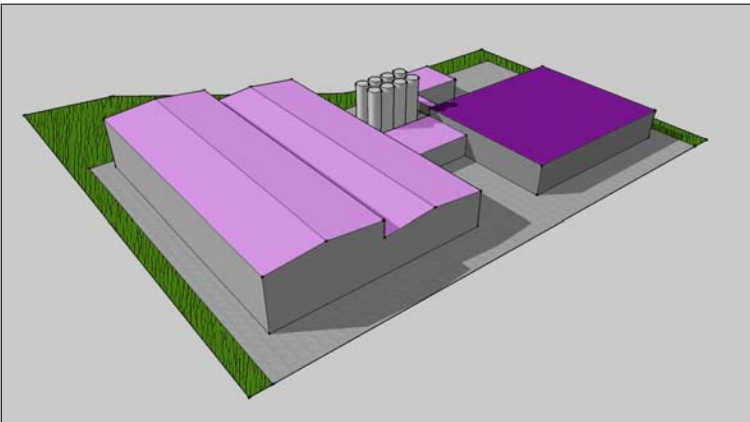
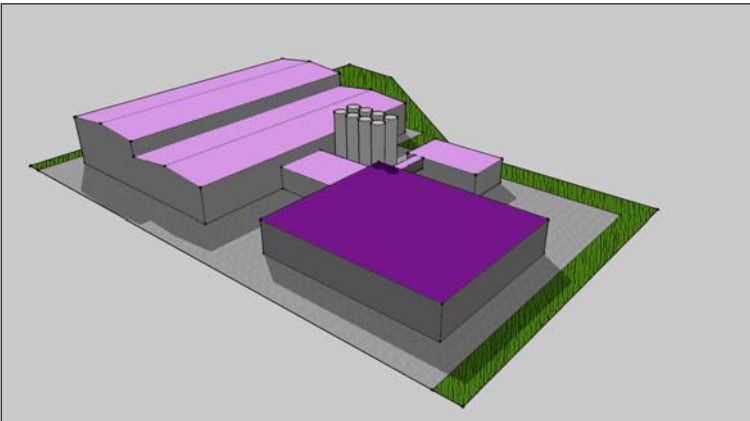
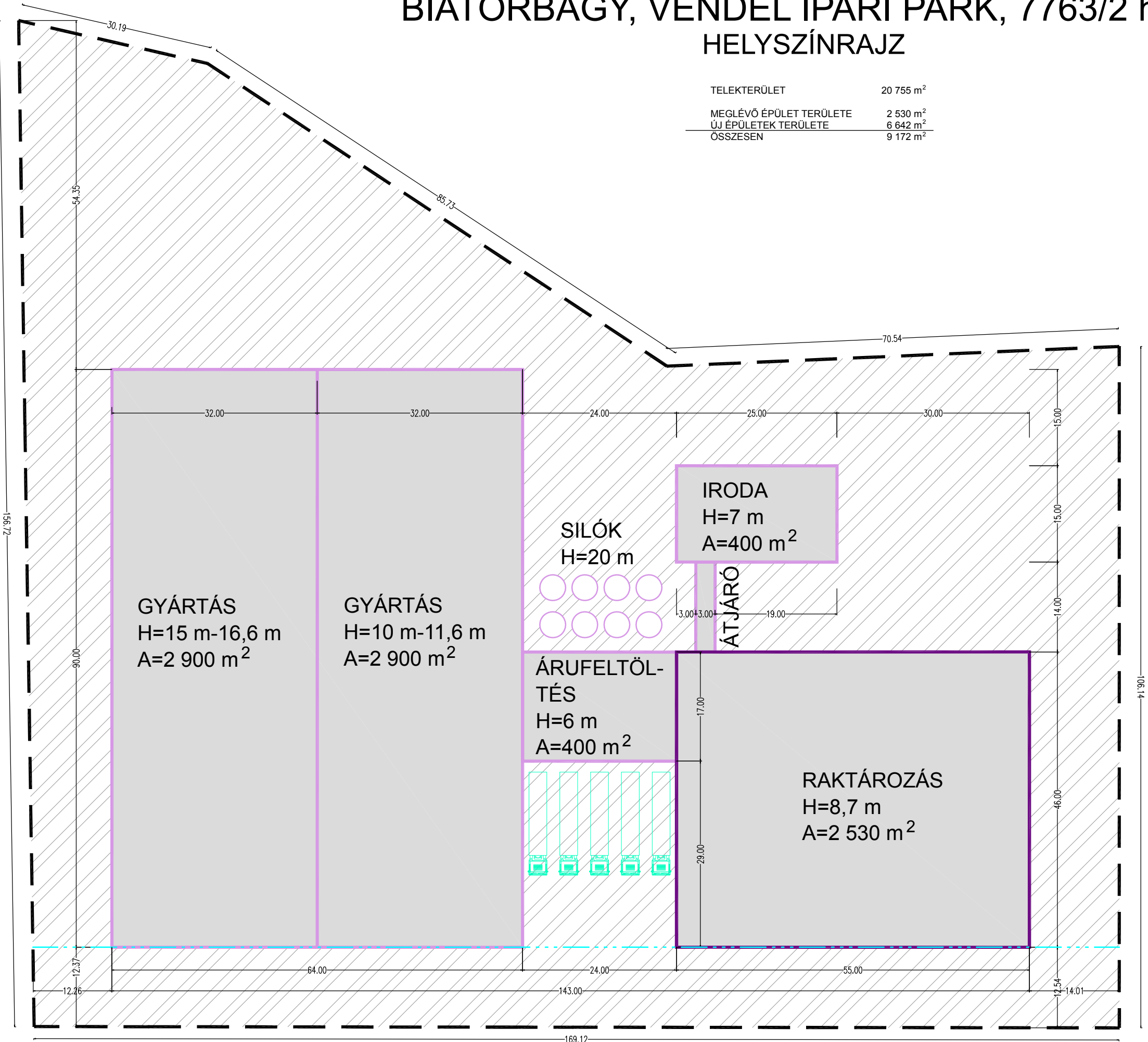
BIATORBÁGY, VENDEL IPARI PARK, 7763/2 hrsz
HELYSZÍNRAJZ

TELEKTERÜLET	20 755 m ²
MEGLÉVŐ ÉPÜLET TERÜLETE	2 530 m ²
ÚJ ÉPÜLETEK TERÜLETE	6 642 m ²
ÖSSZESEN	9 172 m ²



JELMAGYARÁZAT:

- TELEKHATÁR
- MEGLÉVŐ ÉPÜLET
- ÚJ ÉPÜLET
- ÉPÍTÉSI VONAL



© DAN STEFANUT - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR. 8/1996 PRIVIND DREPTUL DE AUTOR.
UTILIZAREA SA TREBUIE SA FIE CONFORM CELEI PENTRU CARE A FOST ELABORAT, FIIND
INTERZISA REPRODUCEREA SI DIFUZAREA FARA AUTORIZAREA EXPRESA.





Telepítési tanulmányterv
Biatorbágy Város
Tópark Projekt 3 részterületére
7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715,
7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és
7717 hrsz.

BEÉPÍTÉSI TERV



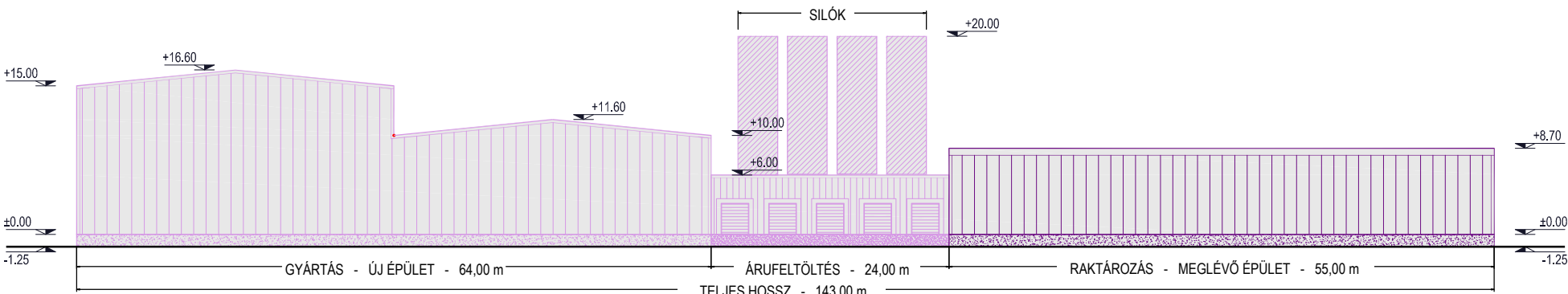
Jelmagyarázat

- közigazgatási határ
- tervezési terület határa
- meglévő épület
- tervezett épület
- zöldfelület
- telken belüli zöldfelület
- meglévő, megmaradó fa
- tervezett fa, fasor
- vízfelület
- gyalogos használatú út
- gépjármű közlekedésre szolgáló út
- autópálya tengelye
- védőtávolsága
- felszíni parkoló
- helyrajzi szám

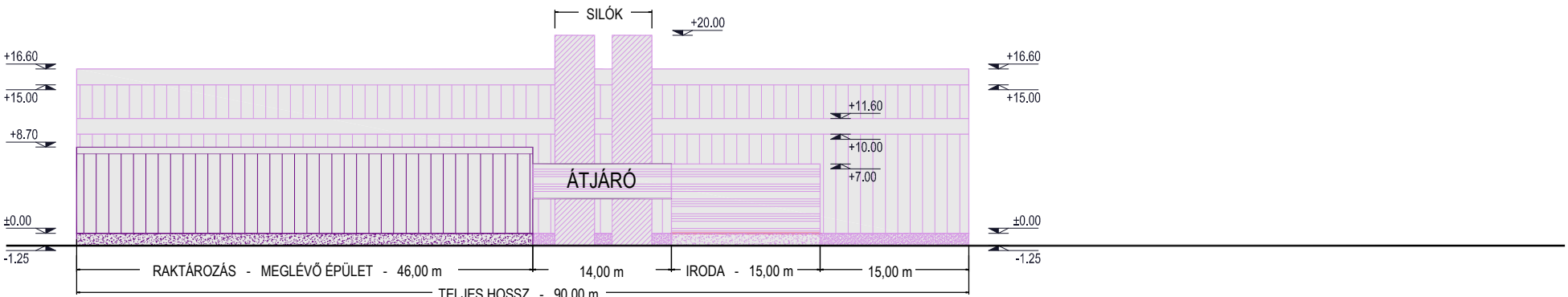
 Z.É. Műhely Tervező és Tanácsadó Kft.	Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város Tópark Projekt 3 részterületére 7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és 7717 hrsz.		M=1: 2 000	314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 15. § és 7. sz. melléklet	BT BEÉPÍTÉSI TERV 1. sz. és 2. sz. részterületekre
	Rajz megnevezése:	BEÉPÍTÉSI TERV - 1. sz. és 2. sz. részterületekre	2015. augusztus hó	Tervfázis: KT egyeztetés	

BIATORBÁGY, VENDEL IPARI PARK, 7763/2 hrsz

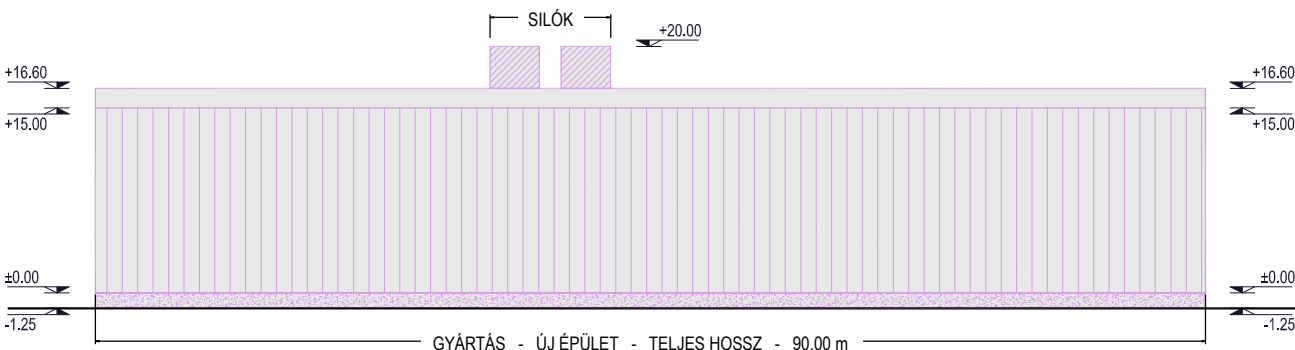
HOMLOKZATOK



DÉLNYUGATI HOMLOKZAT



DÉLKELETI HOMLOKZAT

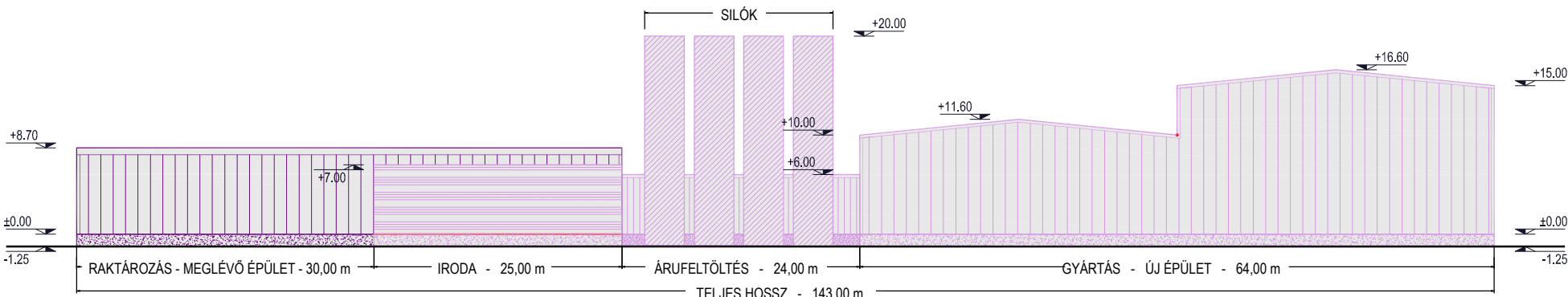


ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT

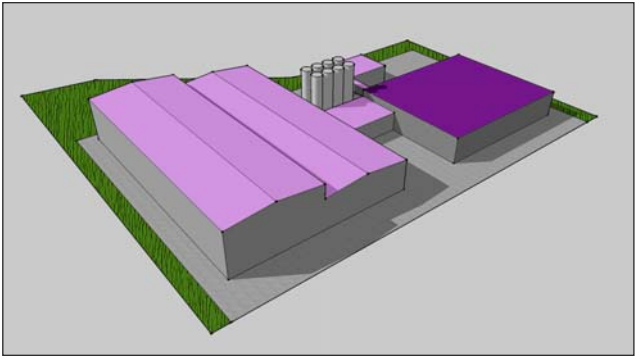
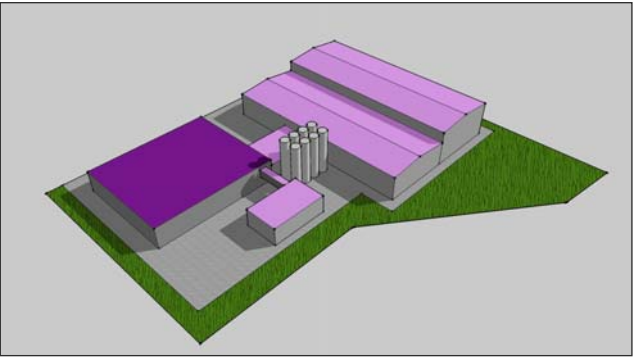
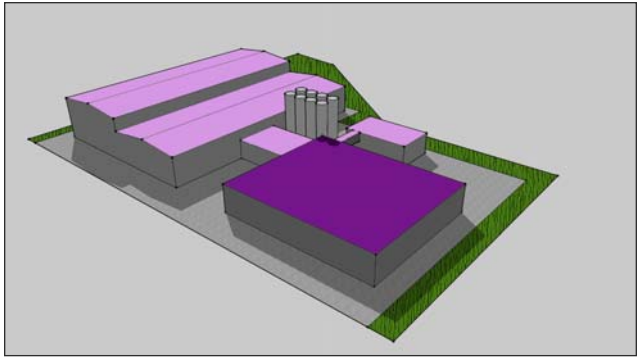
JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

ÚJ ÉPÜLET



ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT



Telepítési tanulmányterv
Biatorbágy Város
Tópark Projekt 3 részterületére
7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715,
7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és
7717 hrsz.

BEÉPÍTÉSI TERV



Jelmagyarázat

- közigazgatási határ
- tervezési terület határa
- meglévő épület
- tervezett épület
- zöldfelület
- telken belüli zöldfelület
- meglévő, megmaradó fa
- tervezett fa, fasor
- vízfelület
- gyalogos használatú út
- gépjármű közlekedésre szolgáló út
- autópálya tengelye
- autópálya 100-es védőtávolsága
- vasút tengelye
- vasút 100 m-es védőtávolsága
- felszíni parkoló
- kamion
- 7702/31 helyrajzi szám



BIATORBÁGY VÁROS
1.SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Közműfejlesztési javaslat:
Víziközművek

M=1:2500



JELMAGYARÁZAT

	meglévő		tervezett

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 91/2015	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26.		Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás:	
Megbízó: Z.É Műhely Kft.		Tervfázis: Javaslát	
1116 Budapest, Zsurló köz 5.		Tervszám: KF-E-H	
A munka megnevezése: BIATORBÁGY VÁROS 1.SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		Mérretarány: M=1: 2 500	
A munkarész megnevezése: Közműfejlesztési javaslat: Víziközművek		Dátum: 2015. augusztus	
Tervezők: Csima-Talács Judit, Hanczár Gábor, Hercsák Eszter, Ordög-Béke Ágnes		Szakági vezető tervező: Bíró Attila	
MK-02-06/1, TV-T, TE-T, TH-T		Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt	
MK-03-24/1, TV-T, TE-T, TH-T		Ügyvezető: Hanczár Zsolt	

BIATORBÁGY VÁROS

1.SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Közműfejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés

M=1:2500



JELMAGYARÁZAT

meglévő	tervezett	
		Középnomású földgázvezeték
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7-es biztonsági övezettel
		22/0,4 kV-os transzformátor
		T-Mobile antenna

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám:	91/2015
Megbízó:		Módosítás:	
Z.É Műhely Kft. 1116 Budapest, Zsurló köz 5.		Tervfázis:	Javaslat
A munka megnevezése:		Tervszám:	KF-E-H
BIATORBÁGY VÁROS 1.SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		Méretarány:	M=1: 2 500
A munkarész megnevezése:		Dátum:	2015. augusztus
Közműfejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés			
Tervezők: Czíme-Tekács Judit Hanczár Zsolt Herczék Eszter Órós-Béke Ágnes	Szakági vezető tervező: Bíró Attila Mik. 03-2419 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt Mik. 03-2419 TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt







Postacím: 1300 Budapest, Pf. 4. Iroda: 1033 Budapest, Polgár u. 12.

Tel.: (1) 3688-343; Tel./Fax: (1) 4532-449

E-mail: pej.kalman@tandemkft.hu

Web: www.tandemkft.hu

Tsz: 835/2015./M

**AZ 1. SZ. FŐÚT 14+900 KMSZ. TÉRSÉGÉBEN
BIATORBÁGY, 2011/47 ÉS 2011/48 HRSZ.-Ú
INGATLANOK KÖZÚTI KAPCSOLATÁNAK**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

MŰSZAKI LEÍRÁS

Megbízó: HICOMMERZ Ingatlanhasznosító és Kereskedelmi Kft.

2015. szeptember hó

A DOKUMENTÁCIÓT KÉSZÍTETTÉK:

Belső ellenőr:

Pej Kálmán
okl. építőmérnök
Mérnökkamarai szám: KÉ-K/01-5207

Felelős tervező:

Csonka László
építőmérnök
Mérnökkamarai szám: KÉ-K/11-0863

Városrendezési külső konzulens:

Bárdosi Andrea
Vezető településtervező
Város és Ház Bt. Részéről
Kamarai szám: TT/1 01-4073

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK.....	4
2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	4
2.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	5
2.2. A TELEK ÉS KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	6
2.2.1. Az érintett telkek bemutatása	6
2.2.2. Környező úthálózat bemutatása.....	6
2.2.3. Környező úthálózatra gyakorolt hatás	7
2.2.4. A tervezett kialakítás előnyei	10
2.3. BEÉPÍTÉSI TERV	10
2.4. MÓDOSÍTÁS CÉLJA.....	11
2.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	11
2.5.1. Tervezett csomóponti kialakítás ismertetése	12
2.5.2. Szükséges kiszabályozás:	13
2.6. JAVASOLT BEÉPÍTÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI.....	15
2.7. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK, ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSE	15
3. MELLÉKLETEK	15

RAJZJEGYZÉK

TERVEZÉSI TERÜLET (ortofotó)	U-1.
KÖRNYEZŐ ÚTHÁLÓZAT ELVI ELRENDEZÉSI VÁZLATA	U-2.
BIATORBÁGY SZABÁLYOZÁSI TERV (kivonat)	U-3.
BEÉPÍTÉSI TERV	U-4.
KÖZÚTI CSATLAKOZÁS ÁLTALÁNOS HELYSZÍNRAJZ	U-5.
KÖZÚTI CSATLAKOZÁS ÁLTALÁNOS KERESZTMETSZETEK	U-6.

1. ELŐZMÉNYEK

A HICOMMERZ Ingatlanhasznosító és Kereskedelmi Kft. (1122 Budapest, Ráth György utca 56.), mint az ingatlanok hasznosításával foglalkozó Társaság a Biatorbágy Város Önkormányzatának 54-44/2015. iktatószámú levelében előírtak alapján megbízta Irodánkat a Biatorbágy 2011/47 és 2011/48 hrsz.-ú ingatlanok és az 1. sz. főút közúti kapcsolatának telepítési tanulmánytervének elkészítésével.

A gazdasági fejlesztési tevékenységre alkalmas ingatlanok hasznosíthatósága szempontjából kiemelten fontos feladat a terület közúti kapcsolatának kialakítása, a megközelíthetőség biztosítása. A Magyar Közút Nrt. Pest Megyei Igazgatósága, mint az 1. sz. elsőrendű főút kezelője megállapításokat és előírásokat tett a közvetlen ingatlan kiszolgálásra építendő csomópont létesítési feltételeiről. Forgalmi vizsgálat készítését írta elő, annak érdekében, hogy megítélhető legyen a csomópont kialakíthatóságának lehetősége.

Irodánk 2015 májusában **819/2015. tervszámon** elkészítette az **1. számú főút 14+900 kmsz. térségében Biatorbágy 2011/47 és 2011/48 hrsz.-ú ingatlanok közúti kapcsolatának tanulmánytervét**, amely tartalmazza a helyszíni bejárás és egyeztetések eredményeként megfogalmazott, a Magyar Közút Nrt. által javasolt a meglévő Dózsa Gy. úti jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponttal alkotott eltolt, közös forgalomirányítású csomópont létesítését az ingatlan kiszolgálására vonatkozóan. A tanulmánytervben a közúti kapcsolat kétféle geometriai elrendezéssel került kialakításra, amelyek közül a 2. változatot támogatja a Magyar Közút Nrt. Pest Megyei Igazgatósága, mint az 1. sz. elsőrendű főút kezelője.

Azonban a beépített területen kívüli útszakaszokra vonatkozó legkisebb csomóponti távolságok ajánlott értéke nem teljesíthető, ezért a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások ezen pontjai alól felmentési kérelem került benyújtásra. A Közlekedési Koordinációs Központ a tervezett csomóponti kialakítást elfogadta, kifogást nem emelt, azonban hiánypótlást írt elő a Biatorbágy Város Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítására, mivel azokkal a tervezett csomópont nincs összhangban.

Fentiek, továbbá **„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete**, valamint **Biatorbágy Város Képviselő-testülete 4/2009. (06.26.) Ör.számú rendeletének** figyelembe vételével Irodánk elkészítette a Magyar Közút Nrt. által elfogadott geometriájú összevont jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont Szabályozási Terv módosításához szükséges telepítési tanulmánytervét.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

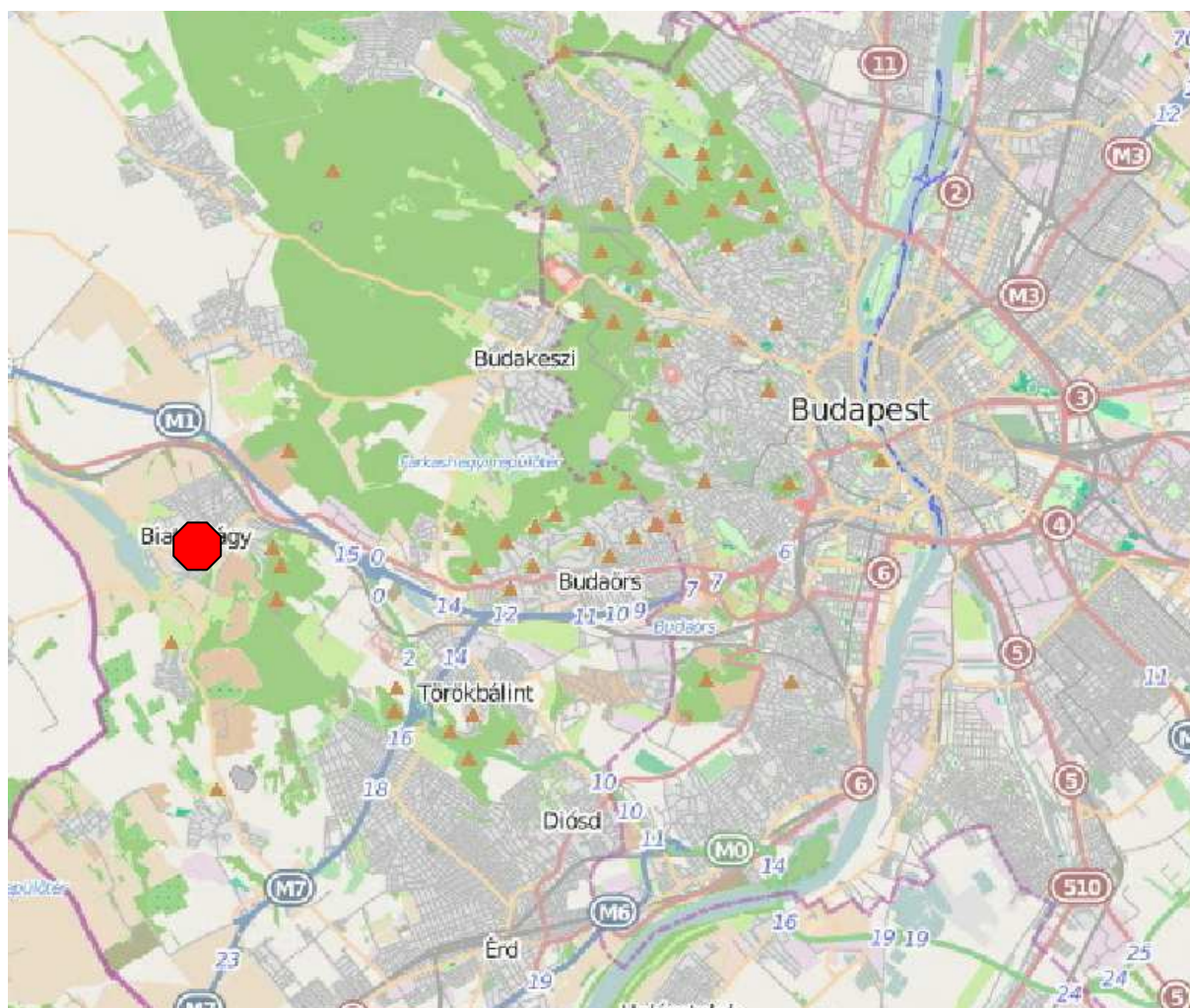
A telepítési tanulmányterv célja, hogy a 2011/47 és 2011/48 helyrajzi számú ingatlanok gazdasági tevékenységű fejlesztése során az 1. sz. elsőrendű főúton biztonságos és kapacitív új útsatlakozás létesülhessen a meglévő Dózsa Gy. úti csomóponttal összevont kiképzéssel.

A Magyar Közút Nrt. által támogatott csomóponti kialakítás nincs összhangban a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatában és a Szabályozási Tervében foglaltakkal, emiatt szükséges azok módosítása. A telepítési tanulmányterv elkészítésére a módosítások szükségességének alátámasztására van szükség. A hatályos Szabályozási Terv kivonatát az **U-3. jelű Biatorbágy szabályozási terv (kivonat)** mutatja be, amelyet Biatorbágy Város honlapjáról vettünk át.

2.1. Az érintett terület bemutatása

Fekvése: Az ingatlan elhelyezkedését az **U-1. jelű Tervezési terület** rajz mutatja be. Az ingatlant észak-keletről az 1. számú főút, dél-nyugatról az 1. számú vasúti fővonal, míg észak-nyugatról egy nem védett erdőterület határolja. A déli, dél-nyugati oldalon lakóterület, valamint a vasúti területhez kapcsolódó üzemi, rakodó terület helyezkedik el.

Ingatlanadatok: A 2011/47 hrsz.-ú belterületi ingatlan 68.617 m², míg a 2011/48 hrsz.-ú belterületi ingatlan pedig 2.014 m² nagyságú. A Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának Biatorbágy Nagyközség helyi építés szabályzatáról és szabályozási tervéről (továbbiakban: HÉSZ) szóló 7/2001. (10.01.) Ör. sz. rendeletének 11. §-a szerint Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A Gksz 8 övezetekben elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az övezetekben elhelyezhetők még, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépületek, parkolóház, üzemanyagtöltő és sportlétesítmény is. Az övezetben kivételesen elhelyezhető még, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 53/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 31.§ (2) bekezdésben előírtak figyelembe vételével egyéb közösségi szórakoztató épület is.



Áttekintő térkép

2.2. A telek és környezet vizsgálati bemutatása

2.2.1. Az érintett telkek bemutatása

A fejlesztési területet két önálló helyrajzi számú ingatlan alkotja, összterülete 70.631 m². A nagyobb kiterjedésű 2011/47 helyrajzi számú ingatlan területe 68.617 m², míg a kisebb 2011/48 helyrajzi számú telek 2.014 m² nagyságú. Mindkét ingatlan a belterület része, amelyek egy mélyen fekvő, beépítetlen területen helyezkednek el. Az ingatlan kezelője a két ingatlant a későbbiekben össze kívánja vonni. Továbbá az ingatlan déli része a Biatorbágy Város hatályos Szabályozási Terve szerint Lke-1 besorolású övezetbe történő átminősítésére kerül sor, amelynek vizsgálata nem képezi tervezési feladatunk részét.



A területről készült fotó

A terület enyhén lejt a vasút felé, tengerszint feletti magassága 180-195 m közötti.

Az ingatlanok beépíthetőségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Övezeti jel	min. kialak. telekter. [m ²]	min. kial. telekszél. [m]	Max. beép. Arány [%]	min. zöldf. arány [%]	beépítési mód	max. építm. mag. [m]
Gksz-8	10.000	50	35	30	SZ	15,0

Figyelembe véve a szükséges közlekedési és kiszolgáló létesítmények helyigényét legfeljebb 6 önálló fejlesztési ingatlan alakítható ki rajta, melyek 10-15.000 m² bruttó alapterületűek lehetnek. A HÉSZ szerint a Gksz-8 jelű övezetben elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az ingatlan távlati hasznosításának igényén kívül egyéb fejlesztői szándék nem ismert. Az általános hazai gazdasági környezet alapján valószínűtlen, hogy a teljes fejlesztési terület egyben beépíthető legyen. A vizsgálat során a legvalószínűbb fejlesztési lehetőséget, több kisebb ingatlanra történő felosztást és ütemezett 3-5 év alatti betelepülést lehet figyelembe venni.

Az építési övezet nem módosul, az övezeti paraméterek módosítására sincs igény.

2.2.2. Környező úthálózat bemutatása

A tervezési terület környező úthálózatát Biatorbágy északi közigazgatási területének vizsgálatával lehet jellemezni. Az ingatlanok hatásterületébe tartozik az M1 autópálya, az 1. sz. elsőrendű főút, a 8101. j. (Ország út- Szabadság út) és 81016. j. (Felsőpátyi út- Fő út) összekötő utak, valamint a jelentősebb északi városi gyűjtő utak (Szily Kálmán út, Dózsa György út). A környező úthálózatot az ***U-2. jelű Környező úthálózat elvi elrendezési vázlata*** sematikus rajz mutatja be.

A fejlesztési terület közvetlen és közvetett közlekedési infrastruktúra kapcsolatainak legfontosabb eleme az 1. sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom elsőrendű főút. A tervezési terület a 14+700-15+000 km szelvények környezetében található. Az útszakasz a teherforgalom számára díjköteles, személygépjármű forgalomban díjmenetesen igénybe vehető.

Közvetett főhálózati elemként az M1 autópálya közelsége adja a terület legnagyobb értékét. Az autópálya és hálózati rendszere lehetőséget biztosít Budapest gyors elérésére, az M0 körgyűrű által az országos autópályák (M7; M6; M5; M31; M3) és a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér megközelítésére. Az autópályákon keresztül a szomszédos országok és a nemzetközi tranzit útvonalak is a kapcsolati rendszerbe kerülnek.

A tervezési terület közlekedési sajátossága, hogy az 1. sz. főút és az 1. sz. vasúti fővonal között helyezkedik el. A vasút élettér elválasztó hatása nagyon jellemző a vizsgált területre, hiszen az ingatlan közlekedési kapcsolatok kialakításának lehetőségeit a vasútvonal jelentősen korlátozza.

2.2.3. Környező úthálózatra gyakorolt hatás

A tervezési terület elhelyezkedéséből adódóan a csomóponti vizsgálatot a releváns 1. sz. elsőrendű főút érintett szakaszára a 819/2015 tervszámú tanulmánytervben Irodánk elvégezte. A csomóponti vizsgálat során az adott útszakasz meglévő csomópontjainak geometriai és forgalomszabályozási adottságait rögzítettük. A tervezési terület hatásterületére eső főbb úthálózati elemek forgalmi vizsgálatát a rendelkezésre álló legfrissebb hivatalos adatok figyelembe vételével végeztük el.

A korábban elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezett ingatlanfejlesztés forgalomgerjesztő hatása nem várható kiemelkedően magasra, azonban semmiképpen nem elhanyagolható. A konkrét fejlesztési szándék ismerete nélkül a várható forgalom értékének becslése bizonytalan. A tervezett csomópontot a lehető legmagasabb kiépítettségi szinttel kell figyelembe venni, ami a részletes tervezéskor a beruházás tényleges beépítettségének ismeretében módosítható.

A számítások során egy kereskedelmi egység és négy gazdasági egység kialakítását feltételeztük. Jelenleg ennél pontosabb fejlesztői szándék nem ismert.

A kereskedelmi egység figyelembe vehető elárúsítótér alapterülete és alapján az OTÉK előírásai szerint 205 férőhelyes parkoló létesítése szükséges. Napi forgalomban a hasonló létesítmények tapasztalatai szerint 2,5-szeres járműcserélődés vehető számításba, ami azt jelenti, hogy a kereskedelmi egység által tárgyévben keltett személygépkocsi forgalom 513 J/nap, az év minden napján, a tervezési időtáv minden évében (forgalomfejlődéssel emelt értéken). A kereskedelmi egység napi kiszolgálására figyelembe vehető tárgyévi teherforgalom 1 kisteher gépkocsi, 3 közepes tehergépkocsi és 1 nehéz tehergépkocsi, az év minden napján, a tervezési időtáv minden évében (forgalomfejlődéssel emelt értéken).

A további négy kialakítható ingatlan gazdasági tevékenységű hasznosításánál a környéken működő vállalkozások átlagos járműadatait vettük alapul. Az ingatlanok kiszolgálásához tárgyévi napi forgalomban 18 személygépkocsi, 5 kisteher gépkocsi, 3 közepes tehergépkocsi, 2 nehéz tehergépkocsi és 0,5 nyerges vontató közlekedésével kalkuláltunk.

Fentiek alapján a fejlesztési terület tárgyévi forgalma a következő:

személygépkocsi:	585 J/nap
kisteher gépkocsi:	21 J/nap
közepes tehergépkocsi:	15 J/nap
nehéz tehergépkocsi:	9 J/nap
nyerges vontató:	6 J/nap
ÁNF=	636 J/nap

A becslés és a mért forgalmak összevethetősége miatt 2013 tárgyévre vetítve adjuk meg.

Forgalomfejlődéssel számolva a várható forgalom alakulása a belső fejlesztés területen:

Fejlesztési terület belső forgalma 2021 évre													
Megnevezés	Járműosztály												
	SZKG	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTK TGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU	
f 2013 / 2000	1,18		1,06		1,24					1,09	1,00		
f 2021 / 2000	1,30		1,11		1,42					1,19	1,00		
f 2021 / 2013	1,10		1,05		1,15					1,10	1,00		
ÁNF [J/nap] 2013	585	21	0	0	15	9	0	6	0	0	0	0	636
ÁNF [J/nap] 2021	644	23	0	0	17	10	0	7	0	0	0	0	702
e _j	1		2	2	1,4	2		2,5		0,7	0,3	2,5	
ÁNF [E/nap] 2013	585	21	0	0	21	18	0	15	0	0	0	0	660
ÁNF [E/nap] 2021	644	23	0	0	24	21	0	17	0	0	0	0	729

Fejlesztési terület belső forgalma 2026 évre													
Megnevezés	Járműosztály												
	SZKG	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTK TGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU	
f 2013 / 2000	1,18		1,06		1,24					1,09	1,00		
f 2026 / 2000	1,37		1,16		1,55					1,25	1,00		
f 2026 / 2013	1,16		1,09		1,24					1,14	1,00		
ÁNF [J/nap] 2013	585	21	0	0	15	9	0	6	0	0	0	0	636
ÁNF [J/nap] 2026	677	24	0	0	19	11	0	7	0	0	0	0	738
e _j	1		2	2	1,4	2		2,5		0,7	0,3	2,5	
ÁNF [E/nap] 2013	585	21	0	0	21	18	0	15	0	0	0	0	660
ÁNF [E/nap] 2026	677	24	0	0	26	22	0	19	0	0	0	0	768

Fejlesztési terület belső forgalma 2031 évre													
Megnevezés	Járműosztály												
	SZKG	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTK TGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU	
f 2013 / 2000	1,18		1,06		1,24					1,09	1,00		
f 2031 / 2000	1,42		1,22		1,68					1,27	1,00		
f 2031 / 2013	1,20		1,15		1,35					1,17	1,00		
ÁNF [J/nap] 2013	585	21	0	0	15	9	0	6	0	0	0	0	636
ÁNF [J/nap] 2031	702	25	0	0	20	12	0	8	0	0	0	0	768
e _j	1		2	2	1,4	2		2,5		0,7	0,3	2,5	
ÁNF [E/nap] 2013	585	21	0	0	21	18	0	15	0	0	0	0	660
ÁNF [E/nap] 2031	702	25	0	0	28	24	0	20	0	0	0	0	800

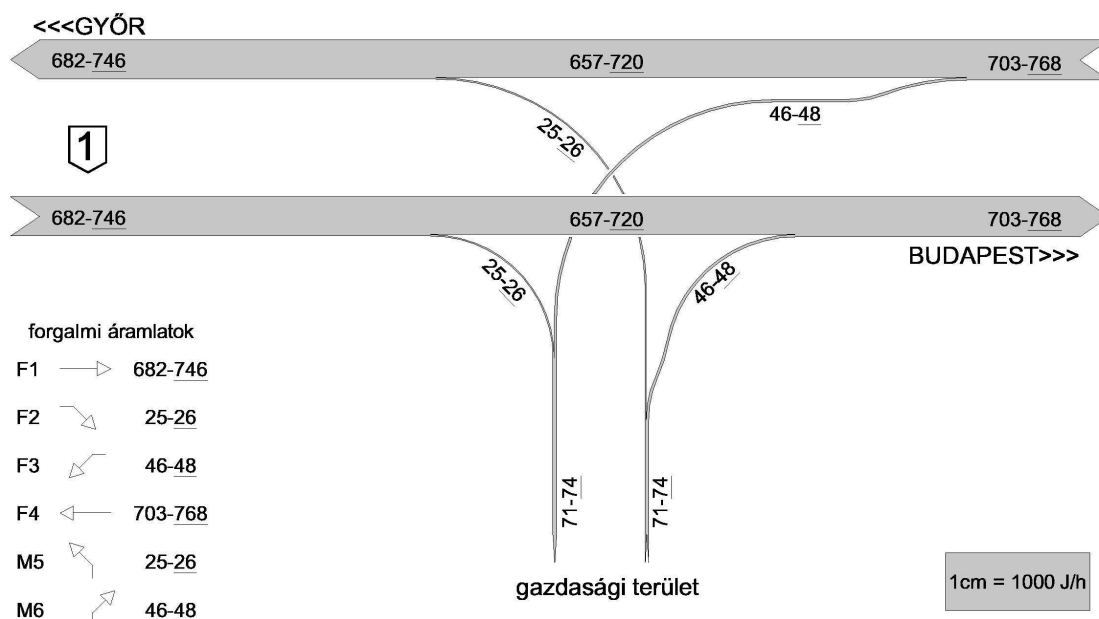
A forgalmi vizsgálatok során elvégeztük a kiválasztott geometriájú csomópont kapacitás ellenőrzését is, amely szerint megállapítottuk, hogy a forgalmi méretezések során számításba vehető legtovábbi időpontban a tervezett kanyarodósávcsomópont üzemképes.

A szintbeni közúti csomópontok méretezését az e-UT 03.03.21 számú „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése (A KTSZ kiegészítése)” című ütiügyi műszaki előírás és az e-UT 03.03.22 számú „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése (A KTSZ kiegészítése)” című tervezési útmutató alapján kell elvégezni.

A számítások alapja mindig az egy óra alatt átbocsátható forgalom. Az alárendelt mozgások vizsgálatánál az elsőbbséggel rendelkező forgalmat mindig jármű/óra dimenzióban, az alárendelt, átbocsátható forgalmat mindig egységjármű/óra dimenzióban kell figyelembe venni. Az egységjármű-átszámítási szorzók jármű fajtánként állnak rendelkezésre (UME 4. táblázat).

Szolgáltatási szint – (A-B-C-D-E-F) az alárendelt irány járműveit érő átlagos idővesztés függvényében határozandó meg. A legkedvezőtlenebb alárendelt áramlatnál is legalább C szolgáltatási szintet kell biztosítani.

2031. év; MOF J/h - E/h; $v_f=80$ km/h;
kiépült belső gazdasági terület,
minden forgalmi áramlat önálló sávval rendelkezik



Megnevezés	Mozgás fajtája (f) 2031. év; $v_f=60$ km/h		
	minden irány önálló sávval rendelkezik, van balos becsatlakozó sáv		
	F ₃ [J/h - E/h] 46-48	M ₅ [J/h - E/h] 25-26	M ₆ [J/h - E/h] 46-48
F [J/h]	F_1+F_2 707	F_1+F_3 728	F_1 682
Alapérték, C_a [E/h]	550	535	565
Módosított kapacitás, C_m [E/h]	$1,15 \times 550 =$ 632	$0,9 \times 535 =$ 481	$1,30 \times 565 =$ 734
Kapacitástartalék, C_R	584	455	686
f_m			
$\frac{C_a \times f}{C_m}$	41	29	37
N	0,2 (1)	0,2 (1)	0,2 (1)
b	2,8	2,8	2,8
$L=6 \times N \times b$ [m]	16,8	16,8	16,8
Átlagos idővesztés, $\bar{t}_v$ [s]	2	3	1
Szolgáltatási szint	A	A	A

A vizsgálat során feltételezett 2016. évi építés kezdete +15 év tervezési élettartam (országos főutakra ajánlott érték) végén a csomópont minden mellékirányú forgalmi áramlata „A” jelű, legmagasabb értékű szolgáltatási szinten tartató. Az 1. sz. főút mértékadó csomóponti ága (Budapest felőli) 77 %-os kapacitás kihasználtsággal üzemelne a tervezési élettartam végén (jelen évben 49%).

2.2.4. A tervezett kialakítás előnyei

- a csomópont felismerhetősége és felfoghatósága kedvező
- az egyszerű és „klasszikus” geometria miatt a forgalombiztonság magasabb
- a főirányból jobbra bekanyarodás jelzőlámpa nélkül működhet, ami kedvezőbb forgalomlefolysítást eredményez
- mellékirányból a balra és jobbra kikanyarodás önálló sávból történik ami kedvezőbb forgalomlefolysítást eredményez
- az autóbusz megállóhely rágyaloglási távolsága rövidül

2.3. Beépítési terv

Jelen tervdokumentáció elsősorban a közlekedési felületek kialakítását tartalmazza, amely kiépítése során nem kerül sor új épület építésére, illetve meglévő elbontására, valamint kert és tájépítészeti beavatkozásra sem kerül sor.

A tervezett közúti csatlakozás kialakítását az **U-4. jelű Beépítési terv**, **U-5. jelű Közúti csatlakozás általános helyszínrajz** és az **U-6. jelű Közúti csatlakozás általános keresztmetszet** rajzok mutatják be.

Az általános helyszínrajzon ábrázoltuk a Magyar Közút Nzrt. által támogatott csomóponti kialakítást, amely az alábbiakat tartalmazza:

- Közúti csatlakozás burkolt, gépjármű közlekedésre szolgáló felületet,
- Dózsa György utca (2011/49 hrsz) távlati gépjárművek és gyalogosok közlekedésére szolgáló felületeket,
- Útpadkákat,
- Szükséges részüket,
- Szükséges csapadékvíz elvezető árkokat,
- Forgalomtechnikai kialakítást.

A helyszínrajz továbbá tartalmazza a:

- Jelenlegi jogi határvonalakat,
- A javasolt megszüntetendő jogi határvonalakat,
- A kül- és belterület határvonalát,
- Az övezeti határokat és jelüket,
- Az ingatlanok helyrajzi és ház számát, illetve az utca neveket,
- A javasolt szabályozási vonalakat és azok méreteit,
- Valamint a kiszabályozandó területet.

Általános keresztmetszeten ábrázoltuk közúti csatlakozás főbb paramétereit, valamint a javasolt keresztmetszeti elrendezést. Továbbá szerepeltettük rajta a meglévő és javasolt jogi határvonalakat és helyrajzi számokat.

2.4. Módosítás célja

Jelen telepítési tanulmányterv célja az érintett ingatlanok közúti kapcsolatának biztosítása. Az ingatlan hasznosíthatóságának feltétele a megközelíthetőség, ami jelenleg nem teljesül. Erre vonatkozóan a Magyar Közút Nzrt. Pest Megyei Igazgatósága, mint az 1. sz. elsőrendű főút kezelője, közútkezelői állásfoglalást adott ki.

A PES_1596-2/2014 számú közútkezelői állásfoglalás és a hatályos Helyi Építési Szabályzat valamint a Rendezési Terv vonatkozó tervlapját megvizsgálva megállapítást nyert, hogy:

- A Dózsa Gy. út- Állomás utca- Dózsa Gy. utca útvonalon javasolt közvetett ingatlan kiszolgálás **nem használható megoldás** gazdasági/ipari tevékenységű ingatlanhasznosításhoz, mivel az lakóterületen keresztül vezet, továbbá sem keresztmetszeti kialakítása, sem magassági vonalvezetése nem alkalmas a feladatra.
- A Dózsa Gy. úti jelzőlámpás csomópont és a tervezési terület között a településszerkezeti tervre és a helyi építési szabályzatra hivatkoztatott szervízút kialakításának javaslata elévült. Annak lehetőségét az aktuális településrendezési terv és HÉSZ már nem tartalmazza, illetve nyomvonala egy működő vállalkozás telephelyén keresztül vezetne.
- A fentiek alapján a tervezési terület megközelítésére az 1. sz. főúthoz csatlakozó közvetlen csomópont kialakításával van lehetőség, amely a meglévő Dózsa Gy. úti jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponttal alkotott eltolt, közös forgalomirányítású csomópont.

A fejlesztés fontos eleme a terület közvetlen 1. sz. főúti megközelítésének biztosítása, új forgalmi csomópont létesítésével. A csomópont mellékirányú becsatlakozásként alakítandó ki, három csomóponti ággal. A mellékirányú csomóponti ág biztosítja az ingatlan kiszolgálását a belső fejlesztési területen belüli útpályák forgalmának összegyűjtésével.

A fentiekkel összefüggésben a módosítás célja a közlekedési felületek részére szabályozási határvonalak és megfelelő méretű területek kialakítása.

2.5. Szabályozási koncepció

A közlekedési területek meghatározása az alábbiak szerint lehetséges:

- OTÉK szerinti normatívák az útkategóriának megfelelően,
- keresztmetszeti méretezés alapján,
- továbbá a HÉSZ szerint.

Mivel a most készül Biatorbágy Város szabályozási tervének felülvizsgálata, ezért a jelen tanulmányterv szerinti közlekedési kapcsolat beillesztéséhez Önkormányzat a 55-44/2015 sz. levelében telepítési tanulmányterv készítését kérte a Megbízótól. Tervező a tanulmányterv fontosabb részeit egyeztetette az Önkormányzat képviselőjével, aki az alábbiak figyelembe vételét kérte:

- A 2011/49 hrsz-ú út 10,0 m szabályozási szélességgel megtartandó. A 10,0 m szabályozási szélesség a Dózsa György utca nyugati ingatlan-határvonalától számítandó.
- A 2011/47 hrsz-ú ingatlan 1-es úti csatlakozásának szabályozási szélességét a 2011/49 hrsz. útterület mellett, ahhoz csatlakoztatva kell kialakítani.
- A meglévő Dózsa György utcát a 2011/47 hrsz-ú ingatlan bejáró útjához kell csatlakoztatni.

A terület feltárási elképzelésének HÉSZ-be történő beillesztése Képviselő-testületi döntés eredménye.

A fentiek alapján a közlekedési területek szélességét a Dózsa György utca vonatkozásában Biatorbágy Város Önkormányzata által kért (HÉSZ szerinti) mérettel alakítottuk ki, a gyűjtő út vonatkozásában pedig a keresztmetszeti méretezés eredményeként határoztuk meg.

2.5.1. Tervezett csomóponti kialakítás ismertetése

A tervezési terület adottságainak figyelembe vételével az ingatlan kiszolgálására csak a meglévő Dózsa Gy. úti csomóponttal egységet alkotó, szintbeli, ún. eltolt kiképzésű, kanyarodósávós csomópont alakítható ki. A tervezett mellékirányú csomóponti ág a meglévő Dózsa Gy. úti csomóponti ágtól mintegy 150 méterre került elhelyezésre. Ez az a távolság melyen a méretezett balra kanyarodó sáv sávváltási, lassítási és felállási szakaszai elhelyezhetők, figyelembe véve a meglévő csomóponti elrendezést és a szomszédos ingatlanbeépítést. **A balra kanyarodó sávval szemben lévő forgalom előtt elzárt területen a Közútkezelő kérésére alkalmaztunk épített elválasztó szigetet.** A sziget fenntartási okokból indokolt, csökkentve a csomópont üzemeltetési költségeit.

A csomópontfejlesztés az 1-es úti meglévő jelzőlámpás forgalomirányítással összehangolt rendszerben szintén jelzőlámpás forgalomirányítással készülhet. A jelzőlámpás forgalomirányítás kialakítását külön kell tervezetni.

A csomóponti geometria kialakításánál az alapvető szempont az volt, hogy időben felismerhető, felfogható és a lehető legjobb forgalomlefolysást biztosító kialakítás készüljön. Továbbá mind a jelzőlámpás forgalomirányítással, mind az esetleges üzemzavar, illetve sárga villogó üzem mellett a csomópont működőképessége biztosítható.

Az autóbusz megállóhelyként üzemelő, elválasztó szigettel határolt útpálya elbontásra kerül. Az autóbusz megállóhely szabványos öbölben kerül kialakításra, a lehető legközelebb a meglévő járdához és kijelölt gyalogos átkelőhelyekhez. Az időszakos forgalmú gázfogadó állomás megközelítése jobbra be- és jobbra kikanyarodással behajtó jelleggel működhet, a főpálya forgalmi sávjához csatlakoztatva.

A mellékirányú tervezett csomóponti ág, mely a fejlesztési terület kiszolgálását végzi kétirányú, egy kihaladó és két csomópontba behaladó forgalmi sávval üzemel. A csomópontba behaladás járműosztályozóban történik, a balra és a jobbra kanyarodók részére önálló forgalmi sávok létesülnek.

A főirányból jobbra kisívvű kanyarodás kedvező forgalomlefolysú kijáratú ékkel történik. Jelzőlámpás irányítás nélkül, minden fázisban (elsőbbségadási kötelezettség mellett) végrehajtható a jobbra bekanyarodás.

A mellékirányú csomóponti ágon csepp alakú és háromszög alakú elválasztó szigetek segítik a felismerhetőséget és az átláthatóságot.

Alkalmazandó minimális geometriai méretek:1. sz. főút

- tervezési osztály:	K.III.A.
- útkategória	külterületi I. rendű főút
- tervezési sebesség:	$v_t=90$ km/h
- forgalmi sáv szélessége:	3,50 m
- biztonsági sáv a padkán belül:	0,25 m
- oldalesés:	2,5 %
- alkalmazható legkisebb körívsugár:	340 m
- legkisebb átmeneti ív paraméter:	165 m
- alkalmazható legnagyobb emelkedő:	6,0 %

2011/47 hrsz terület feltáró útja

- tervezési osztály:	B.V.A.
- útkategória	helyi gyűjtőút
- tervezési sebesség:	$v_t=60$ km/h
- forgalmi sáv szélessége:	3,25 m
- biztonsági sáv a padkán belül:	0,25 m
- oldalesés:	2,5 %
- alkalmazható legkisebb körívsugár:	120 m
- legkisebb átmeneti ív paraméter:	64 m
- alkalmazható legnagyobb emelkedő:	10,0 %

Dózsa György utca

- tervezési osztály:	B.VI.C.
- útkategória	belterületi kiszolgáló út
- tervezési sebesség:	$v_t=30$ km/h
- forgalmi sáv szélessége:	2,75 m
- biztonsági sáv a padkán belül:	0,0 m
- oldalesés:	2,5 %
- alkalmazható legkisebb körívsugár:	25 m
- legkisebb átmeneti ív paraméter:	21 m
- alkalmazható legnagyobb emelkedő:	15,0 %

2.5.2. Szükséges kiszabályozás:

A szükséges új szabályozási vonalakat az **U-3 jelű Beépítési terv** elnevezésű rajz tartalmazza.

Az érintett területek rendezése során a 2011/48 helyrajzi számú ingatlan jogi határvonala megszűnik és összevonásra kerül a 2011/47 helyrajzi számú ingatlannal.

A közúti kapcsolat kialakításának területigényénél nem csak a közlekedésre alkalmas felületek szélességét szükséges figyelembe venni. A csomópont területigényét nagymértékben befolyásolja, hogy az érintett területen az 1. sz. főút magas töltésen halad, ezzel szemben a feltárandó terület mélyen fekszik. Ennek következtében a szükséges közlekedési felületek kialakításának nagy földmunka igénye miatt szélesebb szabályozási szélesség szükséges. Továbbá a kialakítandó töltésrészük aljában vízelvezető talpárkok kiépítése is szükséges, amely tovább növeli a terület igényt. Lásd: **U-6. jelű Közúti csatlakozás általános keresztmetszetek.**

Az ingatlanok későbbi hasznosítása során a szükséges közművezetéseket az útburkolat megbontása nélkül, a burkolaton kívül javasoljuk elhelyezni, amelyeket szintén az új közlekedési célú területen célszerű kiépíteni.

A csomópont kiépítéséhez az 1. sz. főúttól a Dózsa György utca becsatlakozásáig 2011/49 helyrajzi számú közterület (Dózsa Gy. utca) északi jogi határvonalával párhuzamosan 35,00 m szabályozási szélesség szükséges, továbbá északi irányba a kijáratí ék és a saroklekerekítések miatt a főút mellett egy sokszögvonallal lehatárolt terület hozzá csatolása is szükséges. A Dózsa György utca tervezett becsatlakozásától északi irányba a szükséges szabályozási szélesség lecsökken. A tervezett közúti csatlakozás szabályozási határán, a területet távlatban feltáró, északi irányba haladó útra ráfordító ív végén a javasolt minimális szabályozási szélesség 14,00 m.

Javasoljuk, hogy a távlati feltáró út szabályozási szélessége szintén 14,00 m legyen, így az út minimálisan szükséges 9,00 méteres koronaszélességén kívül távlatban közműsáv, kerékpáros és gyalogos közlekedési felületek is kialakíthatóak. A távlati feltáró út kialakítása nem része a tervezési feladatnak.

Az Önkormányzat a 2011/49 helyrajzi számon elhelyezkedő Dózsa György utca szabályozási szélességének 10,00 méterre történő bővítését kérte a fejlesztés során. Az utca észak-déli iránya a tervezett mellékirányú csomóponti ághoz csatlakozik. A csatlakozás környezetében 50,00 m hosszon 6,00 m szélességben javasolt az utcát kiépíteni szilárd burkolattal. Nyugati irányba történő távlati továbbvezetésére csak szervíz útként van lehetőség a 2011/46 helyrajzi számú ingatlan kapujáig, mivel közúti csatlakozás kialakítására nincs lehetőség. A szomszédos 2016/2, 2014, 2013 és 2011/46 helyrajzi számú ingatlanok északi javasolt új jogi határára gyalogos felület kialakításra nyílik lehetőség.

A közlekedési területek kialakításhoz szükséges közelítő területigényeket az alábbi táblázatok tartalmazzák. A kiszabályozandó területek pontos mértékét geodéta által készítenő telekalakítási vázrajzok alapján határozhatók meg!

Az 1. sz. főút 14+900 kmsz. térségében a közúti kapcsolat kiépítésének terület igénye	
Érintett helyrajzi szám	Kiszabályozandó terület nagysága [m ²]
2011/47	3.912

Dózsa György utca (2011/49) szabályozási szélességének növekedése miatti terület igény	
Érintett helyrajzi szám	Kiszabályozandó terület nagysága [m ²]
2011/47	697
2011/48	7
2018/1	145
2019/1	76
2020	22
2011/16	99
2013	54
2014	50
2016/2	160

2.6. Javasolt beépítés infrastrukturális igényei

Az érintett területen jelenleg semmiféle közmű nem található.

A csomópont kialakítása során annak csapadékvíz elvezetéséről gondoskodni kell. Az ingatlanok beépítéséig javasoljuk a kétoldali árkok kialakítását, amelyek a rendelkezésre álló nagy zöldfelületre vezetik a burkolat felületről lehulló csapadékvizet, ahol elszikkadhat.

Továbbá szükséges a csomópont környezetében megfelelő közvilágítás kiépítése, valamint szükséges a jelzőlámpás forgalomirányítás telepítése és összehangolása a meglévő Dózsa György úti csomóponttal. A tervezett csomópont forgalomtechnikai eszközeit is el kell helyezni.

A távlati fejlesztések során közműhálózat kiépítése szükséges a felmerülő igényeknek megfelelően, amely jelen tervezési feladat részét nem képezi. Az ingatlanok beépítését megelőzően meg kell oldani a teljes terület vízelvezetését – lehetőség szerint zárt rendszerben –, amelyet meg kell tervezetni, illetve megépítése vízjogi engedély köteles tevékenység.

2.7. Várható környezeti hatások, örökségi és környezeti értékek sérülése

A terület környezetvédelmi szempontból nem védett. A tervezett csomópont kiépítése a környezetre számottevő káros hatással nem bír. A közúti kapcsolat az érintett területre közvetlen és a szomszédos ingatlanokra közvetve pozitívan hat, használati értéküket növeli. Védett ökológiai értékek a területen nem találhatók, a terület ebből a szempontból sem károsodik.

A területen és közelében is található régészeti lelőhely. Védelem alatt építmény nem található.

3. MELLÉKLETEK

- Tervegyeztetési jegyzőkönyv Magyar Közút Nzrt. Pest Megyei Igazgatóság (2015. 05. 07.)
- Biatorbágy Város Jegyzőjének levele a HÉSZ módosítással kapcsolatban (2015. 06. 16.)
- KKK hiánypótlási felhívása az UME alóli felmentési kérelemmel kapcsolatban (2015. 07. 31.)
- Emlékeztető a Biatorbágy Város Önkormányzatával történt egyeztetésről (2015. 08. 04.)
- Biatorbágy Polgármesterének levele a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban (2015. 08. 05.)
- Magyar Közút Nzrt. Pest Megyei Igazgatóság – Közútkezelői állásfoglalás UME alóli felmentéshez (2015. 08. 24.)



TANDEM

TANDEM MÉRNÖKIRODA KFT.
Iroda: 1033 Bp., Polgár u. 12. Postacím: 1300 Pf.: 4
Tel.: [1] 368-8343; [1] 368-9063; Fax: [1] 453-2449
e-mail: pej.kalman@tandemkft.hu
web: www.tandemkft.hu

Tárgy: 1. SZ. FŐÚT 14+900 KMSZ. TÉRSÉGÉBEN BIATORBÁGY 2011/47 ÉS 2011/48 HRSZ.-Ú INGATLANOK KÖZÜTI KAPCSOLATÁNAK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

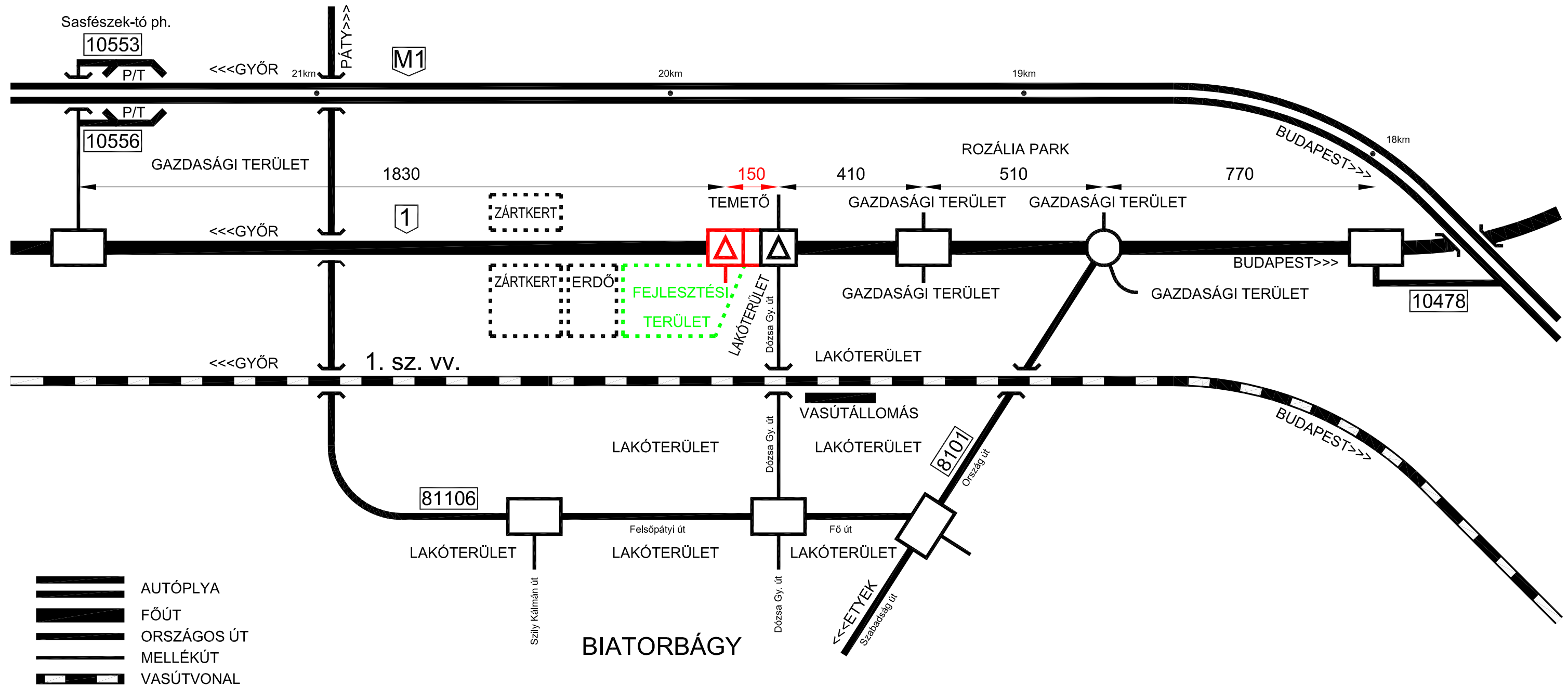
Rajz megnevezés:

TERVEZÉSI TERÜLET (ortofotó)

Tervszám: 835/2015/M

Rajzszám: U-1.

KÖRNYEZŐ ÚTHÁLÓZAT ELVI ELRENDEZÉSI VÁZLATA



Biatorbágy, 1. sz. főközlekedési út -
Dózsa György út - vasút - tartalék gazdasági
terület által határolt terület szabályozási terv és
helyi építési szabályzat módosítása

SZABÁLYOZÁSI TERV

M = 1 : 2500



Építési övezetek és paraméterei:

Beépítésre szánt területek

Gksz-1	Szabadonálló	30 %	0,9 m ² /m ²	30 %
	7,5m	2.000 m ²		
Gksz-8	Szabadonálló	35 %	0,9 m ² /m ²	30 %
	15 m	10.000 m ²		
Vt-3	Oldalhatáronálló, Zártszerű	50 %	1,5 m ² /m ²	20 %
	7,5m	800 m ²		
Lke-1	Oldalhatáronálló	30 %	0,6 m ² /m ²	50 %
	5,5 m	700 m ²		
Lke-18	Szabadonálló	30 %	0,6 m ² /m ²	50 %
	6,0 m	3.000 m ²		



RAJZ MEGNEVEZÉSE:	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	TERVEZŐ:
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Szabályozási terv	TERVEZŐ:
MEGTERVEZŐ:	MEGTERVEZŐ:	MEGTERVEZŐ:
MEGTERVEZŐ:	MEGTERVEZŐ:	MEGTERVEZŐ:
MEGTERVEZŐ:	MEGTERVEZŐ:	MEGTERVEZŐ:
MEGTERVEZŐ:	MEGTERVEZŐ:	MEGTERVEZŐ:



TANDEM MÉRNÖKIRODA KFT.
Iroda: 1033 Bp., Polgár u. 12. Postacím: 1300 Pf.: 4
Tel.: [1] 368-8343; [1] 368-9063; Fax: [1] 453-2449
e-mail: pej.kalman@tandemkft.hu
web: www.tandemkft.hu

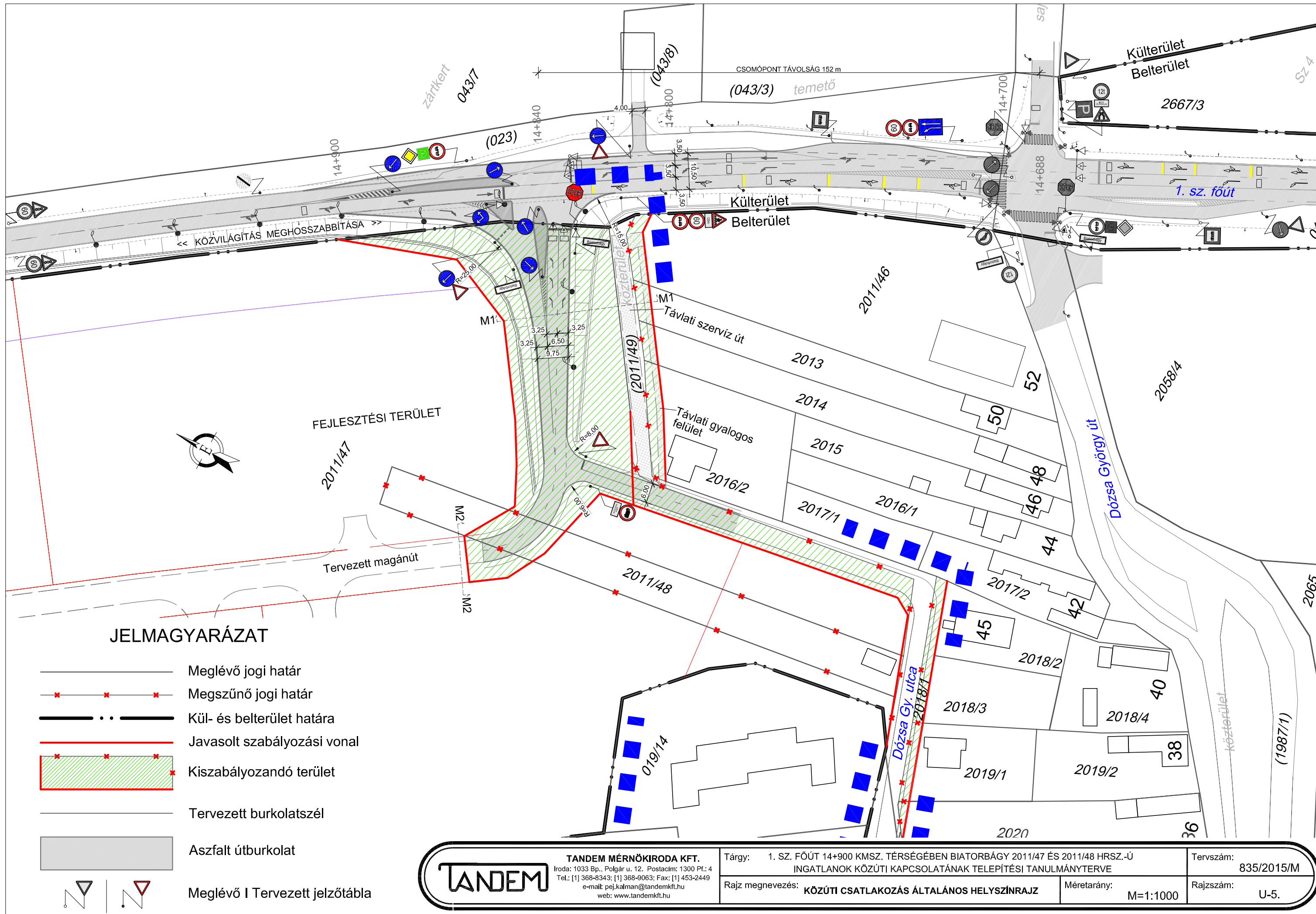
Tárgy: 1. SZ. FŐÚT 14+900 KMSZ. TÉRSÉGÉBEN BIATORBÁGY 2011/47 ÉS 2011/48 HRSZ.-Ú
INGATLANOK KÖZÜTI KAPCSOLATÁNAK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Rajz megnevezés: BIATORBÁGY SZABÁLYOZÁSI TERV (kivonat)

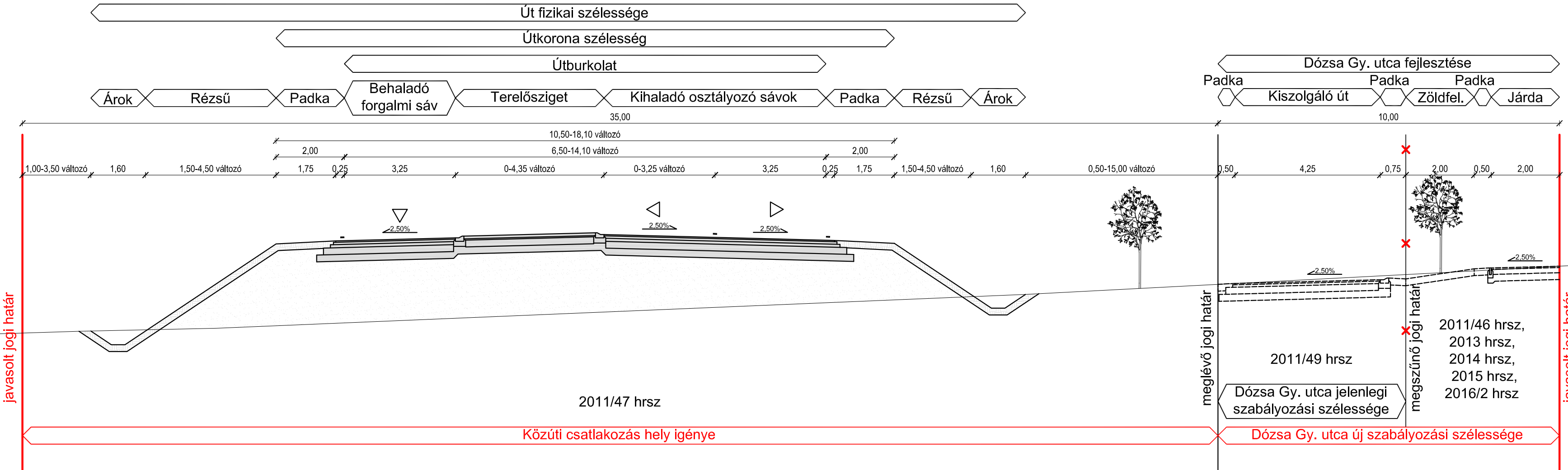
Méretarány: M=1:2500

Tervszám: 835/2015/M

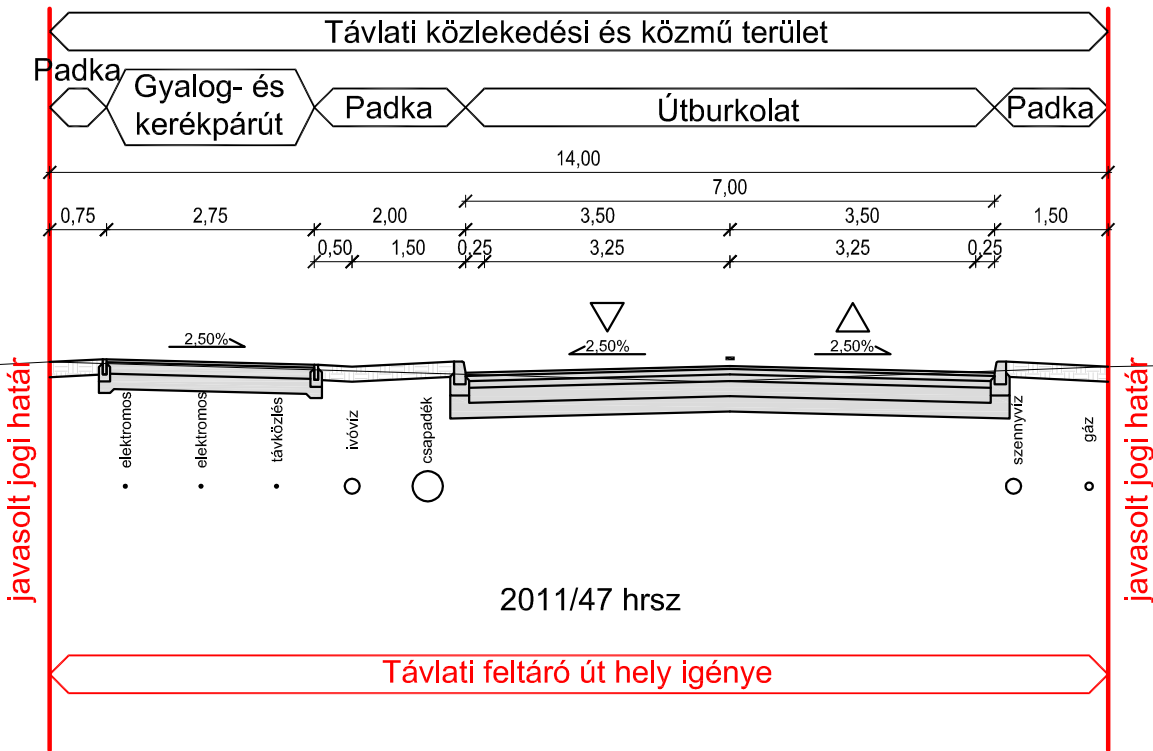
Rajzszám: U-3.



M1 jelű metszet
az 1. sz. főúti közúti kapcsolat csomóponti környezete



M2 jelű metszet
a 2011/47 hrsz-ú ingatlant feltáró magánút



**Közlekedésfejlesztési
Koordinációs Központ**

1024 Budapest
Lövőház u. 39.

Iktatószám: PES –3407/3/2015.

Tárgy: PES-3407/2/2015 sz. állásfoglalás mó-
dosítása

Ügyintéző: Czipár-Bozsoki Szilvia

Tisztelt Címzett!

Igazgatóságunk **PES-3407/2/2015.** számon közútkezelői állásfoglalást adott az 1 sz. főút 14+900 kmsz környezetében az Útügyi Műszaki Előírás csomóponti távolsága miatti felmen-
tés támogatásáról.

Az állásfoglalásban a tervszám – adminisztrációs hiba miatt – tévesen került megnevezésre,
melyet az alábbiak szerint módosítunk:

- **A Tandem Mérnökiroda Kft. kérvényében foglaltakkal egyetértünk, és az U-5.2.
változatú terveken szereplő műszaki megoldást és kialakítást támogatjuk.**

Az eredeti PES-3407/2/2015. sz. közútkezelői hozzájárulásokban foglalt egyéb előírások és
feltételek változatlanul érvényben maradnak, ezért jelen módosítás kiegészítése azzal együtt
érvényes, együtt kezelendő.

Budapest, 2015. augusztus 24.

Üdvözlettel **Magyar Közút Nonprofit Zrt.**

Pest Megyei Igazgatóság
1134 Budapest, Váci út 45. D.
3006.


Millián Anna
megyei osztályvezető

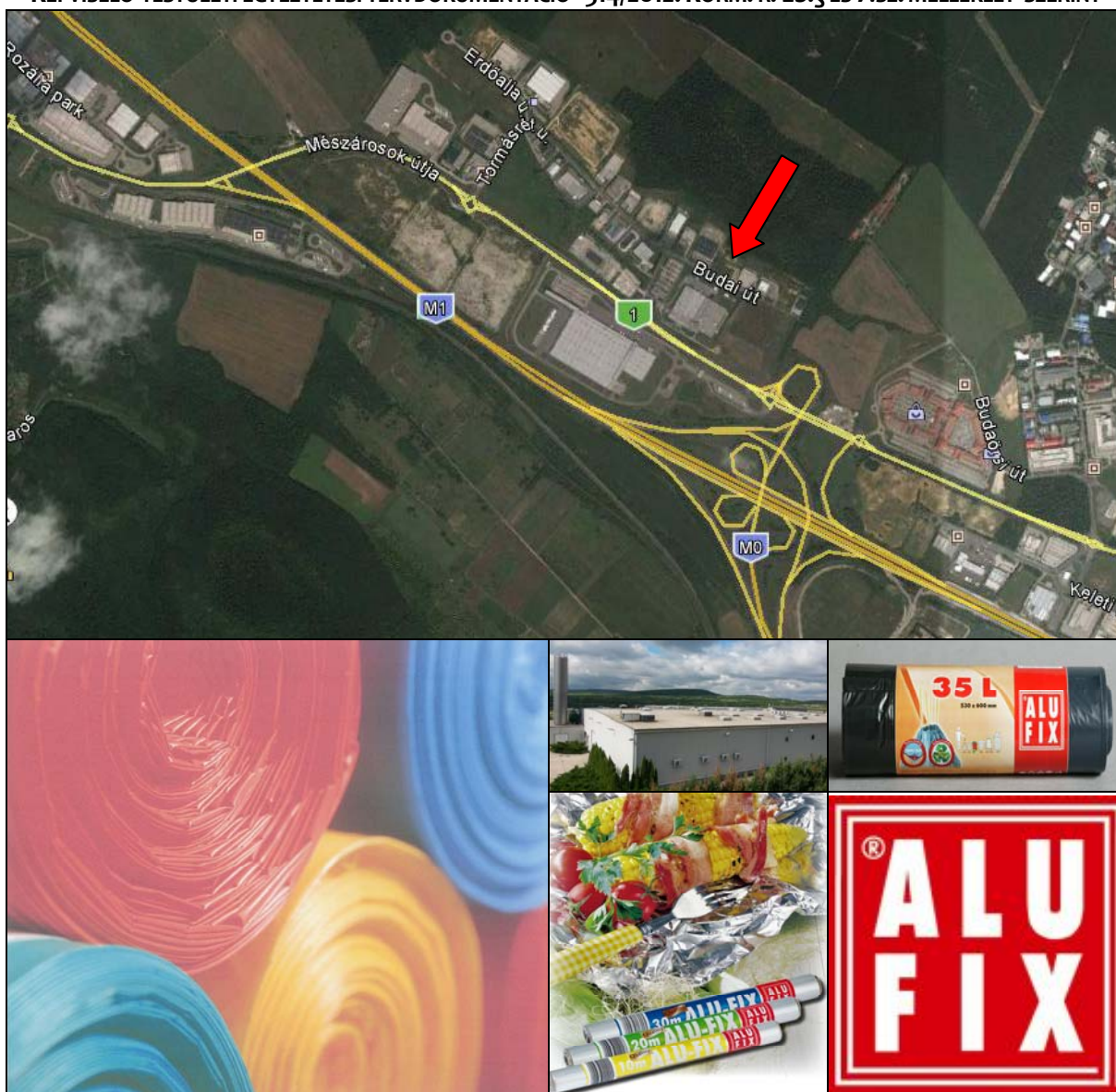

Treffler Gyöngyi
megyei osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Tandem Mérnökiroda Kft. (1300 Budapest, Pf. 04)
3. Pest Megyei Kormányhivatal, Közlekedési Ütügyi osztály
4. DEFACTORING Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (1122 Budapest, Ráth Gy. u. 56.)
5. 01 sz. mérnökség, Tárnok
6. Irattár

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY VÁROS 1. SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE

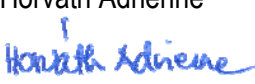
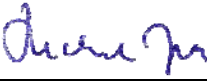
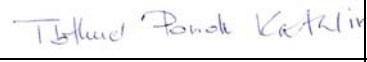
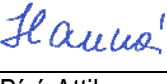
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 15.§ ÉS 7.SZ. MELLÉKLET SZERINT



2015. SZEPTEMBER HÓ

Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI KFT.
1116 BUDAPEST, ZSURLÓ KÖZ 5. TEL: 06-20/ 312-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

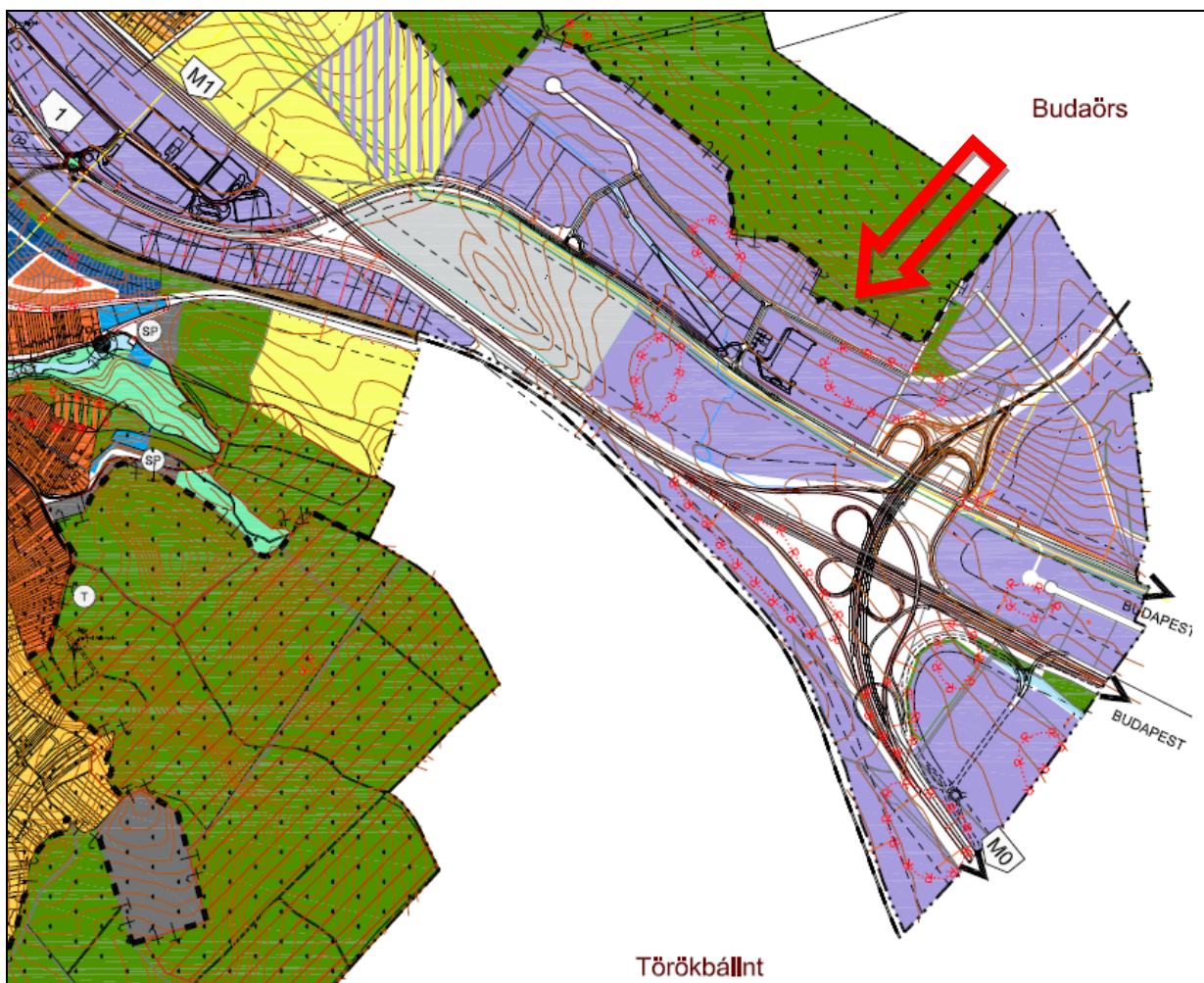
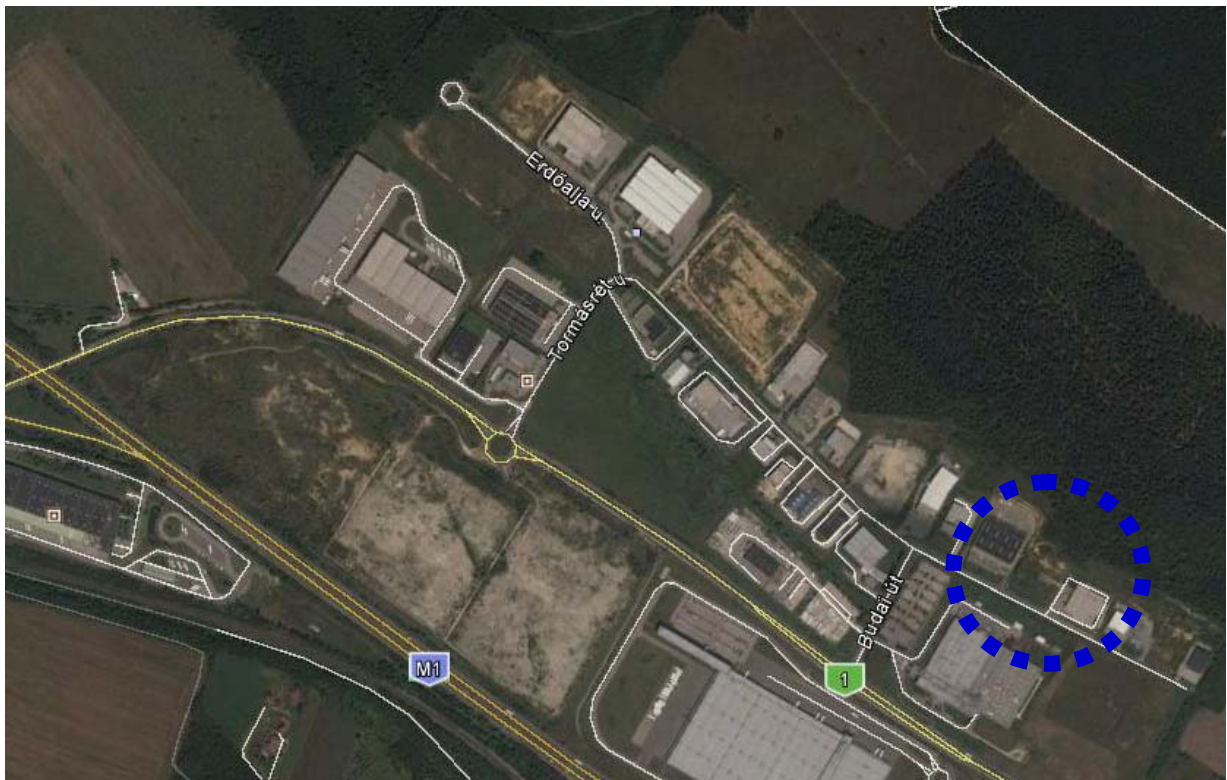
SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj- és természet- védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	táj- és kertépítész mérnök TK 01-5086 és TT1 01-5086
Közműtervezés - konzultáció	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456

Készült a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.
Iroda: 1116 Budapest, Zsurló köz 5.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-20/312-6246 és 06-30/236-3295
Tervszám: 39/2015

2015. szeptember hó



TARTALOMJEGYZÉK

Készült a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

	5
Előzmény, a tanulmányterv célja	
Bevezetés	5
1.1 Az érintett terület rövid bemutatása	6
1.2 A terület és a környezet vizsgálati bemutatása	7
1.3 Beépítési terv leírása, (a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti tartalommal) BT Beépítési terv	12
1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	14
1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása SZT Szabályozási terv-vázlat	15
1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye	16
1.7 A javasolt beépítés várható környezeti hatásainak részletes kidolgozása	20
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére	21
ÖSSZEFOGLALÁS:	
A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok	21
TERVIRATOK	
1. Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek	22
2. Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó képviselői által beadott kérelemre	23

Előzmény, a tanulmányterv célja

Biatorbágy közigazgatási területének keleti településrészén lévő, ún. Vendel Ipari Park területének 7763/2 hrsz ingatlanán tervezi az ALUFIX Ungarn Ipari Kft., hogy telephelyet létesít és termelő tevékenységet folytat, az ingatlanon álló csarnoképület bővítésével. Az ingatlan korábban - az azonos tevékenységet folytató - Pack Csoport telephelyeként működött, amely időközben csődbe ment, felszámolását követően a CIB Lízing Zrt. tulajdonába került.

ALUFIX Ungarn Ipari Kft. szándéka szerinti meglévő épület gyártócsarnokkal történő bővítése az ingatlanra vonatkozó hatályos építési előírások szerint nem valósítható meg. A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a helyi építési szabályzat (HÉSz) módosítása keretében a beépítési paraméterek közül a beépítési %-ot és technológiai okból, az építménymagasságot módosítani.

A HÉSz módosítása Biatorbágy Város Képviselő-testületének hatásköre. Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített ún. Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében került elkészítésre jelen Telepítési tanulmányterv. Az Alufix Ungarn Ipari Kft. a 7763/2 hrsz ingatlant - az e Telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztési elképzeléshez tartozó beépítési paraméterek - Képviselő-testületi támogatása esetén folytat tárgyalást a terület megvásárlására, a jelenlegi tulajdonossal.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel, és ami alapja a később készítendő településrendezési terveknek, a településszerkezeti tervnek és a helyi építési szabályzatnak, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervnek.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerinti készült. Amely rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

Az ALUFIX Ungarn Ipari Kft. megbízásából a Z. É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. készíti jelen Telepítési Tanulmánytervet (Tervszám: 39/2015).

Bevezetés

ALUFIX Ungarn Ipari Kft. tevékenységének és biatorbágyi fejlesztési elképzelésének rövid bemutatása:
Az Alufix Ungarn Ipari Kft. az osztrák Alufix-Folienverarbeitungs G.m.b.H. 100%-os tulajdona. 1992 óta Magyarországon meghatározó piaci szereplője a háztartási és ipari csomagolóanyagok beszállítói területén. Az anyacég családi vállalkozásként működő 500 millió Euro tőzstőkével rendelkező, 50 éve alapított, tőkeerős osztrák közép vállalat, amelynek a környező országokban (Csehország, Szlovákia, Lengyelország, Románia, Szlovénia, Horvátország, Bosznia, Szerbia, Macedónia) szintén működnek leányvállalatai. A Cégcsoport ezen kívül a világ további 12 országba értékesíti termékeit. Az anyavállalat a legmodernebb gyártási technológiákkal, a lehető legmagasabb elvárásoknak megfelelő csomagoló anyagok gyártását és értékesítését végzi, míg a leányvállalatok elsősorban a termékeink értékesítéssel foglalkoznak. Termékeik alapanyag beszállítói között számos magyar cég is található, mint pl. többek között a Tiszai Vegyi Kombinát, a Kner Nyomda és a Halaspack.

A magyar vállalkozás fő profilja eddig a háztartási és ipari csomagoló anyagok forgalmazása, mint pl. alumínium- és frissen tartó fóliák, szemeteszsákok, sütőpapírok, valamint egyéb papír, polietilén- és alumínium csomagolóeszközök volt. A cég két alapvető stratégiája a termékminőség és a csomagolópiacon meglévő meghatározó piaci helyzet megtartása. A Magyarországon található legjelentősebb hazai és nemzetközi kereskedelmi láncokkal évek óta stabil kereskedelmi kapcsolata van a társaságnak, mint pl. CBA, COOP és REÁL, valamint Auchan, Metro, Spar, Tesco, Obi, Aldi, Penny, Kika stb.. A társaság számos láncnak a saját márkás termékeit is gyártja, forgalmazza, illetve a saját belső felhasználású igényeket - szemeteszsák, sütőpapír stb.- is biztosítani tudja.

A kereskedelmi láncokon túl számos egyéb területen, illetve cégnél használják termékeiket, mint pl. Pannontej és Danubius Hotels, valamint nagykereskedők is forgalmazzák termékeiket, mint BUNZL Kft, Békás Kft, Galla Kft és Corwell Kft.

A kereskedelmi láncokban kapható számos termékükön kívül, egyedi termékek gyártására és forgalmazására is vállalkoznak.

Terveik között szerepel egy raktárral egybekötött gyártói kapacitás kiépítése Pest megyében, mely új hazai munkahelyeket teremt.

A beruházás részletei:

- nemzetközi szinten ismert, a kategóriájában meghatározó szereppel bíró cég, amely szemeteszsák gyártásának egy részét telepíti Magyarországra,
- beruházás összértéke kb. 30 millió Euró,
- a cég célja, hogy magyarországi székhelyével települ Biatorbágyra, ennek értelmében az Önkormányzat helyi iparüzési adóbevételét jelentősen megnöveli e beruházás,
- új munkahely 65-70 fő számára létesül, különböző munkakörökben pl. raktáros, technikus, gyártástechnológus, irodai alkalmazott stb.,
- modern technológiájú ún. Monoextruderek in-line gyártósorokkal telepítve, amelynek lényege, hogy az alapanyagból a folyamat végén a késztermék kerül ki a gyártósorról. Ez a fajta gyártástechnológia a ma elérhető legfejlettebb ebben a termékkörben:
 - speciális lézerfejekkel már a gyártás folyamán folyamatosan, több ponton ellenőrzik a készülő termék minőségét,
 - a készülő egyedi zsákok feliratozhatóak, így optimálisak a kommunális/szelektív hulladékgyűjtésére is a lakosság számára, illetve bármilyen speciális igényhez,
 - az elsődleges vagy primer alapanyagok mellett szerepel újrahasznosított műanyag granulátum is, amelyből zsákot tudnak készíteni
 - a gyártás során a keletkező hő a teljes épületegyüttes fűtésére használják így csökkentve a felhasznált energiát,
- a tervezett gyár az egész cégcsoport számára fogja a termékeket előállítani, az itt előállított termékek világszerte, összesen 23 országba fognak eljutni,
- meglévő csarnok felújítása, modernizációja, valamint az elhanyagolt terület rendezése is célja a projektnek,
- a gyártás 3 műszakban folyamatos lesz, így a települést, valamint az 1-es főutat érintő forgalom a reggeli és délutáni csúcsot nem terheli tovább,
- a tervezett tehergépjármű-forgalom naponta átlagosan 10 db lesz (alapanyag, csomagolóanyag, valamint késztermék-szállítás).

1.1 Az érintett terület rövid bemutatása

A tanulmányterv tervezési területe Biatorbágy közigazgatási területének keleti részén, az M1 autópálya M0 autópályán csomópontjától északra, az 1 sz. országos főút mentén fekvő ún. Vendel Ipari Park 20754 m² terület nagyságú, 7763/2 hrsz, belterületi ingatlan. Az ingatlanon 2584 m²-es raktárépület áll, amelyben a korábban, az Alufix Ungarn Ipari Kft.-vel megegyező tevékenységet folytató cég működött. A terület az Vendel Ipari Parkban, a Budai út 10. sz. alatt található.

1.2 A telek (7763/2 hrsz) és a környezetének (Vendel Ipari park Budai út melletti területrésze) vizsgálati bemutatása

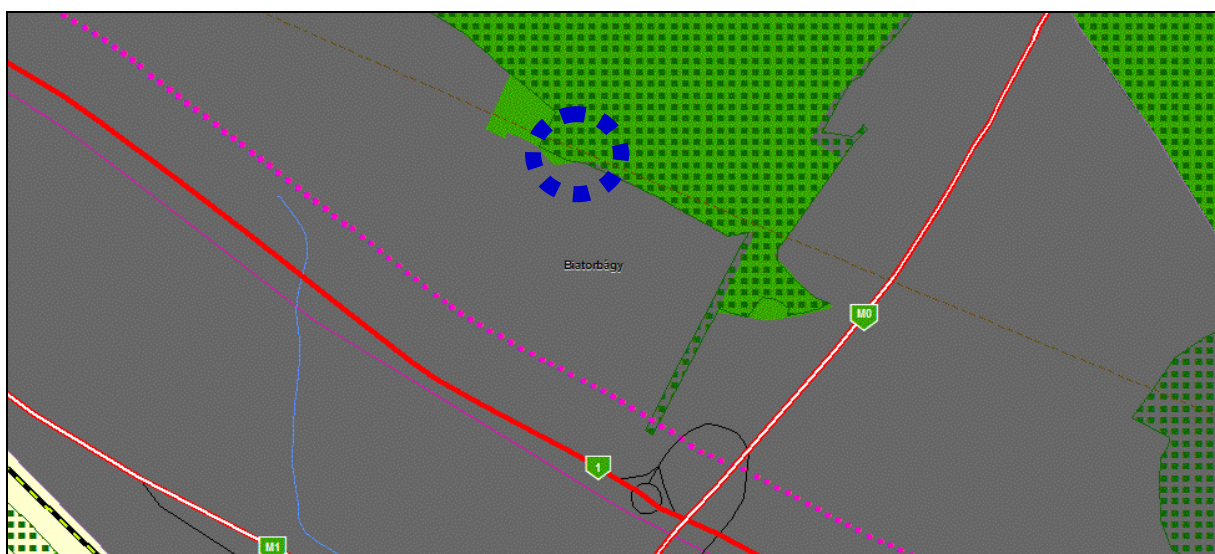
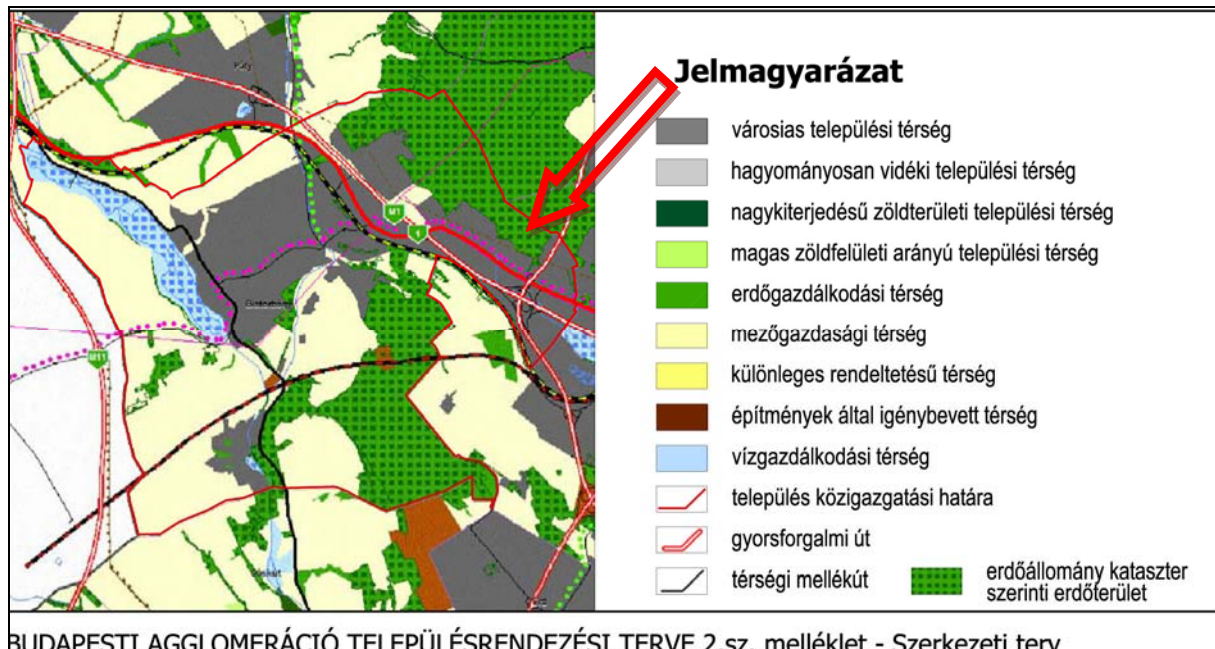
A telek és környezetére vonatkozó magasabb szintű területrendezési terv

A) Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

A BATrT a telket és környezetét „városias települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja, Biatorbágy közigazgatási területe keleti felének jellemző részével együtt, amelyet északról „erdőgazdálkodási térség” határol, amely az ökológiai hálózat része.

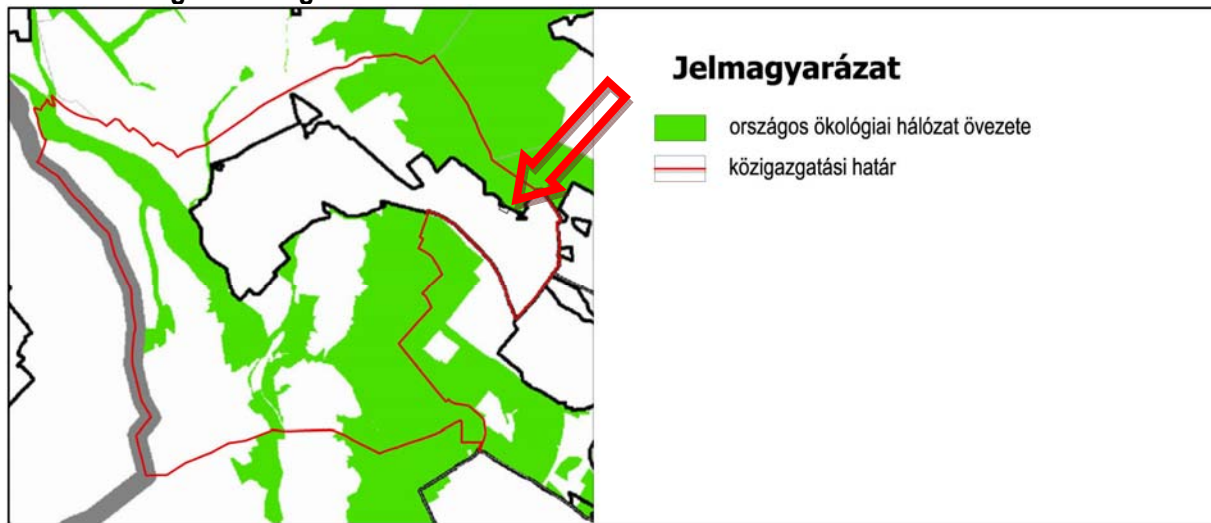
A BATrT besorolása szerint – ellentétben a földhivatali nyilvántartással, és így a meglévő telekhasználattal is - a meglévő 7763/2 hrsz-ú belterületi telek és a tőle nyugatra lévő telek északi telekrészét érinti az erdőgazdálkodási térség, illetve az ökológiai hálózat magterület övezete. Az OTTrT $\pm 5\%$ eltérésre vonatkozó előírásai adta lehetőséget felhasználva szükséges a BATrT korrekciója, azaz az érintett övezeteknek a telekhatárra történő módosítása ahhoz, hogy e belterületi ingatlan a települési térség és így a beépítésre szánt gazdasági terület része legyen.

BATrT – Szerkezeti terv - kivonat:

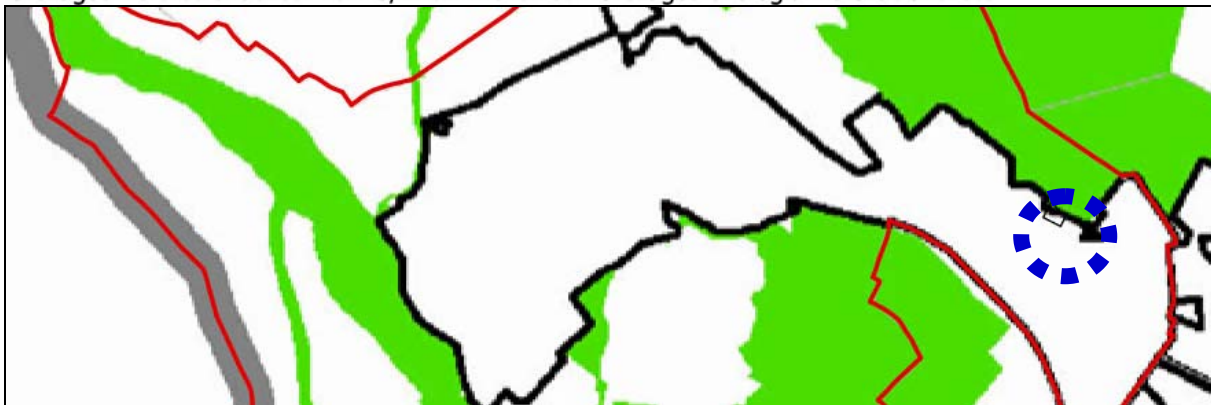


B) Országos Területrendezési terv (OTrT) – övezetei:

OTrT – Országos Ökológiai hálózat övezete - kivonat

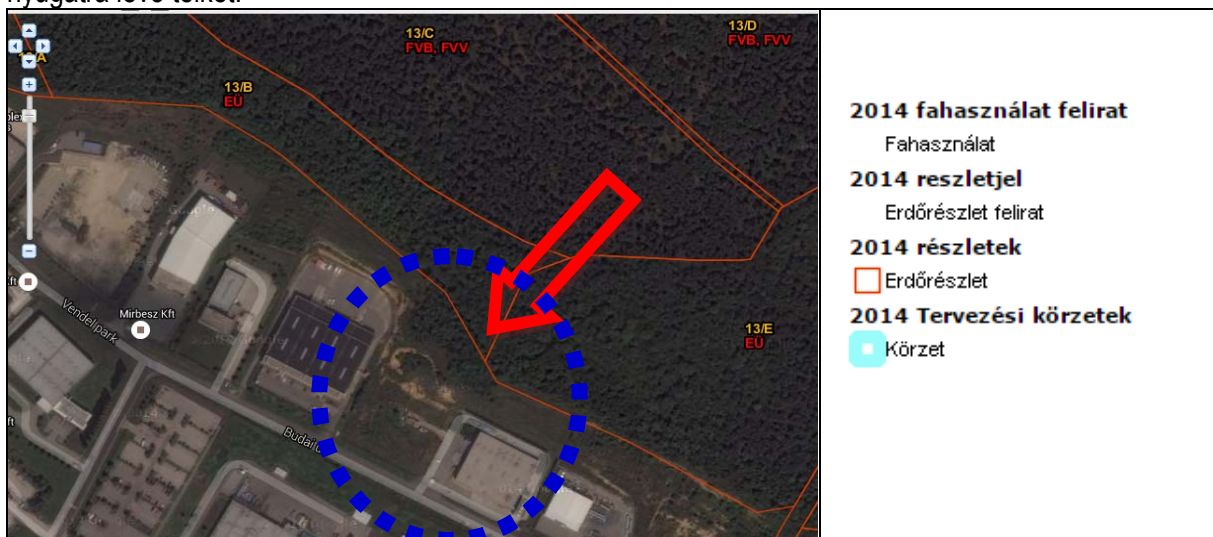


Országos Területrendezési Terv 3/1. sz. melléklet - Országos ökológiai hálózat övezete



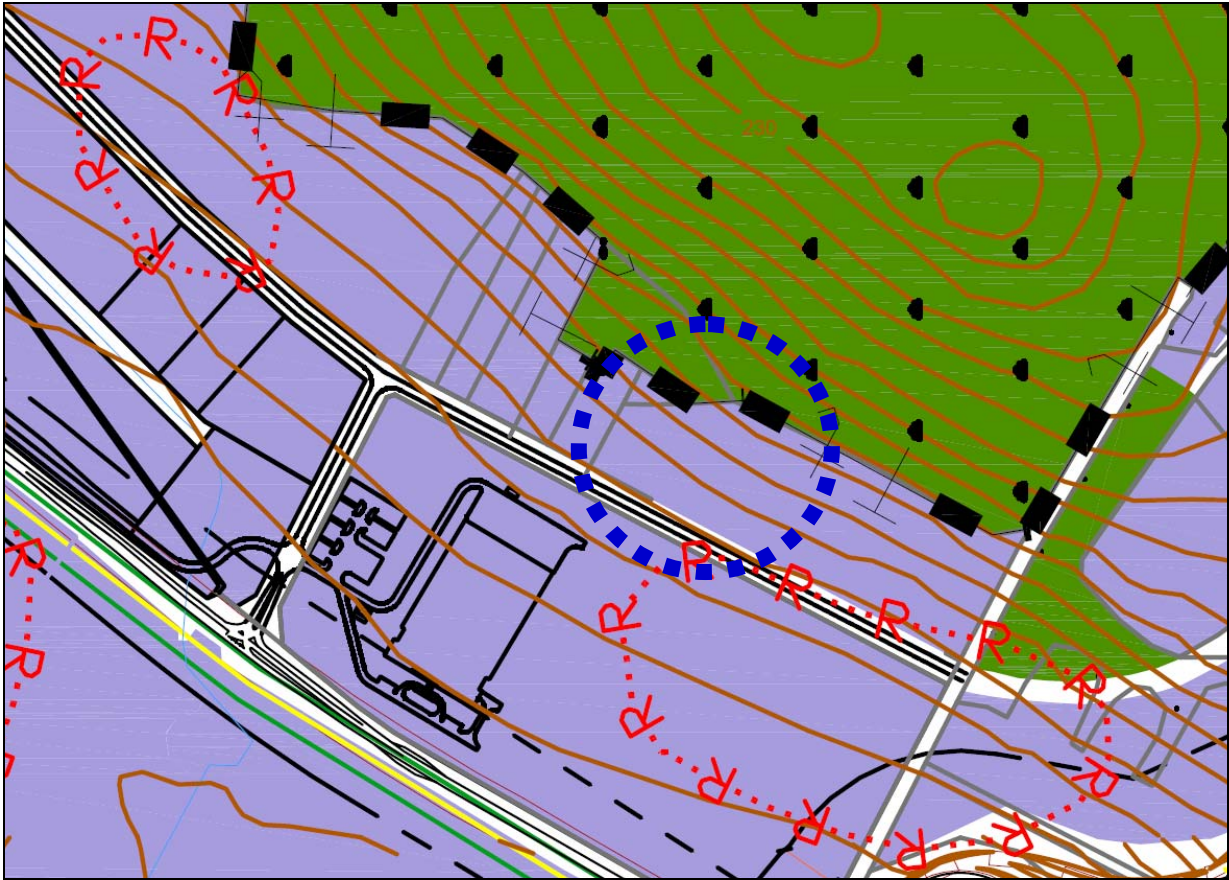
A területre és környezetére vonatkozó Országos Erdőadatállomány nyilvántartás:

Az alábbiakban bemutatásra kerülő Országos Erdőadatállomány (<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/>) nyilvántartása szerint a 7763/2 hrsz-ú építési telek korábban erdő művelési ágú, fás telekrésze nem erdőtervezett terület, azaz nem szerepel az erdőkataster nyilvántartásában, nem üzemtervezett erdő. Tehát az erdőnyilvántartás a földhivatali nyilvántartás szerint tartalmazza jelen 7763/2 hrsz és a tőle nyugatra lévő telket.



A telekre és környezetére vonatkozó helyi szintű településrendezési eszközök:

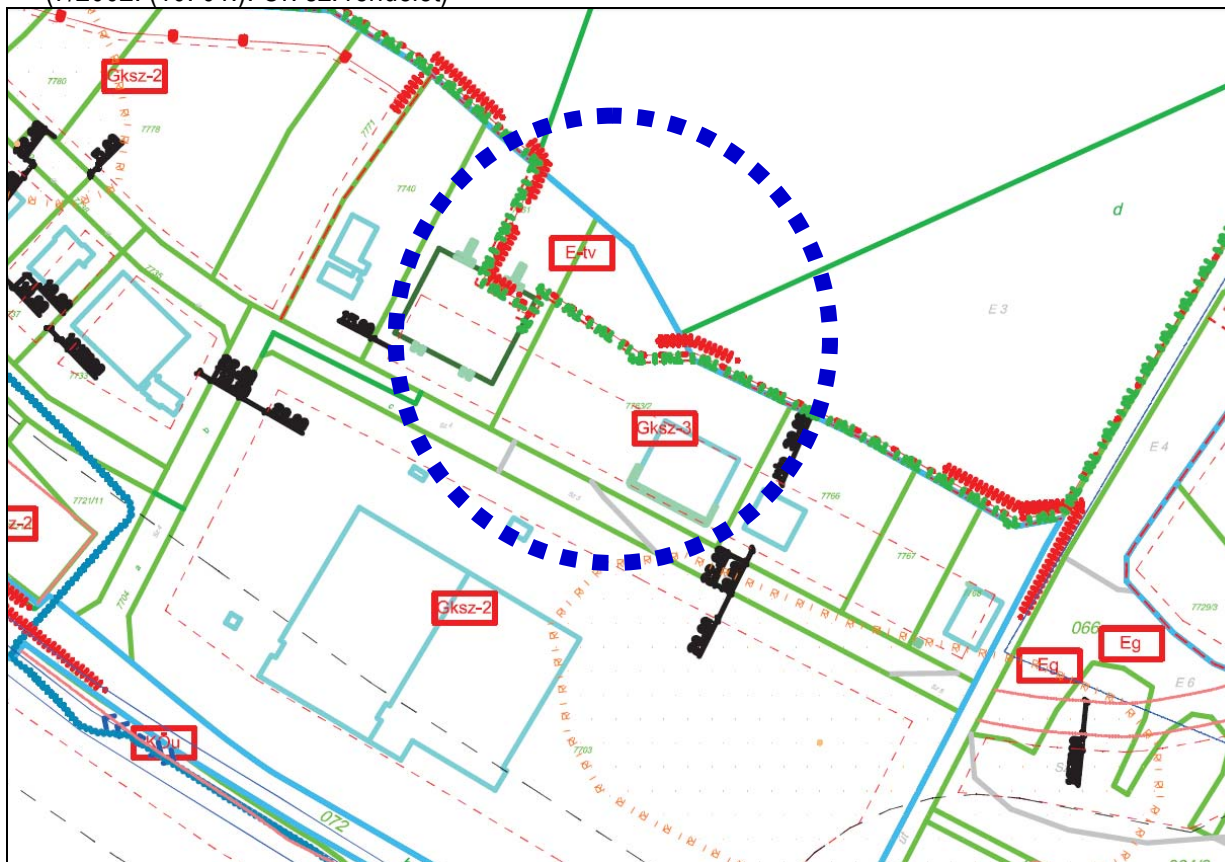
A) Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti terve:



A telek Településszerkezeti besorolása a Vendel Ipari Park részeként kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület (Gksz). A 7763/2 hrsz telek és a tőle nyugatra lévő telek északnyugati része a TSZT-n erdőterületként meghatározott. A telekrészen keresztül haladó „természeti terület” jelölése ma már túlhaladott. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) képviselőjével (Baranyai Zsolttal, 2015.08.17-én) folytatott telefonos egyeztetés alapján megerősíthető, hogy a korábbi „természeti terület” jelölés ma már nem jelent a területhasználatra vonatkozó korlátozást. A terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt.

Mindemellett megjegyzendő, hogy a természeti terület fogalma nem szűnt meg a természetvédelmi törvény alapján, de abban a használatban, ahogy Batorbágy hatályos TSZT, SZT jelöli már nem értelmezhető, nincs ilyen nyilvántartása a DINPI-nek. Ennek értelmében a jelen dokumentáció 1.5 fejezetében szereplő a Szabályozási koncepció – SZT tervlap javaslata ezt a jelölés nem tartalmazza, valamint Batorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során e jelölést is felül kell vizsgálni, és törölni.

B) Biatorbágy hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervi melléklete:
(7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelet)



Az SZT által a 7763/2 hrsz telek és a tőle nyugatra lévő telkek északnyugati része E-tv erdőterületként jelölt, és e telekrészen keresztül halad a **- - Tt - -** „természeti terület” határa, ami az előzőekben ismertettek szerint ma már nem használatos fogalom, nem jelent korlátozást a területhasználatra vonatkozóan.

Építési övezet szempontjából a Vendel Ipari Park két övezetre - Gksz-2 és Gksz-3 építési övezetre - tagolt. Jelen tanulmány által vizsgált 7763/2 hrsz telek a **Gksz-3** építési övezetű terület része. A tőle délre lévő telek Gksz-2 besorolású.

A Gksz-2 és Gksz-3 építési övezet legfontosabb előírásai az alábbiak:

(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:⁷⁶

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.m ag. (m)
Gksz-2	5000	50	30	30	SZ	12
Gksz-3	5000	50	30	30	SZ	9,0

A Gksz-2 és Gksz-3 építési övezet beépítési paraméterei a max. építménymagasság tekintetében térnek el egymástól úgy, hogy az építménymagasság a jelen tanulmány szerinti fejlesztéssel érintett 7763/2 hrsz területre vonatkozó Gksz-3 építési övezetben alacsonyabb.

A telek és környezete jelenlegi területhasználata, beépítettsége bemutatása:

■ A 7763/2 hrsz telek:

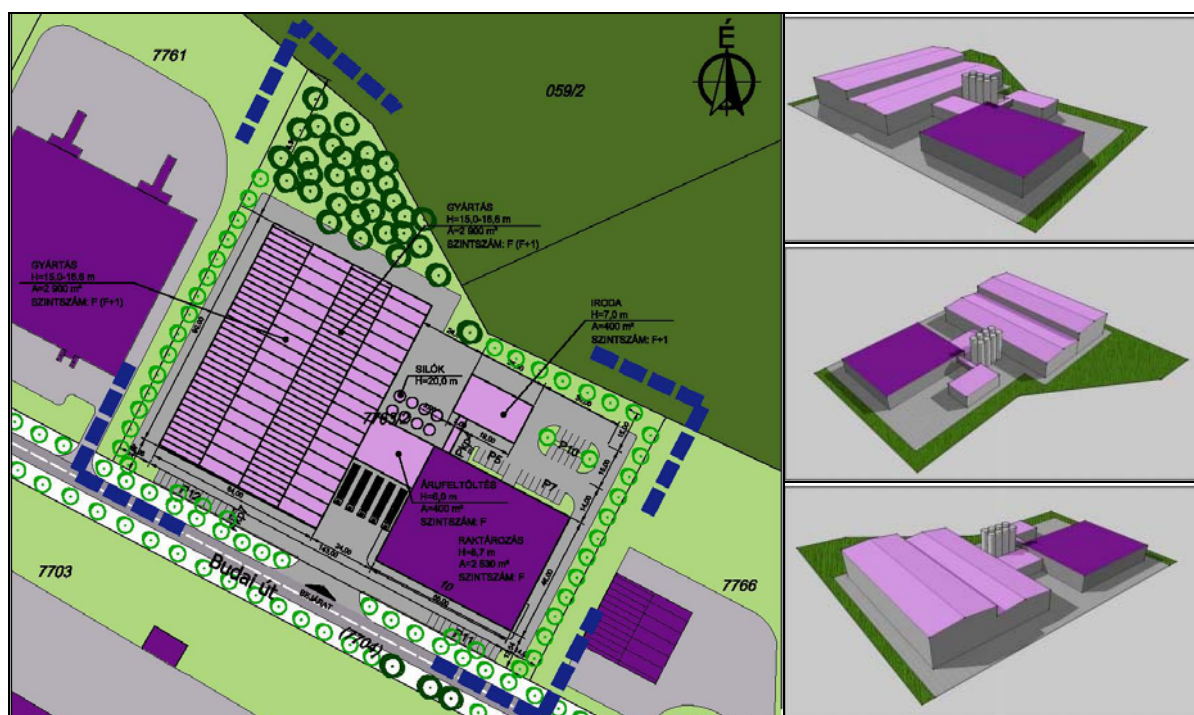
A Vendel Ipari Park a Budai út északi oldalán található. A 20754 m² terület nagyságú telek keleti oldalán 2584 m² alapterületű csarnoképület áll, amely az épület nyugati oldalán burkolt felülettel és az épület körül futó belső úttal rendelkezik. Az épület keleti oldalán 4 db alapanyag-tároló siló építménye található. A telek a HÉSZ szerint Gksz-3 építési övezetbe tartozik. A telek északnyugati határa menti 4330 m² telekrésze a hatályos TSZT és SZT szerint erdőterület (E-tv), amely a tényleges a természetbeni állapota szerint is fás terület, azonban földhivatali nyilvántartás és az Erdészeti nyilvántartás szerint sem erdőterület.

■ Vendel Ipari Park Budai út melletti területrésze:

A 7763/2 hrsz telek mellett, a Budai út északi oldala menti 6 db telek, csarnoképülettel beépült, a HÉSZ szerint szintén Gksz-3 építési övezetű.

A 7763/2 hrsz telek mellett, a Budai út déli oldala mentén fekvő 1 db telek csarnoképülettel beépült, a HÉSZ szerint Gksz-2 építési övezetű.

1.3 Beépítési terv leírása



A 7763/2 hrsz telek keleti oldalán meglévő - az utcai telekhatártól 12,5 m előkerttel és a keleti telekhatártól 14,0 m oldalkerttel rendelkező - csarnoképület a fejlesztés során raktárépületként kerül felújításra, a keleti oldalán meglévő 4 db, kb. 20 m magas silóépítmény elbontásra kerül. A telek nyugati oldalán a fejlesztéshez tartozó gyártócsarnok épül, amely egy nyaktag épületrésszel összekötésre kerül a meglévő csarnoképülettel. A nyaktag épületrész északi oldalára 8 db (2 sorban) anyag tároló-siló kerül. A meglévő csarnoképület mögött irodaépület kap helyet, amely szintén nyaktaggal kapcsolódik majd a meglévő csarnoképülethez. A meglévő és a tervezett beépítési mód szabadonálló. A meglévő épület körüli burkolat részben felhasználásra és bővítésre kerül az új épület körüli és közötti burkolatok részeként (a Budai út menti meglévő rakodórampát elbontják). A csarnoképületek és az azokat összekötő nyaktag épületrész közötti terület, burkolt felületként, a kamionok számára szolgáló

manipulációs tér lesz, a teherforgalom a telek más részére nem hajt be. A jelenleg a bejáráshoz közel kijelölt kb. 10 parkolóhely megszűnik, ezen kívül most a meglévő csarnok körüli burkolaton máshol is lehetséges a parkolás, ami a tervezett állapotban szükség szerint megtartható, vagy megszüntethető. A tervezett állapotban az OTÉK szerint kell megoldani a parkolást (a különböző funkciójú épületek területe alapján számolva, telken belül elhelyezve), kb. 40 parkolót kell kialakítani. A parkolókat célszerű részben az előkertben, részben az irodaépület mellett elhelyezni.

A telek északnyugati területrésze fás terület, amely a zöldfelület részeként jellemzően megtartásra került.

A 7763/2 hrsz telken tervezett beruházás fő funkcióként, termékelőállítási és logisztikai funkciókat foglal magába.

A meglévő épület és a tervezett új épületek bemutatása:

- meglévő csarnoképület:
 - alapterülete: 2530 m² (55mx46m), épületmagassága 8,7 m,
 - szintszám: F (földszint)
 - épület elhelyezkedése: a telek keleti telekrészén álló, meglévő csarnoképület
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - rendeltetés/funkció: a csarnoképület raktárként hasznosul a beruházást követően,
 - parkolási igény (1ph/1500m²): ~2db.
- tervezett csarnoképület keleti épületrésze:
 - alapterülete: 2900 m² (32mx90m), gerincmagassága 11,6 m,
 - szintszám: F (földszint), részben F+1 (földszint + 1emelet)
 - épület elhelyezkedése: a telek nyugati részén épülő új csarnoképület keleti épületrésze,
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - rendeltetés/funkció: gyártócsarnok, amelyben a termékelőállításának termelőtevékenysége folyik.
 - parkolási igény (1ph/200m²): ~14db.
- tervezett csarnoképület nyugati épületrésze:
 - alapterülete: 2900 m² (32mx90m), gerincmagassága 16,6 m,
 - szintszám: F (földszint)
 - épület elhelyezkedése: a telek nyugati részén épülő új csarnoképület nyugati épületrésze,
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - rendeltetés/funkció: gyártócsarnok, amely nyugati oldalán 18-22 db 14 m magas turbinaberendezés kerül. E gyártócsarnokrészben olyan modern technológiájú ún. Monoextruderek in-line gyártósorok kerülnek telepítésre, amelyeknek lényege az, hogy az alapanyagból a folyamat végén a késztermék kerül ki.
 - parkolási igény (1ph/200m²): ~15db.
- csarnoképületeket összekötő nyaktag épületrész:
 - alapterülete: 400 m² (24mx17m), épületmagassága 6,0 m,
 - szintszám: F (földszint)
 - épület elhelyezkedése: a telek nyugati részén épülő új csarnoképület és a keleti telekrészén meglévő csarnoképület összekötő épületrész.
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - rendeltetés/funkció: az épületrész déli oldalán 5 db kamionbeálló kerül kialakításra, amelyen keresztül történik a gyártáshoz szükséges alapanyag beszállítása - amelyek tárolására az északi épületrész mentén elhelyezett 8 db 20 m szerkezetmagasságú silóépítmény szolgál –, valamint a késztermék kiszállítása.

- tervezett irodaépület, nyaktaggal összekötve a meglévő csarnoképülettel:
 - alapterülete: 400 m² (25mx16m), épületmagassága 7,0 m,
 - szintszám: F+1 (földszint+1emelet)
 - épület elhelyezkedése: a telek északi részén található rézsú tereprendezésével kialakított területen, nyaktaggal kapcsolódik a meglévő csarnoképülethez.
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - parkolási igény (1ph/nettó főhelyiség 20m²): ~14db.

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

A tanulmányterv szerinti beruházás megvalósítása érdekében legelőször szükséges az 1.2 fejezetben bemutatásra került korábbi földhivatali nyilvántartás szerinti állapot alapján településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása, és eszerint a magasabb szintű tervek (BATrT és OTrT) övezeti és térségi területfelhasználási egységei határának korrigálása a területre vonatkozóan, mind a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság Erdészeti Adatállománya szerinti erdőrészlet határa, mind Duna-Ipoly Nemzeti Park szerinti nyilvántartás, mind a földhivatali nyilvántartás szerint, amelyek a 7763/2 hrsz telket védelmi korlátozás nélküli belterületi ingatlanként tartalmazzák.

Megjegyezzük, hogy az Országos Erdőadatállomány és a Duna-Ipoly Nemzeti Park szerinti nyilvántartás már a jelen földhivatali nyilvántartás szerinti telekállapotot követi, azaz a korábban erdőművelési ágú északnyugati telekrészt nem tartalmazza, azaz az üzemtervezett erdőterület határa, valamint a „természeti terület határa” jelölés helyett az ökológiai hálózat (magterület) határa megegyezik a 7763/2 hrsz telek északi telekhatárával.

Fentiek értelmében az ökológiai hálózat övezet területének korrigálása szükséges, amelyet az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, 12/A§ (4) bekezdése tesz lehetővé:

„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.”

- Fenti korrekció okán az alábbi tervi módosítások szükségesek:
 - Országos Ökológiai hálózat övezete területének telekhatára történő pontosítása, (az -5% módosítás lehetőségével),
 - BATrT Szerkezeti terv – városias települési térség területének telekhatára történő pontosítása (BATrT 7.§ (2) bek. szerinti +2% növelésének lehetőségével)
 - a TSZT, SZT tervlapon a módosítás hatálya alá tartozó területen a természetes terület - **Tt** - jelének törlése
 - Biatorbágy Város Településszerkezeti tervén a 7763/2 hrsz-re jelölt 4330 m² nagyságú erdőterületet Biatorbágy közigazgatási területén belül pótolni kell (BATrT 6.§ (2) bek. szerint, az erdőterületek területfelhasználási egységének nagysága a közigazgatási területre vetítve összességében nem csökkenhet). Visszapótlási lehetőségeket lásd a Tervirat-1 „Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek” mellékleten.

Fenti településrendezési eszközök (TSZT és SZT) korrekciója mellett a beruházás megvalósítása érdekében szükséges a HÉSz és SZT 7763/2 hrsz telek építési övezetére vonatkozó építési paramétereinek módosítása az alábbi szabályozási elemek tekintetében:

- A HÉSZ-ben az alábbi táblázatban részletezett beépítési paramétereket szükséges módosítani:

	építési övezet	min. alakítható telekterület m ²	min.kial. telek-szélesség m	max.beépítési arány	min. zöldfelületi arány	beépítési mód	max. építménymagasság m	max. épületmagasság
meglévő	Gksz-3	5000	50	30	30	SZ	9,0	-
tervezett	Gksz-3*	5000	50	55	20	SZ	-	14,0

A HÉSZ 11. § „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz” -Gksz-3 építési övezetére vonatkozó - fenti táblázatban bemutatott tervezett módosításán kívül, - előírásai a 7763/2 hrsz telekre tervezett Gksz-3* építési övezetre vonatkozóan megtartásra kerülnek.

- A SZT módosítás során a 7763/2 hrsz telekre az alábbi szabályozási elemeket szükséges módosítani:

- építési hely (előkert min 12,0m, oldalkert min 12,0m, hátsókert 10,0 m.)
- építési övezet határ (7763/2 hrsz telekhatáira)
- építési övezet jele: Gksz-3*
- építési övezet beépítési paramétereit tartalmazó jelmagyarázat

A tanulmányterv alapját képező beruházás megvalósítása érdekében tehát módosítani kell a településrendezési eszközöket, Biatorbágy Város Alufix Ungarn Ipari Kft. képviselői részére megküldött tájékoztató levele szerint (Lásd Tervirat - 2):

„A vonatkozó településrendezési eszköz módosítás:

- *a jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközökbe beépítve várhatóan 2016. márciusi elfogadással, illetve*
- *önálló egyszerűsített eljárásban rövid időn belül történő kezdeményezéssel, várhatóan 4-5 hónap átfutási idővel, vagy*
- *önálló eljárásban távlatban, a 2016 évben elfogadott új településrendezési eszközök módosításaként.”*

1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása

A meglévő beépítettség és a tervezett beépítettség bemutatása:

- A telek meglévő beépítettsége, építési helye:
 - telekterület: 20 755 m²,
 - meglévő csarnoképület alapterülete: 2530 m²
 - meglévő épületmagasság: 8,7 m (HÉSZ által előírt max. építménymagasság 9,0 m)
 - meglévő beépítettség: 12 % (HÉSZ által előírt max beépítési arány 30%)
 - meglévő zöldfelület: 60 % (HÉSZ által előírt min zöldfelületi arány 30%)
 - meglévő beépítési mód: szabadonálló (HÉSZ által előírt beépítési mód SZ, azaz szabadonálló)
 - meglévő előkert: 12,5 m (előírt előkert HÉSZ és SZT által: min. 12,0 m)
 - meglévő oldalkert: 12,0 m (előírt oldalkert: HÉSZ és SZT nem állapít meg, ezért az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének fele min. 4,5 m)
 - HÉSZ és SZT által előírt hátsókert: min. 30 m

- A telek tervezett beépítettsége, építési helye:
 - telekterület: 20 755 m²,
 - csarnoképületek összes alapterülete: 9 172 m²
 - tervezett gerincmagasság: 16,6 m
 - tervezett beépítettség: 55 %
 - tervezett legkisebb zöldfelület: 20%
 - tervezett beépítési mód: szabadonálló
 - tervezett előkert: 12,0 m
 - tervezett oldalkert 12,0 m
 - tervezett hátsókert 10,0 m.

1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye

Közlekedés

A tervezett beruházás a Vendel park ipari parkon belül van. Az ipari park közúthálózati kapcsolatát az 1sz. főút adja, a belső feltárási úthálózat a főúthoz kapcsolódik, a főút pedig a térség országos útjaihoz, köztük az M1-hez és az M0-hoz. A tervezett létesítmény telke közvetlenül a Budai útról közelíthető meg. A Budai út is az 1sz. főúthoz kapcsolódik, korszerűen kiépített járműosztályozós csomóponttal. Az utca burkolata megfelelően kiépített, jó minőségű aszfalt burkolat. Az ipari park kiszolgáló útjai mentén jellemzően nem épültek járdák, így a Budai út érintett szakaszán sem.

A tervezett beépítés a terület használatát, közlekedési igényeit alapvetően nem változtatja meg. A jelenlegivel azonos marad a közúti kapcsolata, személygépkocsival, teherforgalommal, kerékpárral a Budai úton közelíthető meg. Jelentősebb gyalogos forgalomra továbbra sem kell számítani. A közösségi közlekedési ellátást változatlanul az 1sz. főúton közlekedő autóbuszjáratok biztosítják (a legközelebbi megálló a Biatorbágy-Alpine), illetve a tervezett „munkásjárat”, ami Biatorbágy vasútállomás és az Alufix között közlekedik majd, a jelenlegi elhatározások szerint. A várható teherforgalom, a kapott adatszolgáltatás szerint, napi 10 kamion lesz (25E/nap, összesen oda-vissza), ami a környék úthálózatának kihasználtsága szempontjából elhanyagolható (az 1sz. főút forgalma 910E/ó, kihasználtsága 16%).

A telken belül, a meglévő épület körüli burkolat részben felhasználásra és bővítésre kerül az új épület körüli és közötti burkolatok részeként (a meglévő rakodórampát elbontják, az összes épület körüljárható lesz). A csarnoképületek és az azokat összekötő nyaktárgyépület közötti terület, burkolt felületként, a kamionok számára szolgáló manipulációs tér lesz, a teherforgalom a telek más részére nem hajt be. A jelenleg a bejáráshoz közel kijelölt kb. 10 parkolóhely megszűnik, ezen kívül most a meglévő csarnok körüli burkolaton máshol is lehetséges a parkolás, ami a tervezett állapotban szükség szerint megtartható, vagy megszüntethető. A tervezett állapotban az OTÉK szerint kell megoldani a parkolást (a különböző funkciójú épületek területe alapján számolva, telken belül elhelyezve), kb. 45 parkolót kell kialakítani. A parkolókat célszerű részben az előkertben, részben az irodaépület mellett elhelyezni. Az OTÉK által előírt kerékpár tárolók is kényelmesen elférnek a telken.

Közműfejlesztés

A vizsgált terület a 1 sz. út és az M1 autópálya kereszteződésénél, attól északra helyezkedik el a Katalin-hegy délkeleti fekvésű domboldalán. A területen helyezkedik el a Vendel Park ipari-gazdasági terület, amely mára már szinte teljesen beépült. A terület 7763/2 hrsz.-ú telkén a meglévő csarnoképület átépítésével és mellette gyártócsarnokok építésével az Alufix Ungarn Ipari kft ipari és háztartási csomagolóanyag gyártó telephelyet kíván felépíteni. Az összes bruttó szintterület 9300 m². A telek

gazdaságos hasznosítása, a megfelelő munkakörülményhez szükséges komfort biztosítása és a térség környezeti állapotának védelme érdekében a telkek beépítésére építési engedélyt csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén szabad adni.

A tervezett létesítmény közműigényei a következők:

Vízigény (m ³ /nap):	15
tűzivíz igény (l/min) max	
belső	600
külső	4200
<u>Keletkező szennyvíz(m³/nap):</u>	15
Villamosenergia igény (kW):	3300
Földgázigény (Nm ³ /h):	80

A tényleges beruházói közműigény bejelentéskor nyilatkoznak az üzemeltetők a közműbekötés műszaki-gazdasági feltételeiről és az üzemeltetőknek közművenként alapházis fejlesztésre a lekötött kontingensek feletti többlet igények után közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

A Vendel Park területén a közterületi utak nyomvonalán a teljes közműellátásához szükséges közművezetékek kiépítésre kerültek. A telket déli irányból határoló Budai út nyomvonalon így kiépült a vízvezeték, középnyomású földgáz vezeték, a szennyvízcsatorna és a közép és kisfeszültségű villamos földkábel légvezeték nyomvonala is.

Vízellátás

Biatorbágy közműves vízellátása megoldott, minden utcában a vezetékes ivóvíz hálózat kiépített.

A községben a vízellátást korábban az Érd és Térsége Víziközmű Kft (ÉTV) biztosította. A 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves ivóvíz és szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A település hálózata jelenleg az ÉTV ellátó rendszer felőli betápláló vezetéken keresztül kapja a betáplálást, amely a törökbálinti hálózat irányából épült ki a Budapest területén keresztül, majd a 1 sz. út északi útpadkájában, így a Vendel Park területet is érinti. Ez a vezeték a biatorbágyi hálózati rendszert a Rozália Parknál éri el, a vezeték mérete NÁ 300. Erről a vezetékről ágazik le a Vendel Park ellátására egy NÁ 200-as méretű KMPVC körvezeték, amely méreténél fogva biztonságos ellátást ad a már meglévő gazdasági terület számára. Erről a 200-as vezetékről épült ki a Budai út nyomvonalán egy NÁ 200-as méretű KMPVC vízvezeték.

A 7763/2 hrsz.-ú telken lévő csarnoképület ellátására a Budai út nyomvonalán megépített dn 200-as vezetékről a bekötővezeték kiépült, ez táplálja be a telken belüli ellátó hálózatot, amely az új épületrészek 15 m³/nap vízigényeinek ellátására továbbépíthető.

A területen létesítendő létesítmények külső tűzivízigénye 4200 l/perc lesz. Ezt a vízmennyiséget a közterületen lévő vezetéken lévő tűzcsapokról lehet biztosítani. A vételezési lehetőség vizsgálatára a tűzcsapokról levehető vízmennyiség mérését javasoljuk elvégezni, amennyiben a tűzcsapokról nem vételezhető ekkora oltóvíz mennyiség, akkor telken belül tűzivíz tározó medencét kell létesíteni, méretét a hiányzó oltóvízszükséglet határozza meg.

Szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizeket a községi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A szennyvíztisztító telep korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és + 10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési lehetősége biztosított. A 2011. évi CCIX. számú, a víziközmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a telken további 15 m³/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség. A biatorbágyi szennyvíztisztító telep a jelenleg tervezett fejlesztések során keletkező 15 m³/nap szennyvíz mennyiséget fogadni tudja.

A 7763/2 hrsz.-ú telken lévő csarnoképület ellátására a Budai út nyomvonalán megépített dn 200-as gravitációs szennyvízcsatornáról a bekötő csatorna kiépült, ez vezeti ki a telken belüli szennyvízcsatorna hálózattal elvezetett szennyvizeket. A telken belüli hálózat az új épületrészek 15 m³/nap többlet szennyvíz mennyiségének elvezetésére továbbépíthető.

Meg kell jegyezni, hogy a tervezési területen csak olyan tevékenység létesítése engedélyezhető, amelynek szennyvize a közcsonnába vezethető, ettől eltérő szennyezettségű tevékenység letelepítése csak akkor lehetséges, ha saját telkén belül a szükséges előtisztítás megoldható.

A tervezési terület környezeti vízgyűjtő területére eső csapadékvizek befogadója a Hosszúréti patak.

A tervezési területen a tanulmányterv közel 9300 m² alapterületű létesítmény elhelyezésére tesz javaslatot. Megvalósulása esetén a tervezési területen a burkolt felületek mennyisége jelentősen meg fog nőni, aminek következtében a területről elvezetendő csapadékvizek mennyisége is nő. A csapadékvizek elvezetésére a területi egységeken zárt csapadékcsonna hálózat építése szükséges. A rendszer befogadója a Hosszúréti patak lehet. Ez a patak a Vendel Park mélyvonalán halad, majd először keresztezi a 1 sz. utat, utána az Aldi területén halad végig, keresztezi a az M1-es autópályát, végül a Hosszúréti patak mentén létesített Horgásztóba kerülnek. A tóból a vizeket a Hosszúréti patak további szakaszai vezetik le a befogadó Dunába.

A Hosszúréti patak medre a befogadó Dunáig évtizedek óta túlterhelt, abba többlet csapadékvizek csak tározás után, csökkentett kifolyással vezethetők be.

A tervezési területen a minimális zöldfelületi arány 20%, így a maximális burkolt felületek területe 1,66 ha, az ezekről gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége két éves gyakoriságú, 15 perc időtartamú záporral számolva közel 252 l/ sec. Erre a mértékadó vízmennyiségre kell a csapadékvíz elvezető rendszert a telken belül és kívül méretezni.

A telephelyek parkoló felületeiről a csapadékvizeket csak hordalék-, illetve olajfogón keresztül vezetve lehet a csapadék-csonnába vezetni.

A beruházás során a közműkiépítés során a szürkevízhasznosítás (szociális blokk WC öblítés) lehetőségével is kíván számolni a fejlesztő.

Energiaellátás

A tervezési terület korszerű, környezetbarát, komfortos, automatikus üzemvitelű energiaellátása csak vezetékes energiahordozóval biztosítható. A térségben vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

Energetikailag, beruházási és üzemeltetési költségeket is figyelembe véve a legkedvezőbbben, a villamosenergia világításra és erőátviteli célú energiaigények kielégítésére, a földgáz komplex termikus célú energiaellátásra alkalmas.

A tervezési terület körzetének városrészében a megújuló energiák közül a természeti adottság a napenergia hasznosítás lehetősége, amely évi 2000 körüli napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A nap energiájának hasznosítása a továbbtervezés során vizsgálandó. A föld energiájának hasznosítása is kínál még a továbbtervezés során energetikai szempontból figyelembe vehető hasznosítási lehetőséget.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A tervezési terület telke a Budai út mellett fekszik, az út nyomvonalán egy 22 kV-os földkábel van kiépítve. A földkábel a Budai úton lévő 3 db transzformátor állomást táplálja be, az egyik a tervezési terület telkén üzemel.

A tervezési területen várható 3,3 MW villamosenergia igények kielégítésére 2 alternatíva adódik:

1. Amennyiben a Budai úton meglévő 22 kV-os földkábel rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor további telken belül elhelyezendő transzformátorok telepítésére van szükség, ez a továbbtervezés során megkérendő ELMŰ nyilatkozattól függ.
2. Ha a Budai úton meglévő 22 kV-os földkábel nem rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor vagy a Budaörsi, vagy pedig a Biatorbágy alállomástól kell új 22 kV-os kábelkört kiépíteni és arról lehet a telken belül építendő transzformátorokat betáplálni.

A tervezési területen építendő közép- és kisméretű villamosenergia ellátó hálózatokat földkábelekkal, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A tervezési terület telkén, a telken belüli feltáró utak és a parkolók nyomvonalán a térvilágítást is ki kell építeni. A térvilágításnak nemcsak közlekedésbiztonsági, hanem vagyonbiztonsági és figyelemfelkeltő szerepet is szolgálni kell. Az intenzívebb megvilágítás a nagyobb megvilágítást nyújtó, ill. a sűrűbben szerelt lámpákkal, lámpatestekkel biztosítható. Nagyon fontos, hogy energiatakarékos lámpatestek kerüljenek elhelyezésre. A közvilágításnak a terület arculatformálásában is jelentős a szerepe.

Földgázellátás

Biatorbágyon a földgázellátás szolgáltatója a TIGÁZ DSO Földgázelosztó kft.

A tervezési terület telkét magába foglaló Vendel park ellátására a középnyomású gázellátó hálózat kiépült. A hálózati rendszert a Rozália Park irányából a 1 sz. út északi oldalán kiépített nagyközépnyomású vezeték táplálja be az Alpine mellett megépített gáznyomáscsökkentőn keresztül. A jelenlegi tervezési terület telkén fellépő 80 Nm³/h földgázigényt a nyomáscsökkentő berendezéstől induló Budai út nyomvonalú középnyomású vezetékről lehet az igényeket közvetlenül kielégíteni.

A földgázigényénél figyelembe vételre került, hogy a gyártócsarnokba beépítésre kerülő turbinák csarnoképületek fűtéséhez elég hőt termelnek.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Biatorbágy vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-COM Nyrt. Budai Igazgatóság Biatorbágy Területcentrum biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A Biatorbágyon üzembe helyezett digitális telefonközpont a térség vezetékes távközlési ellátottságát megoldotta. Biatorbágy a 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egyéb –akár újlag létrehozandó- szolgáltatók is pályázhatják.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Biatorbágyon valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-online, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A Biatorbágy felett áthaladó országos mikrohullámú összeköttetés biztosítása magassági korlátozást okoz, amelyet figyelembe kell venni. Természetesen ez a magassági korlátozás jóval magasabban van a javasolt beépítési magasságnál, tehát tényleges korlátozást nem okoz.

Új antenna elhelyezése jelenleg nem tervezett, de létesítési igényével számolni kell. Elhelyezésénél az ágazati előírásokat kell figyelembe venni. A telepítési helyet a település önkormányzatával egyeztetni kell.

Humáninfrastruktúra és ennek fejlesztési igénye

A beruházás hatása humáninfrastruktúra tekintetében jelentős, mivel 65-70 fő új munkahelyet teremt. A beruházás miután nem csupán logisztikai, hanem termelő tevékenységet is folytat, ezért szakképzett munkaerőigénye van, pl. raktáros, technikus, gyártástechnológus, irodai alkalmazott stb.

1.7 A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása

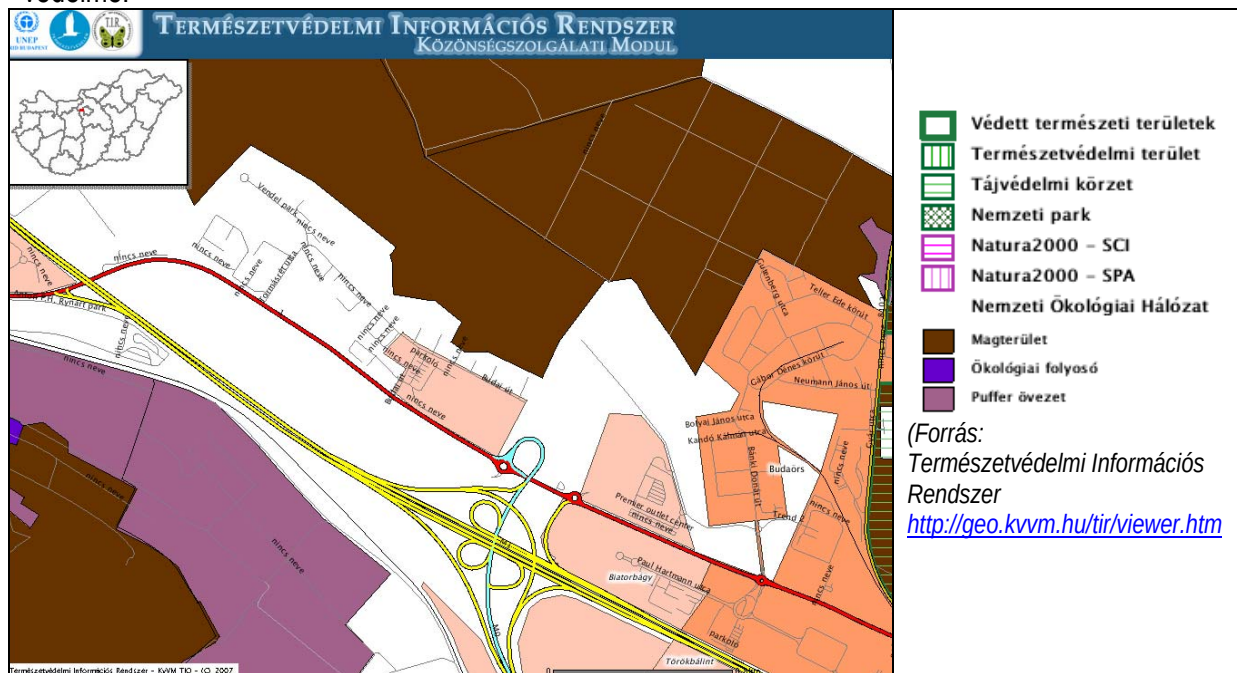
A 7763/2 hrsz telek a Vendel Ipari park északi határán fekszik, területe az erdőtervezett erdőterületekkel határos. A telket a másik három irányból az ipari park beépített telkei és feltáró útja határolja. Az ipari park területe és a telek is déli-délnyugati irányba lejt, de az ipari park területén belül a telekre a rálátás az 1. sz. út, az autópálya felől nem meghatározó. A tervezett beépítés a Vendel Ipari park egyik telkén történik. Az ipari park, illetve a tervezett beépítéssel érintett telek közelében nincs védendő funkciójú területfelhasználás, illetve védendő funkciójú építmény. A beépítés az épített környezet zavarása nélkül megvalósítható.

Az ipari park közműellátása a 7763/2 hrsz-ú telek hasznosításához is rendelkezésre áll, így a közműellátás a környezeti követelményeknek várhatóan megfelelő. A terület jelentős beépítése, a burkolt és beépített felületek növekedése miatt a rendezett csapadékvíz elvezetésre, szükség szerint a víz időszakos visszatartására (záportározó) megfelelő műszaki megoldásokat kell alkalmazni.

1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

A területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

Javasolt a telken lévő fás növényzet felmérése, a megtartásra érdemes faegyedek megjelölése és védelme.



ÖSSZEFOGLALÁS:

A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok

1. A településrendezési eszközök módosítása – HÉSz és SZT módosítása a Gksz-3 építési övezet beépítési paramétereit érintően a 7762/3 hrsz telekre vonatkozóan,
2. Magasabb szintű tervek hiba javítása/korrekciója - BATrT erdőgazdasági térség, OTrT/MTv. Ökológiai hálózat övezet,
3. A 2. pont szerinti hibajavítás/korrekció átvezetése a Településszerkezeti tervlapra (TSZT), erdőterület levétele a 7763/2 hrsz telek északi telekrészéről.

Településszerkezeti tervi módosítása és Biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása

BIATORBÁGY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE				
TSZT	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	E erdőterület		
tervezett módosítás	16.424 m2 1,64 ha	4330 m2 0,433 ha		
BAÉ mutató	0,4	9,0		
BAÉ Összesen	0,656	3,897		
BAÉ ÖSSZESEN:	4,553			

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – MÓDOSÍTÁSA (TERVEZETT)				
TSZT	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület			
hatályos	20.754 m2 2,075 ha			
BAÉ mutató	0,4			
BAÉ ÖSSZESEN	0,83			

Tehát a hatályos Településszerkezeti terv szerinti BAÉ érték: 4,553

Tehát a tervezett Településszerkezeti tervmódosítás szerinti BAÉ érték: 0,83

Összesen a BAÉ érték pótlás: - 3,723 (amely 0,41 ha, azaz 4100 m2 erdőterületnek felel meg).

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 6.§ (2) bek. szerint a településszerkezeti tervben kijelölt erdőterületek területnagysága nem csökkenhet, ezért 4100m2 területnagyságú erdőterület kijelölése szükséges Biatorbágy közigazgatási területén.

Amely BAÉ érték növekményt és „csere” erdőterületet az 1.sz. melléklet szerint javasolt területeken lehet kijelölni.

Megjegyezzük, hogy a település ún. Tópark területén +1,297 BAÉ érték plusz keletkezett, amely figyelembe vehető jelen terület BIA érték pótlásában, azaz -2,433 BAÉ érték pótlás szükséges.

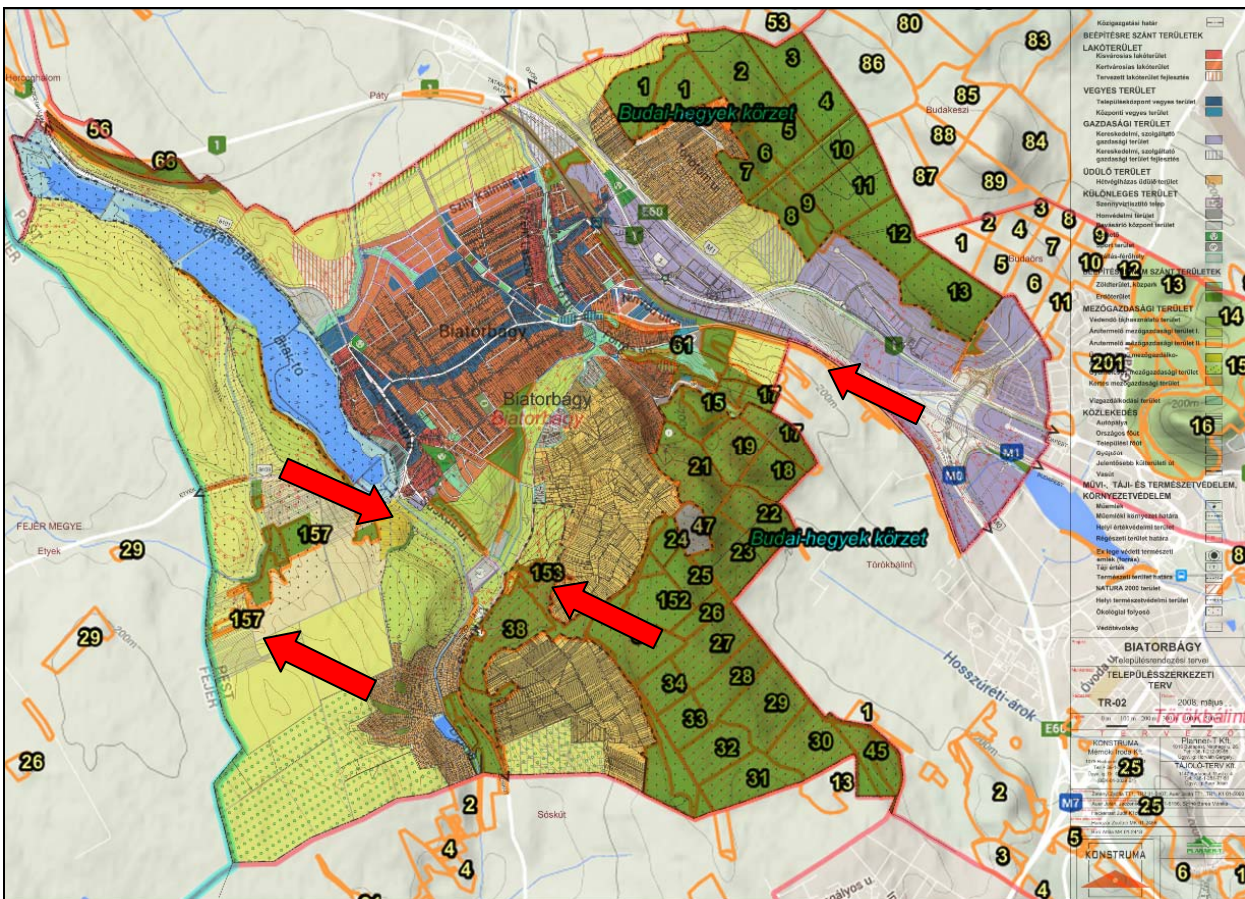
Összességében:

Tópark területén TSZT szerinti erdő: 10.642m2, a 7763/2 hrsz (Alufix) területen 4330m2 erdő, összesen: 14,972 m2. A TSZT módosítás során a tervezett erdő 15,408 m2. Tehát +436 m2-rel több erdő kerül a TSZT módosítás során kijelölésre, mint a hatályos TSZT szerinti erdőterület. Tehát a BATrT 6.§ (2) bek. teljesítésre kerül.

A TSZT módosítás javaslat tervlapját lásd Tervirat -3.

TERVIRAT - 1

Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben
nem erdőterületként besorolt helyek



TERVIRAT - 2

Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó képviselői által beadott kérelemre

Kátai Péter és Lazányi Ferenc részére
Alufix Ungarn Ipari Kft.
1143 Budapest
Stefánia út 75.

Tárgy: Biatorbágy, ipari park területén a 7763/2 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelem

Tisztelt Kátai Péter és Lazányi Ferenc Urak!

Köszönettel vettük tárgyi ingatlannal kapcsolatos kérelmüket, amellyel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Kérelmük szerint Biatorbágy 7763/2 hrsz.-ú ingatlanon logisztikai központtal kapcsolatos fejlesztést kívánnak megvalósítani. A fejlesztéssel összefüggésben kéri „az ingatlant érintő projektre az 55%-os beépíthetőség és a 14,0 m – es építménymagasság engedélyezését”.

A szóban forgó terület Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelete (HÉSZ) alapján Gksz – 3 építési övezetbe sorolt. Az építési övezetre az alábbi táblázatban szereplő építési paraméterek érvényesek:

Övezet i jel	min.kialak. telekter. (m2)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm. mag. (m)
Gksz-3	5000	50	30	30	SZ	9,0

A kérelem szereplő elképzelés a hatályos helyi építési szabályzat módosítását követően valósítható meg. A HÉSZ módosítása a képviselő- testület hatásköre, a döntést a HÉSZ módosítást szolgáló településrendezési eszköz kidolgozása és egyeztetése kell, hogy megelőzze. Nem önkormányzati fejlesztés esetében a településrendezési eszköz módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv) 30/A. § - ban foglaltak figyelembevételével történhet az alábbiak szerint:

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). A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a **telepítési tanulmányterv** alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a **településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása**,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
- ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy
- bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A tervezési településrendezési szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

A fentiek alapján amennyiben a kérelmüket a képviselő-testület előzetesen támogatja, a hatályos helyi építési szabályzat módosítása – tervezésre vonatkozó - településrendezési szerződés alapján történhet.

A vonatkozó településrendezési eszköz módosítás:

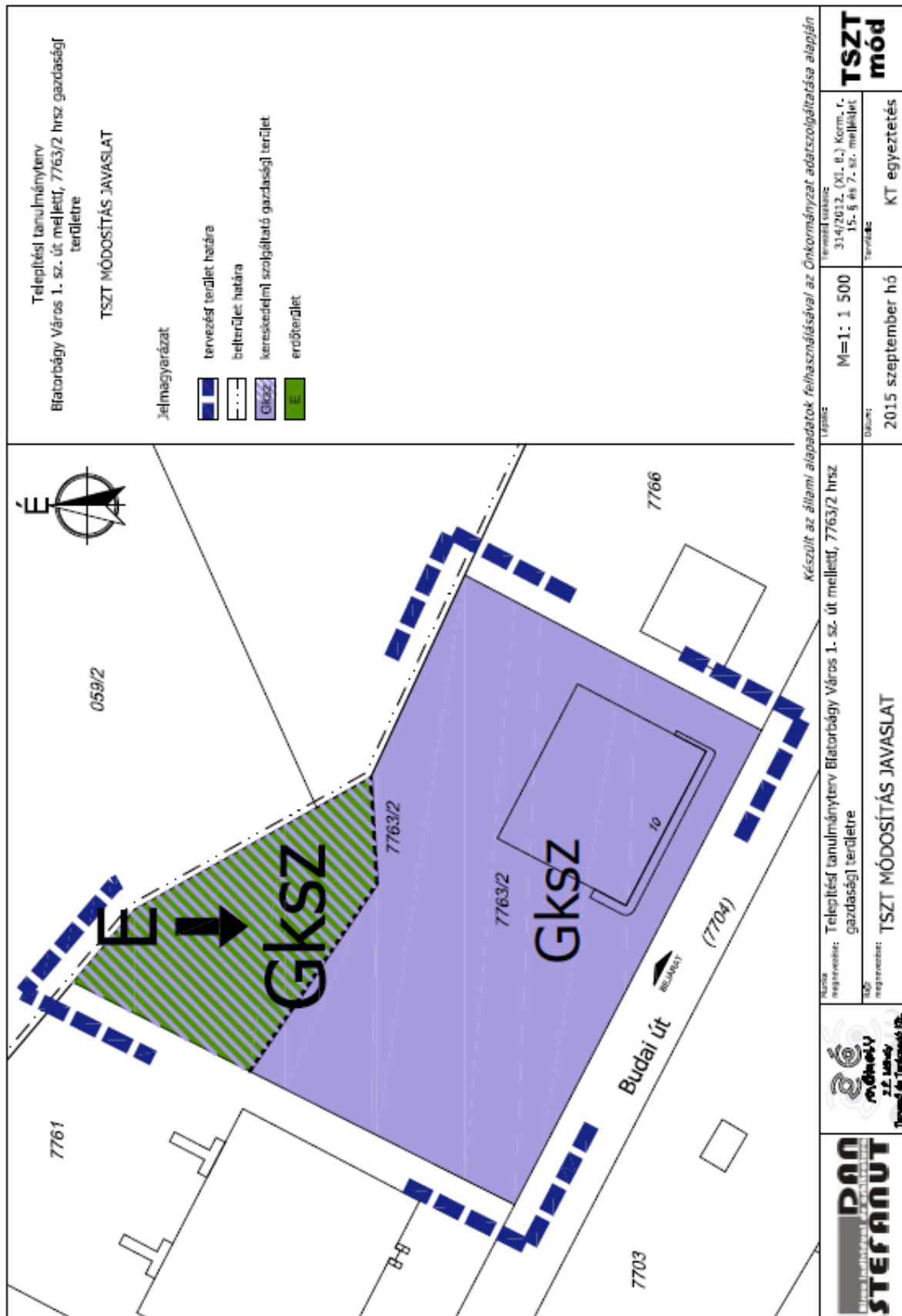
- a jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközökbe építve várhatóan 2016. márciusi elfogadással, illetve
- önálló egyszerűsített eljárásban rövid időn belül történő kezdeményezéssel, várhatóan 4-5 hónap átfutási idővel, vagy
- önálló eljárásban távlatban, a 2016 évben elfogadott új településrendezési eszközök módosításaként.

Kérem tájékoztatásom tudomásul vételét. Amennyiben további kérdés merül fel, javasolom a személyes egyeztetést.

Biatorbágy, 2016. június 15.

Tarjáni István
polgármester

TERVIRAT - 3





Telepítési tanulmányterv
Bátorbágy Város 1. sz. út melletti, 7763/2 hrsz gazdasági területre

BEÉPÍTÉSI TERV

Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- meglévő, megmaradó épület
- tervezett épület
- tervezett silók
- telken belüli zöldfelület
- meglévő, megmaradó fa
- tervezett fa, fasor
- erdő
- gépjármű közlekedésre szolgáló felület
- felszíni parkoló
- kamion
- meglévő tűzcsap
- meglévő transzformátor

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

DAN
Birodalmi és architektúra
STEFANUT

MÓHELY
Z.É. Mőhely
Tervező és Tanácsadó Kft.

Munka megnevezése: Telepítési tanulmányterv Bátorbágy Város 1. sz. út melletti, 7763/2 hrsz gazdasági területre

Rajz megnevezése: BEÉPÍTÉSI TERV

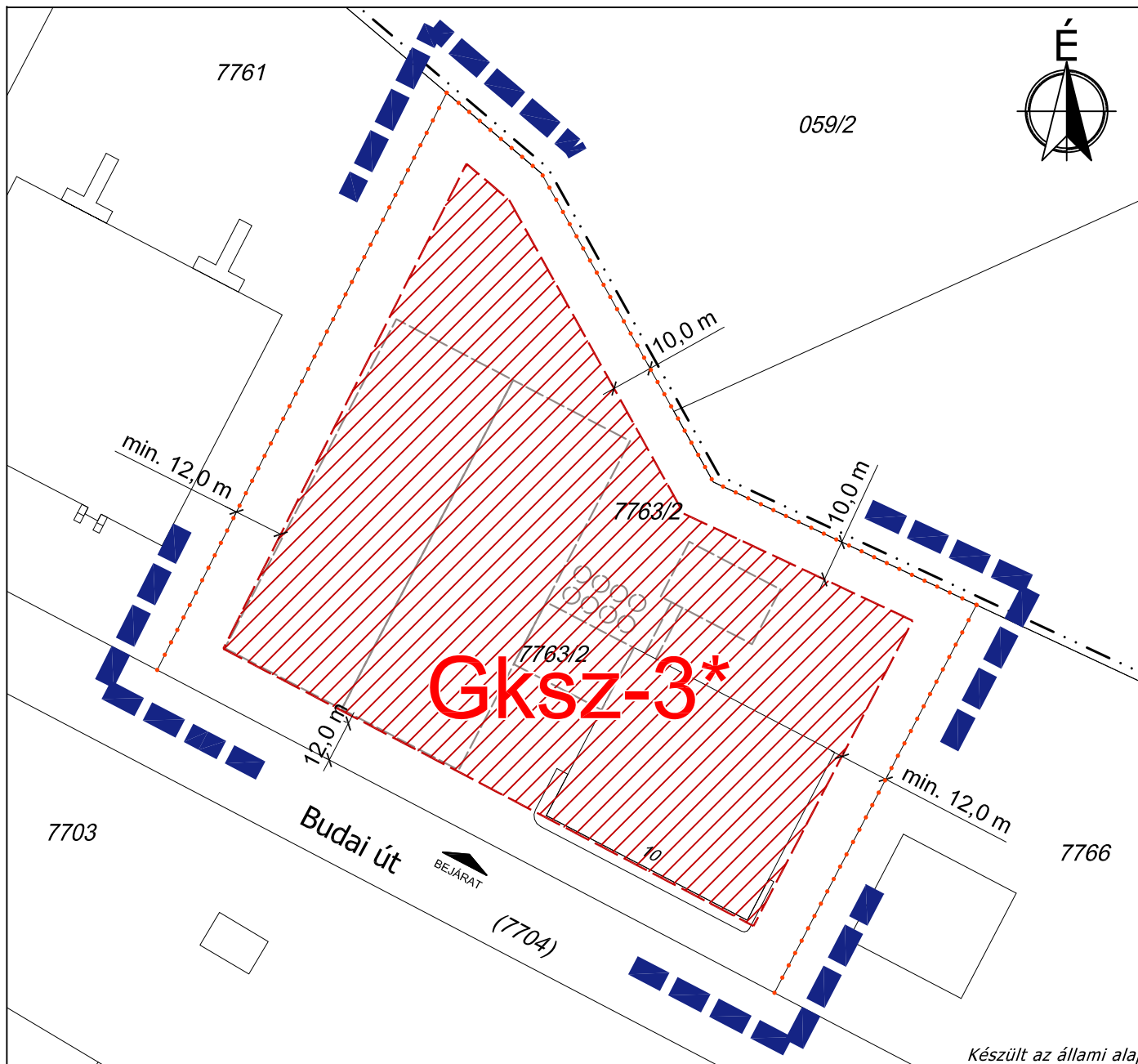
Lépték: M=1: 1 500

Dátum: 2015 augusztus hó

Tervezési szakasz: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 15. § és 7. sz. melléklet

Tervfázis: KT egyeztetés

BT



Telepítési tanulmányterv
Biatorbágy Város 1. sz. út melletti, 7763/2 hrsz gazdasági területre

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - SZT MÓDOSÍTÁS JAVASLAT

Jelmagyarázat

kötelező szabályozási elemek

- tervezési terület határa
- belterület határa
- övezethatár
- építési hely

tájékoztató szabályozási elemek

- tervezett gazdasági épület
- meglévő épület

építési övezet/övezet jele

Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

építési övezet paraméterei

építési övezet jele	beép. mód	max. beép. arány	min. zöldfelület arány
	max. épületmagasság [m]	min. alakítható telekterület [m ²]	

Gksz-3*	SZ	55%	20%
	14,0	5 000	

SZ szabadonálló beépítési mód

Készült az állami adatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

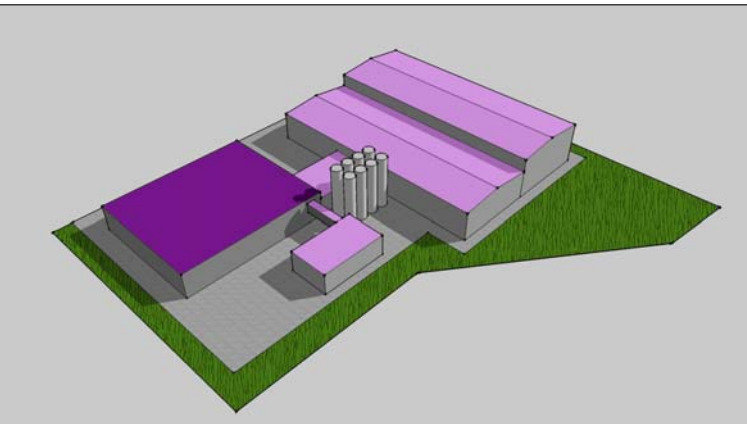
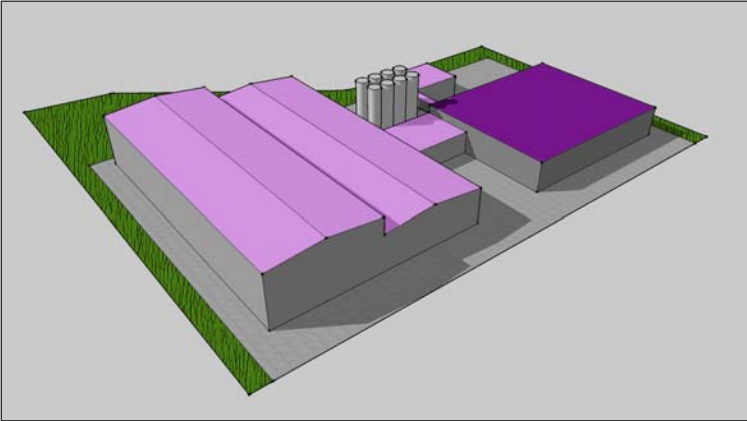
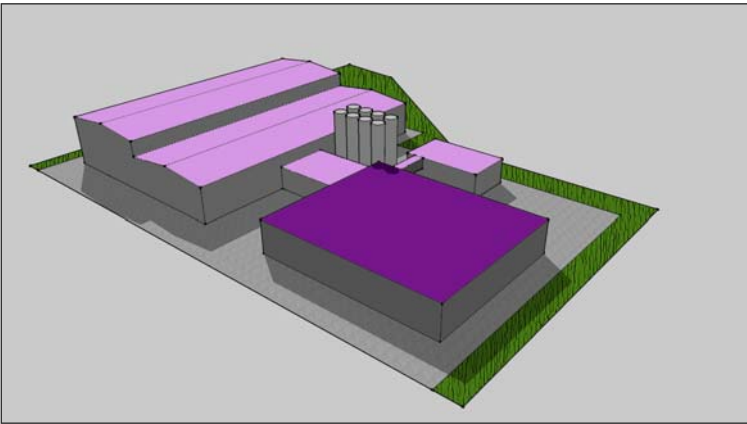
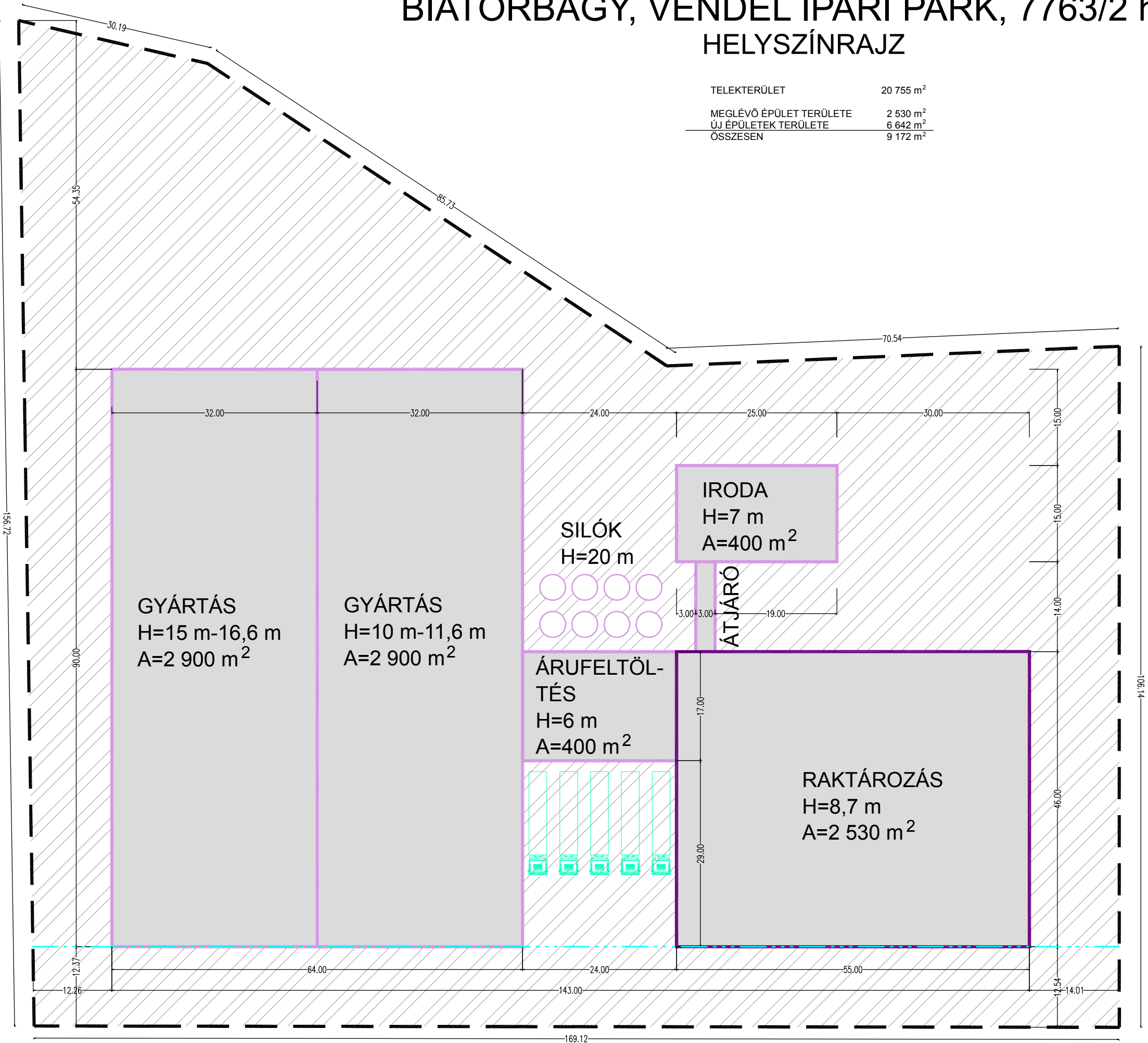
BIATORBÁGY, VENDEL IPARI PARK, 7763/2 hrsz
HELYSZÍNRAJZ

TELEKTERÜLET	20 755 m ²
MEGLÉVŐ ÉPÜLET TERÜLETE	2 530 m ²
ÚJ ÉPÜLETEK TERÜLETE	6 642 m ²
ÖSSZESEN	9 172 m ²



JELMAGYARÁZAT:

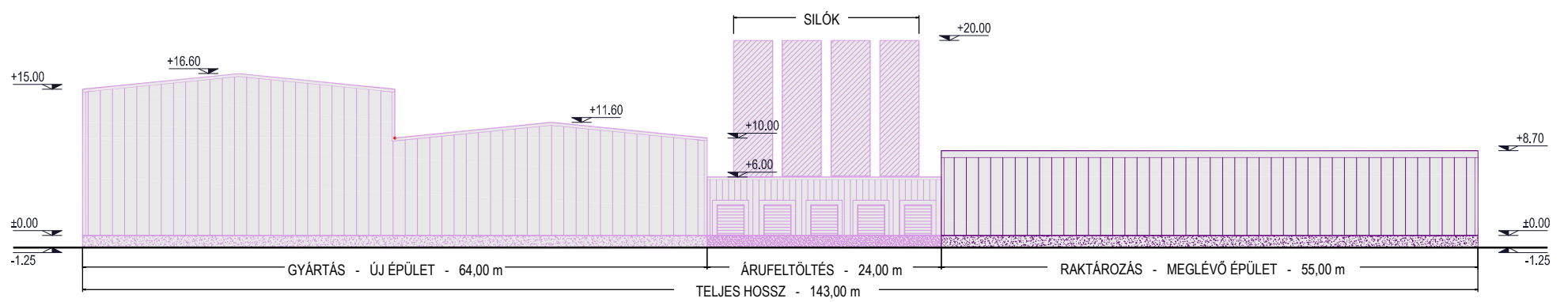
- TELEKHATÁR
- MEGLÉVŐ ÉPÜLET
- ÚJ ÉPÜLET
- ÉPÍTÉSI VONAL



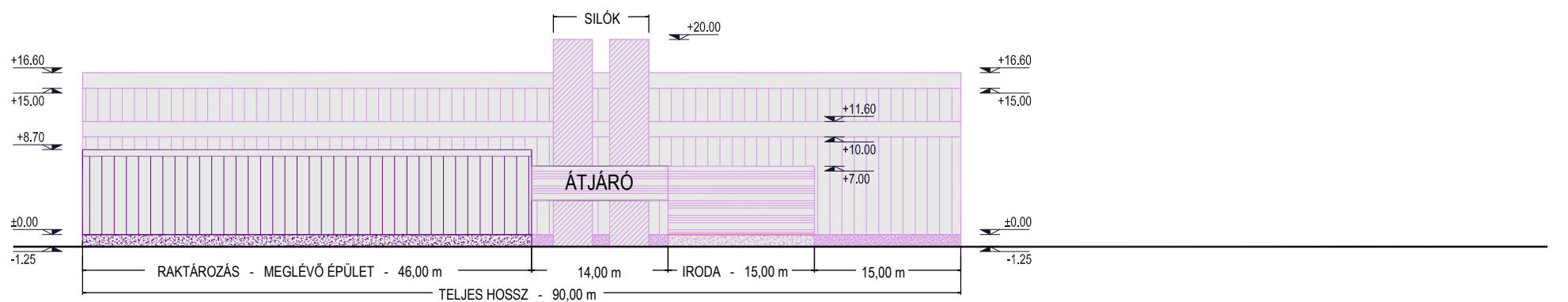
© DAN STEFANUT - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR. 8/1996 PRIVIND DREPTUL DE AUTOR.
UTILIZAREA SA TREBUIE SA FIE CONFORM CELEI PENTRU CARE A FOST ELABORAT, FIIND
INTERZISA REPRODUCEREA SI DIFUZAREA FARA AUTORIZAREA EXPRESA.



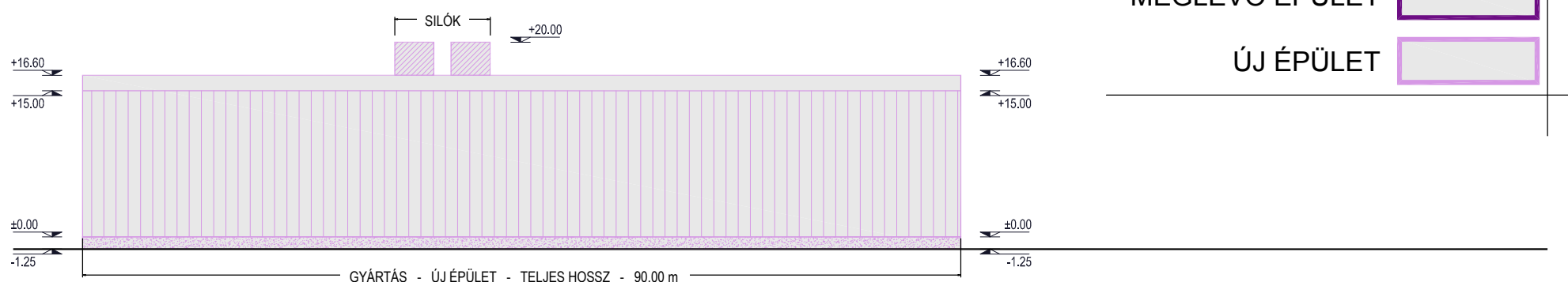
BIATORBÁGY, VENDEL IPARI PARK, 7763/2 hrsz
HOMLOKZATOK



DÉLNYUGATI HOMLOKZAT



DÉLKELETI HOMLOKZAT

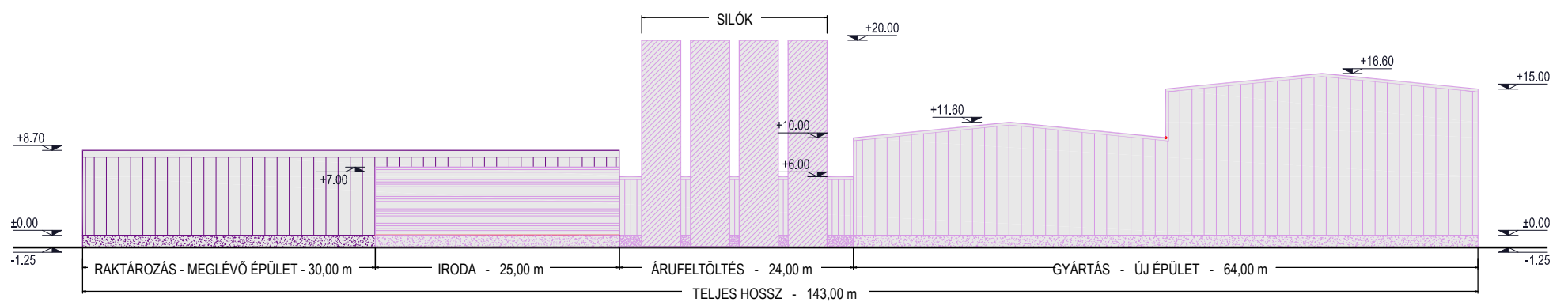


ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT

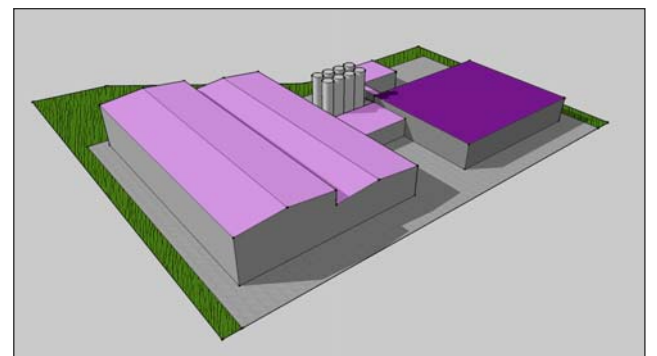
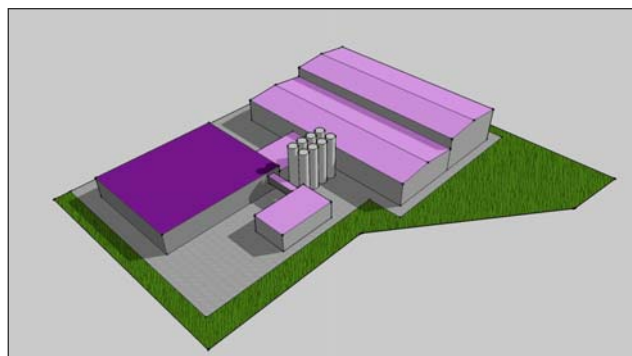
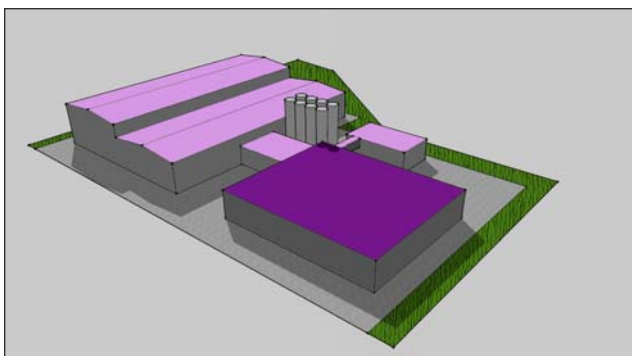
JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ ÉPÜLET 

ÚJ ÉPÜLET



ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT



© DAN STEFANUT - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR. 8/1996 PRIVIND DREPTUL DE AUTOR.
UTILIZAREA SA TREBUIE SA FIE CONFORM CELEI PENTRU CARE A FOST ELABORAT, FIIND
INTERZISA REPRODUCEREA SI DIFUZAREA FARA AUTORIZAREA EXPRESA.

DAN
Biru individual de arhitectură
STEFANUT

BIATORBÁGY VÁROS
1.SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Közműfejlesztési javaslat:
Víziközművek

M=1:2500



JELMAGYARÁZAT

	meglévő		tervezett

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu			
Megbízó:	Z.É Műhely Kft. 1116 Budapest, Zsurló köz 5.		
A munka megnevezése:	BIATORBÁGY VÁROS 1.SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Víziközművek		
Tervezők:	Csima-Talács Judit Hanczár Gábor Hercsák Eszter Ortög-Béke Ágnes	Szakági vezető tervező: Bíró Attila Mik. G. Zoltán TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt Mik. G. Zoltán TV-T, TE-T, TH-T
Ügyvezető:	Hanczár Zsolt		
Dátum:	2015. augusztus		
Munkaszám:	91/2015		
Módosítás:			
Tervfázis:	Javaslat		
Tervszám:	KF-E-H		
Méretarány:	M=1: 2 500		

BIATORBÁGY VÁROS

1.SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Közműfejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés

M=1:2500



JELMAGYARÁZAT

megező	tervezett	
		Középnymású földgázvezeték
		22 kVo-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7-es biztonsági övezettel
		22/0,4 kV-os transzformátor
		T-Mobile antenna

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám:	91/2015
Megbízó:		Módosítás:	Javaslat
Z.É Műhely Kft. 1116 Budapest, Zsurló köz 5.		Tervszám:	KF-E-H
A munka megnevezése:		Méretarány:	M=1: 2 500
BIATORBÁGY VÁROS 1.SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		Dátum:	2015. augusztus
A munkarész megnevezése:		Közműfejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés	
Tervezők: Csoma-Tóth Judit Hanczár Zsolt Hanczár Zsolt Órós-Béke Ágnes		Szakági vezető tervező: Bíró Attila Mik. 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T	
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt Mik. 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T		Ügyvezető: Hanczár Zsolt	



BIATORBÁGY

Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/230 mellék

Fax: 06 23 310-135

E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: **87/2015**

Ügyintéző: Tamás Gábor

Tárgy: **Helyi Építési Szabályzatra vonatkozó módosítási kérelem**

**Nagy Olivér részére
Igazgatótanácsi tag**

DEFACTORING Pénzügyi Szolgáltató Zrt.

1122 Budapest

Ráth György utca 56.

Tisztelt Nagy Olivér Úr!

Köszönettel vettük Bátorbágy helyi építési szabályzat módosításával, ezzel összefüggésben az újonnan készülő településrendezési eszközök tartalmával kapcsolatos - 385/2015 számú - kérelmüket.

Kérelmükben - Bátorbágy 2011/47 és 2011/48 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosi jogait gyakorló Társaságok megbízásából - a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban kéri, hogy az újonnan készülő helyi építési szabályzatba:

- a Tandem Mérnöki Iroda Kft. által elkészített a szóban forgó ingatlanok és az 1. sz. főút közúti kapcsolatának forgalmi vizsgálatáról szóló tanulmánytervben szereplő közúti kapcsolatát létrehozó csomópont, mint tervezett és megvalósítható megoldásnak megfelelő tartalom kerüljön, illetve
- a telkekre jelenleg érvényes Gksz-8 jelű építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mérték 35% - ról, 40 %-ra módosuljon.

A beépítési intenzitás növelésével összefüggő kérelme tartalmilag megegyezik a 2014. évben a Credit – Faktor Zrt. által beérkezett kérelemmel, mellyel összefüggésben 54-44/2015 iktatószámú levelemben tájékoztattam a kérelmezőt Bátorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének vonatkozó 117/2015. (VI. 25.) számú döntéséről, az alábbiak szerint:

„A településszerkezeti tervet is érintő kérelmeket a képviselő-testület előzetesen megtárgyalta, és 117/2015. (VI. 25.) számú határozatában döntött arról, hogy „azon kérelmek vonatkozásában ahol a településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződés köthető, döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg, amennyiben a telepítési tanulmánytervet a kérelmező jelen döntéstől számított 2 hónapon belül rendelkezésre bocsátja.”

A fentiek alapján kérelmükről a képviselő-testület telepítési tanulmányterv alapján kíván dönteni. A telepítési tanulmányterv elkészítése, elkészíttetése a kérelmező feladata. A hivatkozott döntés értelmében a telepítési tanulmányterveket 2015. augusztus 25-ig kell az önkormányzathoz megküldeni. Amennyiben ezen határidőn belül a tanulmányterv nem érkezik meg, a kérelmet – a rögzített tervezési határidő miatt – nem áll módunkban a jelenleg folyó településtervezési folyamatba beilleszteni.

Tájékoztatom, hogy a telepítési tanulmányterv részletes tartalmi elemeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozza meg.

Amennyiben a kérelmét a képviselő-testület a telepítési tanulmányterv alapján előzetesen támogatja, a hatályos településrendezési eszközök kérelmének megfelelő „módosítása”- tervezésre vonatkozó - településrendezési szerződés alapján történhet.

A vonatkozó településrendezési eszköz módosítás a jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközökbe építve várhatóan 2016. márciusi elfogadással várható.”

A fenti tájékoztatóhoz kapcsolódóan kérem, hogy amennyiben a beépítési intenzitás növelésének kérdésével összefüggésben telepítési tanulmányterv készül, úgy a tanulmányterv – a döntéshez szükséges mélységben - tartalmazza mindazon kérelmeket, és az azokhoz tartozó javaslatokat, elemzéseket, amelyek a szóban forgó ingatlanokkal kapcsolatosan az új településrendezési eszközök tartalmára hatással lehetnek, így a tervezett közúti kapcsolattal összefüggő megállapításokat is.

Kérem tájékoztatásom tudomásul vételét. Amennyiben további kérdés merül fel, javasolom a személyes egyeztetést.

Biatorbágy, 2015. augusztus „5.”

Tisztelettel:



Tarjáni István
polgármester

Erről értesül:

Címzett

Irattár



Város Jegyzője

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/242 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: jegyzo@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: V-3472/2013

Ügyintéző: Honvédné Üveges Ildikó

Tárgy: Biatorbágy, 2011/47 hrsz közút kapcsolata

Defactoring Pénzügyi Szolgáltató Zrt.

Nagy Olivér
Vezérigazgató-helyettes

Tisztelt Vezérigazgató-helyettes Úr!

A Biatorbágy 2011/47 hrsz-ú ingatlan tervezett közúti kapcsolatával kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A csatolt helyszínrajzon jelölt közúti kapcsolat a terület szabályozására hatályos 4/2009 (06.26) ö. számú önkormányzati rendelettel ellentétes. A tervezett közúti kapcsolat megvalósításához a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása elengedhetetlen. HÉSZ módosításával kapcsolatos kérelmet Tamás Gábor főépítész Úrhoz lehet benyújtani.

Biatorbágy Város Képviselő-testülete csak a HÉSZ módosítás eljárása során tud nyilatkozni, arra vonatkozóan, hogy a terület feltárását a terveknek megfelelően támogatja-e.

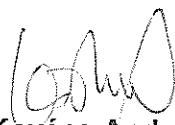
A csatolt terven ábrázolt közúti kapcsolat önkormányzati közterületet, közutat nem érint, ezért közútkezelői nyilatkozat kiadása sem indokolt a tervezett kialakításra.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét.

Biatorbágy, 2015. június 16.

Üdvözlettel:




dr. Kovács András
jegyző

0702/2015

EMLÉKEZTETŐ

Tervszám: 835/2015.

A tervezés tárgya: *Biatorbágy 2011/47 hrsz.-ú ingatlan ingatlanrendezési tanulmánytervének egyeztetése*

Jelen vannak:

Biatorbágy Város Önkormányzat részéről:
TANDEM Mérnökiroda Kft. részéről:

Bolfán Istvánné Simon Ágnes építési ügyintéző
Pej Kálmán felelős tervező

Kelt: Biatorbágy, 2015. augusztus 3.

Helyszín: Biatorbágy Város Önkormányzat hivatalos helyisége

Tervező ismertette a tárgyi ingatlan közlekedési tanulmánytervének eredményét, miszerint a Magyar Közút Nzrt előzetes támogatását adta az 1-es út-Dózsa György út jelzőlámpás csomópontjának kibővítésére. A kibővített csomópontból lehet majd kiszolgálni a 2011/47 sz. ingatlant.

Mivel most készül Biatorbágy Város szabályozási tervének módosítása, ezért az Önkormányzat a 55-44/2015 sz levelében ingatlanrendezési tanulmányterv készítését kérte. Tervező a tanulmányterv fontosabb részeit egyeztette az Önkormányzat képviselőjével, aki az alábbiak figyelembe vételét kérte:

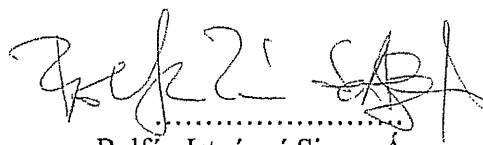
- A 2011/49 hrsz-ú út 10,0 m szabályozási szélességgel megtartandó. A 10,0 m szabályozási szélesség a Dózsa György utca nyugati ingatlan-határvonalától számítandó.
- A 2011/47 hrsz-ú ingatlan 1-es úti csatlakozásának szabályozási szélességét a 2011/49 hrsz útterület mellett, ahhoz csatlakoztatva kell kialakítani.
- A 2011/47 hrsz-ú ingatlan belső területét most nem kell kiszabályozni. Az ingatlan belső területére vonatkozóan majd a fölhasználása előtt kell RRT-t készíteni.
- A meglévő Dózsa György utcát a 2011/47 hrsz-ú ingatlan bejáró útjához kell csatlakoztatni.
- A terület feltárási elképzelésének HÉSZ-be történő beillesztése Képviselő-testületi döntés eredménye.
- A Magyar Közút Nzrt. előzetes közútközelői állásfoglalását a tanulmánytervhez csatolni kell.
- A tanulmánytervet elektronikus állományban (dwg. és pdf. formátumban) is be kell adni (4/2009. Képviselőtestületi Rendelet).

Az emlékeztetőt 2015. augusztus 4-én összeállította: Pej Kálmán okl. építőmérnök, felelős tervező.

Ellenjegyezték:



Pej Kálmán
felelős tervező
TANDEM Mérnökiroda Kft.



Bolfán Istvánné Simon Ágnes
építési ügyintéző
Biatorbágy Város Önkormányzat

Emlékeztető

Időpont: Biatorbágy, 2015. 08. 04.

Jelen voltak: Tarjáni István Polgármester

Kovács Beáta főépítési munkatárs

Mayer Andrea településtervező (Obelisk Stúdió Kft.)

Kotsis István településtervező

Fábián István vállalkozó, Új Bázis Ingatlan Kft, biatorbágyi lakos

Az egyeztetés előzménye, hogy a partnerségi eljárás keretében Fábián István úr 2011. évben több kérelmet benyújtott a településrendezési eszközökkel kapcsolatban, illetve a 2015. június 24-i képviselő-testületi ülésen döntés született a telepítési tanulmánytervek készítettetéséről, s ez ügyben az Önkormányzat Fábián Urat is megkereste.

Az egyeztetésen a 2011-es kérelmeket jelenlévők megbeszélték az alábbiak szerint:

1. kérelem

hrsz 8800/3 telek besorolása jelenleg K-Sp-4

A kérelem szerint a telken fogászati-szemészeti ill. wellness funkciókat szeretnének elhelyezni, a beépítési paraméterek emelésével egyidejűleg (beépítettség 15% < 20%; épületmagasság 4,5 m < 7,5m). Amennyiben a funkcióbővítés nem lehetséges, akkor a terület átsorolását kérte Vk-3 övezetbe.

Válasz: a Vk övezeti besorolás az OTÉK módosítása óta Vi (intézményi vegyes terület). Mind a rendeltetés-módosítás, mind a paraméterek emelése telepítési tanulmányterv benyújtása esetén lehetséges.

2. Kérelem

Fábián Úr kérésére a kérelem törölve.

2/b kérelem

Disznólápa területén a védőtávolság törlése

Válasz: a védőtávolságok a jogszabályoknak megfelelően kerülnek feltüntetésre.

3.kérelem

Fábián Úr kérésére a kérelem törölve

4.kérelem

Fábián Úr kérésére a 8426-8437 hrsz.-ú telkek esetében a kérelem törölve, a kérdéses telkek eladásra kerültek.

Az Lk-5 övezet átsorolását kérte Lke-12 övezetbe, amellyel kapcsolatban támogató képviselő-testületi döntés született.

5.kérelem

Vt-14 övezet területén a lakásszám korlátozásának feloldása.

A 2002-es szabályozási terv és HÉSZ szerinti építési jogok visszaállítását kéri, vagy a lakásszám törlésére vonatkozó módosító rendelkezés -(16) bek.- övezetre vonatkozó részét kéri törölni.

Szennyvíz elvezetéssel kapcsolatos probléma is van, amellyel kapcsolatban Polgármester Úr jelezte, hogy a probléma ismert, megoldása folyamatban van.

6.kérelem

A földszinten lakás elhelyezésre vonatkozó korlátozás visszavonását kérte.

A 2002-es szabályozási terv és HÉSZ szerinti építési jogok visszaállítását kéri.

7.kérelem

V17 övezetre a HÉSZ 9.§ (17) bekezdése nem vonatkozik, mely a szolgálati lakás elhelyezhetőségét szabályozza. A 2002-es szabályozási terv és HÉSZ szerinti építési jogok visszaállítását kéri

8.kérelem

Fátián Úr kérésére: okafogyottá vált kérelem, törölve.

9.kérelem

V11 övezetre vonatkozó kérelem, amelynek örökségvédelemmel kapcsolatos problémákat is felvet. Fátián Úr kérésére a kérelem törölve.

10.kérelem

Z övezetben a telkek megoszthatóságát kérte

A1 – közpark – övezetében a telkek megoszthatósága nem feltétele a különböző funkciók elhelyezésének. A Z övezet közpark területe, közterület. Megosztása az Önkormányzat hatáskörébe tarozhat.

11.kérelem

Fátián Úr kérésére a kérelem törölve.

12.kérelem

Fátián Úr kérésére a kérelem törölve.

13.kérelem

Mezőgazdasági terület megoszthatóságát kéri a tulajdonviszonyoknak megfelelően, ha az nem éri el az övezetben előírt minimális telekterületet.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelem, amellyel kapcsolatban a Földtörvény előírásai szerint kell eljárni. A HÉSZ nem lehet ellenmondásban magasabb szintű jogszabállyal, tehát azt figyelembe fogja venni.

A 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet „a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól” tartalmazza a kérelemmel kapcsolatos előírásokat.

14. kérelem

Hrsz 1251-1253 telkek vonatkozásában továbbra is Önkormányzati egyeztetés szükséges.

Összeállította

Máyer Andrea településtervező

BIATORBÁGY Város Polgármesteri Hivatal

Tarjáni István polgármester
Tamás Gábor főépítész

2051. Biatorbágy, Baross G. u. 2/a

Tárgy: **Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésével kapcsolatos telepítési tanulmányterv és beépítési terv beadása.**

Tisztelt Hivatal!

Társaságunk a tulajdonában lévő Biatorbágy Vendel park, 7721/18 hrsz.-ú telek építési övezetének beépítési előírásainak módosítására telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet készítettett, melyet ezúton nyújtunk be Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának.

A tanulmányban szereplő szabályozási elemek módosítási javaslatát az alábbi koncepcióval támasztjuk alá:

Az érintett terület kiemelkedően frekvenciált helyen található, mivel az országosan meghatározó, nemzetközi forgalmat bonyolító autópályák csomópontjánál fekszik. Tapasztalatunk szerint a kedvező közlekedési lehetőségek és Budapest közelsége miatt nemzetközi gyártó, összeszerelő cégek is érdeklődnek a terület után. 2011 óta több befektetőt az alacsony beépíthetőség akadályozta meg abban, hogy ide helyezze telephelyét. Az előzetes gazdasági számítások, pénzügyi elemzések alapján megállapítható, hogy kb. 50-60 %-os beépíthetőség biztosítaná a telek elhelyezkedése, infrastruktúrája és mérete alapján a befektetők részére a kívánt hozamot.

Tisztában vagyunk, lehetünk azzal is, hogy ez a magas beépítési arány, valójában csak nagyon specifikus esetben válik valóban beépíthetővé.

Társaságunk álláspontja szerint közös érdek, hogy a telek hasznosítása mielőbb megtörténjen, ezzel adó bevételt és munkahelyeket teremtve a környéknek. A nagyobb beépítési paraméterek nagyobb számú befektetőnek adhatnak lehetőséget, kiemelten a nagyobb épületigényű termelő tevékenységeknek, melyek több munkahelyet teremtenek és kisebb forgalomnövekedést generálnak, ellentétben a raktározó logisztikai tevékenységgel.

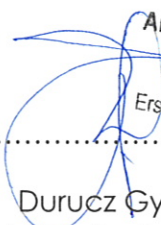
A közlekedési, dokkolási feltételek miatt logisztikai célra még a 40%-os beépíthetőség sem valósítható meg, azonban idevonzhat egy befektetőt pl. az elektronikai vagy egyéb technológiai iparágból.

Álláspontunkat támasztja alá, hogy a környéken évek óta megfigyelhetők ilyen kezdeményezések és nálunk is egyre több potenciális megkeresés generálódik hónapról, hónapra.

Reméljük kezdeményezésünk elnyeri támogatásukat és hamarosan további fejlesztésekkel gazdagíthatjuk a régiót.

Budapest, 2015. augusztus 11.

Üdvözlettel


Aranypart Ingatlanbefektetési Alap
4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1.
Adószám: 18220382-2-09
Eerste B.: 11600006-00000000-50261248

Durucz György
Aranypart Ingatlanbefektetési alap



Válaszlevelükben szíveskedjenek az alábbi iktatószámra hivatkozni!

IKTATÓSZÁM: M-4/211-1 /2015

HIV. SZÁM: 395/2015

TÁRGY: 1. sz. főút 14+900 km szelvény térségében létesítendő csomóponttal kapcsolatos ÚME alóli felmentés – hiánypótlási felhívás

ELŐADÓ NEVE: Orosz Gyula

ELŐADÓ TELEFONSZÁMA: 1/3368-198

MELLÉKLET: -

DEFACTORING Pénzügyi Szolgáltató Rt.
Nagy Olivér

Budapest
Ráth György utca 56.
1122

Tisztelt Nagy Olivér Úr!

Az 1. sz. főút 14+900 km szelvény térségében létesítendő, a Biatorbágy, 2011/47 és 2011/48 hrsz-ú ingatlanok feltárását biztosító új csomópont kapcsán nyújtott be Ütügyi Műszaki Előírás alóli felmentési kérelmet intézményünkhöz, tekintettel arra, hogy a létesítendő új csomópont a legkisebb csomóponti távolság tekintetében nem felel meg a hatályos előírásnak.

A Tandem Mérnökiroda Kft. által az érintett ingatlanok feltárását vizsgáló tanulmánytervét áttekintettük, a megvalósításra javasolt műszaki megoldással (összevont csomópont, hangolt jelzőlámpás forgalomirányítással) szemben szakmai kifogást nem emelünk. Tekintettel azonban arra, hogy a tervezett kialakítás nem felel meg Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatában (HÉSZ) és Rendezési Tervében (RT) foglaltaknak, az Ütügyi Műszaki Előírás alóli felmentési kérelem elbírálása kapcsán hiánypótlásra szólítom fel:

- Kérem, hogy Biatorbágy Város írásos nyilatkozatát benyújtani szíveskedjenek arra vonatkozóan, hogy a település a kérelemben foglaltakat megismerte, és – bár még nincs összhangban a HÉSZ és RT-ben foglaltakkal, azonban – kifogást nem emel a tervezett kialakítással szemben.

Budapest, 2015. július "31."

Üdvözlettel:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI,
TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG



Szerjük, válaszában nyatkozzon iktatószámunkra!

Ikt. sz.: KTVF: 9110-1/2012

Tárgy:

Promix Property Kft. tájékoztatása a
Biatorbágy települési szennyvíztisztító
telep védőtávolságával

Előadó: Spanyol Dániel
Rétvári István

Hiv. szám: -

Molnár Tibor
ügyvezető részére

Promix Property Kft.
Biatorbágy

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Biatorbágy települési szennyvíztisztító telep védőtávolságával kapcsolatban a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (a továbbiakban: Felügyelőség) az alábbi tájékoztatást adja:

A biatorbágyi települési szennyvíztisztító telep helye: 2051 Biatorbágy, Alsómajor hrsz.: 0175/2. A szennyvíztisztító telep technológiája: eleveniszapos biológiai tisztítás nitrifikációval, denitrifikációval és foszfor eltávolítással, iszapcentrifugálás iszap víztelenítéssel. A telep tényleges hidraulikai terhelése: 1941 m³/d, ebből TFH = 72 m³/nap, tényleges biológiai terhelése: 14000-15000 LEF.

A szennyvíztisztító telep a bővítésére vonatkozó, jogerős vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik. A kapacitásbővítés utáni állapot: A telep tényleges hidraulikai terhelése: 3000 m³/d, ebből TFH = 50 m³/nap, tényleges biológiai terhelése: 23000 LEF. A bővítés során a telep technológiájában változás nem történik.

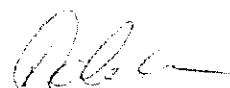
A szennyvíztisztító, szennyvíziszap-kezelő, -tároló és -elhelyező építmények legkisebb távolságát (védőterületét) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet függeléké határozza meg. A biatorbágyi szennyvíztisztító telep technológiájára az említett jogszabály szerint minimum 300 m-es védőtávolság kijelölése szükséges, mely a büzt kibocsátó építménytől számítandó.

Levelezési cím: 1417 Budapest, Pf. 541	E-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu
Telefón: 478-44-00, Telefax: 478-45-29	Börlap: http://kdkkvf.zoldhatosag.hu
Zöld Pont Iroda: 1072 Budapest, Nagydiófa u. 11.	
Ügyfélfogadás: hétfőtől csütörtök 9 ⁰⁰ - 16 ⁰⁰ -ig, péntek 9 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ -ig	
Ügyintéző ügyfélfogadás: hétfő, szerda: 9 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ - 16 ⁰⁰ -ig, péntek 9 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ -ig	

A településrendezési eszközök módosításában a Felügyelőség, mint véleményező államigazgatási szerv vesz részt. Amennyiben a Felügyelőségre véleményezésre beérkezik Biatorbágyi rendezési tervnek módosítása, javasolni fogjuk a védőösszet jogszabályoknak megfelelő szerepeltetését a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben.

A kialakult ellentmondás tisztázásával és az építési szabályzat tervezett módosításával kapcsolatban a helyi önkormányzat jegyzője tud további felvilágosítást adni.

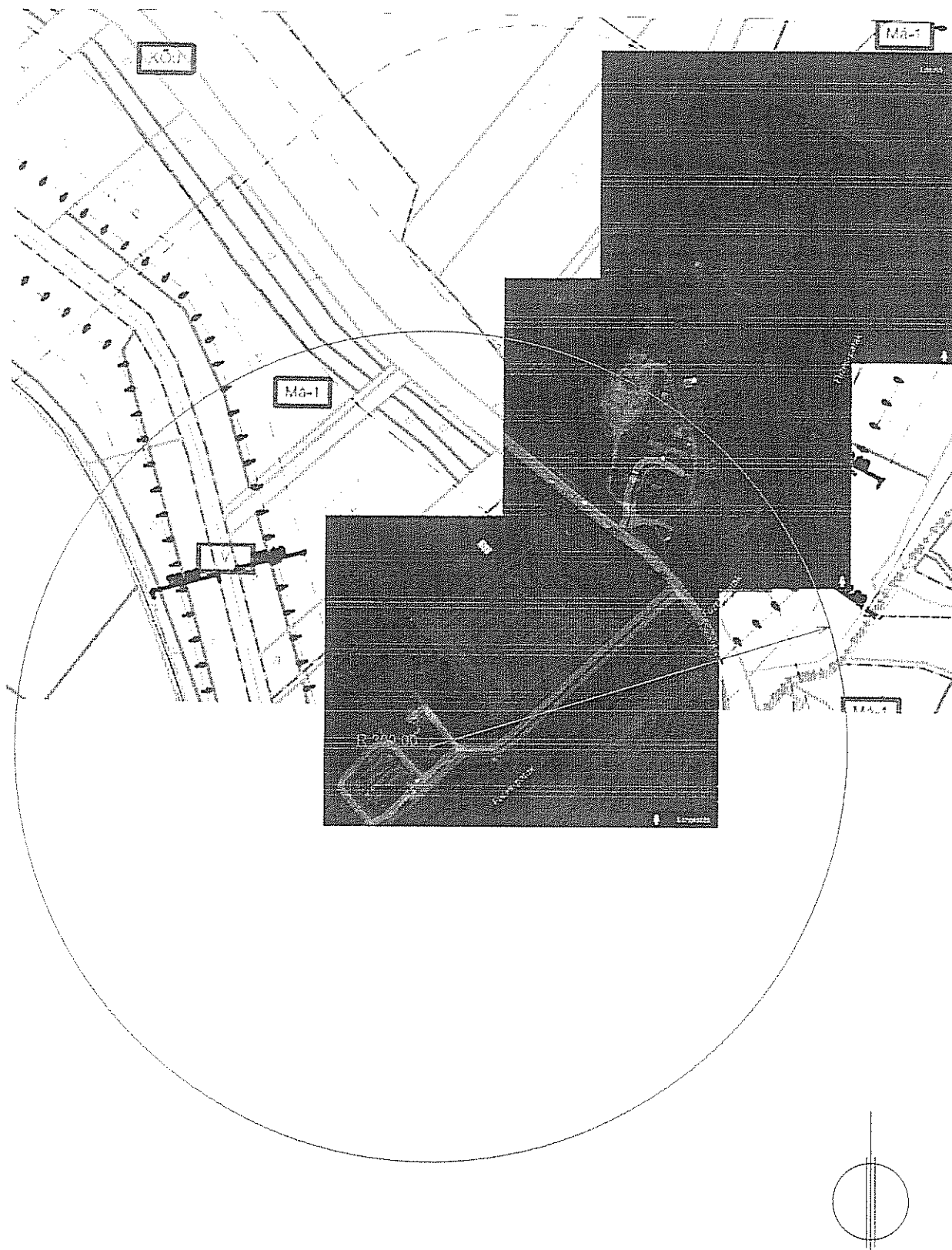
Budapest, 2012. február 13.


Dolla Eszter
igazgató

Kapja:

1. Promix Property Kft.
(2051 Biatorbágy, Iharos 096/2)
2. Irattár

tértivevénnyel



É-11

2051 BIATORBÁGY, ALSÓMAJOR HRSZ.: 0171/4

SZENNYVÍZTISZTÍTÓ VÉDŐTÁV
M 1:4000

ÉPÍTÉS: GÁSPÁR LÁSZLÓ
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
É 01 3587

ÉPÍTETŐ: PROMIX PROPERTY INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

2015. AUGUSZTUS

Zimbra

jegyzo@biatorbagy.hu

1. Biatorbágy TSzT módosítás, Re: szakmai egyeztetés az onkormányzatnál**Feladó :** Fazekas Zoltán <fazekas.zoltan@promix.hu>

V, 2015 szept. 13, 16:19

Tárgy : 1. Biatorbágy TSzT módosítás, Re: szakmai egyeztetés az onkormányzatnál

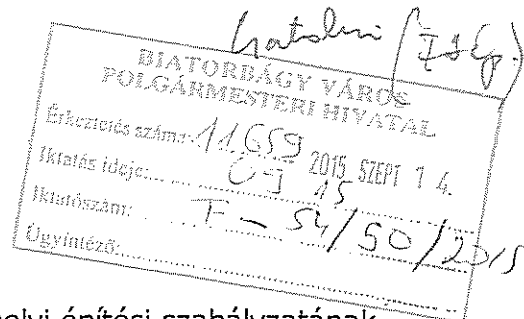
1 melléklet

Címzett : polgarmeste@biatorbagy.hu, foepitesz@biatorbagy.hu, jegyzo@biatorbagy.hu, kovacs beata urb <kovacs.beata.urb@gmail.com>, andera kissmayer <andera.kissmayer@gmail.com>

Kedves Kovács Beáta!

Kedves Mayer Andrea!

Tisztelt Polgármester-, Jegyző és Főépítész Urak!



Köszönjük, hogy Biatorbágy településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának tervezési fázisában lehetőségünk van a tulajdonosi építési szándékok átnézésére, annak szakmai beszélgetésére. Megbízott építésügyi szakértőnk, Beleznay Éva vett részt a legutolsó egyeztetésen. A felmerült kérdésekre az alábbiakban és a mellékletekben küldjük a pontosításokat, információt.

1. Alsó-Major (Biatorbágy 0171/4 hrsz.)

1.1. Ezúton nyilatkozunk, hogy az egész telek (helyrajzi szám) kivonásra került, az egész terület kivont major, nemcsak a jelenlegi KSzF-1 terület.

1.2. Mellékelten megküldjük mind a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízfelügyelőség levelét, mind Biatorbágy Jegyzőjének korábbi levelét, amely a szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolságáról nyilatkozik. Kérjük ennek figyelembevételét a terv készítése során. (Ezt a két dokumentumot és a védőtávolság rajzi részét következő emailhez csatoltan küldöm meg.)

2. 096/8 hrsz

2.1. A VK3, országos jogszabályi környezetben nem létező, korábban a HÉSZ-ben foglalt paraméterekkel kérjük az I (intézményi) építési övezet választását. Kérjük, a szövegezésbe beépíteni az OTÉK 17. paragrafusa 3. bekezdésében megfogalmazottakat.

2.2. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi övezethatárok, a patak védőtávolsága és a látványvédelem nem szerencsés épületet eredményezne, elkészítettünk egy építészeti koncepciótervet, amely javaslatot tesz a tájba illesztés kedvezőbb lehetőségére. Csatoljuk a műszaki leírás kiegészítéseként Turi Attila tervének rajzi munkarészeit (amin a helyrajzi szám helytelenül szerepel). A telekalakítás az út mellett elhúzódó, a látvány és patak védőtávolságába benyúló övezethatár helyett egy négyzetesebb alakú lehatárolást javasol, mindezt látványtervekkel is szemlélteti. A terv egy korábbi szándékot jelez, amely változhat. Kérjük az építési hely kiterjesztését a terület egészére – természetesen az előkert, oldalkert, hátsókert és a látványvédelmi szempontból fontos területeken kívül.

3. Sultész-kanyar (Biatorbágy 9201, 9202 hrsz.)

A KSZF övezet a településszerkezeti tervben és HÉSZ-ben megmarad. Rögzítésre került, hogy annak jelenleg hatályos beépítési paramétereivel és használati funkcióival kéri a

tulajdonos a terv készítését.

Kérjük tisztelettel továbbra is a személyes és folyamatos szakmai egyeztetés lehetőségét a TSZT-, HÉSz módosítás soron-következő lépéseinél.

Tisztelettel:

Molnár Tibor (+3620 5899 500; molnar.tibor@promix.hu)
nevében eljárva

Fazekas Zoltán
ProMix csoport
+3620 5899 574
fazekas.zoltan@promix.hu

 **sasfészek épengterv-3_2.pdf**
2 MB

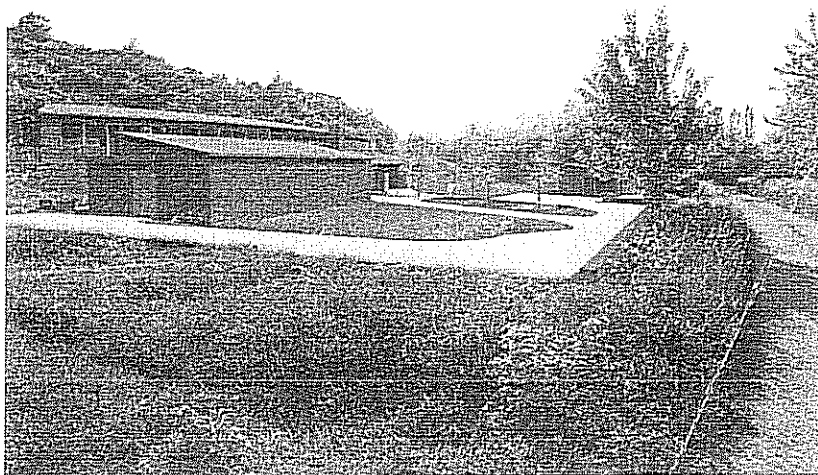
BIATORBÁGY

Iharos

Hrsz: 096/2

KMOP 3.1.1./f-11 pályázatból létesülő Komplex Turisztikai Központ és Pihenőpark

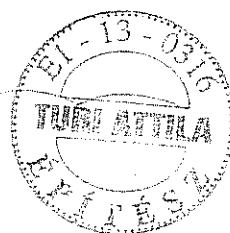
Építési engedélyezési terv



2011.06.28.

Megbízó:
Metro Reklám Kft
Biatorbágy
Iharos Hrsz: 096/2

Tervező:
Turi Attila
Építész
E1-13/0316/13



KÖLTSÉGBECSLÉSI ÖSSZESÍTŐ

Tárgy:

Complex Turisztikai Központ építése generál
kivitelezésben
Biatorbágy, Iharos hrsz.: 096/2

Építető:

Metro Reklám kft
Biatorbágy, Iharos hrsz.: 096/2

Akadálymentesítés

Munka	Anyag:	Díj:
12. Járulékos költségek	360.000.- Ft	240.000.-Ft
2. Előregyártott épületszerkezeti elemek	90.000.-Ft	60.000.-Ft
Lépcsőjáró	4.000.000.- Ft	250.000.- Ft
Összesen:	5.000.000.- Ft	

Parkrendezés

Munka	Anyag:	Díj:
1. Irtás, föld és sziklamunka	2.500.000.-Ft	4.900.000.-Ft
2. Kerítés építés	3.250.000.-Ft	1.750.000.-Ft
3. Udvar és kertépítés	4.800.000.-Ft	2.800.000.-Ft
Összesen:	20.000.000.- Ft	

Lakóparkoló

Munka	Anyag:	Díj:
12. Járulékos költségek		25.000.-Ft
45. Lakatosszerkezetek elhelyezése	55.000.-Ft	20.000.-Ft
Összesen:	100.000.- Ft	

Gépezet

Munka	Anyag:	Díj:
8. Épületgépezet	1.800.000.-Ft	200.000.-Ft
Összesen:	2.000.000.- Ft	

Építési munkák

Munka	Anyag:	Díj:
12. Járulékos költségek	300.000.- Ft	2.700.000.-Ft
15. Zsaluzás és állványozás	2.200.000.-Ft	3.500.000.-Ft
21. Irtás, föld és sziklamunka	1.000.000.-Ft	3.900.000.-Ft
23. Sikalapozás	2.200.000.-Ft	600.000.-Ft
31. Helyszíni beton és vasbeton munka	5.800.000.-Ft	4.700.000.-Ft
32. Előregyártott épületszerkezeti elemek	80.000.-Ft	60.000.-Ft
33. Kőműves munkák, szárazépítés	8.700.000.-Ft	6.000.000.-Ft
35. Ácsmunka, zöldtető kialakítás	6.500.000.-Ft	4.900.000.-Ft
36. Vakolás és rabicolás	1.000.000.-Ft	1.900.000.-Ft
41. Tetőfedés (zöldtető)	1.300.000.-Ft	1.300.000.-Ft
42. Burkolás	13.000.000Ft	7.100.000.-Ft
43. Bádogozás	2.230.000.-Ft	830.000.-Ft
44. Asztalos szerkezetek elhelyezése	16.000.000.-Ft	2.200.000.-Ft
45. Lakatosszerkezetek elhelyezése	820.000.-Ft	180.000.-Ft
47. Festés, mázolás	1.300.000.-Ft	1.600.000.-Ft
48. Szigetelési munka	5.300.000.-Ft	2.100.000.-Ft
7. Épületvillamosság	8.600.000.-Ft	1.200.000.-Ft
Vízgépezet	3.600.000.-Ft	1.300.000.-Ft
Összesen:	126.000.000.-Ft	

Összevont összesen: 153.100.000.-Ft

ÁFA 25,00 % 38.275.000.-Ft

Mind összesen: 191.375.000.-Ft

azaz Egyszázkilencvenegymillió-háromszázhetvenötezer Forint

Turi Attila
Építész



KÖLTSÉGBECSLÉSI ÖSSZESENŐ

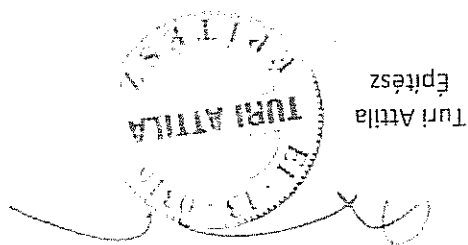
Tárgy: Komplex Turisztikai központ építése generál
 kivitelezésben
 Bátorbágy, Iharos hrsz.: 096/2

Építető: Metro Reklam Kft
 Bátorbágy, Iharos hrsz.: 096/2

Akadálymentesítés		
Munka	Anyag:	Díj:
12. Járatékos költségek	360.000.- Ft	240.000.- Ft
32. Előregyártott épületszerkezeti elemek	90.000.- Ft	60.000.- Ft
Lépcsőjáró	4.000.000.- Ft	250.000.- Ft
Összesen: 5.000.000.- Ft		
Parkrendezés		
Munka	Anyag:	Díj:
21. Itás, föld és sziklamunka	2.500.000.- Ft	4.900.000.- Ft
62. Kerítés építés	3.250.000.- Ft	1.750.000.- Ft
63. Udvar és kertépítés	4.800.000.- Ft	2.800.000.- Ft
Összesen: 20.000.000.- Ft		
Kerékpártárolók		
Munka	Anyag:	Díj:
12. Járatékos költségek	55.000.- Ft	25.000.- Ft
45. Lakatosszerkezetek elhelyezése	55.000.- Ft	20.000.- Ft
Összesen: 100.000.- Ft		
Gépeszet		
Munka	Anyag:	Díj:
8. Épületgépeszet	1.800.000.- Ft	200.000.- Ft
Összesen: 2.000.000.- Ft		
Építési munkák		
Munka	Anyag:	Díj:
12. Járatékos költségek	300.000.- Ft	2.700.000.- Ft
15. Zsaluzás és állványozás	2.200.000.- Ft	3.500.000.- Ft
21. Itás, föld és sziklamunka	1.000.000.- Ft	3.900.000.- Ft
23. Síkalapozás	2.200.000.- Ft	600.000.- Ft
31. Helyszíni beton és vasbeton munka	5.800.000.- Ft	4.700.000.- Ft
32. Előregyártott épületszerkezeti elemek	80.000.- Ft	60.000.- Ft
33. Kőműves munkák, szarazépítés	8.700.000.- Ft	6.000.000.- Ft
35. Ácsmunka, zöldreteő kialakítás	6.500.000.- Ft	4.900.000.- Ft
36. Vakolás és rabicolás	1.000.000.- Ft	1.900.000.- Ft
41. Tetőfedés (zöldreteő)	1.300.000.- Ft	1.300.000.- Ft
42. Burkolás	13.000.000 Ft	7.100.000.- Ft
43. Bádorgozás	2.230.000.- Ft	830.000.- Ft
44. Asztalos szerkezetek elhelyezése	16.000.000.- Ft	2.200.000.- Ft
45. Lakatosszerkezetek elhelyezése	820.000.- Ft	180.000.- Ft
47. Festés, mázolás	1.300.000.- Ft	1.600.000.- Ft
48. Szigetelési munka	5.300.000.- Ft	2.100.000.- Ft
7. Épületvillamosság	8.600.000.- Ft	1.200.000.- Ft
Vízgepeszet	3.600.000.- Ft	1.300.000.- Ft
Összesen: 126.000.000.- Ft		

Összevont összesen: 153.100.000.- Ft
 AFA 25,00 % 38.275.000.- Ft
 Mind összesen: 191.375.000.- Ft

azaz Egyszázkilencvenegymillió-háromszázhatvenöt ezer Forint



Biatorbágy, Sasfészek

1. Tervezési terület

Evi állásfoglalás fázisban kijelölendő 5000 m² építési telek területe.

2. Tervezési fázisok

- elvi állásfoglalás alátámasztó tervek
- építési engedélyezési terv

3. Tervezési program

I. ütem: 380 m²

- Lóistálló 5 ló részére 120 m²
- Szolgálati lakás (2 szobás) 50 m²
- Öltöző (lovak részére) 25 m²
- Pince 90 m² + tároló
- Fedett terasz 80 m²

II. ütem 800 m²

- Előtér 60 m²
- Konferencia és különterem 120 m²
- Medence (5x12), pihenőtér 160 m²
- Fitness, szauna 120 m²
- Gépészet, vízgépészet, búvóterek 120 m²
- Kiszolgáló helyiségek 40 m²
- Közlekedők 40 m²

III. ütem (önerős beruházás)

- Szálláshelyek (5 db) 300 m²

4. Megrendelői adatszolgáltatás

- rendezett, szabályozással ellátott építési telek kialakításához szükséges tervek
- Építési telek tulajdoni lap
- Építési telek hivatalos helyszínrajz
- Közmű csatlakozási szerződések
- Vízjogi létesítési engedély (medence)
- Folyamatos konzultáció
- Aláírt tervezési program

5. Tervezési fázisok

1. Tanulmányterv (elvi állásfoglalás kérelemhez)

2011.06.28

- Műszaki tervek (alaprajzok, metszetek, helyszínrajz)
- Elvi telekalakítási rajz
- Látványtervek
- Fotóba illesztett látványterv 3 nézetből
- Műszaki ismertetés

m1:250

m1:500

2. Építési engedélyezési terv

2011.07.01 (hiánypótlás: 2011.07.30)

6. Tervezési díj

Becsült beruházási összeg:

185.000.000.- + Áfa

1. Tanulmányterv, I.-III. ütem (elvi telek kialakításához)

1.200.000.- + Áfa

2. Engedélyezési terv, I.-II. ütem

Engedélyezési dokumentáció leadás

1.300.000.-

Hiánypótlás

1.300.000.-

Engedély kiadás

700.000.-

3. Medence vízgépészet

300.000.- + Áfa

4. Közmű és kert terv

250.000.- + Áfa



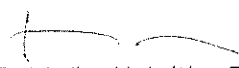
Tartalom

1. Tervezési program
2. Telepítés
3. Építészet
 - 3.1. Megközelítés
 - 3.2. Funkció
 - 3.3. Architectura
 - 3.4. Szerkezet
 - 3.5. Építményérték
4. Higiénia
5. Tartószerkezet
6. Épületgépészet
7. Elektromosság
8. Tűzvédelem
9. Akadálymentesítés
10. Környezetvédelem
11. Akusztika
12. Műszaki tervek

é1	Helyszínrajz	M1:500
é2	Földszint alaprajz	M1:100
é3	Emelet alaprajz	M1:100
é4	Metszetek	M1:100
é5	Homlokzatok	M1:100
é6	Építménymagasság számítás	M1:200
é7	Beépítési idomterv	M1:200
é8	Látványtervek	

13. Mellékletek
 - Műszaki adatok
 - Tervezői nyilatkozatok
 - Statisztikai adatlap
 - Hulladék tervlap

ELŐLAP

Terv:	K.M.O.P. 3.1.1/F-11 pályázatból létesülő Komplex Turisztikai Központ
Helyszín:	Biatorbágy, Iharos Hrsz: 096/2
Építtető:	Metro Reklám Kft. Biatorbágy, Iharos Hrsz: 096/2
Tervfajta:	Építési engedélyezési terv
Tervezők: Építész:	 Turai Attila okl. építész E1-13-0316/13 2011 Budakalász, Kilátó u. 11. 20/ 2427104
Tartószerkezet:	Hungatlasz Kft. 2092 Budakeszi, Rákóczi u. 20. Bánhidi Lászlóné statikus T2 13-10320
Épületgépészet:	Tevim Kft 1131 Budapest, Reitter F. u. 132. Pacher László okl. épületgépészmérnök G-T 01-9912
Elektromos:	Planet Kft 1163 Budapest, Cziráki u. 26-32. tel/fax: 06 1 402 1120 mobil: 06 20 9809 227 e-mail: toth.zoltan@planetkft.hu Tóth Zoltán, vezető villamos tervező VT 01-0702
Kertépítészet:	Buella Mónika K1 01-5013 1116 Budapest, Temesvár utca 19-21. tel: 06-1-322-5986 tajrajz@t-online.hu
Dátum:	2011.06.28.

1. Tervezési program

A tervezési szakmai programot a vonatkozó szabványok, szakmai elvárások alapján Megbízónkkal közösen készítettünk. A szakmai program kialakításánál a K.M.O.P. 3.1.1/F-11 pályázatban foglalt paramétereket vettük figyelembe. Az épület kialakításánál a vonatkozó szabványok, törvényi előírások és a Helyi Építési Szabályzaton túl a gazdaságos üzemeltetés, az energiatakarékos építés és a helyi hagyományok erősítését vettük alapul.

A szakmai tervezési program alapján az épületbe az alábbi helyiségek elhelyezése szükséges:

I. ütem:

- Terápiás lóistálló 5 ló részére 120 m²
- Személyzeti öltöző 50m²
- Öltöző (lovak részére) 25 m²
- Étkező-pince 90 m² + tároló
- Reggeliző hely 80 m²
- Tálalókonyha 40 m²
- Fedett terasz 40 m²
- Előtér 60 m²
- Konferencia és különterem 120 m²
- Medence (5x12), pihenőtér 160 m²
- Fitness, sauna 120 m²
- Gépészet, vízgépészet, búvóterek 120 m²
- Kiszolgáló helyiségek 40 m²
- Közlekedők 40 m²
- Kerékpár kölcsönző, raktár 80 m²

II. ütem (önerős beruházás)

- Szálláshelyek (5 db) 300 m²

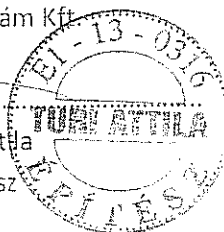
METRÓ REKLAM KFT.
2051 BIATORBÁGY
IHAROS 096/2 HRSZ.
ADÓSZÁM: 12272374-2-13

Harmati Rita

Metro Reklám Kft.

Turi Attila

Építész



2. Telepítés

21. Meglévő állapot

Átornabágy külterületén a rendezési terv adta lehetőségeket használva Vki-3 övezetű építési telek kialakítására van lehetőség a városközponttól és az 1 sz. főúttól kis távolságra, mely alkalmassá teszi a helyet a pályázatban megfogalmazott célok elérésére. A terület a forrás mellett található, annak védőtávolságán kívül. Az építési telek déli része sík, míg északi fele meredeken, 25 %-ban emelkedik. A terület az előtte futó aszfaltozott útról megközelíthető, közművekkel ellátható. A szennyvíz csatorna csatlakozási pontja a telektől 200 méteren belül található.

22. Telepítés

A turisztikai központ épülete a domb lábához telepített, annak érdekében, hogy az épület minél inkább belesimuljon a természetbe. A telek déli sarkában helyezkedik el a kerékpár kölcsönző és raktár épülete, előtte 4 parkolóval. Az épület belesimul a dombba, ebből a terápiás löstálló nyúlik ki.

3. Építészet

31. Megközelítés

Az intézmény az aszfaltozott közútról gépkocsival, gyalogosan és kerékpárral megközelíthető. A parkolókat téken belül (12) helyeztük el, melyből egy mozgáskorlátozottak részére szolgál.

32. Funkció

Az épület együttes egymással összefüggő turisztikai szolgáltatásokat, az ezzel összefüggő rendezvények, programok megvalósítását szolgálja. Fő szolgáltatások:

- lovas terápia
- uszoda
- fitness
- étkezés
- konferencia
- kerékpár kölcsönzés

3.2.1. Földszint

Az épület főbejárata a parkoló felől nyílik előtetős megoldással. A bejárat mellett helyezkedik el az információs pont, szemben lépcső indul az emeletre. A bejárat két szintes csarnokból az épület belső struktúrája átlátható. A bejárat hátsó felére telepítettük a vizes helyiségeket.

Az épület keleti sarkán a forrástól legtávolabb helyezkedik el a szénapadlásos, 5 állásos, járóboxos terápiás löstálló épület. Az épülethez szorosan csatlakozik a személyzeti öltöző (3 fő) és a vendégöltöző. Utóbbi kialakításánál figyelembe vettük, hogy a terápiás jelleg miatt az egy időben üzhető foglalkozások száma max. 3 fő. Az öltöző két váltókabinnal és tároló szekrényekkel (10 db) felszerelt. Az öltöző térből nyílik a kétnemű mosdó, zuhanyzó és wc helyiség.

Az étkezés helyiségeit (befogadóképesség 35 fő) részben a boltozatos kialakítású, mesterségesen szellőztetett térben, részben a kemencével ellátott, üvegezett, északkeleti tájolású térben (15 fő) oldottuk meg. A két tér összenyitható és csatlakozik hozzá a tálalókonyha.

A földszinten a bejáratától nyugatra helyezkedik el a különterem és a konferencia terem. A terem mögötti sávban az általános és vízgépészeti helyiségek találhatók.

3.2. Emelet

A lépcsőjáróval felszerelt (akadálymentes) lépcsőn felérkezve a nyugati oldalon az uszoda helyezkedik el. A fűtött víztükrös, forgatott rendszerű, ellenáramos medence mérete 5x12 méter. A medencetérben pihenőhelyet és ehhez kapcsolódó fedett pihenőteraszt alakítunk ki.

A galéria keleti oldalán az öltöző egység (8-8 fő) és a fitness terem található.

3.3 Architectura

Az építészeti kialakítás alapvető szempontja a település és a domborzat hagyományos morfológiájának felhasználásával kialakított tömegforma és struktúra.

A homlokzati anyagok kiválasztásánál a hagyományos anyagok átértelmezését tartjuk célszerűnek. A fal és nyílászáró szerkezetek aránya illeszkedik a környezet hagyományos beépítéséhez és arányaihoz, ugyanakkor a bejáratok részekén nagyobb üvegezett felületeivel megadja a funkció megkívánta középület jellegét. Ezen a részen a ritmvonalakkal párhuzamos passzív zöldtető egyenes futása megváltozik, kijelölve a bejáratot. Az épület falszerkezeteinél kétfajta felületképzést alkalmazunk: szürkés színű, száraz kőfal jellegű követ és bontott téglaburkolatot. Fontos eleme a homlokzatképzésnek az ablakok semleges sorolt jellege.

3.4 Szerkezetek

Az épület szerkezeteinek kialakításánál alapvető szempont, hogy átlagos kivitelezői tapasztalattal és felszereltséggel megépíthető épületet hozzunk létre. Ennek megfelelően a választott szerkezetek hagyományos jellegűek, egyetlen kivételt jelent az előtér tetőszerkezetének ragasztott tartós szerkezete, de ennek kialakítása sem jelent nagyobb nehézséget egy átlagos építőipari vállalkozás számára.

A gépészeti rendszerek kialakításánál már az energiatakarékos megoldások miatt speciális rendszerek alkalmazására van szükség, így ezeket csak megfelelő szak kivitelezővel lehet megvalósítani.

3.4.1. Alapozás

A tervezett épület hagyományos síkalapozással, az előtér részen gerendaráccsal összekötött pontalapozással épül. Az alaptestek tetejére a süllyedések megakadályozására vasalt talpgerenda készül. A mellékelt talajmechanikai szakvélemény alapján az alapozási sík cca. a választott padlószint alatt 1,0 méterrel található.

Az egyes berendezések (pl. vízgépészeti tartályok) gépalapja statikai méretezés alapján készül csömöszölt betömbből. (bővebb leírás statikai munkarészben)

3.4.2. Felmenő szerkezetek

Az épület teherhordó falai 30 cm vtg. Porotherm téglából készülnek, 10 cm hőszigeteléssel és kő vagy téglaburkolattal. A bejáratok rész pillérei kő köpenyes, vasbeton szerkezetek. A külső burkolattal ellátott falszerkezetek (kő vagy fa burkolat mögött) 30 cm vtg. Porotherm téglafal készül, 10 cm hőszigeteléssel. A nyílások feletti áthidalások monolit vasbeton födém szerkezet miatt szintén monolit jellegűek, alacsonyabb és 3 métert meg nem haladó nyílások esetében lehetőség nyílik előregyártott áthidaló szerkezetek (pl. Porotherm) alkalmazására.

3.4.3. Födémek

A földszint és az emelet feletti födémek monolit vasbeton lemezek, melyek külső éle a hőhidmentesítés miatt hőszigetelt (8 cm). A fesztávok (6,4 m) lehetővé teszik a gerendás, bélésmentes födém alkalmazását, mely alternatívaként elképzelhető. Ebben az esetben a födém éleket koszorúkkal kell ellátni. A bejáratok rész galéria konzolos lemeze csak monolit vasbeton szerkezetből képzelhető el.

Az emelet feletti térelhatárolást a hőszigetelt tetőszerkezet adja. Ugyancsak nem készül vasbeton sík födém szerkezet az uszoda felett.

3.4.4. Tetőszerkezet

Az épület tetőszerkezete fűrészelt és ragasztott I. osztályú fenyőgerendákból, helyszíni gyártással készülő szerkezet.

A zárnyak tetőszerkezete hagyományos ácskötésekkel készülő ácsszerkezet. A beépített faanyagokat beépítés előtt láng- és gombamentesíteni kell. A galéria térben a tűzvédelmet transzparens tűzvédelmi festéssel és gipszkarton burkolattal biztosítjuk.

A tetőszerkezet fedése passzív zöldtető, szivárgó réteggel, 15 cm földkeverékkel és pozsgás növény beltetéssel.

3.4.5. Burkolatok

Öltözők

Főmeleg, hézagmentesen fektetett padlóburkolat (pl. Marmoleum). A burkolat kopásálló és hajlatlábazattal ellátott.

A falfelületek vakoltak és mosható és fertőtleníthető festéssel készülnek, a vizvételi helyek, mosdók és mosogatók környezetében 1,50 magas csempeburkolat készül.

Kötelező terek, várók:

Hézagmentes, nagy kopásállóságú, mosható, fertőtleníthető, csúszásmentes kölap. A burkolat a fal mellett sötétebb szegéllyel készül, a fő helyiségek bejáratánál –a belső falsíkra helyezett ajtók miatt- szélesebb sávval

A falak vakoltak és festettek. A diszperzites festés kopásálló, mosható és fertőtleníthető felületű.

Kiszolgáló helyiségek:

A fit funkcióhoz kapcsolódó raktár és kiszolgáló helyiségekben hézagmentes, nagy kopásállóságú, mosható, fertőtleníthető, csúszásmentes kölap burkolat készül.

Mosdók, vizes helyiségek, takarítószer raktár, szennyes textil, zuhanyzók:

Hézagmentes, nagy kopásállóságú, mosható, fertőtleníthető, csúszásmentes kölap burkolat készül.

A falfelületek ajtómagasságig (210) zárt fugás, fertőtleníthető csempeburkolattal ellátottak. A csempeburkolat felett a falfelületek vakoltak és mosható és fertőtleníthető festéssel készülnek.

Fitness terem:

Hézagmentes, lakkozott keményfa (tölgy, bükk) svédpadló (2x8/80) vakpadlóra szegezve, lengőbordás aljzatra fektetve. A falcsatlakozásnál kerámia lapból hajlatlábazat készül, mely 1,20 m magasságig fa és kerámia lapokból készülő falburkolatban folytatódik. A falburkolat felett a fal vakolt és mosható, fertőtleníthető diszperziós festéssel ellátott.

3.4.6. Szigetelések

A padlószerkezetek talajnedvesség ellen szigetelt megoldással készülnek. A padlószerkezetbe 8 cm lépésálló hőszigetelés beépítését tervezzük.

A külső falszerkezetek a vakolt felületeken 30 cm vtg. fokozott hőszigetelő képességű falazó elemből és 10,0 cm hőszigeteléssel készülnek a burkolt felületek mögött. A vasbeton szerkezetek elé 8 cm hőszigetelést kell elhelyezni (HeraTekta).

Az üveges szerkezetek nagy része 3 rétegű és Argon gázzal feltöltve készülnek.

A zárófödém szerkezet 20 cm vtg. hőszigeteléssel készülnek.

Használati víz elleni szigetelést kell kiépíteni a mennyezetig a zuhanyzók körül, melyet előtétfallal kell megvédeni.

A vizes helyiségekben az emeleten használati víz elleni padlószigetelés készül, melyet a padló lefolyóba kell bekötni.

A tetőszerkezetek speciális PVC hegesztett fóliával készülnek, gyökérálló védőréteggel.

3.4.7. Nyílászáró szerkezetek

Az épület külső nyílászáró szerkezeteit természetes anyagból, borovi fenyőből javasoljuk kivitelezni. A tervezett szerkezetek hosszoldás nélküli Fenyőtherm típusú szerkezetek, hőszigetelő, gázzal töltött síküvegezéssel. A nyílászáró szerkezetek nagy része fix üvegfal, ezekben 3 rétegű, gázzal töltött fokozott hőszigetelő képességű

űvegezés elhelyezését tervezzük. Az ajtók esetében a nagyobb táblák belső oldalára víztiszta fólia elhelyezését tervezzük.

A belső nyílászáró szerkezeteknél javasoljuk a fémtokos, laminált lemezzel (fa vagy festett építőlemez) készülő, nagyobb teherbírással rendelkező belső típusajtókat, melyek felületének moshatónak és fertőtleníthetőnek kell lenniük.

3.4.8. Homlokzatképzés

A homlokzatokat kő és téglá architektúrával alakítottuk ki, természetes zöldtetővel. A környezet (járda, piazza) érburkolatához rusztikus színezett kiselemes betonburkolatot javasolunk (pl. Semmelrock, Barabás).

A tetőfelületek passzív zöldtető kialakításúak. A bádogos szerkezetek grafit cink, patinásított fémlemez fedéssel készülnek, az előtetők lécezett (40 cm léctávolság) ún. belga fedési móddal.

Az esőcsatorna ejtővezetékek félig -8 cm- falba süllyesztetten alakítandók ki. A négyzetes horonyba 12/12 méretű, patinásított cinklemez anyagú vezetékkel kell szerelni, melyet az alsó 2,5 méteren az ejtővezeték színére festett acél vagy kemény műanyag csőbe kell csatlakoztatni.

Az ablak és asztalos szerkezetek borovi fenyőből készülnek. A külső könyöklők a kő lábazat anyagából gyártottak a földszinten. Az emeleten – az architectura függvényében- lehetséges a grafit-szürke cinklemez alkalmazása.

A kivitelezésnél különös gondot kell fordítani az oromzat fedésekre, melyek kő és fémlemez kombinálásával alakítandók ki, a kiviteli terveken magadott részletrajzok szerint.

3.5. Építményérték számítás

BIATORBÁGY

Iharos

Hrsz: 096/2

**KMOP 3.1.1./f-11 pályázatból létesülő
Komplex Turisztikai Központ és Pihenőpark
Építési engedélyezési tervéhez**

Az építmény számított értéke a 245/2006 Kormányrendelet 1. sz. melléklete alapján az épület kategóriájából és alapterületéből számítható.

Az épület kulcsrakész állapotban, berendezések és technológiák nélküli számított értéke:

Sportépítmény építményrész: $654,5 \times 120.000 \text{ Ft} = 78.540.000 \text{ Ft}$

Vendéglátó építményrész: $478,3 \times 140.000 \text{ Ft} = 66.962.000 \text{ Ft}$

Mezőgazdasági építményrész: $117,7 \times 100.000 \text{ Ft} = 11.770.000 \text{ Ft}$

Összesen: $157.272.000 \text{ Ft}$, azaz százötvenhétmillió-kettőszázhetvenkettőezer Forint

4. Higiénia

Közegészségügyi alapadatok

Épülettípus	Turisztikai központ
Látogató létszám	80 fő/nap (egyidejűség: 50 fő)
Dolgozói létszám	5 fő (egyidejűség: 4 fő)
Adminisztráció	1 fő
Nyitvatartási időszak:	8-20 h
Étkezés:	váltott műszak

4.2. Szellőzés

A nyílászáróval rendelkező helyiségek szellőztetése természetes úton, a homlokzatra történik a nyíló rendszerű ablakokon keresztül. A homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségek szellőzése a gépészeti fejezetben meghatározott különálló rendszerekkel biztosított, temperált friss levegő utánpótlással. A használt levegő szabadba juttatása a tetősík felett történik. A frisslevegő beszívás a talajszint felett min. 2 méterrel történik. A helyiségekben a gépészeti fejezetben meghatározottak szerint a szabványoknak megfelelő légmennyiség biztosított. A fitness terem szellőzése nyílászáró szerkezeteken keresztül lehetséges, de a gyors és hatékony kiszellőztetés érdekében gépi szellőzést is tervezünk.

4.3. Megvilágítás

A fő helyiségeinek megvilágítása a homlokzati nyílászárókon keresztül biztosított, melyek üvegezési aránya az OTÉK 88. §-ban előírtaknak (1/6, alárendelt helyiség 1/8) megfelel. A szerkezeti részben ismertetett megoldással az egyes déli és nyugati tájolású helyiségek árnyékolását a nyílászáró külső síkján vezetett állítható, mozgatható kislamellás szerkezettel biztosítjuk.

4.4. Szerkezetek

A tervezett épületszerkezetek, gépészeti és elektromos rendszereiket az OTÉK-nak és a vonatkozó szabványoknak megfelelően alakítottuk ki.

4.5. Takarítás

Az épület takarítása kézi erővel történik.

Az épület takarításához szintenként kiöntő helyet és H+M vizes vízvételi helyet légbeszívó szelepes, tömlővéges csatlakozóval felszerelt vízvételi helyet alakítunk ki. Az uszoda, mint teljesen önálló egység külön takarítószer tárolót kap, a pihenőtér takarításakor a burkolat lejtése megakadályozza a felmosó víz medencébe jutását. A földszinten központi helyen helyeztük el a takarítószer tárolót.

A takarítószer raktárban és vízvételi helyeken a padlóburkolat csúszás és hézagmentes gránitkerámia lap, mosható és fertőtleníthető felülettel, hajlatlábazattal. A helyiségek 2,1 méterig csempézettek, a padló összefolyóval és üzemi víz elleni szigeteléssel készül.

4.6. Hulladék

A keletkező kommunális hulladékot az udvaron kialakított fedett hulladék tárolókban, 3 db 240 literes kukákban lehet tárolni. A hulladéktároló hideg vizes légbeszívó szelepes, tömlővéges csatlakozóval

ellátott csaptelepekkel felszerelt, a padlóburkolat és a falburkolat mosható felületű, a tárolóban homokfogós padlóösszefolyó létesül. A vízellátás téli üzemmódban is üzemel, így a minimális temperáló fűtésről gondoskodni kell.

4.6.1. Rendeletek, törvények

2000.évi XLIII. Törvény a hulladékgazdálkodásról

16/2001.(VII.18) KöM rendelet a hulladékok jegyzékéről

98/2001.(VI.15) Kormányrendelet a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről

94/2002.(V.5.) Korm. Rendelet a csomagolásról és a csomagolási hulladék kezelésének részletes szabályai

4.6.2. Keletkező hulladék

Általánosságban elmondható, hogy a létesítményben kisebb mennyiségben kommunális és csomagolási - papír, műanyag - hulladék fog keletkezni. A kommunális hulladék gyűjtése főhelyiségenként, valamint a közlekedő terekben kialakított gyűjtőhelyen biztosított. Elszállítását a Községi Szolgáltató fogja végezni.

A hulladéktároló tisztántartásáról és időszakonkénti fertőtlenítéséről az üzemelés során gondoskodni kell.

4.6.3. Az épületben várható hulladékok fajtái, EWC kódja:

EWC kód	Hulladék fajtája
15 01 01	papír és karton csomagolási hulladék
15 01 02	műanyag csomagolási hulladék
15 01 07	üveg csomagolási hulladék
20 03 01	kevert települési hulladék

4.6. Illemhelyek

Az épületben található minden közforgalmi illemhely csoport az alábbi felszerelésekkel készül:

- Hézagmentes, csúszásmentes, hajlatlábazatos gránitkerámia padlóburkolat
- Hideg-melegvizes (max 42°) csaptelep és mosdó
- Padlóösszefolyós padló hidegburkolat, üzemvíz elleni szigeteléssel
- 2,1 méterig csempézett falfelület
- 12 cm-es rozsdamentes lábakra állított, mosható felületű fülkefal
- Folyékony szappan adagoló
- Időzárás csaptelepek (infra)
- Automata pissoár öblítő (infra)
- Kézzárító automata

A dolgozói illemhelyek felszerelése a közforgalmihoz hasonló.

Az épület egyidejű befogadóképessége 50 fő, az OTÉK előírásai alapján a biztosítandó:

- Férfiak részére: 1 fülke és 2 vizelde
- Hölgyek részére: 2 fülke

A tervezett közönségforgalmi wc helyiségekben

- férfiak részére 3 fülke, 2 pissoár és 3 kézmosó
- hölgyek részére 4 fülke és 3 kézmosó

Áll rendelkezésre az általános részben megfogalmazott felszereltséggel.

A dolgozók részére a földszinten 1 zuhanyzó-mosdót alakítottunk ki.

4.8. Vízvétel, kézmosó

A medence térbe egy ivókutat tervezünk.

9. Akadálymentesítés

A helyiségek, folyosók és nyílások méretezésénél az OTÉK 5.sz. mellékletében foglaltak szerint kell eljárni a mozgásukban korlátozottak és fogyatékkal élők érdekében. A turisztikai központ fő helyiség ajtóinak szabad áthaladási szélessége min. 90 cm. Az épület bejáratát kerekesszékekkel megközelíthetően alakítottuk ki.

A gyengénlátók segítésére a folyosók padlóburkolata szegélyezett, az ajtóknál kiszélesedő csikkal. A közlekedő terek falburkolati váltásánál a színhatás szintén segíti a gyengénlátókat.

Az épület akadálymentesítése az OTÉK akadálymentesítésre vonatkozó előírásai és a pályázati útmutató „Segédlet a komplex akadálymentesítés megvalósításához” mellékletében foglaltak figyelembevételével készült. A tervezett létesítménynek lehetnek mozgás, hallássérült, vak látogatói.

A dolgozók közül az intézmény jelleg kizárja a mozgásukban korlátozottak, gyengénlátók vagy vakok alkalmazását.

9.1. Akadálymentes parkoló

Az OTÉK 42.§. (3) bekezdés értelmében minden megkezdett 50 db parkolóhelyből egyet akadálymentesen kell kialakítani, melyet az udvari bejáratához legközelebb eső helyen alakítottunk ki.

Az akadálymentes parkolóra előírt minimális méret 3,50x5,50 m, ebből 1,5 m a kiszállási zóna, melyet jól láthatóan fel kell festeni. A parkolót az akadálymentesség nemzetközi jelével (a parkoló zóna úttest felőli egyik sarkában elhelyezett kerekesszékes piktogram) és szabványos táblás jelöléssel kell ellátni szemmagasságban (1,50 m) vagy fej felett (2,20 m) elhelyezve. A parkoló és a bejáratához vezető akadálymentes útvonal között nincs szintkülönbség. A parkolók ebben a sávban szilárd csúszásmentes burkolattal készülnek. (gyeprács elhelyezése itt kerülendő).

Az akadálymentes parkolót a bejáratához legközelebb, az ajtótól 12 méterre alakítjuk ki.

9.2. Megközelítés (Járdák, burkolt külső felületek)

Az épület megközelíthetősége az OTÉK 39-41§-ban meghatározott elvek szerint, az előírásokat teljesítve alakítandó ki. A gyalogos útvonalak tervezésénél a közterületen a felület egyenletes, sík legyen, a felületi egyenetlenség ne haladja meg a 0,5 cm-t.

Az épülethez – a parkolókból- vezető gyalogutak meredeksége nem érheti el az 5%-ot, az oldallejtés nem lehet 1,5 %-nál nagyobb.

A tervezett megközelítés lejtése: 3%.(gyógyszertári bejárat, piazza burkolata)

A gyengénlátók és vakok közlekedésének érdekében a járdaszegélyek folytonosságát a lehető legnagyobb mértékben biztosítani kell. A járdaszegélyek javasolt legkisebb magassága 7,5 cm. A felületképző anyagok váltásával fel kell hívni a figyelmet a veszély elemekre. Az új építésű részeknél a bejárat előtt burkolatváltással eltérő színnel kell felhívni a figyelmet. Közterületről az akadálymentes bejáratig 30 cm szélességben a burkolatban vezetősáv kialakítása tervezett, kontrasztos színnel és lábbal is érzékelhetően érdesített felülettel.

A parkolótól indulva az akadálymentes bejáratához vezető útvonalat jól látható helyen szemmagasságban, azaz a járőrfelülettől mérten 1,50 m magasságban elhelyezeti táblával jelölni kell. A tábla úgy kerül elhelyezésre, hogy az a közlekedő zónába nem lóg be. A táblán a bejárat felé mutató nyíl és kerekesszékes szimbólum jelenjen meg, a parkolóból is jól láthatóan. Erre vonatkozóan ajánlott betűméretek az észlelési távolság függvényében:

1-5 m táv. 15 cm betűméret, 10x20 cm tábla,

5-10 m táv. 25 cm betűméret, 15x30 cm tábla,
Feliratozáshoz az Ariel vagy Helvetica talp nélküli betűtípus ajánlott.

9.3. Megközelítés (épület bejárat)

A bejáratú ajtók egyik szárnyának nyitásával is biztosítani kell az OTÉK 62.§. (5) bekezdésében megjelölt min. 90 cm széles szabad nyílásméretet. Az ajtók egybefüggő üvegezett felülettel készülnek, így szemmagasságban – járófelülettől mérten 1,50 m magasságban – színes, kontrasztos jelölésekkel (~15 cm átmérőjű színes körök vagy nyílak egy sorba rendezve, stb.) kell a gyengénlátók számára is érzékelhetővé tenni az ajtókat, illetve az alsó 30 cm-es sávot rugzóna védelemmel ellátni. Küszöb kialakítása kerülendő. Az akadálymentesen kialakított bejáratot és az elsődlegesen használt ajtószárnyat is piktogrammal (kerekeszékés szimbólum) kell jelölni. Kilincs és egyéb kezelőszervek (pl. ajtónyitó gomb, kilincs, stb.) a padlóvonaltól mérten 85-110 cm között legyenek. A bejáratnál elhelyezett sárkaparó rácsok, lábtörlők rácsainak max. lyukmérete 2x2 cm lehet, a lábtörlők süppedésmentes kialakítással, a járófelülettel egy síkban, süllyesztve helyezendőek el. Az előtérben, szintén szemmagasságban az épület egyszerűsített alaprajzát bemutató dombornyomott kialakítású eligazító tábla elhelyezése szükséges, Braille írásjelekkel kiegészítve. Az épületben egyéb helyre a Braille feliratok elhelyezését nem javasoljuk, a tapasztalatok szerint a vakok és gyengénlátók cca. 10%-ka ismeri az írásrendszert, helyette a dombornyomott feliratozást javasoljuk.

A bejáratú és a szabadba vezető ajtóknál, valamint a közlekedő területeken található üvegezett nyílászáróknál az üvegre víztiszta biztonsági fóliát kell elhelyezni, hogy megakadályozzák az üvegtörésből keletkező sérüléseket. A hőszigetelt táblás üveg esetében a légrés mindkét felületére, a tábla belsejébe kell a fóliát elhelyezni.

A főbejárat és az akadálymentesített bejáratok előtt min. 1,50x1,50 vízszintes hely biztosítása szükséges. A külső és belső burkolat között 2,0 cm-nél nagyobb szintkülönbség nem lehet.

Az összes kezelőszerv a padlószinttől 0,85 és 1,10 közötti magasságban kell elhelyezkedjen.

A bejáratok kialakítása az OTÉK 62 és 96§- ban foglaltaknak meg kell feleljen.

9.4. Belső közlekedés

A padlóburkolatot úgy alakítjuk ki, hogy segítséget nyújtson a tájékozódásban, a padlóburkolaton kontrasztos színű és eltérő felületi érdességű vezetősáv kialakításával. A közlekedő vizuális szegélyezése az oldalfal lábazati részének kontrasztos színezésével megoldható, az ajtókat körül 10 cm széles sávban a falat szintén kontrasztos színezéssel vagy burkolással kell a gyengénlátók számára is jól érzékelhetővé tenni vagy az ajtókeretet az ajtólaptól és a falfelülettől is eltérően, kontrasztos színezéssel ellátni. A kontrasztos színezés megvalósítható ugyanazon szín sötét és világos változatával vagy eltérő színhasználattal. Az egyes berendezéseket (tűzcsap, poroltó, információs polc, stb) a főfalba süllyesztetten kell kialakítani, amennyiben nem, az oldalfal síkjától 10 cm-nél jobban kiálló és a padló síkjától 30 cm-nél magasabban belógó akadályokat el kell keríteni vagy a padló síkján bottal jól érzékelhetően jelezni kell.

A helyiségek padlóburkolata matt felületű, csúszásmentes. Kerülendő a csillogó felület alkalmazása, mert az káprázáshoz vezet. Falsarkok védelmére külső vagy rejtett élvédő elhelyezése javasolt. A burkolat információt hordozó részei az alapfelülethez képest sötétebb színnel készüljenek.

A tervezett beltéri ajtók küszöbmentesek, amennyiben a küszöb kialakítása elkerülhetetlen, úgy legfeljebb 2 cm magasságú, legömbölyített kialakítású küszöb megengedett. A beépített 100 cm névleges szélességi méretű ajtók szabad belmérete legalább 90 cm. A kilincsek és egyéb kezelő eszközök az ajtólaptól színben jól elkülönülő, elhelyezési magasságuk 90-110 cm között.

A beltéri lépcső max. 14,8 cm fellépő magassággal készül, vízorr nélküli kialakítással, 15°-os döntött homloklappal, kontrasztos élképzéssel, az induló és érkező él előtt a burkolatban figyelmeztető jelzéssel. A lépcső mellett legalább az egyik oldalon kétsoros korlát kialakítása javasolt 70 és 95 cm magasságban, az induló és érkező éleknél 30-30 cm-es vízszintes túlnyúlással, az oldalfalon a szintszám jelzésével.

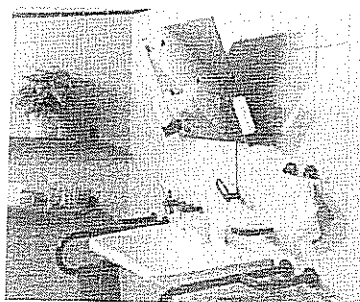
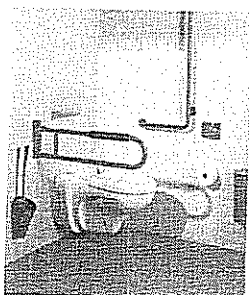
9.5. Akadálymentes illemhely

A földszinti akadálymentes illemhelyen szerelőfalra konzolosan rögzített WC berendezés elhelyezése szükséges, melynek ülőmagassága a padlóvonalától mérten 48 cm, kiállása a fal síkjától 70 cm. A WC berendezés tengelye a faltól 85 cm-re legyen. A WC mellett legalább 90 cm széles terület biztosított a kerekesszékből oldalirányban történő átüléshez. A WC berendezés fal felőli oldalán fix, a szabad oldalon felhajtható kapaszkodót kell elhelyezni a padlóvonalától mérten 75 cm magasságban. (A kapaszkodó színét úgy kell megválasztani, hogy az jól elkülönüljön a háttértől.) A WC-papír tartót a fal felőli, fix kapaszkodóra kell felszerelni.

Ajánlott konkáv peremkialakítású mosdó berendezés elhelyezése padlóvonalától mérten 86 cm magasságban. A mosdó szifonkialakítása falba rejtett. A mosdó felett dönthető tükör kerüljön elhelyezésre. A mosdó előtt a szükséges 0,80x1,20 m szabad terület biztosított. A mosdót a tervezett alaprajzi kialakítás esetén úgy kell elhelyezni, hogy tengelye a faltól mérten 45 cm távolságra kerüljön.

A helyiségben baleset vagy segítségkérés esetére segélyhívó gomb felszerelése szükséges, melyet padlón fekvő és ülő helyzetből is elérhetővé kell tenni. Ennek egyszerű megoldására két nyomógomb felszerelése javasolt, egyik a padlószinttől mérten 0,25 m, a másik 0,85 m magasságban. A segélyhívó berendezés nyugtázható rendszerű legyen és a betegirányítóban jelezzen. A világítási kapcsolók szintén elérhető magasságban 0,85-1,10 m között legyenek felszerelve.

A falon a padlóvonalától mérten 0,85-1,10 m között min. 25 cm széles, az alapszinttől jól elkülönülő színű sávot kell kialakítani a csempeburkolatban.



Az ajtóra belülről behúzókar elhelyezése javasolt, kívül az akadálymentesség nemzetközi jelével kell ellátni. Az illemhelyen minden olyan kiegészítő felszerelésre kerül, ami egy átlagos illemhelyen megtalálható, így 90-110 cm között felszerelve szenzoros kézszárító, szappanadagoló, papírtörő, 120 cm magasságban ruhafogas, stb.

9.6. Információs táblák, kezelőszervek, infokommunikációs akadálymentesítés

Az akadálymentes parkolót, a bejáratot, a vizesblokkokat és az akadálymentesen használható helyiségeket piktogrammal kell ellátni. Az épületen belül jól láthatóan, szemmagasságban legyen kitáblázva merre található az akadálymentes illemhely, a kijárat, tűzriasztás esetén a menekülési útvonal iránya. A feliratozásnál alkalmazott betűméreteket az észlelési távolság függvényében kell megválasztani, a helyiségek neve és egyéb feliratozás kontrasztos színnel, domború betűkkel készüljön. A Braille-feliratot csak ez előtérben és a felvonóban helyezünk el. A kapcsolók, kezelőpanelek (kapcsolók, vészjelzők stb.) járóvonalától mért akadálymentes elérési magasságban, azaz 90-110 cm között legyenek.

A menekülési irányok, wc, akadálymentes jelzések piktogramokkal is jelezve legyenek. A piktogram mérete min. 15x15 cm és csak az OFT által elfogadott piktogramok használhatóak. Pl.:



A jelzések jól láthatóan, egyenletesen legyenek megvilágítva. A fényforrás akkor van megfelelő helyen, ha nem vakít, káprázás-mentes, az információhordozó tárgyak észlelését korlátozó árnyékolást nem okoz.

10. Környezetvédelem

10.1. A talaj, a felszín alatti és a felszíni vizek védelme

Az építés során a területről föld lesz elszállítva, mely a talajmechanikai szakvélemény alapján nagyrészt töltött talaj. A létesítményben végzett tevékenység nem veszélyezteti a földtani közeg, illetve a felszín alatti vizek állapotát, így a 219/2004. számú Korm. Rendelet alapján bejelentést nem szükséges tenni.

Azok a területek, amelyeken gépjármű forgalom lesz, szilárd burkolattal lesznek ellátva, így a felszín alatti közeg a gépjárművekből származó szénhidrogén-származékokkal nem szennyeződhet.

Vizigény:

technológiai: 3,8 m³/nap

kommunális: 0,84 m³/nap

felmosás: 0,08 m³/nap

Összesen: 4,74 m³/nap

Keletkező napi szennyvíz mennyiség 4,74 m³/nap

Keletkező csapadékvíz (tető, 15 perces zápor) 14,17 m³/h

A tervezési területről kommunális szennyvíz, a takarításból származó szennyvíz és csapadékvíz kerül elvezetésre.

Az 5 dolgozó és 80 látogató kommunális szennyvizét a használatbavételig kiépülő csatorna hálózatba vezetik.

A tetőn összegyűlő csapadékvizet zárt tározóba vezetik.

Az istállóban keletkező hígtrágyát a 15 m³-es zárt tározóba vezetik.

A burkolt felületekről összegyűlő csapadékvizet elszikkasztják.

10.2. Hulladékgazdálkodás

Az építkezés során keletkező hulladék kódja és megnevezése:

EWC kód	Megnevezés
17 09 04	kevert építkezési és bontási hulladékok

10.3. Levegőtisztaság-védelem

Tekintettel arra, hogy az épületben szabványos 2 db 65 KW teljesítményű kazán üzemel, a levegő tisztaságát a tervezett létesítmény nem veszélyezteti.

10.4. Káros zaj-és rezgés elleni védelem

Zajkibocsátással nem kell számolnunk a tevékenységek végzésekor.

13. Mellékletek

13.1. Műszaki adatok

Alapadatok:

Telek jelenlegi területe:	m ²
Építési telek területe:	5.017 m ²
Építési övezet	Vk-3

Beépítési adatok:

Beépített alapterület	1109,20 m ²	
Beépítettség	22,1% < 30%,	megfelel
Szintterületi mutató	1,30	megfelel
Zöldterületi mutató	60,36% > 40%,	megfelel
Építménymagasság	3,35 m < 6,0 m	megfelel
Napi látogatószám	80 fő	
Előkert	5 m	megfelel
Oldalkert	6,0 m	megfelel
Hátsókert (II. ütem)	6,0 m	megfelel

Hasznos alapterület

- Földszinti terek: 798+74=872 m²
- Emelet 378 m²

Összes hasznos alapterület: 1250,5 m²

TERVEZŐI NYILATKOZAT

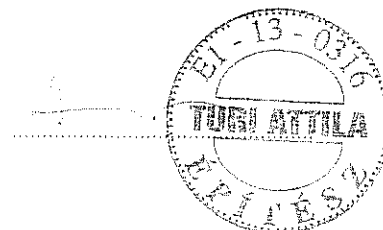
az építető neve, megnevezése	Metro Reklám Kft.
a tervezett építési tevékenység helye:	Biatorbágy, Iharos hrsz 096/2
az ingatlan címe:	Biatorbágy, Iharos hrsz 096/2
helyrajzi száma:	096/2
a tervezett építési tevékenység megnevezése:	KMOP 3.1.1/F-11 pályázatból létesülő Komplex Turisztikai Központ
a tervezett építési tevékenység rövid leírása (tartalma):	Turisztikai szolgáltatás fejlesztése komplex funkciójú épülettel és pihenőparkkal
a tervezett építési tevékenység jellemzői:	hagyományos szerkezetek
a környezet meghatározó jellemzői:	Vk-3
a környezet védeltségi minősítése:	Helyi tájképi védelem

- Igazolom, hogy a tervek a hatályos jogszabályok - különösen az építési, környezetvédelmi, munkavédelmi, tűzvédelmi jogszabályok - előírásainak betartásával készültek.
- A munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény alapján nyilatkozunk, hogy a munkahely, létesítmény, technológia tervezése a munkavédelemre vonatkozó szabályokban - így különösen az egészséget nem veszélyeztető munkavégzés és munkakörülmények általános egészségügyi követelményeiről szóló 3/2002. (II. 8.) SZCSM-EüM együttes rendeletben - meghatározottak szerint, illetve ezek hiányában a tudományos, technikai színvonal mellett elvárható követelmények megtartásával történt.
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 41. § (1) előírásait betartottuk, azaz a betervezett építési anyagok, szerkezetek és berendezések rendelkeznek a 3/2003. (I. 25.) BM-GKM-KvVM együttes rendeletben előírt műszaki specifikációval (magyar nemzeti szabvány, ezen belül a honosított harmonizált szabvány, illetve európai műszaki engedély; építőipari műszaki engedély).
- A 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet alapján nyilatkozunk arról, hogy
 - az általunk tervezett építészeti-műszaki dokumentációt és annak az állásfoglaláshoz szükséges tartalmát, példányszámát az érdekelt szakhatóságokkal és - a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 28. § (5) bekezdés e) pontjában meghatározott esetekben - az érintett útkezelővel egyeztetettük, erről az emlékeztetőt csatoltuk, a követelményeket a műszaki leírásban igazoljuk,
 - az építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése során az érdekelt közmű-szolgáltatóval és a kéményseprő-ipari közszolgáltatóval egyeztetettünk, erről az emlékeztetőt csatoltuk, a követelményeket a műszaki leírásban igazoljuk,
 - az általunk tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen az OTÉK [a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet, valamint a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek, továbbá az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelmények teljesítésének módja tárgyában egyeztetettünk az érintett kéményseprő-ipari közszolgáltatóval,
 - a jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése nem szükséges.
 - a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű, és
 - az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmaztunk a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírási) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmaztuk,
 - az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel, illetőleg
 - az építési, bontási tevékenységgel érintett építmény nem tartalmaz asbesztet,
 - az általunk tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint elkészítettük,
 - a tervezésre jogosultsággal rendelkezünk, ezt a névjegyzéki bejegyzését megállapító vagy annak megújítását (érvényességét) bizonyító döntés egy másolati példányával igazoljuk.
- Az épület akadálymentesítése az OTÉK akadálymentesítésre vonatkozó előírásai és a pályázati útmutató „Segédlet a komplex akadálymentesítés megvalósításához” mellékletében foglalt figyelembevételével és betartásával készült. Az épület teljes akadálymentesítésre tervezett.

Budapest, 2011.06.28.

Építész:

Turi Attila. Építész E1-13-0316/13



Statisztikai adatlap

BIATORBÁGY

Iharos

Hrsz: 096/2

KMOP 3.1.1./f-11 pályázatból létesülő Komplex Turisztikai Központ és Pihenőpark Építési engedélyezési tervéhez

Az épület rendeltetése		Az épület hasznos alapterülete* m ²	Létesítendő lakások (üdülőegységek) száma, db
<i>Lakóépület</i>			
11.	Egylakásos lakóépület		
12.	Kétlakásos lakóépület		
13.	Három- és több lakásos lakóépület		
14.	Közösségi (szálló jellegű) lakóépület (otthon, szállás)		
20.	Üdülőépület		
<i>Nem lakóépület</i>			
31.	hivatali (iroda)épület		
	kereskedelmi (nagy- és kiskereskedelmi) épület		
32.	(bevásárlóközpont, önálló üzlet, fedett piac, lakossági fogyasztásicikk-javító hely, szervizállomás)		
	szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület (szálloda, motel,		
33.	panzió, fogadó, egyéb nyaraló-pihenő otthon, tábor, valamint étterem, kávéház, büfé)		
34.	oktatási, egészségügyi ellátást szolgáló, valamint szórakoztatásra, közművelődésre használt épület	1132 m ²	turisztikai központ
35.	közlekedési és hírközlési épület		
36.	ipari épület, raktár (gyár, műhely, szerelőüzem, csarnok, vágóhid, sörfőzde, siló)		
37.	mezőgazdasági célra használt gazdasági és raktárépület (istálló, magtár, pince, üvegház)	117,7 m ²	terápiás lóistálló
38.	egyéb nem lakóépület		
40.	nem új épület (épületbővítés, átalakítás stb. során építendő új lakások)		

Gazdasági szervezet építkezése esetén az építető törzsszáma
(az adószám első nyolc számjegye):

ÉPÍTÉSI HULLADÉK TERVLAP

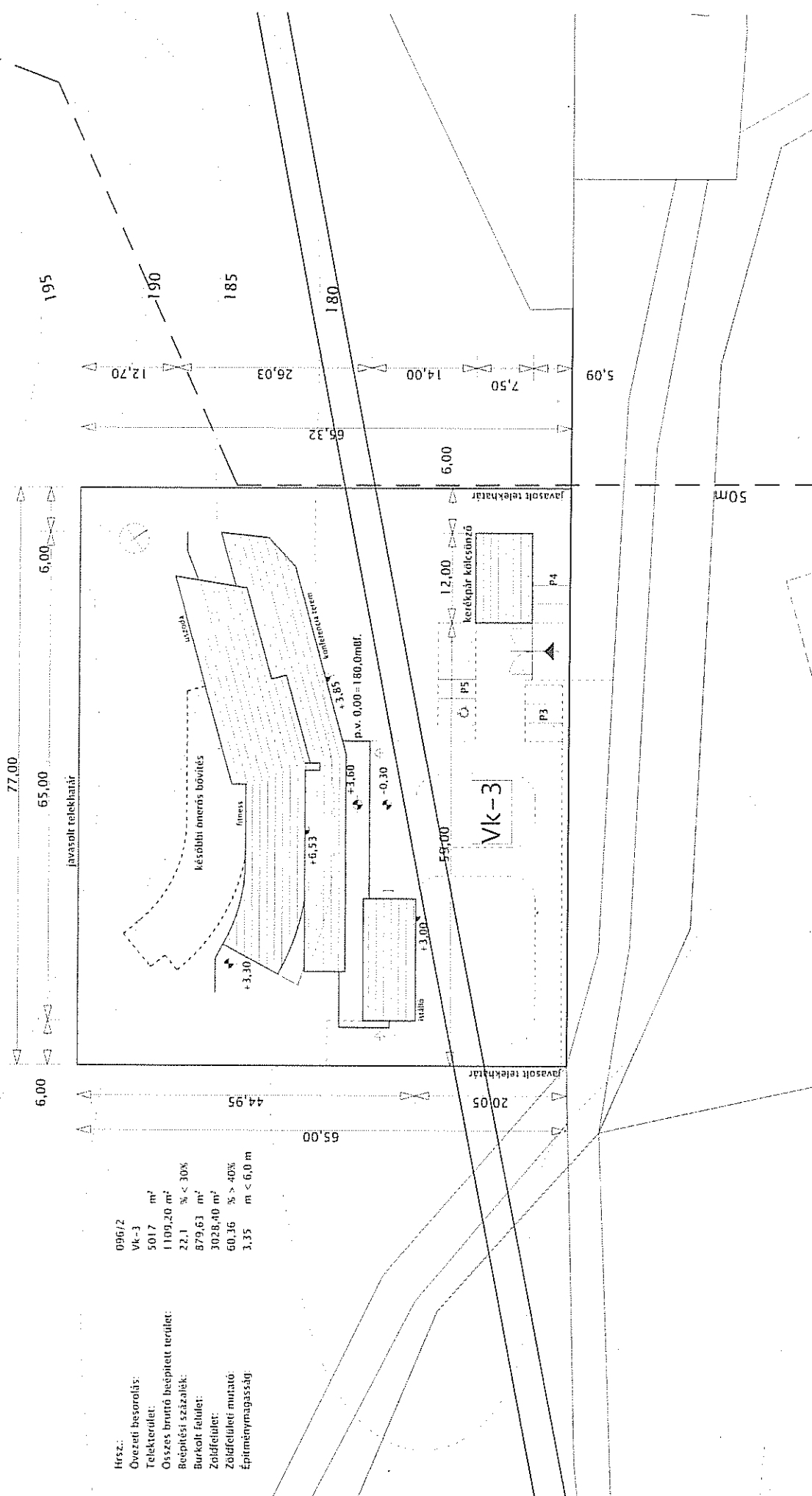
az építési tevékenység során keletkező hulladékhoz

Az építető adatai: Neve: Metro Reklám Kft.. Címe: 2051 Biatorbágy, Iharos	A vállalkozók adatai: Neve, címe: KÜJ, KTJ száma: Neve, címe: KÜJ, KTJ száma:	Dátum: 2011. június
Az építéshely adatai: Címe: Biatorbágy Helyrajzi száma: 096/2 A végzett tevékenység: <u>épület építése</u> , átalakítása, bővítése, bontása felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, továbbépítése. (A kívánt rész aláhúzendő!)		

Sor-szám	Építési hulladék			Kezelési mód	
	A hulladék anyagi minősége szerinti csoportosítás	EWC kódszám	Tömeg (t)	Megnevezése	Helyszíne
1.	Kitermelt talaj	170504	1593	3	
2.	Betontörmelék	170101	0,7	1	
3.	Aszfalttörmelék	170302	-	1	
4.	Fahulladék	170201	1,3	1	
5.	Fémhulladék	170404	0,01	1	
		170405	0,03	1	
		170411	0,02	1	
6.	Műanyag hulladék	170203	0,2	1	
7.	Vegyes építési és bontási hulladék	170904	2,1	1	
8.	Ásványi eredetű építőanyag-hulladék	170102	1,3	1	
		170107	0,6	1	
Összesen:			6,16		

Az építési hulladék mennyisége csak a kitermelt talaj esetében éri el a küszöbértéket.

Hrsz.:	096/2
Övezeti besorolás:	Vk-3
Telekterület:	5017 m ²
Összes bruttó beépített terület:	1109,20 m ²
Beépítési százalék:	22,1 % < 30%
Burkolt felület:	879,63 m ²
Zöldfelület:	3028,40 m ²
Zöldfelületi mutató:	60,36 % > 40%
Építménymagasság:	3,35 m < 6,0 m



Batorbágy, Komplex turisztikai központ – Építési engedélyezési terv

Helyszínrajz 1:500

Tervező: Turi Attila építész. É1-13-0316/13

1034 Budapest, Kecse utca 25.

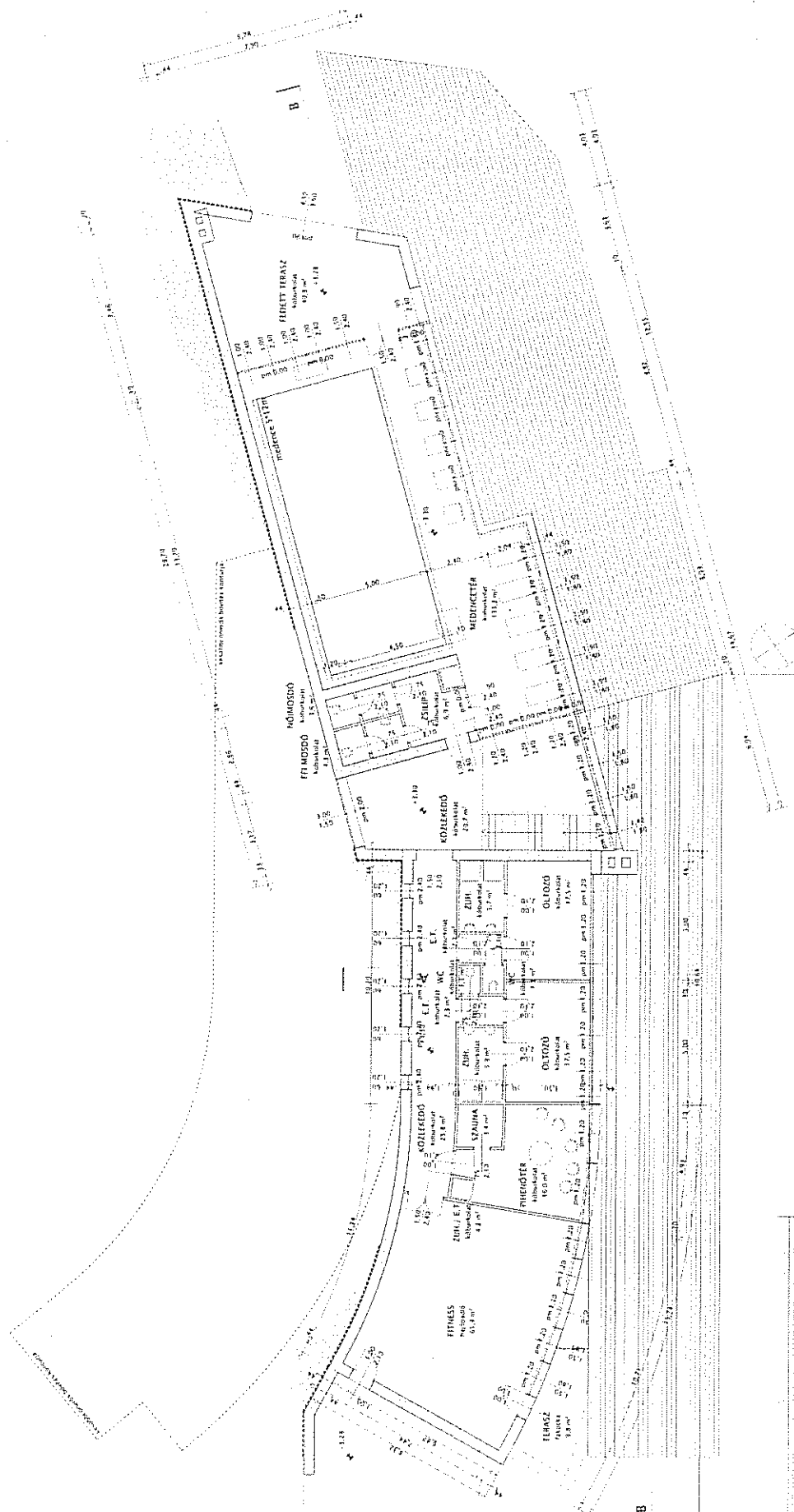
Építő: METRO REKLÁM KFT.

Harmati Rita ügyvezető

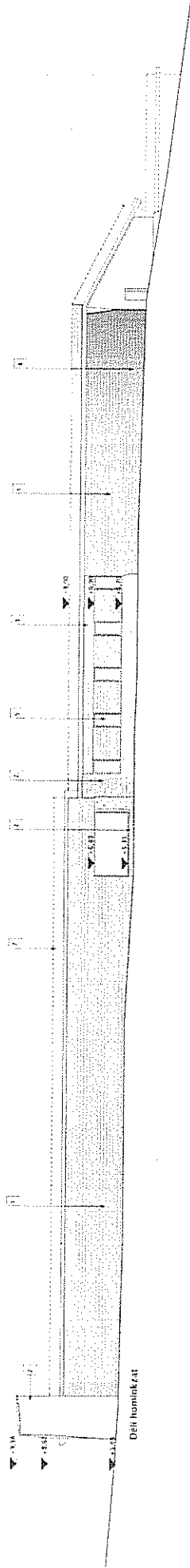
Batorbágy, 096/2

hrs.: 096/2

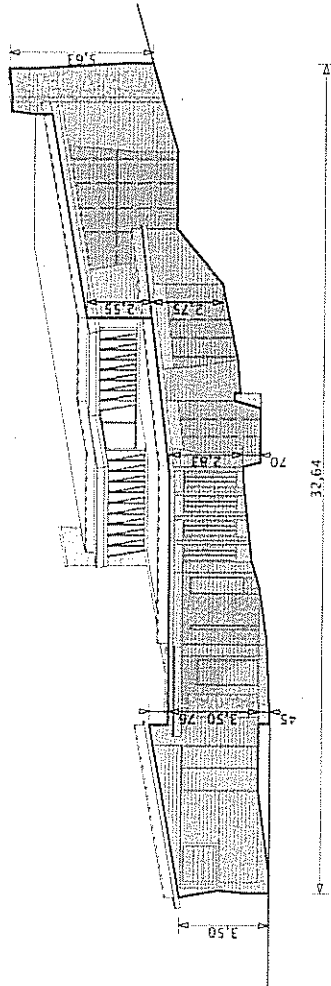
2011. június 29.



Helyiséglista:	
Uszoda	202,1 m ²
Korlátozó	20,7 m ²
Aszfalt	8,9 m ²
Föld mosdó	4,3 m ²
Női mosdó	1,6 m ²
Andromeda	133,2 m ²
Földet terasz	40,8 m ²
FITNESS	
Edzőter	198,2 m ²
WC	2,3 m ²
Edzőszoba	1,1 m ²
Zuhany	1,2 m ²
Edzőter	2,7 m ²
WC	1,1 m ²
Edzőszoba	1,2 m ²
Zuhany	5,0 m ²
Korlátozó	25,8 m ²
Zuhany-ellátó	4,2 m ²
Változó	3,4 m ²
Edzőter	16,0 m ²
Fitness	65,9 m ²
Összesen:	178,2 m²
• nyitott terasz	9,8 m ²

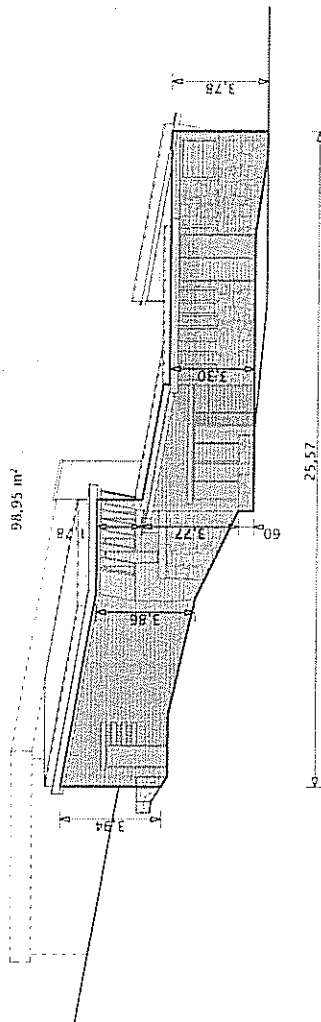


129,62 m²



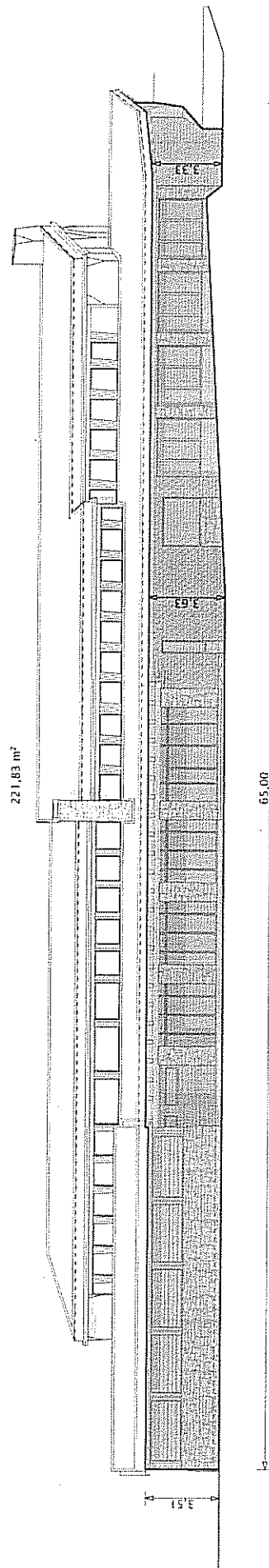
Nyugati homlokzat:
homlokzati hossz: 32,64 m
homlokzati felület: 129,62 m²
számított homlokzatmagasság: 3,97 m

98,95 m²



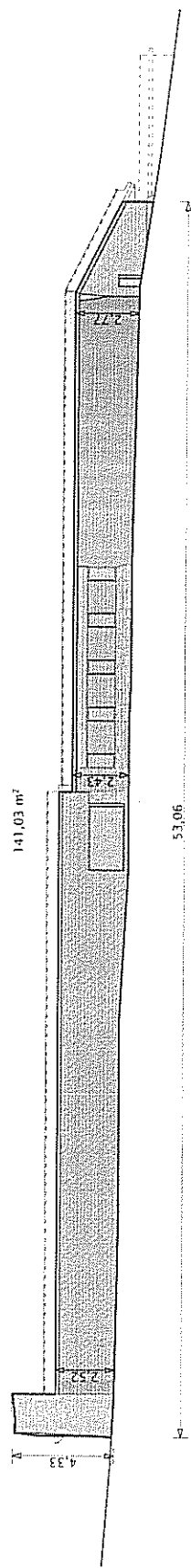
Keleti homlokzat:
homlokzati hossz: 25,57 m
homlokzati felület: 98,95 m²
számított homlokzatmagasság: 3,87 m

221,83 m²



Északi homlokzat:
homlokzati hossz: 65,00 m
homlokzati felület: 221,83 m²
számított homlokzatmagasság: 3,41 m

141,03 m²



Déli homlokzat:
homlokzati hossz: 53,06 m
homlokzati felület: 141,03 m²
számított homlokzatmagasság: 2,66 m

Számított átlagos építménymagasság:

összes homlokzati hossz: $65,00 + 53,06 + 32,64 + 25,57 = 176,27$ m
összes homlokzati felület: $221,83 + 141,03 + 129,62 + 98,95 = 591,43$
Építménymagasság: 3,35 m MEGFELEL

Biatorbágy, Komplex turisztikai központ - Építési engedélyezési tanulmányterv

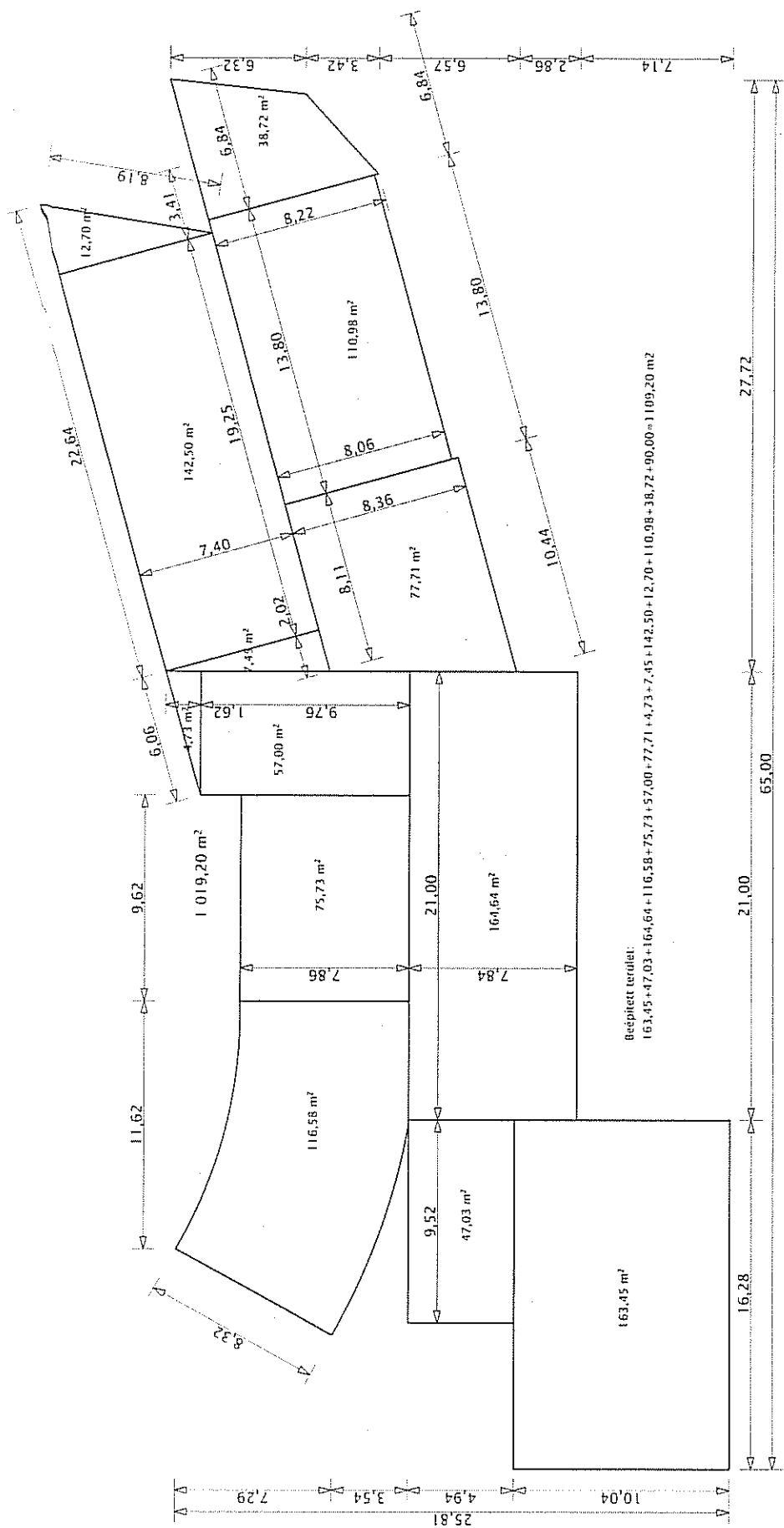
Tervező: Turi Attila építész E1-13-0316/13
1034 Budapest, Kecse utca 25.

Építető: METRO REKLAM KFT. Harmati Rita ügyvezető

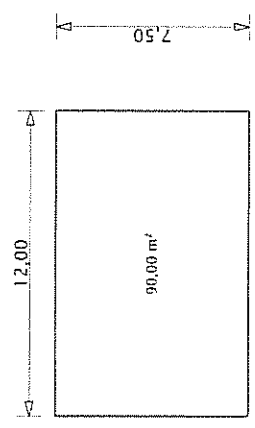
Biatorbágy, 096/2

hrsz.: 096/2

2011. június 29.

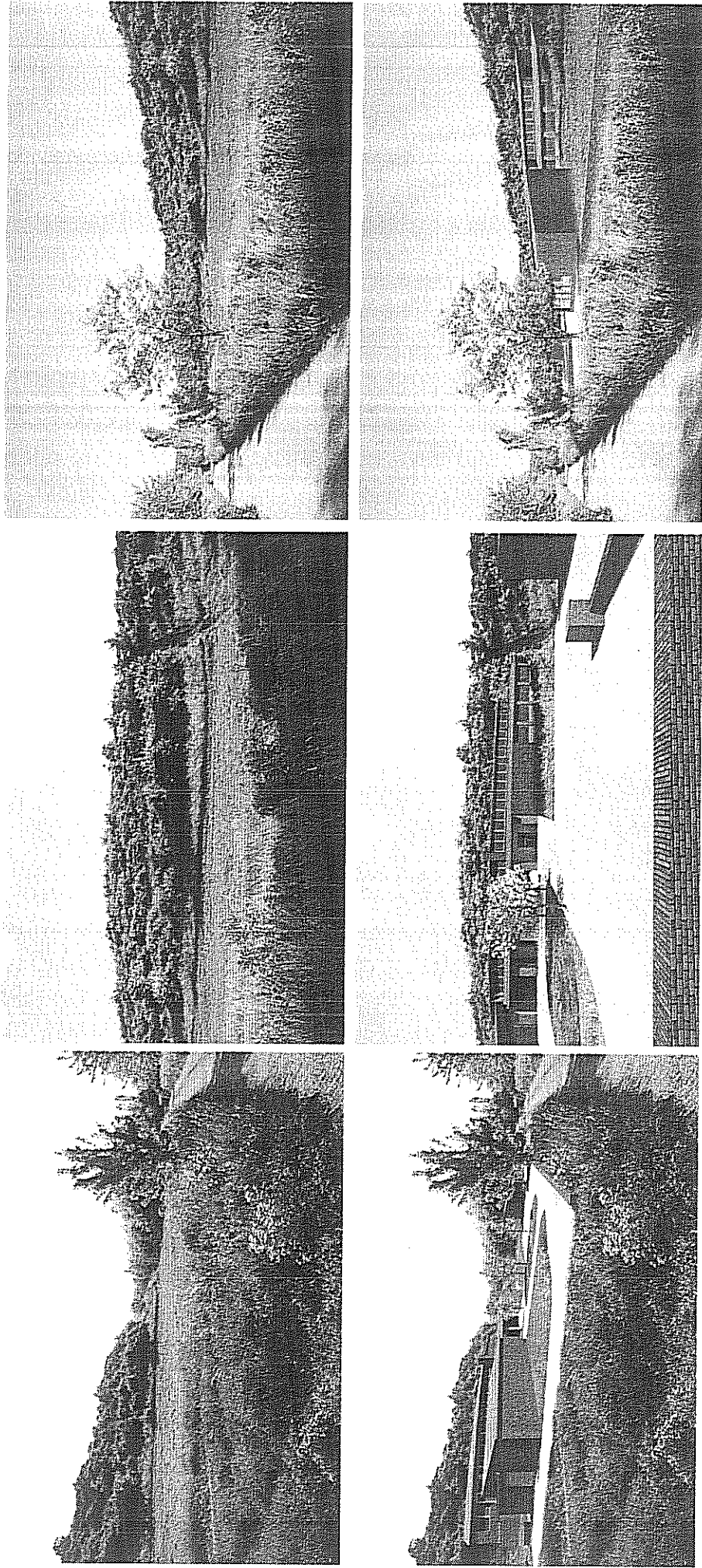


Beépített terület:
 $163,45 + 47,03 + 164,64 + 116,58 + 75,73 + 57,00 + 77,71 + 4,73 + 7,45 + 142,50 + 12,70 + 110,98 + 38,72 + 90,00 = 1\ 099,20\ m^2$



Biatorbágy, Komplex turisztikai központ – Építési engedélyezési terv Beépítési idomterv 1:200
 Tervező: Turai Attila építész ÉI-11-0316/13
 1034 Budapest, Kereke utca 25.
 Építtető: METRO REKLÁM KFT. Harmati Rita ügyvezető
 Biatorbágy, 096/2
 hrsz.: 096/2
 2011. június 29.

Helyszíni fotók



Beillesztett tömegvázlatok

Batorbágy, Komplex turisztikai központ – Építési engedélyezési terv

Tervező: Turi Atilla Építész É1-13-0316/13
1034 Budapest, Kecske utca 25.

Építtető: METRO REKLÁM KFT. Harmati Róla ügyvezető
Batorbágy, 096/2

Látványtervek

hatsz.: 096/2

2011. június 29.



GLÓRIA KFT.

4030 Debrecen, Epreskert u. 1.
Tel.: 52/413-100 Fax: 52/533-991

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV
a Biatorbágy Vendel Park hrsz: 7721/18
telekre vonatkozóan

Felelős tervező

Nagy Edina
okl. építésztervező
É 13 0873

Tartalomjegyzék:

Előzmények

1. Az érintett terület és környezet bemutatása – adottságok és lehetőségek
2. Beépítési terv
3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
4. Szabályozási koncepció, javaslat
Javaslat a településszerkezeti terv módosítására
5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei
6. A javasolt beépítés környezeti hatása

BT Beépítési terv 1:2000

Szj Szabályozási javaslat 1:2000

2015. augusztus 10.

Előzmények

Biatorbágy Vendel park, hrsz.: 7721/18 telek építési övezetének beépítési előírásainak módosítására vonatkozó - a településrendezési szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez szükséges – telepítési tanulmányterv és beépítési terv az Aranypart Ingatlanbefektetési alap megrendelése alapján készült.

Biatorbágy jelenleg érvényben lévő helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 7/2002. (10.01.) Ör. sz. rendeletével fogadta el.

A TSZT módosítása a képviselő-testület hatásköre, a döntést a módosítást szolgáló településrendezési eszköz kidolgozása és egyeztetése kell, hogy megelőzze.

Biatorbágy új településrendezési eszközeinek elkészítésének előkészítési fázisában a településszerkezeti tervet is érintő kérelmeket a képviselő-testület előzetesen megtárgyalta, és 117/2015 (VI.25.) számú határozatában döntött arról, hogy azon kérelmek vonatkozásában, ahol a településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződés köthető, döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg.

Az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap 2011 decemberében juttatta el kérelmét a Gksz-2 övezet beépítési paramétereinek növelésére, valamint az érintett telek vonatkozásában a beépítési hely korrigálására. A társaság továbbra is fenntartja kérelmét, és azt alátámasztandó nyújtja be jelen telepítési tanulmánytervet.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdés előírása rögzíti a telepítési tanulmányterv készítését, a (2) bekezdése a telepítési tanulmányterv részeként készítendő beépítési tervet.

A R. 7. számú melléklete tartalmazza a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit.

1. Az érintett terület és környezet bemutatása – adottságok és lehetőségek

Biatorbágy közigazgatási területén belül, az 1-es út mentén található a tárgyi ingatlan.

A terület hatályos terv szerinti felhasználása gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű terület. Az érintett 7721/18 hrsz.-ú telek a Vendel ipari parkhoz tartozik. Az ipari parkban kisebb-nagyobb méretű telkek kerültek kiszabályozásra. A megbízó tulajdonában lévő telek az egyik legnagyobb, területe 62.938 m². A telek D-i oldalról közvetlen az 1-es főúttal határos, NY-i oldalán a területet feltáró, körforgalomból induló út határolja.

A terület részben beépített, jellemzően modern ipari és raktár létesítményekkel, nemzetközi nagyvállalatok logisztikai központjaival.

A telek jelenlegi szabályozási terv szerinti Gksz-2 övezeti határértékei:

Maximális beépíthetőség: 30%

Minimális zöldfelület: 30%

Maximális építménymagasság: 12m



Telek a behajtó felől



Telek az 1-es út felől



2. Beépítési terv

A **BT** rajzszámú tervlap a tervezési területre vonatkozóan tartalmazza a telekhatárt, helyrajzi számot, a tervezett beépítést, jellemző funkciók és szintszámok jelölését, a telken belüli zöldfelület és fásítás területeit, a tervezett parkolási és közlekedési területeket.

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

A módosítás a hatályos településrendezési tervet az alábbi szempontokból érinti:

A Gksz-2 építési övezetben a

- megengedett legnagyobb beépítettség 60 %-ra
 - megengedett legnagyobb építménymagasság 15 m-re
 - megengedett legkisebb zöldfelület 20 %-ra
- módosul.

Az építési hely határvonala módosul, az új beépítési vonal követi a telekhatárt.

Javasolt értékek a 253/1197. (XII.20) Korm. rendelet 2. számú melléklet szerinti „A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei”-vel megegyezők.

A jelenlegi szabályozási terv egyéb gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetek (Gksz-4, Gksz-8, Gksz-9) terén már tartalmaz 15,0 m-es építménymagasságot, mely egy korszerű darus technológiát alkalmazó termelő funkciónál indokolt lehet.

4. Szabályozási koncepció, javaslat

Az **SZJ** rajzszerű tervlap a tervezési területre és környékére vonatkozóan tartalmazza a telekhatárokat, helyrajzi számokat, a meglévő épületeket, jellemző funkciók és beépítettség jelölésével, valamint tartalmazza az övezetre javasolt új beépítési paramétereket és korrigált beépítési helyet.

5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

A javasolt beépítés a hatályban lévő tervhez képest nem igényel sem közlekedésfejlesztést, sem közműfejlesztést.

A nagyobb mértékű beépítettséget kihasználó ipari, gyártó funkciójú fejlesztések kevesebb gépjármű forgalmat eredményez.

A telek összközműves, a rendelkezésre álló kapacitás megfelelő a lehetséges tevékenységekhez.

6. A javasolt beépítés környezeti hatása

A javasolt beépítés módosításnak környezetre gyakorolt hatása nincs.

BEÉPÍTÉSI TERV

M= 1:2000

Tervezéssel érintett telek:
Biatorbágy, Vendel park, hrsz.: 7721/18

Jelmagyarázat:

- 7721/6 Telekhatár, helyrajzszám
- Épület
- Tervezett beépítési hely határa
- Tervezett épület - 4,0 m
- Tervezett épület - 10,0 m
- Tervezett épület - 15,0 m
- Tervezett parkoló, rakodó terület
- Tervezett közlekedési terület
- Tervezett zöldterület
- Vízgazdálkodási terület



Megrendelő:



Tervező:

GLÓRIA KFT.

4030 Debrecen, Epreskert u. 1.

Felelős tervező:

Nagy Edina
okl. építésztervező
É 13 0873

Dátum: 2015. 08. 11.

BT

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

M= 1:5000

Tervezéssel érintett telek:
Biatorbágy, Vendel park, hrsz.: 7721/18

Jelmagyarázat:

- 7721/6 Telekhatár, helyrajzszám
- Épület
- Tervezési terület, övezet határa
- Hatályos terv szerinti beépítési hely határa
- Tervezett beépítési hely határa
- Vízgazdálkodási terület

Rendeltetési zónák jele és megnevezése:

- Gksz Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület
- E Erdőterület
- K-BV Különleges terület - bevásárlóközpont

Hatályos terv szerinti övezeti paraméterek:

Gksz-2	
30 %	30 %
SZ	12,0 m

Tervezett övezeti paraméterek:

Gksz-2	
60 %	20 %
SZ	15,0 m

Megrendelő:



Tervező:

GLÓRIA KFT.

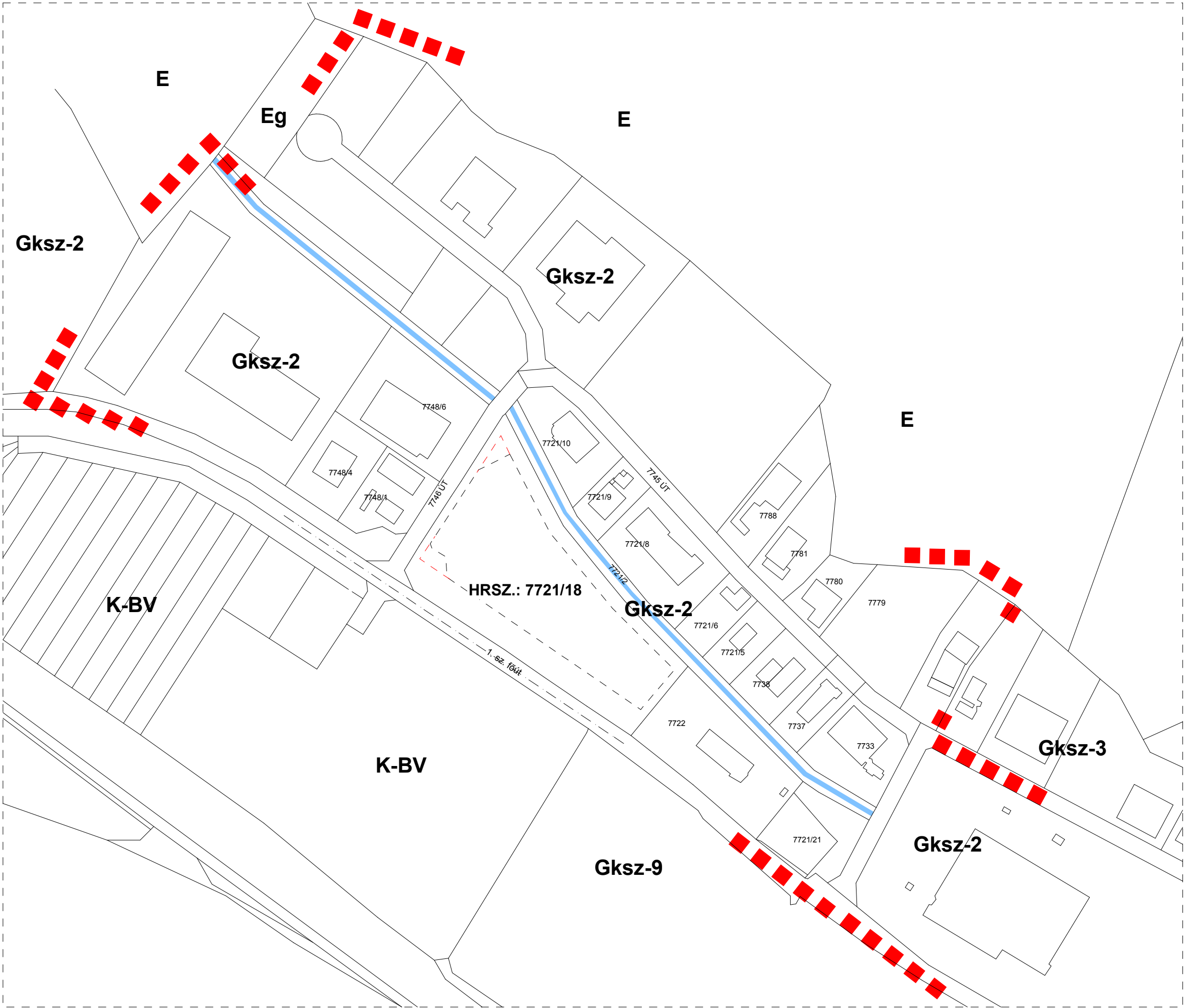
4030 Debrecen, Epreskert u. 1.

Felelős tervező:

Nagy Edina
okl. építésztervező
É 13 0873

Dátum: 2015. 08. 11.

SZJ



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY VÁROS 1. SZ. ÚT MELLETTI, 7763/2 HRSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE

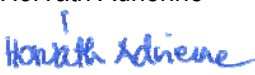
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 15.§ ÉS 7.SZ. MELLÉKLET SZERINT



2015. AUGUSZTUS HÓ

Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI KFT.
1116 BUDAPEST, ZSURLÓ KÖZ 5. TEL: 06-20/ 312-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

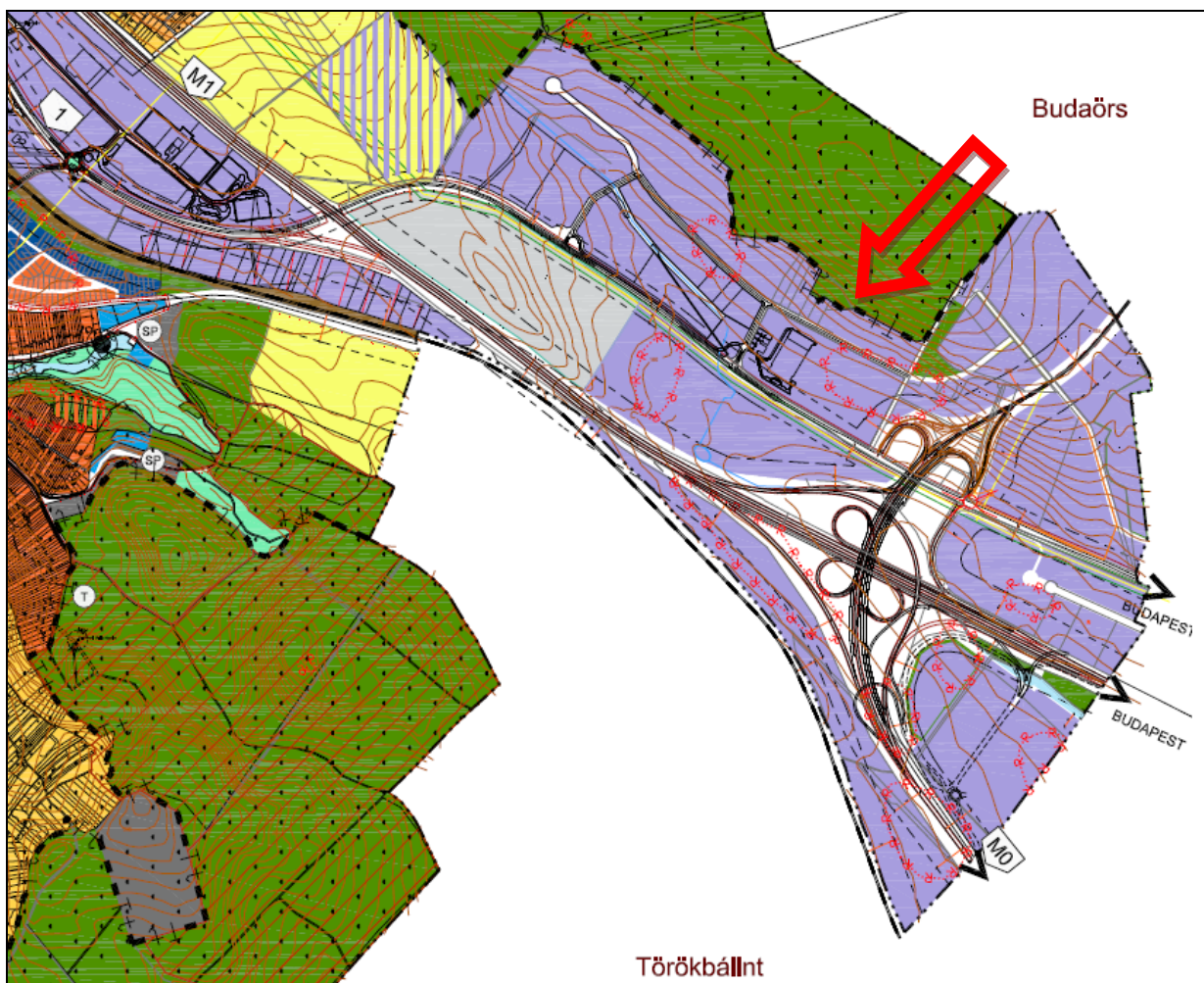
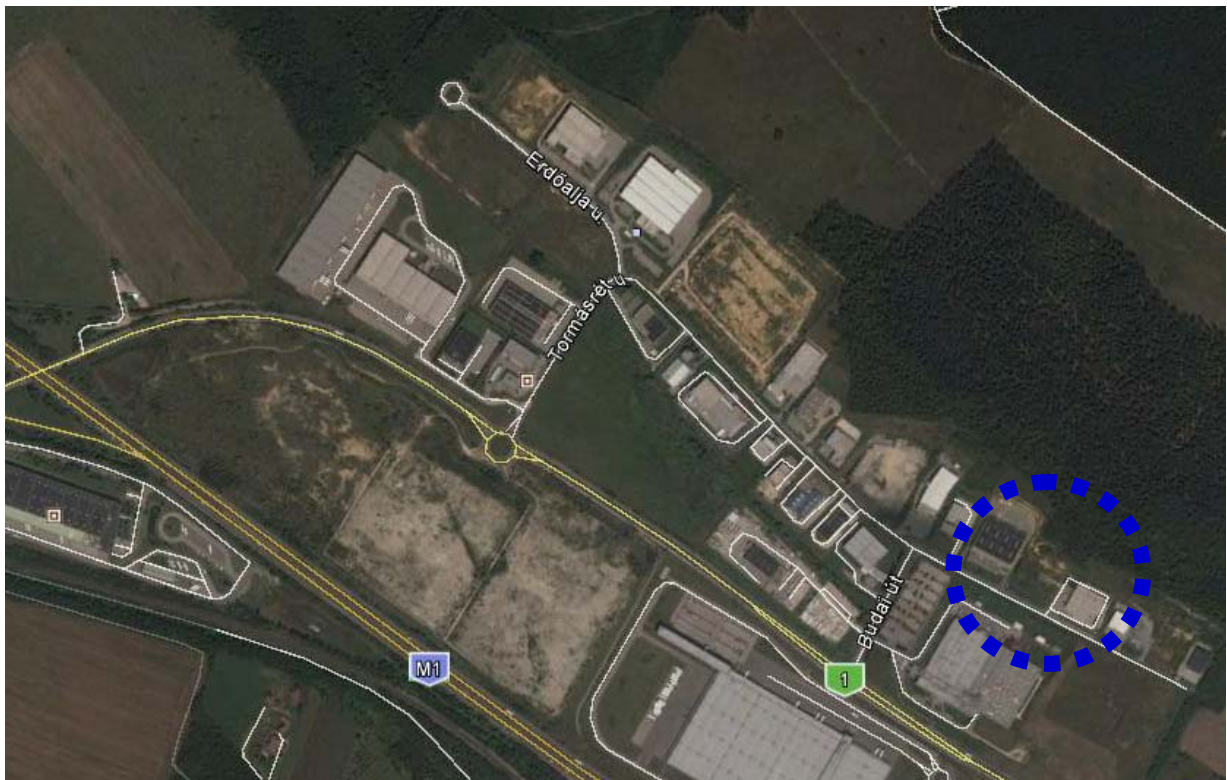
SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj- és természet- védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	táj- és kertépítész mérnök TK 01-5086 és TT1 01-5086
Közműtervezés - konzultáció	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456

Készült a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.
Iroda: 1116 Budapest, Zsurló köz 5.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-20/312-6246 és 06-30/236-3295
Tervszám: 39/2015

2015. augusztus hó



TARTALOMJEGYZÉK

Készült a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

	5
Előzmény, a tanulmányterv célja	
Bevezetés	5
1.1 Az érintett terület rövid bemutatása	6
1.2 A terület és a környezet vizsgálati bemutatása	7
1.3 Beépítési terv leírása, (a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti tartalommal) BT Beépítési terv	12
1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	14
1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása SZT Szabályozási terv-vázlat	15
1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye	16
1.7 A javasolt beépítés várható környezeti hatásainak részletes kidolgozása	20
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére	21
ÖSSZEFOGLALÁS:	
A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok	21
TERVIRATOK	
1. Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek	22
2. Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó képviselői által beadott kérelemre	23

Előzmény, a tanulmányterv célja

Biatorbágy közigazgatási területének keleti településrészén lévő, ún. Vendel Ipari Park területének 7763/2 hrsz ingatlanán tervezi az ALUFIX Ungarn Ipari Kft., hogy telephelyet létesít és termelő tevékenységet folytat, az ingatlanon álló csarnoképület bővítésével. Az ingatlan korábban - az azonos tevékenységet folytató - Pack Csoport telephelyeként működött, amely időközben csődbe ment, felszámolását követően a CIB Lízing Zrt. tulajdonába került.

ALUFIX Ungarn Ipari Kft. szándéka szerinti meglévő épület gyártócsarnokkal történő bővítése az ingatlanra vonatkozó hatályos építési előírások szerint nem valósítható meg. A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a helyi építési szabályzat (HÉSz) módosítása keretében a beépítési paraméterek közül a beépítési %-ot és technológiai okból, az építménymagasságot módosítani.

A HÉSz módosítása Biatorbágy Város Képviselő-testületének hatásköre. Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített ún. Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében került elkészítésre jelen Telepítési tanulmányterv. Az Alufix Ungarn Ipari Kft. a 7763/2 hrsz ingatlant - az e Telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztési elképzeléshez tartozó beépítési paraméterek - Képviselő-testületi támogatása esetén folytat tárgyalást a terület megvásárlására, a jelenlegi tulajdonossal.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel, és ami alapja a később készítendő településrendezési terveknek, a településszerkezeti tervnek és a helyi építési szabályzatnak, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervnek.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerinti készült. Amely rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

Az ALUFIX Ungarn Ipari Kft. megbízásából a Z. É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. készíti jelen Telepítési Tanulmánytervet (Tervszám: 39/2015).

Bevezetés

ALUFIX Ungarn Ipari Kft. tevékenységének és biatorbágyi fejlesztési elképzelésének rövid bemutatása:

Az Alufix Ungarn Ipari Kft. az osztrák Alufix-Folienverarbeitungs G.m.b.H. 100%-os tulajdona. 1992 óta Magyarországon meghatározó piaci szereplője a háztartási és ipari csomagolóanyagok beszállítói területén. Az anyacég családi vállalkozásként működő 500 millió Euro tőzstőkével rendelkező, 50 éve alapított, tőkeerős osztrák közép vállalat, amelynek a környező országokban (Csehország, Szlovákia, Lengyelország, Románia, Szlovénia, Horvátország, Bosznia, Szerbia, Macedónia) szintén működnek leányvállalatai. A Cégcsoport ezen kívül a világ további 12 országba értékesíti termékeit. Az anyavállalat a legmodernebb gyártási technológiákkal, a lehető legmagasabb elvárásoknak megfelelő csomagoló anyagok gyártását és értékesítését végzi, míg a leányvállalatok elsősorban a termékeink értékesítéssel foglalkoznak. Termékeik alapanyag beszállítói között számos magyar cég is található, mint pl. többek között a Tiszai Vegyi Kombinát, a Kner Nyomda és a Halaspack.

A magyar vállalkozás fő profilja eddig a háztartási és ipari csomagoló anyagok forgalmazása, mint pl. alumínium- és frissen tartó fóliák, szemeteszákok, sütőpapírok, valamint egyéb papír, polietilén- és alumínium csomagolóeszközök volt. A cég két alapvető stratégiája a termékminőség és a csomagolópiacon meglévő meghatározó piaci helyzet megtartása. A Magyarországon található legjelentősebb hazai és nemzetközi kereskedelmi láncokkal évek óta stabil kereskedelmi kapcsolata van a társaságnak, mint pl. CBA, COOP és REÁL, valamint Auchan, Metro, Spar, Tesco, Obi, Aldi, Penny, Kika stb.. A társaság számos láncnak a saját márkás termékeit is gyártja, forgalmazza, illetve a saját belső felhasználású igényeket - szemeteszák, sütőpapír stb.- is biztosítani tudja.

A kereskedelmi láncokon túl számos egyéb területen, illetve cégnél használják termékeiket, mint pl. Pannontej és Danubius Hotels, valamint nagykereskedők is forgalmazzák termékeiket, mint BUNZL Kft, Békás Kft, Galla Kft és Corwell Kft.

A kereskedelmi láncokban kapható számos termékükön kívül, egyedi termékek gyártására és forgalmazására is vállalkoznak.

Terveik között szerepel egy raktárral egybekötött gyártói kapacitás kiépítése Pest megyében, mely új hazai munkahelyeket teremt.

A beruházás részletei:

- nemzetközi szinten ismert, a kategóriájában meghatározó szereppel bíró cég, amely szemeteszák gyártásának egy részét telepíti Magyarországra,
- beruházás összértéke kb. 30 millió Euró,
- a cég célja, hogy magyarországi székhelyével települ Biatorbágyra, ennek értelmében az Önkormányzat helyi iparüzési adóbevételét jelentősen megnöveli e beruházás,
- új munkahely 65-70 fő számára létesül, különböző munkakörökben pl. raktáros, technikus, gyártástechnológus, irodai alkalmazott stb.,
- modern technológiájú ún. Monoextruderek in-line gyártósorokkal telepítve, amelynek lényege, hogy az alapanyagból a folyamat végén a késztermék kerül ki a gyártósorról. Ez a fajta gyártástechnológia a ma elérhető legfejlettebb ebben a termékkörben:
 - speciális lézerfejekkel már a gyártás folyamán folyamatosan, több ponton ellenőrzik a készülő termék minőségét,
 - a készülő egyedi zsákok feliratozhatóak, így optimálisak a kommunális/szelektív hulladékgyűjtésére is a lakosság számára, illetve bármilyen speciális igényhez,
 - az elsődleges vagy primer alapanyagok mellett szerepel újrahasznosított műanyag granulátum is, amelyből zsákot tudnak készíteni
 - a gyártás során a keletkező hő a teljes épületegyüttes fűtésére használják így csökkentve a felhasznált energiát,
- a tervezett gyár az egész cégcsoport számára fogja a termékeket előállítani, az itt előállított termékek világszerte, összesen 23 országba fognak eljutni,
- meglévő csarnok felújítása, modernizációja, valamint az elhanyagolt terület rendezése is célja a projektnek,
- a gyártás 3 műszakban folyamatos lesz, így a települést, valamint az 1-es főutat érintő forgalom a reggeli és délutáni csúcsot nem terheli tovább,
- a tervezett tehergépjármű-forgalom naponta átlagosan 10 db lesz (alapanyag, csomagolóanyag, valamint késztermék-szállítás).

1.1 Az érintett terület rövid bemutatása

A tanulmányterv tervezési területe Biatorbágy közigazgatási területének keleti részén, az M1 autópálya M0 autópályánál csomópontjától északra, az 1 sz. országos főút mentén fekvő ún. Vendel Ipari Park 20754 m² terület nagyságú, 7763/2 hrsz, belterületi ingatlan. Az ingatlanon 2584 m²-es raktárépület áll, amelyben a korábban, az Alufix Ungarn Ipari Kft.-vel megegyező tevékenységet folytató cég működött. A terület az Vendel Ipari Parkban, a Budai út 10. sz. alatt található.

1.2 A telek (7763/2 hrsz) és a környezetének (Vendel Ipari park Budai út melletti területrésze) vizsgálati bemutatása

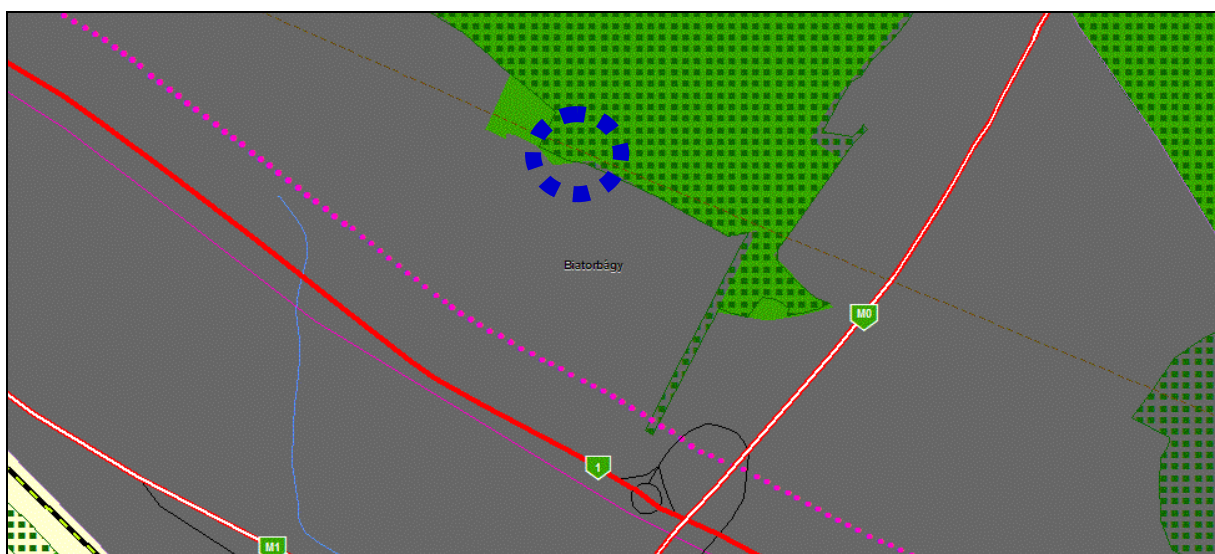
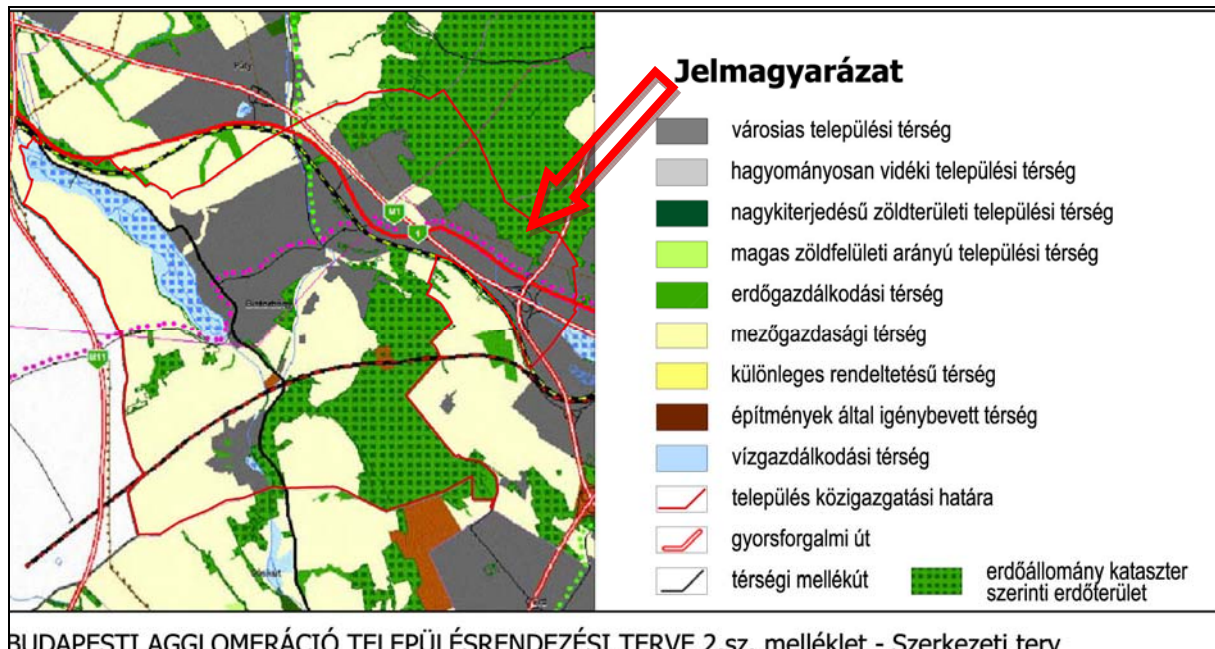
A telek és környezetére vonatkozó magasabb szintű területrendezési terv

A) Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

A BATrT a telket és környezetét „városias települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja, Biatorbágy közigazgatási területe keleti felének jellemző részével együtt, amelyet északról „erdőgazdálkodási térség” határol, amely az ökológiai hálózat része.

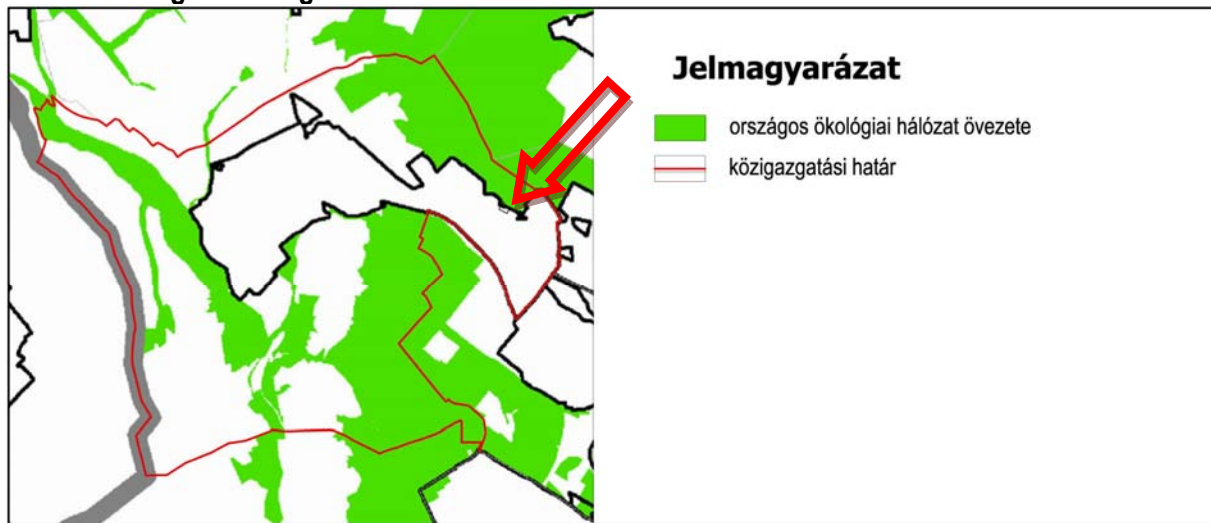
A BATrT besorolása szerint – ellentétben a földhivatali nyilvántartással, és így a meglévő telekhasználattal is - a meglévő 7763/2 hrsz-ú belterületi telek és a tőle nyugatra lévő telek északi telekrészét érinti az erdőgazdálkodási térség, illetve az ökológiai hálózat magterület övezete. Az OTTrT $\pm 5\%$ eltérésre vonatkozó előírásai adta lehetőséget felhasználva szükséges a BATrT korrekciója, azaz az érintett övezeteknek a telekhatárra történő módosítása ahhoz, hogy a belterületi ingatlan a települési térség és így a beépítésre szánt gazdasági terület része legyen.

BATrT – Szerkezeti terv - kivonat:

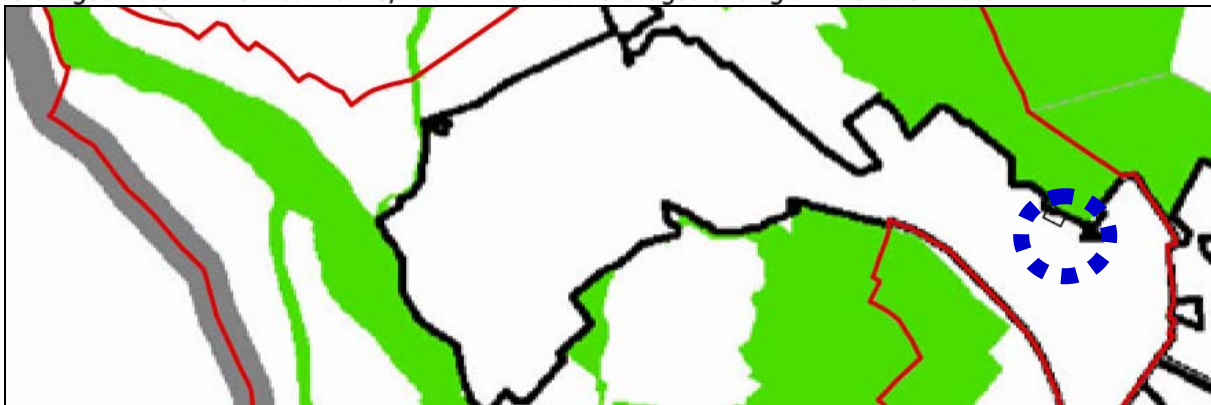


B) Országos Területrendezési terv (OTrT) – övezetei:

OTrT – Országos Ökológiai hálózat övezete - kivonat

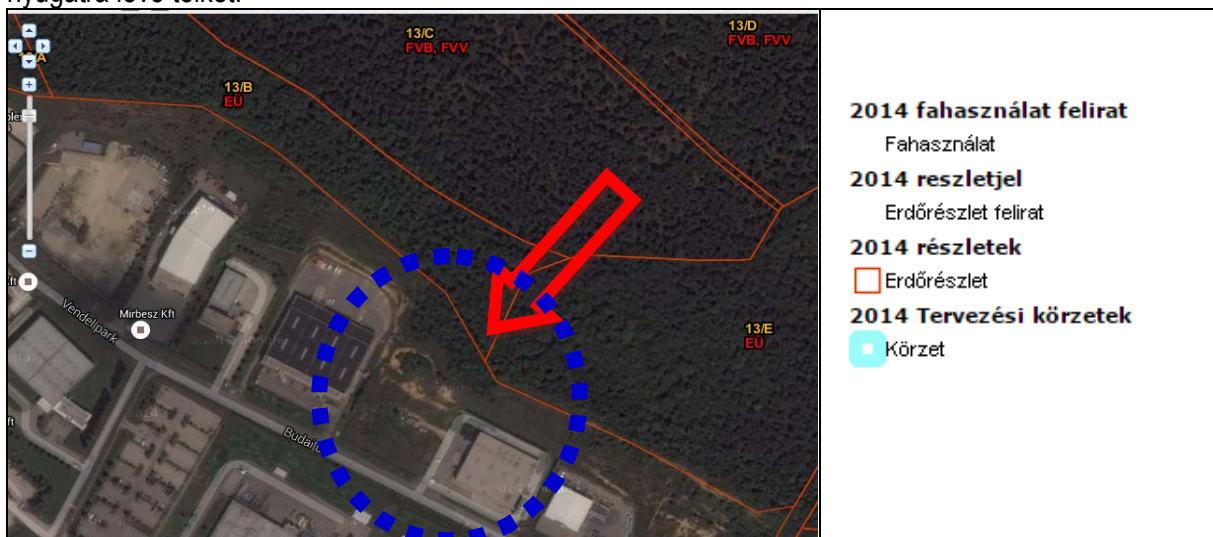


Országos Területrendezési Terv 3/1. sz. melléklet - Országos ökológiai hálózat övezete



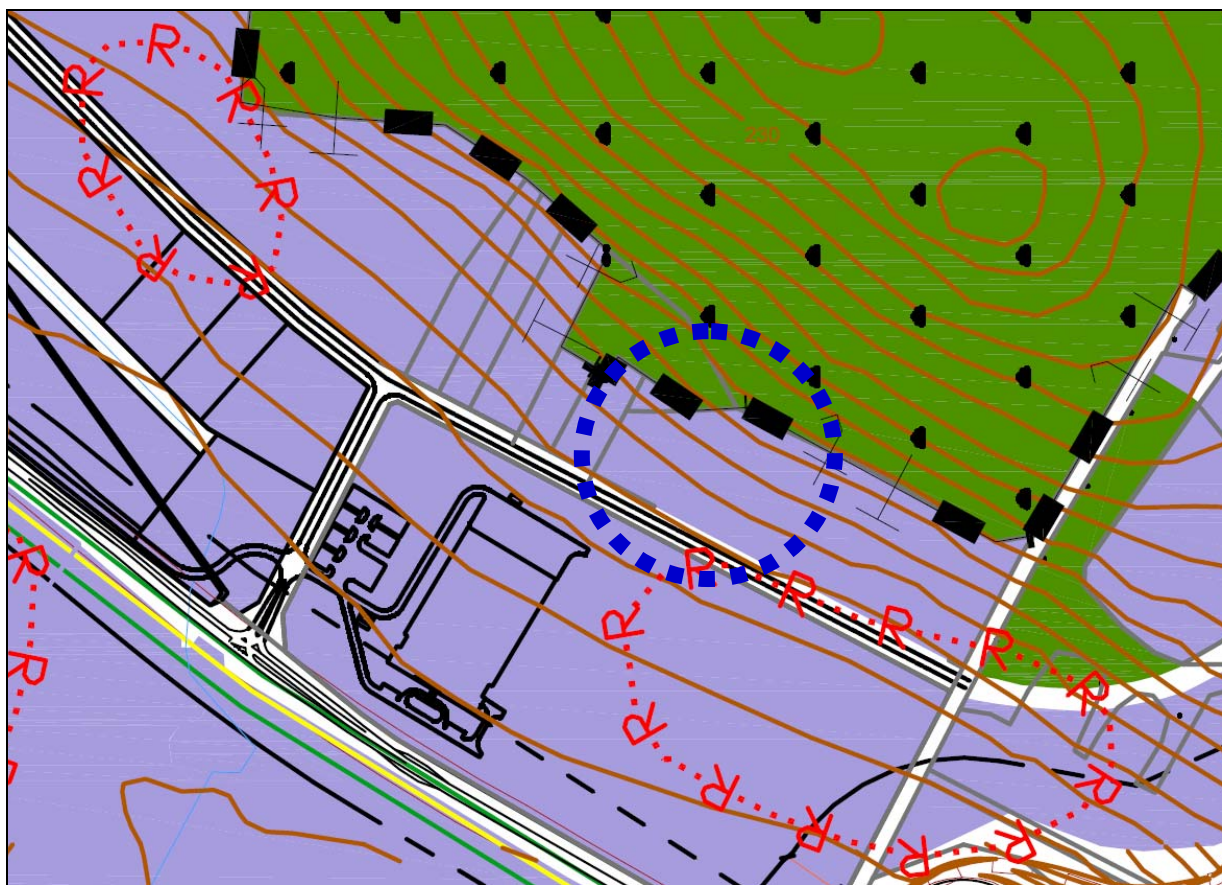
A területre és környezetére vonatkozó Országos Erdőadatállomány nyilvántartás:

Az alábbiakban bemutatásra kerülő Országos Erdőadatállomány (<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/>) nyilvántartása szerint a 7763/2 hrsz-ú építési telek korábban erdő művelési ágú, fás telekrésze nem erdőtervezett terület, azaz nem szerepel az erdőkataster nyilvántartásában, nem üzemtervezett erdő. Tehát az erdőnyilvántartás a földhivatali nyilvántartás szerint tartalmazza jelen 7763/2 hrsz és a tőle nyugatra lévő telket.



A telekre és környezetére vonatkozó helyi szintű településrendezési eszközök:

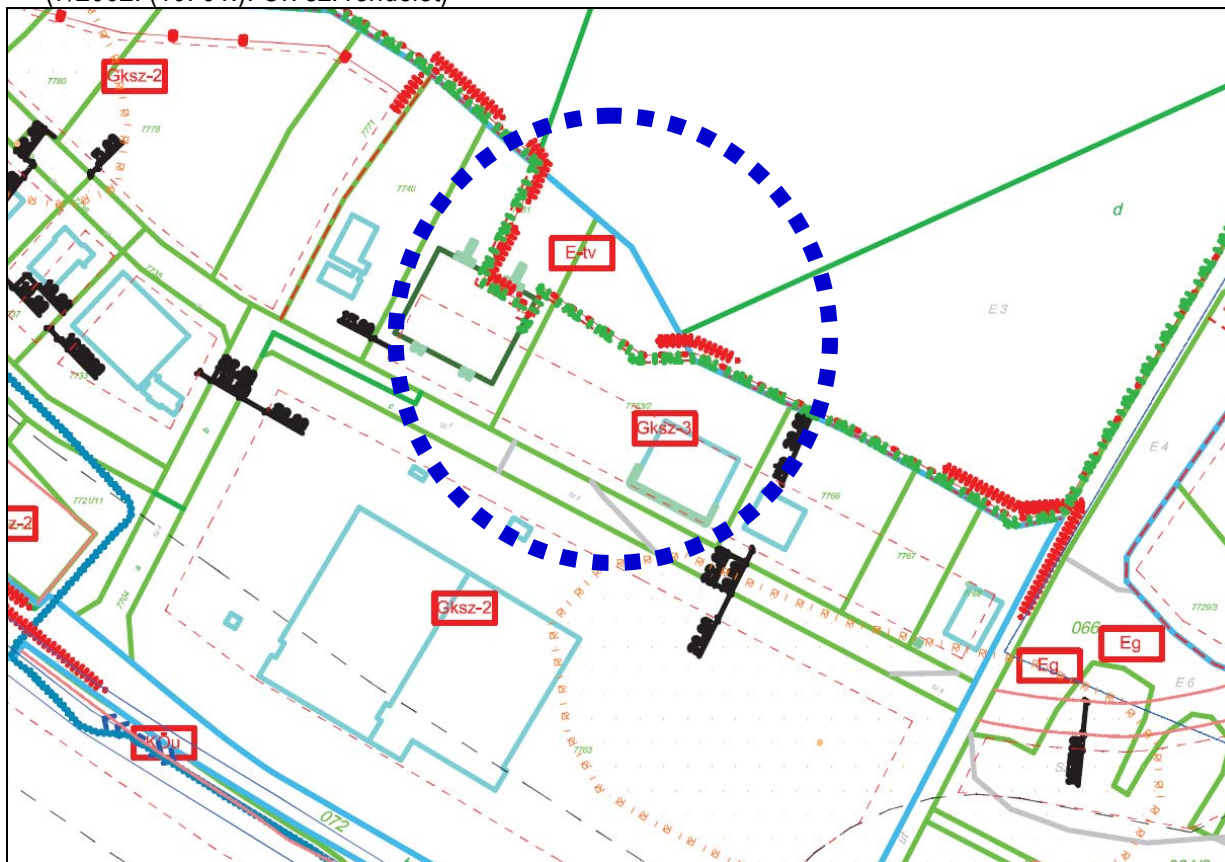
A) Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti terve:



A telek Településszerkezeti besorolása a Vendel Ipari Park részeként kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület (Gksz). A 7763/2 hrsz telek és a tőle nyugatra lévő telek északnyugati része a TSZT-n erdőterületként meghatározott. A telekrészen keresztül haladó „természeti terület” jelölése ma már túlhaladott. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) képviselőjével (Baranyai Zsolttal, 2015.08.17-én) folytatott telefonos egyeztetés alapján megerősíthető, hogy a korábbi „természeti terület” jelölés ma már nem jelent a területhasználatra vonatkozó korlátozást. A terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt.

Mindemellett megjegyzendő, hogy a természeti terület fogalma nem szűnt meg a természetvédelmi törvény alapján, de abban a használatban, ahogy Biatorbágy hatályos TSZT, SZT jelöli már nem értelmezhető, nincs ilyen nyilvántartása a DINPI-nek. Ennek értelmében a jelen dokumentáció 1.5 fejezetében szereplő a Szabályozási koncepció – SZT tervlap javaslata ezt a jelölés nem tartalmazza, valamint Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során e jelölést is felül kell vizsgálni, és törölni.

B) Biatorbágy hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervi melléklete:
(7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelet)



Az SZT által a 7763/2 hrsz telek és a tőle nyugatra lévő telkek északnyugati része E-tv erdőterületként jelölt, és e telekrészen keresztül halad a **- - Tt - -** „természeti terület” határa, ami az előzőekben ismertettek szerint ma már nem használatos fogalom, nem jelent korlátozást a területhasználatra vonatkozóan.

Építési övezet szempontjából a Vendel Ipari Park két övezetre - Gks-2 és Gks-3 építési övezetre - tagolt. Jelen tanulmány által vizsgált 7763/2 hrsz telek a **Gks-3** építési övezetű terület része. A tőle délre lévő telek Gks-2 besorolású.

A Gks-2 és Gks-3 építési övezet legfontosabb előírásai az alábbiak:

(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:⁷⁶

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.m ag. (m)
Gks-2	5000	50	30	30	SZ	12
Gks-3	5000	50	30	30	SZ	9,0

A Gks-2 és Gks-3 építési övezet beépítési paraméterei a max. építménymagasság tekintetében térnek el egymástól úgy, hogy az építménymagasság a jelen tanulmány szerinti fejlesztéssel érintett 7763/2 hrsz területre vonatkozó Gks-3 építési övezetben alacsonyabb.

A telek és környezete jelenlegi területhasználata, beépítettsége bemutatása:

- A 7763/2 hrsz telek:

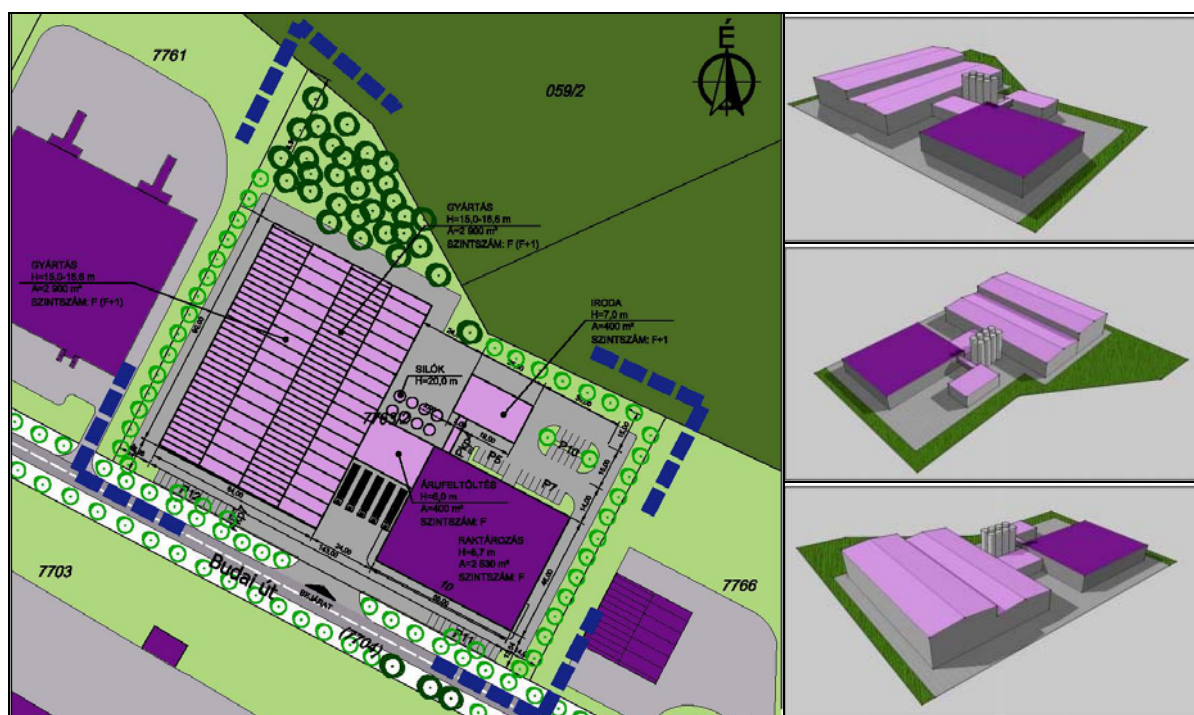
A Vendel Ipari Park a Budai út északi oldalán található. A 20754 m² terület nagyságú telek keleti oldalán 2584 m² alapterületű csarnoképület áll, amely az épület nyugati oldalán burkolt felülettel és az épület körül futó belső úttal rendelkezik. Az épület keleti oldalán 4 db alapanyag-tároló siló építménye található. A telek a HÉSZ szerint Gksz-3 építési övezetbe tartozik. A telek északnyugati határa menti 4330 m² telekrésze a hatályos TSZT és SZT szerint erdőterület (E-tv), amely a tényleges a természetbeni állapota szerint is fás terület, azonban földhivatali nyilvántartás és az Erdészeti nyilvántartás szerint sem erdőterület.

- Vendel Ipari Park Budai út melletti területrésze:

A 7763/2 hrsz telek mellett, a Budai út északi oldala menti 6 db telek, csarnoképülettel beépült, a HÉSZ szerint szintén Gksz-3 építési övezetű.

A 7763/2 hrsz telek mellett, a Budai út déli oldala mentén fekvő 1 db telek csarnoképülettel beépült, a HÉSZ szerint Gksz-2 építési övezetű.

1.3 Beépítési terv leírása



A 7763/2 hrsz telek keleti oldalán meglévő - az utcai telekhatártól 12,5 m előkerttel és a keleti telekhatártól 14,0 m oldalkerttel rendelkező - csarnoképület a fejlesztés során raktárépületként kerül felújításra, a keleti oldalán meglévő 4 db, kb. 20 m magas silóépítmény elbontásra kerül. A telek nyugati oldalán a fejlesztéshez tartozó gyártócsarnok épül, amely egy nyaktag épületrésszel összekötésre kerül a meglévő csarnoképülettel. A nyaktag épületrész északi oldalára 8 db (2 sorban) anyag tároló-siló kerül. A meglévő csarnoképület mögött irodaépület kap helyet, amely szintén nyaktaggal kapcsolódik majd a meglévő csarnoképülethez. A meglévő és a tervezett beépítési mód szabadonálló. A meglévő épület körüli burkolat részben felhasználásra és bővítésre kerül az új épület körüli és közötti burkolatok részeként (a Budai út menti meglévő rakodórampát elbontják). A csarnoképületek és az azokat összekötő nyaktag épületrész közötti terület, burkolt felületként, a kamionok számára szolgáló

manipulációs tér lesz, a teherforgalom a telek más részére nem hajt be. A jelenleg a bejáráshoz közel kijelölt kb. 10 parkolóhely megszűnik, ezen kívül most a meglévő csarnok körüli burkolaton máshol is lehetséges a parkolás, ami a tervezett állapotban szükség szerint megtartható, vagy megszüntethető. A tervezett állapotban az OTÉK szerint kell megoldani a parkolást (a különböző funkciójú épületek területe alapján számolva, telken belül elhelyezve), kb. 40 parkolót kell kialakítani. A parkolókat célszerű részben az előkertben, részben az irodaépület mellett elhelyezni.

A telek északnyugati területrésze fás terület, amely a zöldfelület részeként jellemzően megtartásra került.

A 7763/2 hrsz telken tervezett beruházás fő funkcióként, termékelőállítási és logisztikai funkciókat foglal magába.

A meglévő épület és a tervezett új épületek bemutatása:

- meglévő csarnoképület:
 - alapterülete: 2530 m² (55mx46m), épületmagassága 8,7 m,
 - szintszám: F (földszint)
 - épület elhelyezkedése: a telek keleti telekrészén álló, meglévő csarnoképület
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - rendeltetés/funkció: a csarnoképület raktárként hasznosul a beruházást követően,
 - parkolási igény (1ph/1500m²): ~2db.
- tervezett csarnoképület keleti épületrésze:
 - alapterülete: 2900 m² (32mx90m), gerincmagassága 11,6 m,
 - szintszám: F (földszint), részben F+1 (földszint + 1emelet)
 - épület elhelyezkedése: a telek nyugati részén épülő új csarnoképület keleti épületrésze,
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - rendeltetés/funkció: gyártócsarnok, amelyben a termékelőállításának termelőtevékenysége folyik.
 - parkolási igény (1ph/200m²): ~14db.
- tervezett csarnoképület nyugati épületrésze:
 - alapterülete: 2900 m² (32mx90m), gerincmagassága 16,6 m,
 - szintszám: F (földszint)
 - épület elhelyezkedése: a telek nyugati részén épülő új csarnoképület nyugati épületrésze,
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - rendeltetés/funkció: gyártócsarnok, amely nyugati oldalán 18-22 db 14 m magas turbinaberendezés kerül. E gyártócsarnokrészben olyan modern technológiájú ún. Monoextruderek in-line gyártósorok kerülnek telepítésre, amelyeknek lényege az, hogy az alapanyagból a folyamat végén a késztermék kerül ki.
 - parkolási igény (1ph/200m²): ~15db.
- csarnoképületeket összekötő nyaktag épületrész:
 - alapterülete: 400 m² (24mx17m), épületmagassága 6,0 m,
 - szintszám: F (földszint)
 - épület elhelyezkedése: a telek nyugati részén épülő új csarnoképület és a keleti telekrészén meglévő csarnoképület összekötő épületrész.
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - rendeltetés/funkció: az épületrész déli oldalán 5 db kamionbeálló kerül kialakításra, amelyen keresztül történik a gyártáshoz szükséges alapanyag beszállítása - amelyek tárolására az északi épületrész mentén elhelyezett 8 db 20 m szerkezetmagasságú silóépítmény szolgál –, valamint a késztermék kiszállítása.

- tervezett irodaépület, nyaktaggal összekötve a meglévő csarnoképülettel:
 - alapterülete: 400 m² (25mx16m), épületmagassága 7,0 m,
 - szintszám: F+1 (földszint+1emelet)
 - épület elhelyezkedése: a telek északi részén található rézsú tereprendezésével kialakított területen, nyaktaggal kapcsolódik a meglévő csarnoképülethez.
 - homlokzat burkolata: fémlemezfedés,
 - parkolási igény (1ph/nettó főhelyiség 20m²): ~14db.

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

A tanulmányterv szerinti beruházás megvalósítása érdekében legelőször szükséges az 1.2 fejezetben bemutatásra került korábbi földhivatali nyilvántartás szerinti állapot alapján településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása, és eszerint a magasabb szintű tervek (BATrT és OTrT) övezeti és térségi területfelhasználási egységei határának korrigálása a területre vonatkozóan, mind a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság Erdészeti Adatállománya szerinti erdőrészlet határa, mind Duna-Ipoly Nemzeti Park szerinti nyilvántartás, mind a földhivatali nyilvántartás szerint, amelyek a 7763/2 hrsz telket védelmi korlátozás nélküli belterületi ingatlanként tartalmazzák.

Megjegyezzük, hogy az Országos Erdőadatállomány és a Duna-Ipoly Nemzeti Park szerinti nyilvántartás már a jelen földhivatali nyilvántartás szerinti telekállapotot követi, azaz a korábban erdőművelési ágú északnyugati telekrészt nem tartalmazza, azaz az üzemtervezett erdőterület határa, valamint a „természeti terület határa” jelölés helyett az ökológiai hálózat (magterület) határa megegyezik a 7763/2 hrsz telek északi telekhatárával.

Fentiek értelmében az ökológiai hálózat övezet területének korrigálása szükséges, amelyet az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, 12/A§ (4) bekezdése tesz lehetővé:

„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.”

- Fenti korrekció okán az alábbi tervi módosítások szükségesek:
 - Országos Ökológiai hálózat övezete területének telekhatára történő pontosítása, (az -5% módosítás lehetőségével),
 - BATrT Szerkezeti terv – városias települési térség területének telekhatára történő pontosítása (BATrT 7.§ (2) bek. szerinti +2% növelésének lehetőségével)
 - a TSZT, SZT tervlapon a módosítás hatálya alá tartozó területen a természetes terület - **Tt** - jelének törlése
 - Biatorbágy Város Településszerkezeti tervén a 7763/2 hrsz-re jelölt 4330 m² nagyságú erdőterületet Biatorbágy közigazgatási területén belül pótolni kell (BATrT 6.§ (2) bek. szerint, az erdőterületek területfelhasználási egységének nagysága a közigazgatási területre vetítve összességében nem csökkenhet). Visszapótlási lehetőségeket lásd a Tervirat-1 „Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek” mellékleten.

Fenti településrendezési eszközök (TSZT és SZT) korrekciója mellett a beruházás megvalósítása érdekében szükséges a HÉSz és SZT 7763/2 hrsz telek építési övezetére vonatkozó építési paramétereinek módosítása az alábbi szabályozási elemek tekintetében:

- A HÉSz-ben az alábbi táblázatban részletezett beépítési paramétereket szükséges módosítani:

	építési övezet	min. alakítható telekterület m ²	min.kial. telek-szélesség m	max.beépítési arány	min. zöldfelületi arány	beépítési mód	max. építménymagasság m	max. épületmagasság
meglévő	Gksz-3	5000	50	30	30	SZ	9,0	-
tervezett	Gksz-3*	5000	50	55	20	SZ	-	14,0

A HÉSz 11. § „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz” -Gksz-3 építési övezetére vonatkozó - fenti táblázatban bemutatott tervezett módosításán kívül, - előírásai a 7763/2 hrsz telekre tervezett Gksz-3* építési övezetre vonatkozóan megtartásra kerülnek.

- A SZT módosítás során a 7763/2 hrsz telekre az alábbi szabályozási elemeket szükséges módosítani:

- építési hely (előkert min 12,0m, oldalkert min 12,0m, hátsókert 10,0 m.)
- építési övezet határ (7763/2 hrsz telekhatárait)
- építési övezet jele: Gksz-3*
- építési övezet beépítési paramétereit tartalmazó jelmagyarázat

A tanulmányterv alapját képező beruházás megvalósítása érdekében tehát módosítani kell a településrendezési eszközöket, Biatorbágy Város Alufix Ungarn Ipari Kft. képviselői részére megküldött tájékoztató levele szerint (Lásd Tervirat - 2):

„A vonatkozó településrendezési eszköz módosítás:

- *a jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközökbe beépítve várhatóan 2016. márciusi elfogadással, illetve*
- *önálló egyszerűsített eljárásban rövid időn belül történő kezdeményezéssel, várhatóan 4-5 hónap átfutási idővel, vagy*
- *önálló eljárásban távlatban, a 2016 évben elfogadott új településrendezési eszközök módosításaként.”*

1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása

A meglévő beépítettség és a tervezett beépítettség bemutatása:

- A telek meglévő beépítettsége, építési helye:
 - telekterület: 20 755 m²,
 - meglévő csarnoképület alapterülete: 2530 m²
 - meglévő épületmagasság: 8,7 m (HÉSz által előírt max. építménymagasság 9,0 m)
 - meglévő beépítettség: 12 % (HÉSz által előírt max beépítési arány 30%)
 - meglévő zöldfelület: 60 % (HÉSz által előírt min zöldfelületi arány 30%)
 - meglévő beépítési mód: szabadonálló (HÉSz által előírt beépítési mód SZ, azaz szabadonálló)
 - meglévő előkert: 12,5 m (előírt előkert HÉSz és SZT által: min. 12,0 m)
 - meglévő oldalkert: 12,0 m (előírt oldalkert: HÉSz és SZT nem állapít meg, ezért az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének fele min. 4,5 m)
 - HÉSz és SZT által előírt hátsókert: min. 30 m

- A telek tervezett beépítettsége, építési helye:
 - telekterület: 20 755 m²,
 - csarnoképületek összes alapterülete: 9 172 m²
 - tervezett gerincmagasság: 16,6 m
 - tervezett beépítettség: 55 %
 - tervezett legkisebb zöldfelület: 20%
 - tervezett beépítési mód: szabadonálló
 - tervezett előkert: 12,0 m
 - tervezett oldalkert 12,0 m
 - tervezett hátsókert 10,0 m.

1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye

Közlekedés

A tervezett beruházás a Vendel park ipari parkon belül van. Az ipari park közúthálózati kapcsolatát az 1sz. főút adja, a belső feltárási úthálózat a főúthoz kapcsolódik, a főút pedig a térség országos útjaihoz, köztük az M1-hez és az M0-hoz. A tervezett létesítmény telke közvetlenül a Budai útról közelíthető meg. A Budai út is az 1sz. főúthoz kapcsolódik, korszerűen kiépített járműosztályozós csomóponttal. Az utca burkolata megfelelően kiépített, jó minőségű aszfalt burkolat. Az ipari park kiszolgáló útjai mentén jellemzően nem épültek járdák, így a Budai út érintett szakaszán sem.

A tervezett beépítés a terület használatát, közlekedési igényeit alapvetően nem változtatja meg. A jelenlegivel azonos marad a közúti kapcsolata, személygépkocsival, teherforgalommal, kerékpárral a Budai úton közelíthető meg. Jelentősebb gyalogos forgalomra továbbra sem kell számítani. A közösségi közlekedési ellátást változatlanul az 1sz. főúton közlekedő autóbuszjáratok biztosítják (a legközelebbi megálló a Biatorbágy-Alpine), illetve a tervezett „munkásjárat”, ami Biatorbágy vasútállomás és az Alufix között közlekedik majd, a jelenlegi elhatározások szerint. A várható teherforgalom, a kapott adatszolgáltatás szerint, napi 10 kamion lesz (25E/nap, összesen oda-vissza), ami a környék úthálózatának kihasználtsága szempontjából elhanyagolható (az 1sz. főút forgalma 910E/ó, kihasználtsága 16%).

A telken belül, a meglévő épület körüli burkolat részben felhasználásra és bővítésre kerül az új épület körüli és közötti burkolatok részeként (a meglévő rakodórampát elbontják, az összes épület körüljárható lesz). A csarnoképületek és az azokat összekötő nyaktárgyépület közötti terület, burkolt felületként, a kamionok számára szolgáló manipulációs tér lesz, a teherforgalom a telek más részére nem hajt be. A jelenleg a bejáráshoz közel kijelölt kb. 10 parkolóhely megszűnik, ezen kívül most a meglévő csarnok körüli burkolaton máshol is lehetséges a parkolás, ami a tervezett állapotban szükség szerint megtartható, vagy megszüntethető. A tervezett állapotban az OTÉK szerint kell megoldani a parkolást (a különböző funkciójú épületek területe alapján számolva, telken belül elhelyezve), kb. 45 parkolót kell kialakítani. A parkolókat célszerű részben az előkertben, részben az irodaépület mellett elhelyezni. Az OTÉK által előírt kerékpár tárolók is kényelmesen elférnek a telken.

Közműfejlesztés

A vizsgált terület a 1 sz. út és az M1 autópálya kereszteződésénél, attól északra helyezkedik el a Katalin-hegy délkeleti fekvésű domboldalán. A területen helyezkedik el a Vendel Park ipari-gazdasági terület, amely mára már szinte teljesen beépült. A terület 7763/2 hrsz.-ú telkén a meglévő csarnoképület átépítésével és mellette gyártócsarnokok építésével az Alufix Ungarn Ipari Kft ipari és háztartási csomagolóanyag gyártó telephelyet kíván felépíteni. Az összes bruttó szintterület 9300 m². A telek

gazdaságos hasznosítása, a megfelelő munkakörülményhez szükséges komfort biztosítása és a térség környezeti állapotának védelme érdekében a telkek beépítésére építési engedélyt csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén szabad adni.

A tervezett létesítmény közműigényei a következők:

Vízigény (m ³ /nap):	15
tűzivíz igény (l/min) max	
belső	600
külső	4200
<u>Keletkező szennyvíz(m³/nap):</u>	15
Villamosenergia igény (kW):	3300
Földgázigény (Nm ³ /h):	80

A tényleges beruházói közműigény bejelentéskor nyilatkoznak az üzemeltetők a közműbekötés műszaki-gazdasági feltételeiről és az üzemeltetőknek közművenként alapházis fejlesztésre a lekötött kontingensek feletti többlet igények után közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

A Vendel Park területén a közterületi utak nyomvonalán a teljes közműellátásához szükséges közművezetékek kiépítésre kerültek. A telket déli irányból határoló Budai út nyomvonalon így kiépült a vízvezeték, középnyomású földgáz vezeték, a szennyvízcsatorna és a közép és kisfeszültségű villamos földkábel légvezeték nyomvonala is.

Vízellátás

Biatorbágy közműves vízellátása megoldott, minden utcában a vezetékes ivóvíz hálózat kiépített.

A községben a vízellátást korábban az Érd és Térsége Víziközmű Kft (ÉTV) biztosította. A 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves ivóvíz és szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A település hálózata jelenleg az ÉTV ellátó rendszer felőli betápláló vezetéken keresztül kapja a betáplálást, amely a törökbálinti hálózat irányából épült ki a Budapest területén keresztül, majd a 1 sz. út északi útpadkájában, így a Vendel Park területet is érinti. Ez a vezeték a biatorbágyi hálózati rendszert a Rozália Parknál éri el, a vezeték mérete NÁ 300. Erről a vezetékről ágazik le a Vendel Park ellátására egy NÁ 200-as méretű KMPVC körvezeték, amely méreténél fogva biztonságos ellátást ad a már meglévő gazdasági terület számára. Erről a 200-as vezetékről épült ki a Budai út nyomvonalán egy NÁ 200-as méretű KMPVC vízvezeték.

A 7763/2 hrsz.-ú telken lévő csarnoképület ellátására a Budai út nyomvonalán megépített dn 200-as vezetékről a bekötővezeték kiépült, ez táplálja be a telken belüli ellátó hálózatot, amely az új épületrészek 15 m³/nap vízigényeinek ellátására továbbépíthető.

A területen létesítendő létesítmények külső tűzivízigénye 4200 l/perc lesz. Ezt a vízmennyiséget a közterületen lévő vezetéken lévő tűzcsapokról lehet biztosítani. A vételezési lehetőség vizsgálatára a tűzcsapokról levehető vízmennyiség mérését javasoljuk elvégezni, amennyiben a tűzcsapokról nem vételezhető ekkora oltóvíz mennyiség, akkor telken belül tűzivíz tározó medencét kell létesíteni, méretét a hiányzó oltóvízszükséglet határozza meg.

Szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizeket a községi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A szennyvíztisztító telep korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és + 10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési lehetősége biztosított. A 2011. évi CCIX. számú, a víziközmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a telken további 15 m³/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség. A biatorbágyi szennyvíztisztító telep a jelenleg tervezett fejlesztések során keletkező 15 m³/nap szennyvíz mennyiséget fogadni tudja.

A 7763/2 hrsz.-ú telken lévő csarnoképület ellátására a Budai út nyomvonalán megépített dn 200-as gravitációs szennyvízcsatornáról a bekötő csatorna kiépült, ez vezeti ki a telken belüli szennyvízcsatorna hálózattal elvezetett szennyvizeket. A telken belüli hálózat az új épületrészek 15 m³/nap többlet szennyvíz mennyiségének elvezetésére továbbépíthető.

Meg kell jegyezni, hogy a tervezési területen csak olyan tevékenység létesítése engedélyezhető, amelynek szennyvize a közcsonnába vezethető, ettől eltérő szennyezettségű tevékenység letelepítése csak akkor lehetséges, ha saját telkén belül a szükséges előtisztítás megoldható.

A tervezési terület környezeti vízgyűjtő területére eső csapadékvizek befogadója a Hosszúréti patak.

A tervezési területen a tanulmányterv közel 9300 m² alapterületű létesítmény elhelyezésére tesz javaslatot. Megvalósulása esetén a tervezési területen a burkolt felületek mennyisége jelentősen meg fog nőni, aminek következtében a területről elvezetendő csapadékvizek mennyisége is nő. A csapadékvizek elvezetésére a területi egységeken zárt csapadékcsonna hálózat építése szükséges. A rendszer befogadója a Hosszúréti patak lehet. Ez a patak a Vendel Park mélyvonalán halad, majd először keresztezi a 1 sz. utat, utána az Aldi területén halad végig, keresztezi a az M1-es autópályát, végül a Hosszúréti patak mentén létesített Horgásztóba kerülnek. A tóból a vizeket a Hosszúréti patak további szakaszai vezetik le a befogadó Dunába.

A Hosszúréti patak medre a befogadó Dunáig évtizedek óta túlterhelt, abba többlet csapadékvizek csak tározás után, csökkentett kifolyással vezethetők be.

A tervezési területen a minimális zöldfelületi arány 20%, így a maximális burkolt felületek területe 1,66 ha, az ezekről gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége két éves gyakoriságú, 15 perc időtartamú záporral számolva közel 252 l/ sec. Erre a mértékadó vízmennyiségre kell a csapadékvíz elvezető rendszert a telken belül és kívül méretezni.

A telephelyek parkoló felületeiről a csapadékvizeket csak hordalék-, illetve olajfogón keresztül vezetve lehet a csapadék-csonnába vezetni.

A beruházás során a közműkiépítés során a szürkevízhasznosítás (szociális blokk WC öblítés) lehetőségével is kíván számolni a fejlesztő.

Energiaellátás

A tervezési terület korszerű, környezetbarát, komfortos, automatikus üzemvitelű energiaellátása csak vezetékes energiahordozóval biztosítható. A térségben vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

Energetikailag, beruházási és üzemeltetési költségeket is figyelembe véve a legkedvezőbbben, a villamosenergia világításra és erőátviteli célú energiaigények kielégítésére, a földgáz komplex termikus célú energiaellátásra alkalmas.

A tervezési terület körzetének városrészében a megújuló energiák közül a természeti adottság a napenergia hasznosítás lehetősége, amely évi 2000 körüli napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A nap energiájának hasznosítása a továbbtervezés során vizsgálandó. A föld energiájának hasznosítása is kínál még a továbbtervezés során energetikai szempontból figyelembe vehető hasznosítási lehetőséget.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A tervezési terület telke a Budai út mellett fekszik, az út nyomvonalán egy 22 kV-os földkábel van kiépítve. A földkábel a Budai úton lévő 3 db transzformátor állomást táplálja be, az egyik a tervezési terület telkén üzemel.

A tervezési területen várható 3,3 MW villamosenergia igények kielégítésére 2 alternatíva adódik:

1. Amennyiben a Budai úton meglévő 22 kV-os földkábel rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor további telken belül elhelyezendő transzformátorok telepítésére van szükség, ez a továbbtervezés során megkérendő ELMŰ nyilatkozattól függ.
2. Ha a Budai úton meglévő 22 kV-os földkábel nem rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor vagy a Budaörsi, vagy pedig a Biatorbágy alállomástól kell új 22 kV-os kábelkört kiépíteni és arról lehet a telken belül építendő transzformátorokat betáplálni.

A tervezési területen építendő közép- és kisméretű villamosenergia ellátó hálózatokat földkábelekkkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A tervezési terület telkén, a telken belüli feltáró utak és a parkolók nyomvonalán a térvilágítást is ki kell építeni. A térvilágításnak nemcsak közlekedésbiztonsági, hanem vagyonbiztonsági és figyelemfelkeltő szerepet is szolgálni kell. Az intenzívebb megvilágítás a nagyobb megvilágítást nyújtó, ill. a sűrűbben szerelt lámpákkal, lámpatestekkel biztosítható. Nagyon fontos, hogy energiatakarékos lámpatestek kerüljenek elhelyezésre. A közvilágításnak a terület arculatformálásában is jelentős a szerepe.

Földgázellátás

Biatorbágyon a földgázellátás szolgáltatója a TIGÁZ DSO Földgázelosztó kft.

A tervezési terület telkét magába foglaló Vendel park ellátására a középnyomású gázellátó hálózat kiépült. A hálózati rendszert a Rozália Park irányából a 1 sz. út északi oldalán kiépített nagyközépnyomású vezeték táplálja be az Alpine mellett megépített gáznyomáscsökkentőn keresztül. A jelenlegi tervezési terület telkén fellépő 80 Nm³/h földgázigényt a nyomáscsökkentő berendezéstől induló Budai út nyomvonalú középnyomású vezetékről lehet az igényeket közvetlenül kielégíteni.

A földgázigényénél figyelembe vételre került, hogy a gyártócsarnokba beépítésre kerülő turbinák csarnoképületek fűtéséhez elég hőt termelnek.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Biatorbágy vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-COM Nyrt. Budai Igazgatóság Biatorbágy Területcentrum biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A Biatorbágyon üzembe helyezett digitális telefonközpont a térség vezetékes távközlési ellátottságát megoldotta. Biatorbágy a 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egyéb –akár újlag létrehozandó- szolgáltatók is pályázhatják.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Biatorbágyon valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-online, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A Biatorbágy felett áthaladó országos mikrohullámú összeköttetés biztosítása magassági korlátozást okoz, amelyet figyelembe kell venni. Természetesen ez a magassági korlátozás jóval magasabban van a javasolt beépítési magasságnál, tehát tényleges korlátozást nem okoz.

Új antenna elhelyezése jelenleg nem tervezett, de létesítési igényével számolni kell. Elhelyezésénél az ágazati előírásokat kell figyelembe venni. A telepítési helyet a település önkormányzatával egyeztetni kell.

Humáninfrastruktúra és ennek fejlesztési igénye

A beruházás hatása humáninfrastruktúra tekintetében jelentős, mivel 65-70 fő új munkahelyet teremt. A beruházás miután nem csupán logisztikai, hanem termelő tevékenységet is folytat, ezért szakképzett munkaerőigénye van, pl. raktáros, technikus, gyártástechnológus, irodai alkalmazott stb.

1.7 A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása

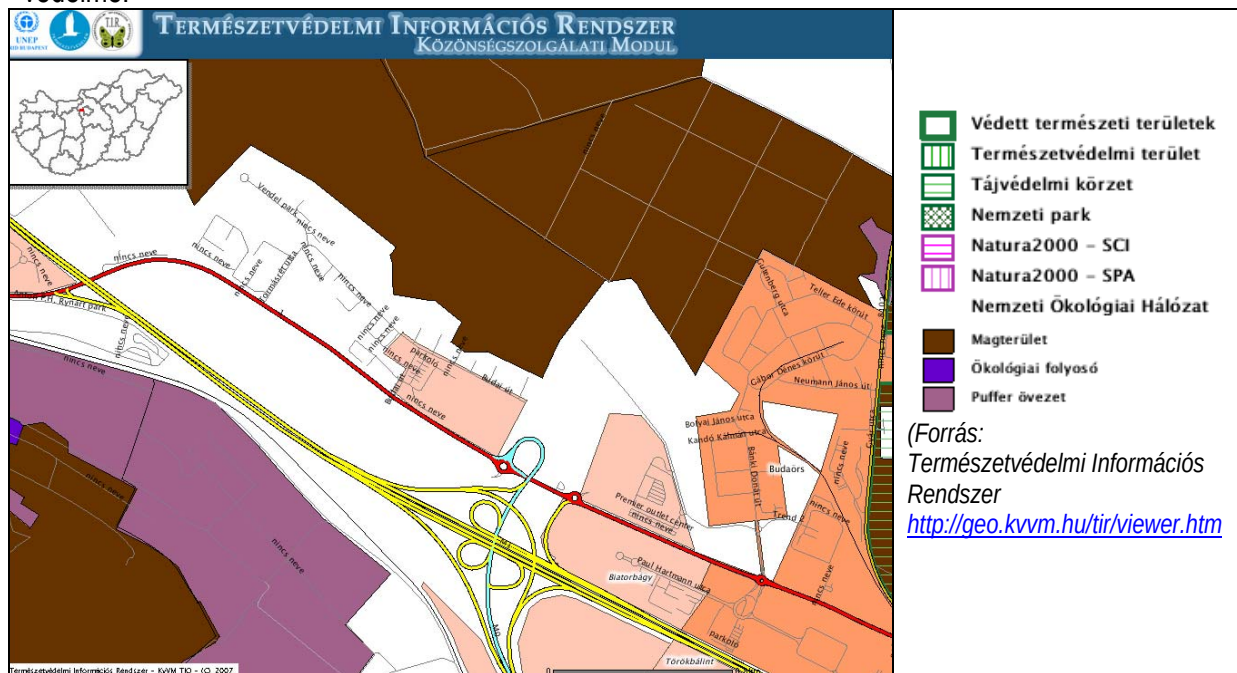
A 7763/2 hrsz telek a Vendel Ipari park északi határán fekszik, területe az erdőtervezett erdőterületekkel határos. A telket a másik három irányból az ipari park beépített telkei és feltáró útja határolja. Az ipari park területe és a telek is déli-délnyugati irányba lejt, de az ipari park területén belül a telekre a rálátás az 1. sz. út, az autópálya felől nem meghatározó. A tervezett beépítés a Vendel Ipari park egyik telkén történik. Az ipari park, illetve a tervezett beépítéssel érintett telek közelében nincs védendő funkciójú területfelhasználás, illetve védendő funkciójú építmény. A beépítés az épített környezet zavarása nélkül megvalósítható.

Az ipari park közműellátása a 7763/2 hrsz-ú telek hasznosításához is rendelkezésre áll, így a közműellátás a környezeti követelményeknek várhatóan megfelelő. A terület jelentős beépítése, a burkolt és beépített felületek növekedése miatt a rendezett csapadékvíz elvezetésre, szükség szerint a víz időszakos visszatartására (záportározó) megfelelő műszaki megoldásokat kell alkalmazni.

1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

A területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

Javasolt a telken lévő fás növényzet felmérése, a megtartásra érdemes faegyedek megjelölése és védelme.



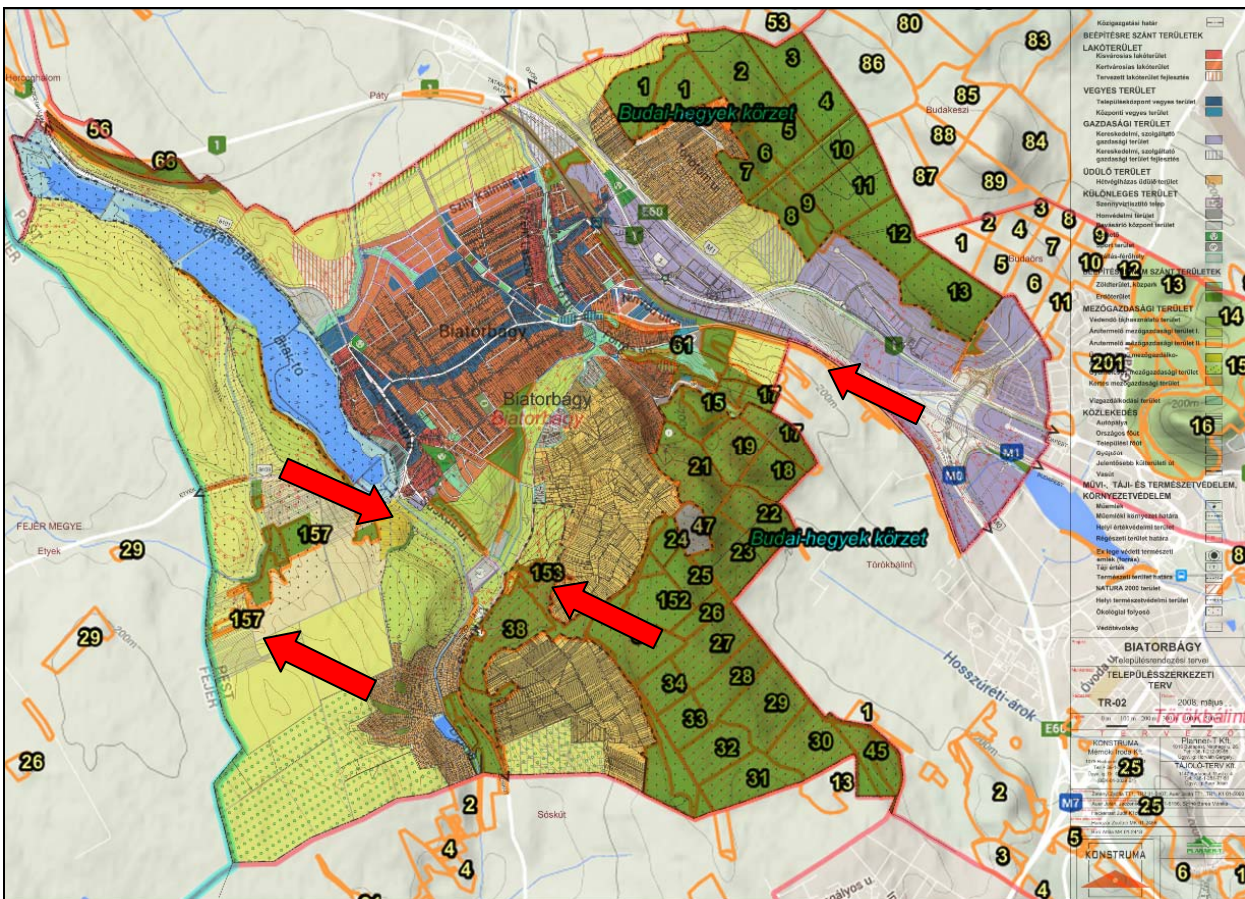
ÖSSZEFOGLALÁS:

A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok

1. A településrendezési eszközök módosítása – HÉSz és SZT módosítása a Gksz-3 építési övezet beépítési paramétereit érintően a 7762/3 hrsz telekre vonatkozóan,
2. Magasabb szintű tervek hiba javítása/korrekciója - BATrT erdőgazdasági térség, OTrT/MTv. Ökológiai hálózat övezet,
3. A 2. pont szerinti hibajavítás/korrekció átvezetése a Településszerkezeti tervlapra (TSZT), erdőterület levétele a 7763/2 hrsz telek északi telekrészéről.

TERVIRAT - 1

Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek



TERVIRAT - 2

Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó képviselői által beadott kérelemre

Kátai Péter és Lazányi Ferenc részére
Alufix Ungarn Ipari Kft.
1143 Budapest
Stefánia út 75.

Tárgy: Biatorbágy, ipari park területén a 7763/2 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelem

Tisztelt Kátai Péter és Lazányi Ferenc Urak!

Köszönettel vettük tárgyi ingatlannal kapcsolatos kérelmüket, amellyel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Kérelmük szerint Biatorbágy 7763/2 hrsz.-ú ingatlanon logisztikai központtal kapcsolatos fejlesztést kívánnak megvalósítani. A fejlesztéssel összefüggésben kérik „az ingatlant érintő projektekre az 55%-os beépíthetőség és a 14,0 m – es építménymagasság engedélyezését”.

A szóban forgó terület Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelete (HÉSZ) alapján Gksz – 3 építési övezetbe sorolt. Az építési övezetre az alábbi táblázatban szereplő építési paraméterek érvényesek:

Övezet i jel	min.kialak. telekter. (m2)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm. mag. (m)
Gksz-3	5000	50	30	30	SZ	9,0

A kérelem szereplő elképzelés a hatályos helyi építési szabályzat módosítását követően valósítható meg. A HÉSZ módosítása a képviselő- testület hatásköre, a döntést a HÉSZ módosítást szolgáló településrendezési eszköz kidolgozása és egyeztetése kell, hogy megelőzze. Nem önkormányzati fejlesztés esetében a településrendezési eszköz módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv) 30/A. § - ban foglaltak figyelembevételével történhet az alábbiak szerint:

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). A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a **telepítési tanulmányterv** alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a **településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása**,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
- ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy
- bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A tervezési településrendezési szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

A fentiek alapján amennyiben a kérelmüket a képviselő-testület előzetesen támogatja, a hatályos helyi építési szabályzat módosítása – tervezésre vonatkozó - településrendezési szerződés alapján történhet.

A vonatkozó településrendezési eszköz módosítás:

- a jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközökbe építve várhatóan 2016. márciusi elfogadással, illetve
- önálló egyszerűsített eljárásban rövid időn belül történő kezdeményezéssel, várhatóan 4-5 hónap átfutási idővel, vagy
- önálló eljárásban távlatban, a 2016 évben elfogadott új településrendezési eszközök módosításaként.

Kérem tájékoztatásom tudomásul vételét. Amennyiben további kérdés merül fel, javasolom a személyes egyeztetést.

Biatorbágy, 2016. június 15.

Tarjáni István
polgármester

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY VÁROS TÓPARK PROJEKT 3 RÉSZTERÜLETÉRE

7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4,
7716/5-6, 7716/8-9 és 7717 hrsz

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 15.§ ÉS 7.SZ. MELLÉKLET SZERINT

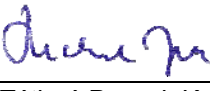
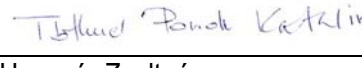
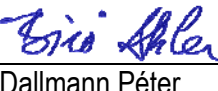


2015. SZEPTEMBER HÓ

Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI KFT.

1116 BUDAPEST, ZSURLÓ KÖZ 5. TEL: 06-20/ 312-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É.Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj- és természet- védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	táj- és kertépítész mérnök TK 01-5086 és TT1 01-5086
Közműtervezés - konzultáció	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
Építésztervezés	Dallmann Péter	okleveles építészmérnök É 13-1008
Látványtervek	Ónodi András	ZOA Építészeti és belsőépítészeti Kft.

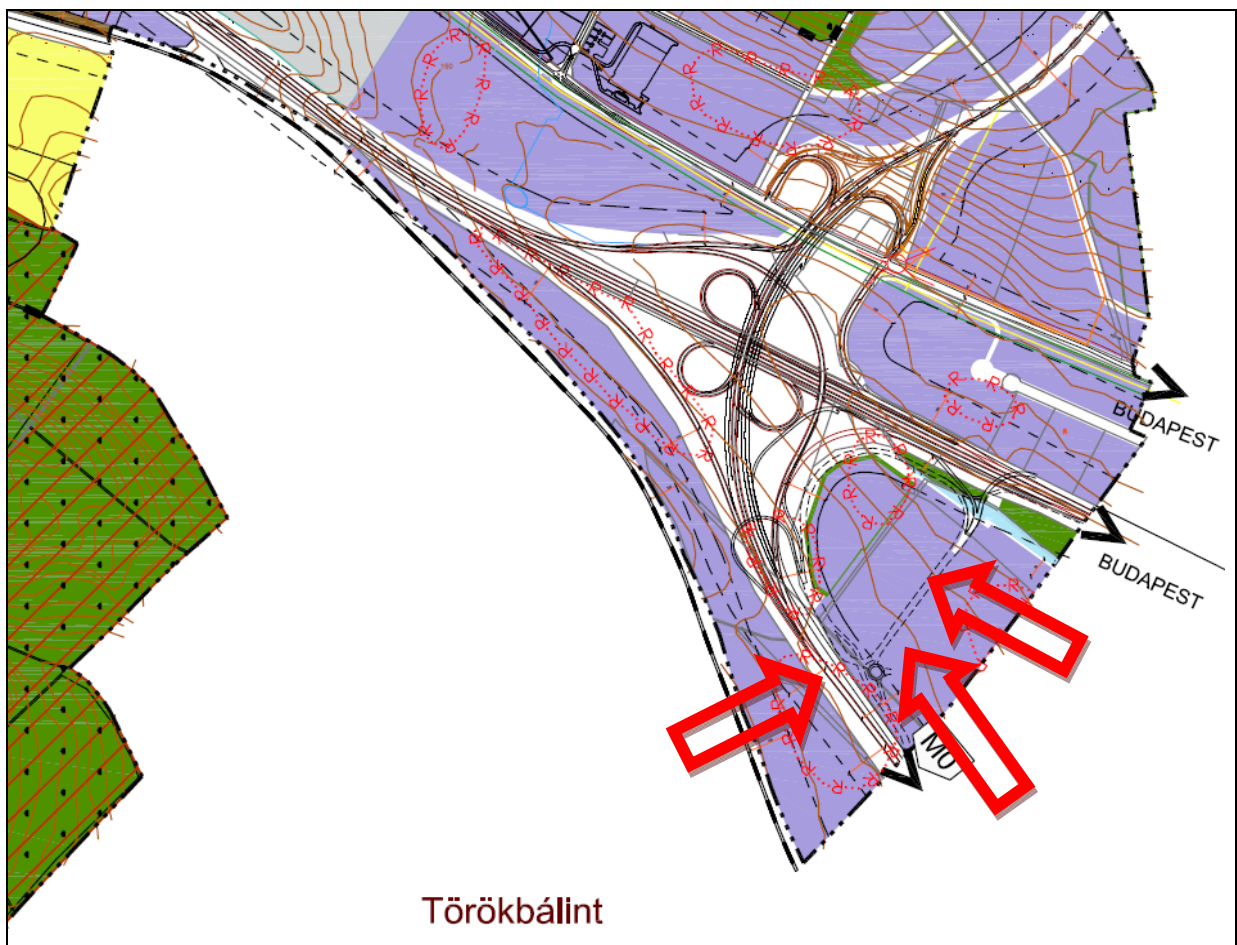
Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.
Iroda: 1116 Budapest, Zsurló köz 5.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-20/312-6246 és 06-30/236-3295
Tervszám: 38/2015

2015. szeptember hó

TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK



TARTALOMJEGYZÉK

Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Előzmény, a tanulmányterv célja	5
Bevezetés	6
Tópark Projekt bemutatása	7
1.1 Az érintett terület rövid bemutatása	8
1.2 A részterületek és a környezetük vizsgálati bemutatása	9
1.3 Beépítési terv leírása, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti tartalommal BT Beépítési terv Látványtervek 3D	16
1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	20
1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása SZT Szabályozási terv-vázlat	23
1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye	26
1.7 A javasolt beépítés várható környezeti hatásainak részletes kidolgozása	30
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére	36
 ÖSSZEFOGLALÁS: A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok	 37
 TERVIRATOK	
1. Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek	38
2. Építménymagasság és épületmagasság fogalmának magyarázata (OTÉK 2013. január 1-től hatályos változása tükrében)	39
3. Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó által beadott kérelemre	40

Előzmény, a tanulmányterv célja

Jelen Telepítési tanulmányterv Biatorbágy közigazgatási területe keleti részének, az M1 autópálya és M0 autóút csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található tervezett és részben megépült, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum 3 részterületére készül.

A tanulmány részterületeire vonatkozóan a beruházó a helyi építési szabályzatot (HÉSz) és Szabályozási tervi (SZT) mellékletét, a beépítési % és az az építménymagasság/épületmagasság fogalommeghatározása tekintetében kívánja módosítani. Az 1.sz. részterületen épülő beruházással kapcsolatban a fejlesztő az ingatlanra vonatkozóan a hatályos településszerkezeti tervet (TSZT) is részben módosítani kívánja a területfelhasználás tekintetében.

A TSZT, HÉSz és SZT módosítása Biatorbágy Város Képviselő- testületének hatásköre. Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő- testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített ún. Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében került elkészítésre jelen Telepítési tanulmányterv.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel, és ami alapja a később készítendő településrendezési terveknek, a településszerkezeti tervnek és a helyi építési szabályzatnak, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervnek.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerinti készült. Amely rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

Az ÚTNET Építő Kft. (1072 Budapest Rákóczi út 30.) megbízásából jelen Telepítési Tanulmánytervet a Z. É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. készíti (Tervszám: 38/2015).

Bevezetés

TÓPARK-PROJEKT 3 TERÜLETRÉSZÉRE VONATKOZÓ FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS RÖVID BEMUTATÁSA:

A 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. Ezért a beruházás befejezése érdekében a beépítési paraméterek, illetve az elhelyezhető funkciók (rendeltetési mód) körének módosítása szükséges (amely a Településszerkezeti terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítása:

1. Jogi szempontból szükséges a részterületeket feltáró úthálózat telekalakítása (melynek szabályozási tervmódosítása jelenleg folyamatban van. Készíti: Város és Ház Bt. Biatorbágy helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervi mellékletének módosítása a Tópark - irodapark területére vonatkozóan c.terv).
2. Az 1. pont szerinti belső feltáró, valamint a részterületeket érintő M1 autópálya és M0 autópályahídjának és csomóponti ágainak úttelek alakítása a részterületekhez jogilag tartozó telekterület méretét jelentősen csökkenti, ennek okán a beépítési paraméterek is megváltoznak.
3. Az 1. sz. részterületre vonatkozó a beépítés mértékének módosítása szükséges, egyrészt annak érdekében, hogy a meglévő átriumos beépítésű épületek belső terei lefedhetők legyenek, e módosítás során a meglévő, megépült épületszintterületet megtartásra kerül. Ez tulajdonképpen csak azért módosítja a beépítési %-t, mert a jelenlegi belső udvar lefedésével az udvar területe a beépített területek közé kerül a számítási módja miatt, tehát a beépítés mértéke annak ellenére nő, hogy az valójában szintterület növelést nem jelent. Másrészt, hogy elhelyezhetők legyenek a területen biztonságot szolgáló portaépületek.
4. Fentiekén kívül az 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) módosult, amely során az „építménymagasság” fogalma helyett az „épületmagasság” új fogalom került bevezetésre, amelyek a számítási módjukban lényegesen különböznek. (Lásd magyarázóábra Terviratok-2).
5. Az OTÉK módosítás az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületek körének meghatározása helyett, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek fogalmát vezette be. Miután az OTÉK e tekintetben nem fogalmaz egzakt módon, és a rendeltetési egységek fogalma olyan tág fogalomkört tartalmaz, amely során nehéz a funkciók elhelyezhetőségének egyértelműsítése. Ezért javasolt OTÉK alóli eltérés keretében a beruházás keretében elhelyezhető tevékenységek, funkciók körét meghatározni, annak érdekében, hogy a fejlesztés, beruházás során teljeskörűen és egyértelműen legyenek meghatározva.

Fentieket összefoglalva a megépült épületkomplexum meglévő szintterülete nem jár növekedéssel, de fenti módosítások elősegítik, hogy az épületegyüttes nemcsak ingatlanjogilag, hanem településképileg is rendezett legyen. Mindez által az M1 menti logisztikai területsáv, Budapest biatorbágyi kapujában, e multifunkcionális központ színes funkciópalettájával rövid időn belül életteli európai színvonalú épületegyüttesként jelenjenek meg.

TÓPARK-PROJEKT BEMUTATÁSA

A Tópark multifunkcionális ingatlankomplexum a főváros szomszédságában található kisvárosias jellegű, irodákkal, lakásokkal, kiskereskedelmi ületekkel, szolgáltató egységekkel, sportolási és rekreációs lehetőségekkel, valamint konferencia szállodával és a hozzá tartozó konferencia termekkel nyújt magas színvonalú szolgáltatásokat minden korosztály számára. Az ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra.

Az ingatlankomplexum a Törökbálinti tó közvetlen környezetében helyezkedik el, így számtalan rekreációs lehetőséget nyújt az ott élő, dolgozó valamint a Tóparkba ellátogató emberek számára. A tó közelsége illetve a tó partjával párhuzamosan kialakított gyönyörű sétány, esztétikai, ökológiai és szociális szempontból is elsődleges fontosságú az ingatlankomplexum mindennapi életében.

Budapest Közép-Európa legnagyobb városaként a régió legjelentősebb gazdasági központja. Oktatási, kulturális és szórakoztatási szerepe is kiemelkedő. Gazdasági stratégiai szerepe a Brüsszel-Bukarest tengelyen való elhelyezkedésnek is köszönhető. A Közép-Európai régióknak szüksége van világszínvonalú helyszínekre, legyen szó nemzetközi rendezvényekről, multinacionális cégek hazai képviseletéről, külföldi és hazai dolgozók, családok lakhelyéről.

A kialakított infrastruktúrális környezetnek köszönhetően a Tópark Ingatlankomplexum számos közlekedési eszközzel rövid időn belül megközelíthető.

Az M0-as körgyűrűn a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 30 perc alatt, míg a Bécsi illetve a Pozsonyi nemzetközi repülőtér 1,5 óra alatt válik elérhetővé. A Tópark 10 km-es környezetében található Budaörsi repülőtér privát illetve teherforgalom részére nyújt légi kapcsolati lehetőséget. A Tópark 5km-es környezetében található a biatorbágyi vasúti megálló. A Tópark Express ingajáratnak köszönhetően a Kelenföldi pályaudvar 15 perc menetidővel válik elérhetővé. A pályaudvarról megközelíthető 4-es metró közvetlen és gyors bejutási lehetőséget biztosít Budapest belvárosába.

A Tópark területe az M0 autótú valamint az M1, M7 aranyháromszögében található, így kitűnő lehetőséget biztosít az autóval közlekedők számára. A Tópark fejlesztéséhez kapcsolódó csomóponti ágak kialakításával az ingatlankomplexum közvetlen csatlakozási lehetőséget nyújt az M0-as körgyűrűn a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér felé, valamint az M1-es autópályán Budapest és Győr irányába. Az M5-ös autópálya Budapestről délkelet felé haladva Kecskemétet, Szegedet kapcsolja össze a fővárossal. A Kelenföldi pályaudvarról rendszeresen induló Railjet vonattal Bécs 3 óra alatt elérhető.

A TÓPARK irodaházai összesen 45 000 m² bérelhető területet biztosítanak hazai és nemzetközi cégek számára. A LEED Campus® nemzetközi minősítésrendszer bevezetésének folyamatai elindultak, amely már a tervezés fázisától végigkíséri a projektet és amely a teljes kivitelezésen át a berendezésig az előírt környezettudatosági és fenntarthatósági kritériumok alapján pontozza az épületegyüttest, így az egész világon elismert minősítést nyújt a beruházásnak. 297 db lakással, a penthouse-tól a stúdió apartmanig széles választékkal a legszebb környezetben, a Törökbálinti tóra néző kilátással, óriási parkkal körbevett környezetben kínál műszakilag és esztétikailag is tökéletes otthont. A TÓPARK korszerű, energiafelhasználást kímélő hűtés-fűtés rendszerekkel, zöldtető kialakítással várja lakóit.

Az 500 ember befogadására alkalmas konferencia terem és a 130 szobás Business Hotel kiváló lehetőséget nyújt kapcsolatépítésre, ahonnan egy lépés a tó körüli sétány, remek kikapcsolódási lehetőségekkel. Az ingatlankomplexum belső sétányán a bevásárlás és a gasztronómiai élmények teszik teljessé az összhangot.

Az épületek földszintjein kiskereskedelmi egységek mintegy 13 000 m² területen, ezek között éttermek, kávézók, élelmiszerboltok, és egyéb a hétköznapi élet kiszolgálását biztosító szolgáltatások kerülnek kialakításra, mint pl. bank, posta, fodrászat és kozmetika, ruhatisztító, gyorsszervíz stb. A teljes komplexumot 2300 parkolóhely szolgálja ki mind az itt lakó és dolgozó emberek, mind az ide látogató érdeklődők részére.

A projektterülethez kapcsolódik a közvetlen közelében - az M0 autótú túloldalán - fekvő gazdasági övezetbe sorolt terület, amelyen kihasználva a közúti megközelítést raktározás és logisztika valósul meg.

1.1 Az érintett területek rövid bemutatása

Az M1 autópálya M0 autóút csomópontja, valamint a törökbálinti közigazgatási határ közvetlen környezetében található tervezett és részben építés alatt álló ingatlankomplexum jelen tanulmányterv részterületeit Biatorbágy Város településrendezési eszközei kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásként határozzák meg. A 3 terület közül az 1.sz., terület tartalmaz beépítést, a 2. és 3. számú területek beépítés nélküliek. A területek elhelyezkedése, azaz a meglévő közlekedési hálózatban elfoglalt helye is kiemelkedő, amely a beruházás részeként további jelentős közlekedéshálózati elemekkel egészül ki. Például az M1 autópálya felett a beruházás ingatlankomplexumának egészét, illetve az M0 területen keresztüli megközelítését is szolgáló, átkötő ág, amelyek építése folyamatban van. Az M0 autóúttal való közvetlen közlekedési kapcsolat érdekében épülnek jelenleg az M0 autóút csomóponti ágai, illetve az M0 feletti híd. Az M0 érintettsége okán ezek az útkapcsolatok is az M0 kiemelt kormányprojekt részei.

Az 1. sz. területtel kapcsolatos közel egy évtizedet felölelő engedélyezés és beruházás megkezdése óta több esetben történt tulajdonos váltás. A beruházást jelenleg az Útnet Építő Kft., mint jogutód a terület tulajdonosa végzi. Az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból a fél évtizedig állt beruházás folytatása, befejezése érdekében módosítani kívánja az épületkomplexum egy részét illetően az elhelyezhető funkciók körét, valamint néhány beépítési paramétert.

Az alábbiakban a 3 részterület külön-külön kerül bemutatásra.

1. A 7702/31 helyrajzi szám alatti ingatlan területe:



A 2006-ban kapott és háromszor módosított (2007, 2008, 2010) Építési Engedéllyel rendelkező épületkomplexum szerkezetkész állapotban állt közel 5 évig. Időközben tulajdonosváltás történt.

Az épületkomplexum és útjai építése jelenleg folytatódik.

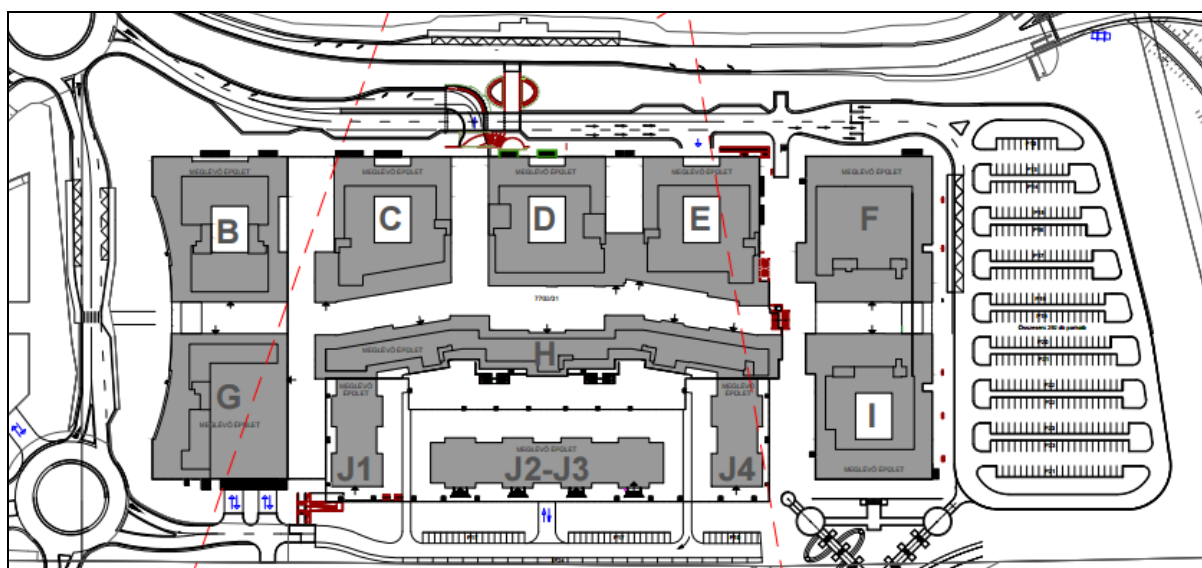
A B,C,D,E,F,G,I és H épületrészek F+4 szintesek. A 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület homlokzati síkjától.

A J1 és J4 épületek F+4, a J2 és J3 épületek F+3 szintesek. A 3., ill. 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület homlokzati síkjától.

A parkolósínt a B,G,C,D,E,H és J1épületekben 2szintes, az F,I és J2, J3 és J4 épületek alatt egyszintes.

Az Építési Engedély szerint az épületkomplexumban iroda, konferenciaterem, szolgálati lakás, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár funkciók helyezhetők el.

Az Építési Engedély szerint az egyes épületekben, épületrészekben az alábbi funkciók kaptak helyet:



építési övezet	épületek	építési engedély szerinti funkciók
Gksz-7	B C D E	iroda kereskedelem, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár
	F H I	
	G	és parkolóház
	J1, J2, J3 és J4	szolgálati lakások

2. A 7702/19 hrsz terület:

A jelenleg beépítetlen, ún. IKK kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, mind az M1 autópályával, mind az M0 autópáttal közvetlen közlekedési kapcsolattal rendelkezik, útjainak építése jelenleg folyamatban van. A területen tervezett irodaépület az épületkomplexum Építési Engedélyben „A” épületként szerepelt.

3. A 7712/1-9 hrsz és 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz ingatlanok területe:

A jelenleg beépítetlen, ún. Bitec kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület M0 autópáttal való közvetlen és az M1 autópályával közvetett közúti kapcsolatának építése jelenleg folyamatban van. A területi elhelyezkedése kiválóan alkalmas a tervezett logisztikai, raktározási, illetve termelőtevékenységgel foglalkozó vállalkozások beruházásainak befogadására.

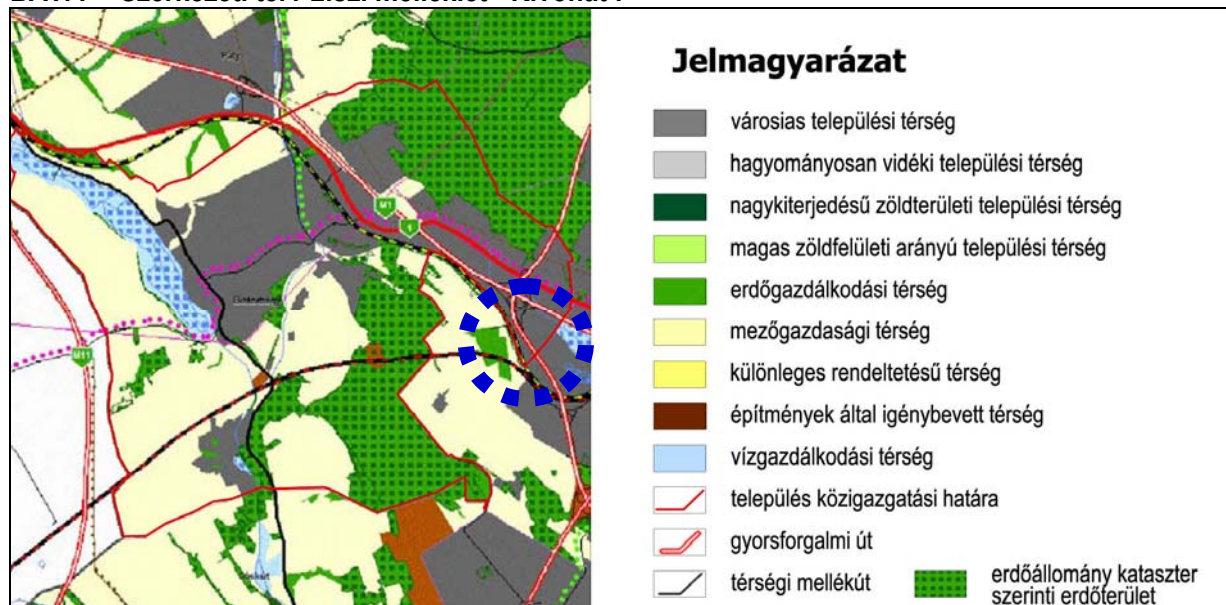
1.2 A részterületek és környezetük vizsgálati bemutatása

A részterületekre vonatkozó magasabb szintű területrendezési terv

A) Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

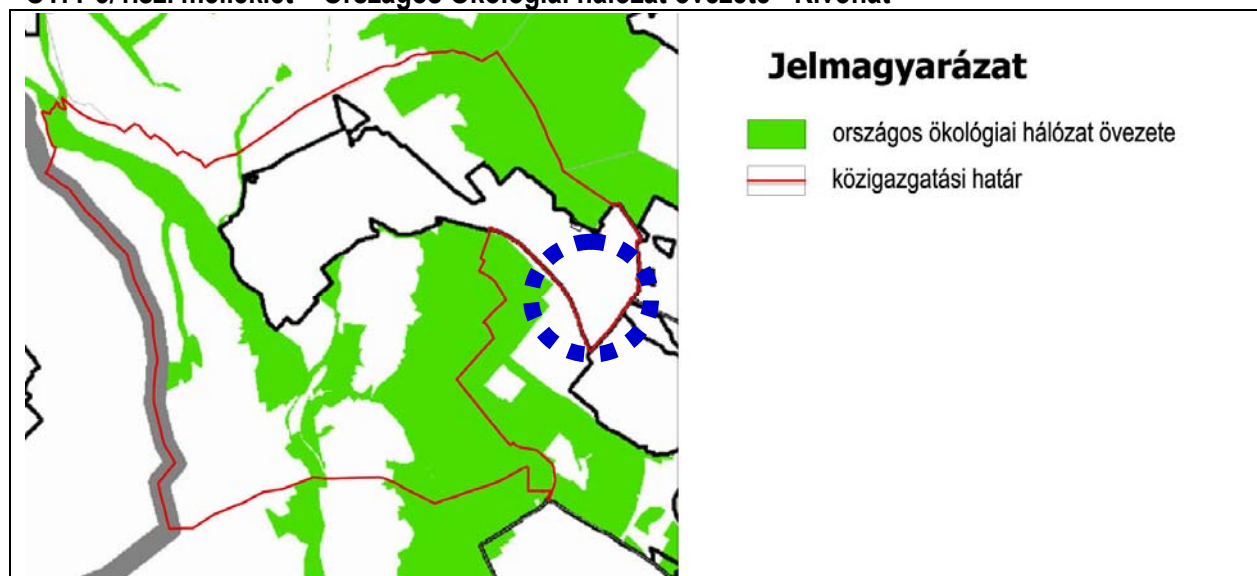
A BATrT a részterületeket és tág környezetüket „városias települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja, Biatorbágy közigazgatási területe keleti felének jellemző részével együtt, a közigazgatási határig, illetve azon átnyúlóan Törökbálint ugyancsak „városias települési térség”-ként jelölt településrészének területével szerves kapcsolatban. Az 1.sz. részterület északi terület részén a Hosszúréti patak vízgazdálkodási térsége halad keresztül. A részterületeket egyéb térség nem érinti.

BATrT – Szerkezeti terv 2.sz. melléklet - Kivonat :



B) Országos Területrendezési terv (OTrT) – övezetei:

OTrT 3/1.sz. melléklet – Országos Ökológiai hálózat övezete - Kivonat



A részterületeket és környezetüket az országos ökológiai hálózat nem érinti.

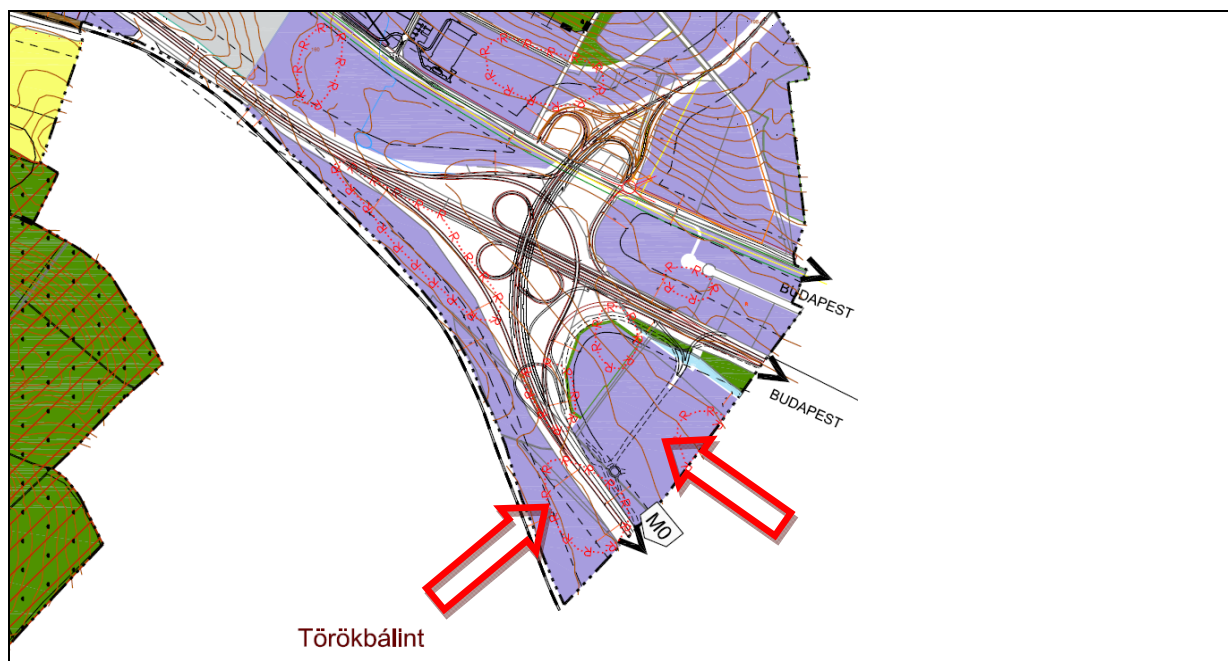
A részterületekre vonatkozó Országos Erdőadatállomány nyilvántartás:

Az alábbiakban bemutatásra kerülő Országos Erdőadatállomány (<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/>) nyilvántartása szerint a részterületek egyike sem érinti, ill. nem részei üzemtervezett erdőnek.



A részterületekre és környezetükre vonatkozó helyi szintű településrendezési eszközök bemutatása:

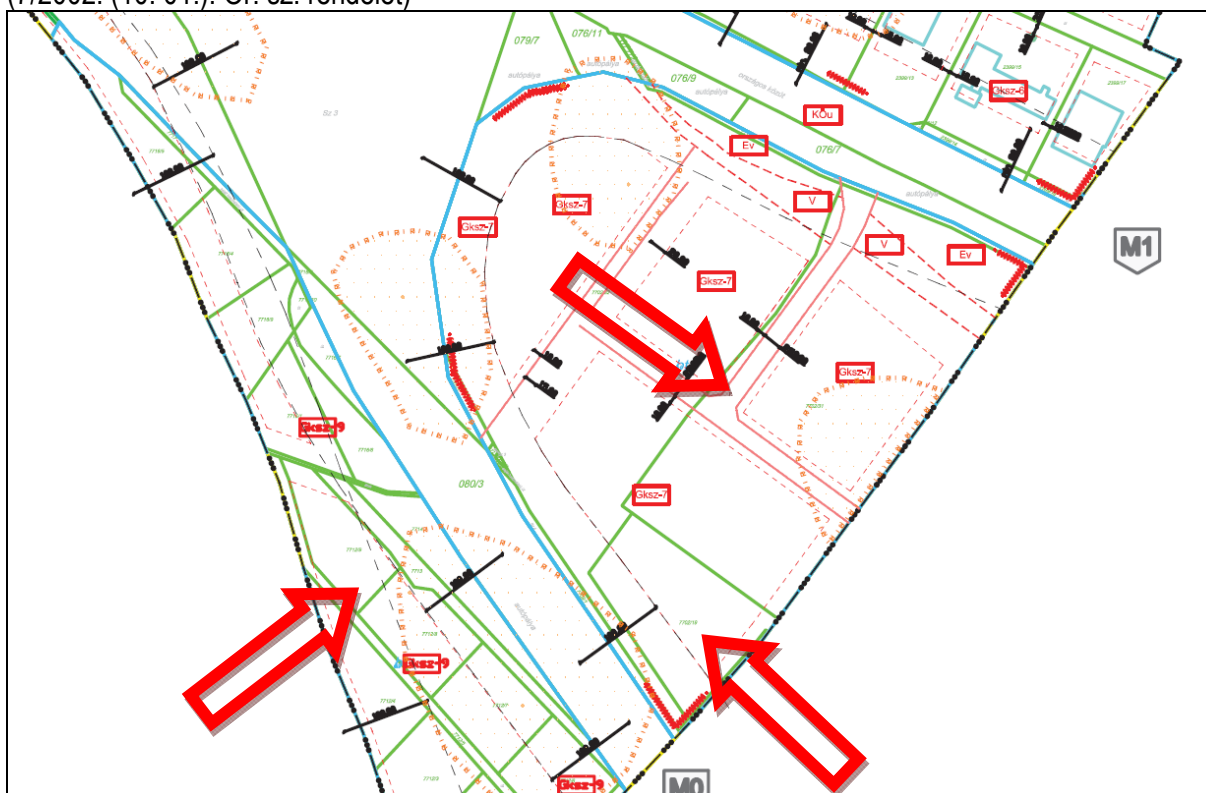
- Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti terve:



A részterületek Településszerkezeti besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület (Gksz). Az 1.sz. részterület északi határán erdőterületet és vízgazdálkodási területet jelöl a TSZT. Erdőterületet az Országos Erdőadatállomány nem jelöl a területen, és a Hosszúréti patak vízgazdálkodási területe is áthelyezésre került korábban. Amely szerinti telekrendezés a hatályos fölhivatali nyilvántartásba átvezetésre került, az alábbiak szerint.



- Biatorbágy Város hatályos Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv:
(7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelet)



A részterületek Szabályozási tervi besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület, amelyből a 3.sz. Gksz-9, a 2.sz. Gksz-7, és az 1.sz. Gksz-7 építési övezetben, valamint az M1 autópálya melletti része védőerdő (Ev) és vízgazdálkodási (V) terület övezete, a TSZT-vel megegyező módon, de ellentmondva a földhivatali nyilvántartásnak, azaz a meglévő területfelhasználatnak.

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a területek jelenlegi gazdasági területbe sorolása megfelel a magasabb szintű terveknek. Ugyanakkor a helyi szintű TSZT és SZT tervlapok, az Erdészeti adatállomány és a hatályos földhivatali nyilvántartás nem illeszkednek.

A fejlesztési területekre Biatorbágy hatályos HÉSz 11.§ kivonata a Gksz-7 és Gksz-9 építési övezetei vonatkoznak, amelyek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:
(a Gksz-7 az 1.sz. és 2.sz. részterületekre, a Gksz-9 a 3.sz. részterületre vonatkozik)

„(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:”

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építmény mag. (m)
Gksz-7	10.000	50	30	30	SZ	13,5
Gksz-9	20.000	80	30	30	SZ	15,0

Részterületek és környezetük területhasználatának, beépítettségének bemutatása:

Az M1 autópálya M0 autóút között, valamint annak közvetlen környezetében található részterületek Biatorbágy keleti közigazgatási területe, Budaörs és Törökbálint nyugati közigazgatási területei közé ékelődik be, szerves egységet képez Törökbálint nyugati közigazgatási területével, nem csupán a kiemelkedő közlekedési hálózata, hanem e települések hosszútávú jövőképét megalapozó hasonló volumenű és a kiemelt jelentőségű közlekedési kapcsolatokat, valamint a tó adta rekreációs adottságokat is kihasználó fejlesztési projektjei szempontjából is. Az összekötést jelentő közlekedési kapcsolatok (M1, M0 és vasút) tulajdonképpen fizikailag el is választják jelen területet, mind Biatorbágy, mind Budaörs, mind Törökbálint települések központi területeitől.

A részterületek tervezett és részben építés alatt álló ingatlankomplexumának részei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

1. A 7702/31 hrsz terület:

A terület rész beépítése 2006-ban kezdődött meg, majd a beruházás néhány évre leállt. Az építkezés tavaly évvégén indult újra, tulajdonosváltásnak köszönhetően.

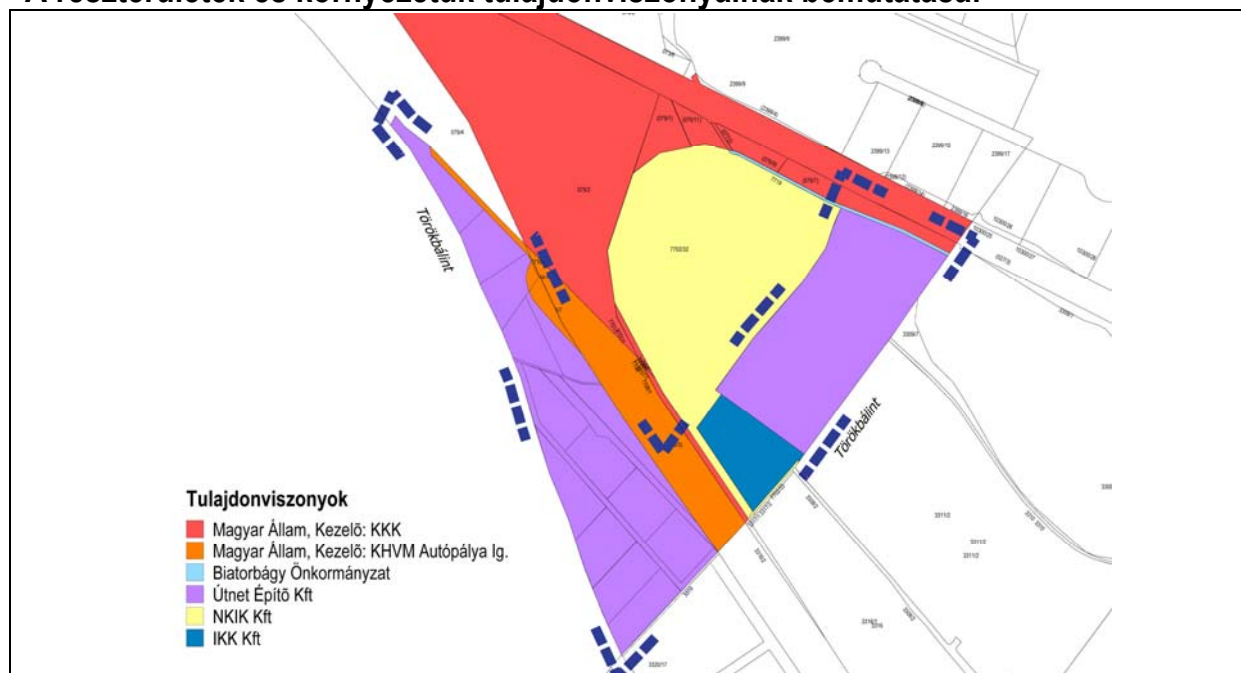
2. A 7702/19 hrsz terület:

A terület rész beépítetlen, területét érintik az ingatlankomplexum területét feltáró közlekedési hálózat jelenleg épülő útjai, illetve a terület részt délről határoló M0 autóút felett átívelő hídra felvezető és az M0 túloldalát feltáró út.

3. A 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9, 7717 hrsz ingatlanok területe

A tervezetten logisztikával és termelőtevékenységgel foglalkozó vállalkozásokkal beépülő - jelenleg beépítetlen terület - tervezett gazdasági terület északi határa az M0 autópálya, déli határa a vasúterület. A terület keleti részén köt át az M0 autóút felett, annak hídja, amely az 1.sz. és a 2. sz. területekhez, valamint az M1 autópálya felé jelent közlekedési kapcsolatot. A terület déli határát jelentő vasúterület törökbálinti közigazgatási határán fekszik. A terület megközelítését szolgáló M0 autóúttal való közvetlen közlekedési kapcsolatának kiépítése jelenleg folyamatban van.

A részterületek és környezetük tulajdonviszonyainak bemutatása:



(Forrás: Város és Ház Bt. - Batorbágy HÉSZ és SZT mód. Tópark területére vonatkozóan terv)

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos
047/2	Kivett országos közút (külterület)	Magyar Állam
076/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
076/9	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
076/11	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
077/2	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
7702/19	Kivett beépítetlen terület (belterület)	IKK Iroda és Kutató Központ Ingatlanberuházó Kft. Törökbalint (2007)
7702/31	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7702/32	Kivett beépítetlen terület (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbalint (2007)
7706/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7707/1	Kivett saját használatú út (belterület)	Magyar Állam
7708/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7712/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7713	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)

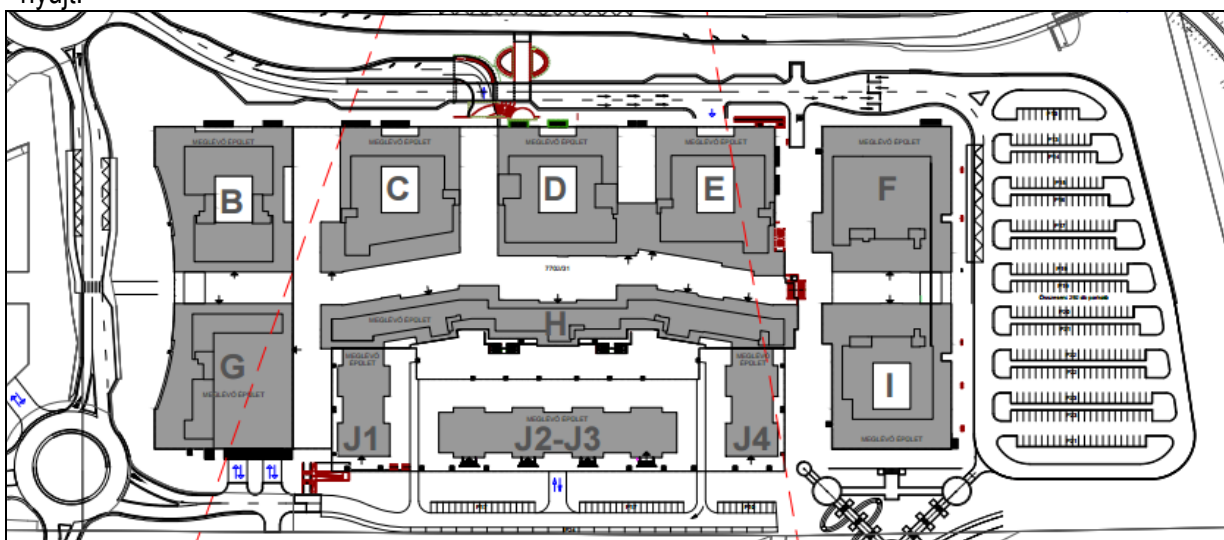
7719	Kivett árok (belterület)	Biatorbágy Város Önkormányzata
079/2	Kivett szántó (külterület)	Magyar Állam
079/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
080/3	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
7701/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7702/33	Kivett út (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbálint (2007)
7709	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam
7710/1	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam
7712/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/2	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/3	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/4	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/5	Kivett út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/7	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/9	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7714	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7715	Kivett árok (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/4	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/5	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/7	Kivett út (belterület)	M1 Autópálya Csomópont Kft. Törökbálint (2012)
7716/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/9	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7717	Kivett saját használatú út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)

1.3 Beépítési terv leírása

Az 1.sz. részterület beépítési tervének bemutatása:



Biatorbágy –Tópark beruházás kisvárosias településképet mutató épületegyüttes, amelynek irodaházai összesen 45 000 m² bérelhető területet biztosítanak, valamint 500 ember befogadására alkalmas konferencia teremmel és a 130 szobás Business Hotellel rendelkezik. Az épületegyüttes középső zónájában 297 db lakás kerül kialakításra a penthouse-tól a stúdió apartmanig, Törökbálinti tóra néző kilátással. Az ingatlankomplexum belső sétányain, az épületek földszintjein kiskereskedelmi egységek mintegy 13 000 m² területen, ezek között éttermek, kávézók, élelmiszerboltok, és egyéb a hétköznapi élet kiszolgálását biztosító szolgáltatások kerülnek kialakításra. A teljes komplexumot 2300 parkolóhely szolgálja ki mind az itt lakó és dolgozó emberek, mind az ide látogató érdeklődők részére. Közvetlen kapcsolatban van a törökbálinti tóval, amely környezet remek kikapcsolódási lehetőségeket nyújt.





J épületek (J1, J2, J3 és J4)

Az épületegyüttes törökbálinti tóra néző, keleti épületrészében 126 db lakás kerül kialakításra. Az épület J2 és J3 épületrésze -1+F+3, a J1 épület -1+SZ+ F+4 és a J4 épület -1+F+4 szintes.



F-I épületek

Az épületegyüttes északi, M1 autópálya felőli részén található épületrészében szálloda, konferencia-terem, kereskedelmi és iroda funkciók tervezettek. Az épületek -1+F+4 szintesek.



C-D-E épületek

Az épületegyüttes középső terület részének nyugati részében található épületekben iroda, kereskedelmi és étterem funkciók tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.



H épület

Az épületegyüttes középső terület részének központi részében 171 db lakás, valamint kereskedelmi és étterem funkciók tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.



B-G épületek

Az épületegyüttes déli, M0 autótút felőli részén található épületrészében iroda, kereskedelmi és étterem funkciók, a G épületrészben parkolóház tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.

Az alábbiakban a meglévő épületegyüttes bruttó és nettó szintterületkimutatása kerül bemutatásra.

BRUTTÓ TERÜLETEK KIMUTATÁSA

	B-G épület	C-D-E épület	H épület	F-I épület	J1 épület	J2-J3 épület	J4 épület	parkoló-ház
Tetőszint	133	310	79	132	nincs	nincs	nincs	804
4. emelet	4 198	7 184	3 537	4 579	573	nincs	573	1 572
3. emelet	4 300	7 684	3 547	5 453	785	1 312	785	1 572
2. emelet	4 296	7 697	3 546	5 941	856	1 820	856	1 572
1. emelet	4 296	6 914	3 160	5 943	856	1 820	856	1 572
Földszint	4 379	7 830	3 484	5 941	856	1 820	856	1 572
Szuterénszint	nincs	nincs	nincs	nincs	1 189	nincs	nincs	nincs
Terepszint felett összesen	21 602	37 619	17 353	27 989	4 521	6 772	3 926	8 665
Parkolószt -1P	5 510	11 111	7 210	6 869	2 154	3 737	2 154	2 383
Parkolószt -2P	5 503	11 271	7 073	nincs	nincs	nincs	nincs	2 383
Terepszint alatt összesen	11 013	22 382	14 283	6 869	2 749	3 737	2 154	4 766
Minden szint összesen	32 615	60 001	31 636	34 858	7 269	10 509	6 080	13 431
Összes épület terepszint felett:	128 447	m2						
Összes épület terepszint alatt:	67 953	m2						
Összes épület minden szint:	196 399	m2						

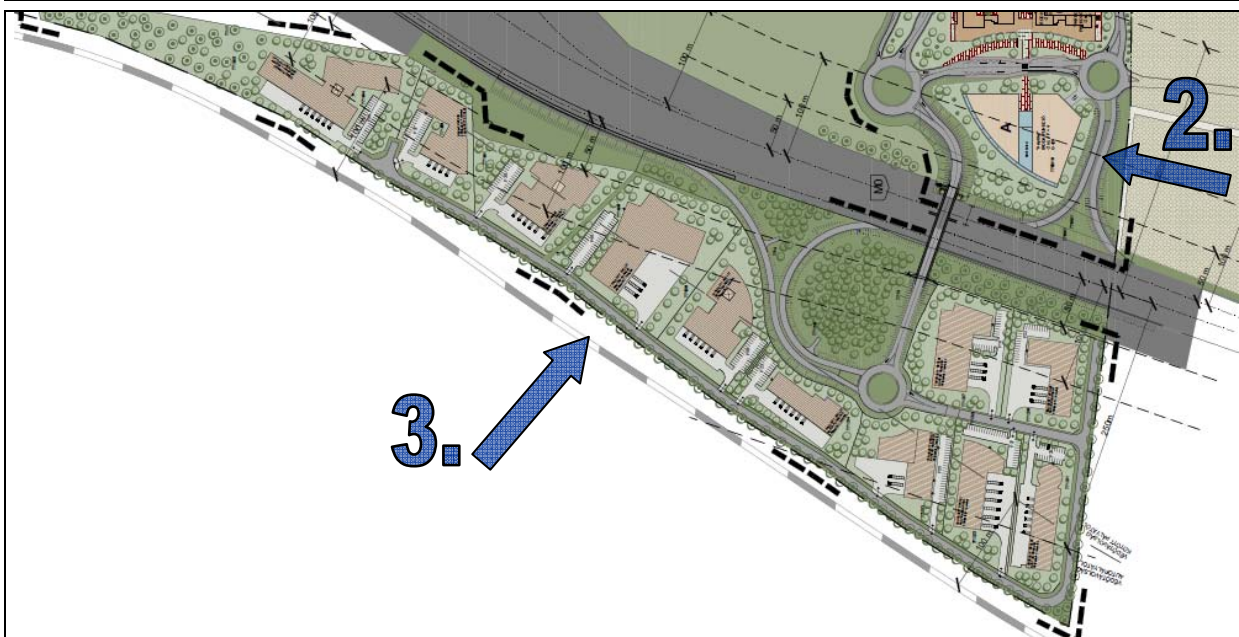
NETTO TERÜLETEK KIMUTATÁSA

	B-G épület	C-D-E épület	H épület	F-I épület	J1-J4 épület	parkoló-ház
Terepszint feletti területek:	23 563	33 782	18 805	15 224	12 451	7 883
Terepszint alatti terület:	6 470	20 653	10 321	13 213	8 077	3 288
Összesen	30 033	54 435	29 126	28 437	20 528	11 171
Összes épület minden szint:	173 730 m2					

A 2.sz. részterület beépítési tervének bemutatása:

A épület

A tervezett irodaépület az M0 autót mentén a 7702/19 hrsz, 13971 m² területű telken kerül elhelyezésre. Szabadonálló, P2+F+4 szintes, 20 m épületmagasságú épület, 5684 m² alapterülettel, 28 420 m² szintterülettel, 2 szintes, 420 parkolóhelyet tartalmazó terepszint alatti parkolóval kerül kialakításra.



A 3.sz. részterület beépítési tervének bemutatása:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

(7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz)

Az M0 autót és a Budapest-Győr-Hegyeshalom transzeurópai vasútvonal közötti tervezett 112 158 m² terület nagyságú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület telkein logisztikai és raktározási funkciók részére 32255 m² összapterülettel, 38706 m² szintterülettel, szabadonálló, F+1 szintes, 18 m épületmagasságú csarnoképületek kerülnek kialakításra. (A hatályos 30% beépíthetőséggel 36 350 m² a szintterület.)

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

A részterületek javasolt szabályozási módosítása céljainak összefoglalása:

A Tópark ingatlankomplexum megvalósulása érdekében az alábbi fontos szempontokból szükséges a hatályos HÉSz vonatkozó építési övezetei beépítési paramétereinek, illetve az elhelyezhető funkciók körének módosítása, ezek következtében az SZT és a TSZT módosítása is szükséges:

1. Jogi szempontból szükséges a részterületeket feltáró úthálózat telekalakítása, a közterületi és a magánúti feltárás szerint.
2. Az 1. pont szerinti belső feltáró, valamint a részterületeket érintő M1 autópálya és M0 autótú hídjának és csomóponti ágainak úttelekalakítása a részterületekhez jogilag tartozó telekterület méretét jelentősen, 5,3 ha-ral csökkenti, ennek okán a beépítési paraméterek is megváltoznak. Lásd alábbi táblázat:

3 részterület hrsz	telekterület m ²		területvesztés m ²
	meglévő	tervezett	
7702/31	100 097	94755	5342
7702/19	23 180	13971	9209
7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717	150500	112 158	38342
Összesen:			52893 m²

3. Az 1. sz. részterületre vonatkozó a beépítés mértékének módosítása szükséges, egyrészt annak érdekében, hogy a meglévő átriumos beépítésű épületek belső terei lefedhetők legyenek, e módosítás során a meglévő, megépült épületszintterület megtartásra kerül. Ez tulajdonképpen csak azért módosítja a beépítési %-t, mert a jelenlegi belső udvar lefedésével az udvar területe a beépített területek közé kerül a számítási módja miatt, tehát a beépítés mértéke annak ellenére nő, hogy az valójában szintterületnövelést nem jelent. Másrészt, hogy elhelyezhetők legyenek a területen a későbbiekben felmerülő, az üzemeltetéshez szükséges építmények pl. biztonságot szolgáló portaépületek.
4. Fentiekén kívül az 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) módosult, amely során az „építménymagasság” fogalma helyett az „épületmagasság” új fogalom került bevezetésre, amelyek a számítási módjukban lényegesen különböznek. (Lásd magyarázóábra Terviratok-2).
5. Az 1. sz. és 2.sz. részterületek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként (Gksz) szabályozottak (az Építési engedély kiadásakor hatályos OTÉK szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épületek elhelyezhetők a településközpont vegyes területen is.) Az Építési engedélyben (Lásd Tervirat-3) szereplő funkciók (iroda, kereskedelem, vendéglátóegység, konferenciaterület, bemutató tér, galéria, raktár, parkolóház, szolgálati lakás). Ebből adódóan, a beruházó azon ingatlanfejlesztési szempontú szándékának, hogy az 1.sz. részterület épületegyüttesének középső zónája (C,D,E,H és J épületek) átsorolásra kerüljön „településközpont vegyes területbe” jogszabályi szempontból nincs akadálya. (Lásd még 7.pont). Fenti területfelhasználás mód változtatással a beruházó azon ingatlanfejlesztési szempontú szándéka is megvalósítható - annak érdekében, hogy a terület minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni -, hogy a jelenleg a területen az építési engedély szerint megépült/épülő szolgálati lakások, a „szolgálati lakás” rendeltetésből „lakás” rendeltetésre tudjanak módosulni.

6. Az OTÉK módosítás az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületek körének meghatározása helyett, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek fogalmát vezette be. Miután, míg az OTÉK a településközpont területre (Vt) egzakt módon felsorolja az épületekben elhelyezhető rendeltetéseket, addig a kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) tekintetében olyan tág fogalomkört tartalmaz, hogy „elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál”. (Lásd az OTÉK kivonatát az alábbi keretes szövegrészben!) Ennek következtében a kereskedelmi szolgáltató területen nehéz az elhelyezhető funkciók egyértelműsítése. Ennek okán OTÉK alóli eltérés keretében javasolt a beruházás során a kereskedelmi szolgáltató területen (Gksz) elhelyezhető tevékenységek, funkciók, azaz rendeltetések körét pontosan, taxatív meghatározni, annak érdekében, hogy a fejlesztés, beruházás során teljeskörűen és egyértelműen legyenek meghatározva, ez biztonságot jelent mind a beruházás, mind az építési engedélyezés tekintetében.

Az 1.sz. és 2. sz. részterület épületkomplexumában az alábbi rendeltetések elhelyezése tervezett:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- szolgálati lakás,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő.

Az OTÉK 2013. január 1-jén hatályos – kivonat:

„Településközpont terület

16. § (1) *A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

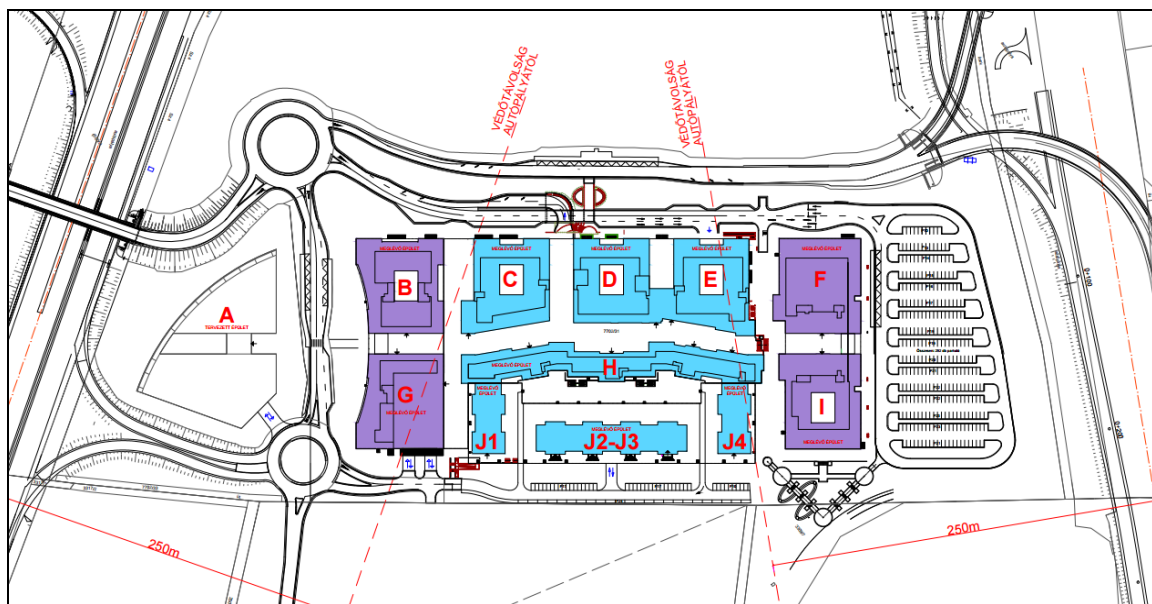
- a) igazgatási, iroda,*
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és*
 - f) sport*
- rendeltetést is tartalmazhat.”*

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) *A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

7. A jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) besorolás és az Építési Engedély szerinti funkciók, valamint az 5. és 6. pontban részletezett fejlesztési célok elérése érdekében a Településszerkezeti tervet az 1.sz. részterület középső területsávját érintően szükséges módosítani, településközpont vegyes (Vt) területre.



Azaz az épületegyüttes belső „védett” részének C,D,E,F,H,J1, J2, J3 és J4 épületei településközpont vegyes építési övezetbe kerülnek tervezetten átsorolásra. Az épületek közül a J4, H és F épületek M1 autópálya felőli homlokzatait kismértékben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsáv, amellyel kapcsolatban az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja az alábbi előírást teszi:

*„(8)Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –
a)gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen”*

Fentiek értelmében, az átsorolás megvalósításhoz ezen épületrészek tekintetében szükséges megkérni az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal hozzájárulását OTÉK alóli eltéréshez, az OTÉK 111.§ szerint, 314/2012. (XI.8.) korm.r. 38.§ (4) bek. értelmében történő egyeztetés során.

1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása

A részterületek hatályos szabályozási előírásainak összefoglalása:

A fejlesztési részterületekre Biatorbágy hatályos HÉSz 11.§ kivonata a Gksz-7 és Gksz-9 építési övezetei vonatkoznak, amelyek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:
(az 1.sz. és 2.sz. részterületekre: Gksz-7, a 3.sz. részterületre: Gksz-9 építési övezet vonatkozik)

„(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:”

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építmény mag. (m)
Gksz-7	10.000	50	30	30	SZ	13,5
Gksz-9	20.000	80	30	30	SZ	15,0

A részterületek meglévő és tervezett szabályozási előírásainak összehasonlítása:

Az alábbiakban Biatorbágy Tópark Projekt 1.sz., részterület esetén a meglévő, megépült és tervezett, a 2.sz. és 3.sz. részterületek esetében a tervezett beépítési paraméterek kerülnek összefoglalásra:
(Gksz-9 a területre hatályos HÉSz építési övezet, Gksz-12 új építési övezet)

1.sz. részterület - 7702/31 hrsz ingatlan megépült és tervezett beépítési paraméterei								
	építési övezet		szintszám	beépítési %		építmény-magasság	épület-magasság	minimum zöldfelület
épület	meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	meglévő	tervezett (terepszint felett/alatt)	meglévő	tervezett	tervezett
B G	Gksz-7	Gksz-11	-2+F+4	36,2 39,56	45/ 50	13,47 m (Lásd tervirat-2!	20,5	25
CDEH J1 J4 J2 J3	Gksz-7	Vt-20	-2+F+4 -1+F+4 -1+F+3	34,2	40/ 65		20,5	15
F I	Gksz-7	Gksz-7*	-1+F+4	16,9	30/ 30		20,5	25

2.sz. részterület - 7702/19 hrsz ingatlan tervezett beépítési paraméterei						
	építési övezet		szintszám	beépítési %	épület-magasság	minimum zöldfelület
épület	meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	tervezett (terepszint felett/alatt)	tervezett	tervezett
A	Gksz-7	Gksz-11	-2+F+4	45/ 50	20,5	25 %

3.sz. részterület - 7712/1-9 és 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz ingatlan tervezett beépítési paraméterei						
	építési övezet		szintszám	beépítési %	épület-magasság	minimum zöldfelület
	meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	tervezett (terepszint felett)	tervezett	tervezett
	Gksz-9	Gksz-12	F+1	55	18	20%

A HÉSz módosítás részterületek tervezett beépítési paramétereinek összefoglalása:

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%) terepszint felett/alatt)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. épület mag. (m)
Gksz-7*	10.000	50	30/30	25	SZ	20,5
Gksz-11	10.000	50	45/50	25	O	20,5
Gksz-12	5.000	20	55	20	SZ	18,0
Vt-20	10.000	50	40/65	15	SZ	20,5

A részterületek tervezett rendeltetési módjainak összefoglalása:

- 1. sz. részterületekre tervezett Gksz-7* és Gksz-11 építési övezet:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - szolgálati lakás,
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő.
- 1. sz. részterületekre tervezett Vt-20 építési övezetek:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - lakás,
- 2. sz. részterületekre tervezett Gksz-11 építési övezet:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő.
- 3. sz. részterületekre tervezett Gksz-12 építési övezet:
 - A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, raktározási, sport.
 - A Gksz-12 építési övezetben az előkert legalább 10 m, oldalkert az épületmagasság fele, de legalább 6 m.

A SZT módosítás során az alábbi szabályozási elemeket szükséges módosítani:

- közterületek kiszabályozása
- magánutak telekhatárai
- építési helyek kijelölése
- építési övezet határ
- új építési övezetek jele: Vt-20, Gksz-7*, Gksz-11 és Gksz-12
- építési övezet beépítési paraméterei,
- az M0 autópályától mért védőtávolsága (tervezett 50-50 m)

Fenti HÉSz és SZT módosítások okán a TSZT módosítása szükséges az alábbiak szerint:

- Az 1. sz. részterület középső zónájának településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba történő átsorolása.

Fenti TSZT, HÉSz és SZT módosítás során OTÉK eltérés kérése szükséges az alábbiak szerint:

- az 1.sz. részterület középső tervezetten településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba eső zónájának északi területrészét kisméretben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsávja, amely okán az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja alól az érintett területsávra vonatkozóan eltérést szükséges kérni.
- A Gksz övezetekben a rendeltetési egységeknek pontosan és részletesen történő meghatározásának a HÉSz-ben való szerepeltetése érdekében OTÉK eltérést szükséges kérni.

A HÉSz és SZT, valamint TSZT módosítás miatt szükséges Területrendezési Hatósági eljárás:

A tanulmányterv szerinti 1. részterületen történő beruházás megvalósítása érdekében legelőször szükséges az 1.2 fejezetben bemutatásra került településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása, a hatályos földhivatali állapot és a magasabb szintű tervek szerint, azaz a 7702/31 hrsz északkeleti határán a TSZT és SZT szerinti erdőterület és a Hosszúréti patak vízgazdálkodási területein a TSZT módosítása beépítésre szánt területre, gazdasági területfelhasználásra. E módosítás során Területrendezési Hatósági eljárás lefolytatása szükséges a BATrT alábbi 5.§ (3) bekezdése okán:

„(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

Fenti módosítás ugyanakkor biológiai aktivitásérték - BIA érték számítást, valamint a BATrT 6.§ (2) bekezdése értelmében - *Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.* – a TSZT-n új erdőterület kijelölést is szükségessé tesz. A visszavételi lehetőségeket lásd a Tervirat-1 „Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek” mellékleten, illetve a 3.sz. terület keleti határán az M0 autópálya híd ágai által közrezárt területen.

A tanulmányterv alapját képező Tópark projekt ingatlankomplexum beruházás megvalósításának és befejezésnek érdekében módosítani szükséges a településrendezési eszközöket, amelyek módosítása az alábbiak szerint történhet:

- a településrendezési eszközök jelenleg folyamatban lévő módosításába építve várhatóan 2016. márciusi elfogadással, illetve
- önálló egyszerűsített eljárásban rövid időn belül történő kezdeményezéssel, várhatóan 4-5 hónap átfutási idővel, vagy
- önálló eljárásban távlatban, a 2016 évben elfogadott új településrendezési eszközök módosításaként.

1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye

Közlekedés

A Tópark-projekt mindhárom részterületének közúthálózati kapcsolatát az M1 autópálya, illetve az M0 autópályát hivatott biztosítani, jelenleg azonban csak Törökbálint felől közelíthető meg helyi (föld) utakon. A 3.sz. területet egyik oldalról a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő a Budapest-Győr-Hegyeshalom-országhatár országos törzshálózati vasútvonal határolja. Ez azonban közvetlen vasúti megközelítési lehetőséget nem jelent, vasúton a legközelebbi állomásokon (Biatorbágy, Törökbálint, Budaörs) keresztül érhető el a terület. A félbehagyott beruházást egyelőre közúti tömegközlekedés sem érinti.

A magasabb rendű tervek a területeket érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmazzák. Az OTRT és a BATRT szerint a közvetlen közelben, a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal mellett, de már törökbálinti területen fog haladni a Budapest-Bécs nagy sebességű vasútvonal.

A hatályos településrendezési terv tartalmazza a fejlesztési területeket, és bizonyos mértékig a közúti megközelítésüket is. A településszerkezeti terv tartalmazza az 1. és 2. területre vezető tervezett autópálya/autópályát ágakat, csomópontokat, de még egy korábbi elképzelés szerinti változatban, ami lényegesen eltér a jelenlegi javaslatától. A hatályos szabályozási terv is tartalmaz az 1. és 2. területet érintő útszabályozást, ez azonban a szerkezeti terv szerinti úthálózattal sincs összhangban, a jelenlegi elképzeléseknek sem felel meg, és nem is hajtották végre. A tervezett úthálózat egyes elemeinek (M1-hez kapcsolódó ágak) kivitelezése ugyanakkor már évekkel ezelőtt megkezdődött.

A jelenleg tervezett, aktualizált megközelítő úthálózatra útépitési engedélyezési/kiviteli tervek készültek. A tervek szerint az M1 felől (mindkét irányból) egyirányú behajtó út (4.sz. út) vezet az M1-M0 közötti területre, amely út körforgalmú csomópontban találkozik az M0 kapcsolatot biztosító csomóponti ágakkal (Q ágak, PP, SS ágak) felfűző, egyúttal az 1., 2. és 3. területhez elvezető, a területekre bevezető utakhoz. Módosul az M0 északi irányt és az M1 főváros irányt összekötő (90407j.) csomóponti ág (N-G ág) is, ez utóbbi közútfejlesztésként, egyedül a terület összes útfejlesztése közül. Az N-G ágon kívüli úthálózat magántulajdonban van, és (egyelőre) abban is marad, az utak kezelésére a Magyar Közút Nzrt-vel kötött külön megállapodás mellett. Az úthálózatnak azon elemeit, amelyek a gyorsforgalmi utak csomóponti rendszerének részét képezik, illetve több telek feltárását biztosítják, útként lejegyzett önálló telekkel rendelkező magánútként lehet/kell működtetni. A csak egy adott telek belső közlekedését szolgáló utak telken belüli utak maradhatnak.

A hatályos településrendezési eszközöket a fentieknek megfelelően kell módosítani. A TSZT-nek a területet érintő úthálózatát az aktuális hálózatnak megfelelőre kell módosítani. A szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal kell lehatárolni az N-G ág területét, ezen kívül útszabályozás a területet nem érinti. Jelölni kell viszont a magánutak telekhatárát, hogy megtörténhessen az útterveknek megfelelő telekalakítás, ami megadja a jogi háttérét az útépitéseknek, és a telkek beépítésének. A tényleges útépitési területet lehatároló vonalakat a kitűzhetőség érdekében célszerű kicsit egyszerűsíteni, hosszabb egyenesekkel keretezni. A HÉSZ közlekedési területekre és létesítményekre vonatkozó előírásainak módosítására nincs szükség.

A területeket érintik az utak és a vasút OTÉK, illetve más jogszabályok által meghatározott védősávjai. Az OTÉK 38.§ az út és vasút melletti sáv terület-besorolását, illetve a vasút melletti építmények elhelyezését szabályozza, az előírásoktól való eltérést lehet kérelmezni. A vasút melletti építményekkel kapcsolatban figyelembe kell venni ezen kívül a CLXXXIII. Vasúti törvényt és az Országos Vasúti Szabályzatot (amiktől a vasúti hatóság engedélyezhet eltéréseket), a közutak melletti építmények elhelyezésénél pedig az I./1988 Közúti közlekedési törvényt (a közútkezelő hozzájárulása szükséges a meghatározott sávban). A fenti jogszabályok által meghatározott, az úttengelytől, illetve a szélső vasúti vágánytól előírt sávok a területeket jelentősen érintik, a 2. és a 3.sz. területet gyakorlatilag teljesen lefedik, ahogy ezt már a hatályos szabályozási terv is tartalmazta. A 3.sz. terület vasútvonal mellett vezetett útja telekszélességét befolyásolhatja (növelheti) a vasúti hatóságnak az Országos Vasúti Szabályzat szerinti előírásai (a vasút mellett, a vasút és az út között szükséges biztonsági sávra

vonatkozóan). A terület-besorolásnál meghatározott, az út tengelyétől számított 250 méteres határvonal az időközben módosult OTÉK előírása, ez csak a 3.sz. terület középső sávját nem érinti. A gyorsforgalmi úti csomóponti ágaknál, mivel azok egyelőre nem lesznek közutak, a közutakra előírt védőtávolságokat nem kell figyelembe venni (bár bizonyos mértékig célszerű lenne).

A tervezett úthálózat a területek megközelítését, kiszolgálását megfelelően biztosítja. Csak a Q ágakkal körbevett terület közúti megközelítése látszik megoldhatatlannak, mivel a tulajdonosnak/kezelőnek, az előzetes megállapodások szerint, a Q ágakat (is) gyorsforgalmi úti csomóponti ágként kell fenntartania, amiről viszont közvetlen telekbehajtó nem létesíthető. A konkrét építészeti tervekkel rendelkező 1.sz. terület telken belüli úthálózatát, parkolóit, garázsait is megtervezték, a többi terület egy lehetséges elrendezésére a beépítési terv ad javaslatot. A parkolást, rakodást mindenhol az OTÉK előírásainak megfelelően, telken belül kell megoldani, ennek sehol sincs akadálya. Az OTÉK által előírt kerékpár tárolók is kényelmesen elférnek a telkeken. Az 1.sz. terület konkrét funkcióihoz részletes parkolási mérleg készült. A terület közösségi közlekedési ellátását is biztosítani fogja a tervek szerint a Kelenföldi vasútállomástól Tópark Expressz néven induló autóbuszjárat.

Közműfejlesztés

A tervezési terület az M1 autópálya, a Törökbálinti Tó északi-északkeleti partja mellett végighaladó út, a Törökbálint-Biatorbágy településhatár, a Budapest-Győr vasútvonal, az M0 autót és a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út által határolt terület.

A tervezési területet határoló M1 autópálya északi oldalán üzemelő ún. budaörsi Budapark terület, a Budapest-Bécs vasútvonal nyugati oldalán lévő törökbálinti Nemzetközi Üzleti Park, valamint a Törökbálinti lakóterület számára a teljes közműellátás különböző közmű szakági hálózatai rendszerei kiépültek. A legközelebbi biatorbágyi beépített terület a Vendel Park területe, ahol a teljes közműellátás szintén kiépült.

A tervezési területen belül azonban a közműellátó hálózati rendszerek még csak részben épültek ki, de néhány, más területi egységeket kiszolgáló célvezeték a tervezési területen áthalad. Ilyen vezeték egy NÁ 300-as méretű regionális vízvezeték az M0 autópálya mentén és egy, a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út mentén megépített 22 kV-os villamos szabadvezeték, valamint közmű létesítménynek minősül a Tópark terület és az M1 autópálya között már új nyomvonalra átépített csapadékvizeket szállító Hosszúréti patak is. A terület ellátására a törökbálinti hálózat felől kiépült egy jelenleg még magántulajdonú dn 200-as vízvezeték és egy ideiglenes transzformátor állomás.

A településrendezési javaslat szerint az építésügyi előírásoknak megfelelően a terület legnagyobb részén kereskedelmi gazdasági és településközponti vegyes terület alakítható ki, amelyben lakófunkciók is elhelyezhetők.

A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos, kényelmes élet- és munkakörülményt, hatékony gazdálkodási lehetőséget nyújtó igényes telkek számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás biztosítására kiépítendő a terület vízellátása, szennyvízcsatornázása, felszíni vízrendezése, korszerű vezetékes energiaellátása és a vezetékes hírközlése. Az ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra.

A megengedett max. beépítési lehetőség megvalósulását követően a teljes közműellátás biztosítása esetén várható összes közműigények (kerekítve):

Vízigény (m ³ /nap)	470
Elvezetendő szennyvíz mennyisége (m ³ /nap)	420
Villamosenergia igény (MW)	6,7
Földgáz igény (Nm ³ /h)	1420

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű-áganként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése közművenként az alapházis fejlesztésre.

Vízellátás

A tervezési területen a tervezett létesítmények prognosztizált vízigénye 470 m³/nap. Ezt a vízmennyiséget alapházis szempontjából a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő alapházisairól biztosítani tudják.

A tervezési terület ellátására a terület melletti törökbálinti Tópark területén a vasút mellett épült ki az ÉTV NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezeték. A további létesítmények ellátására a később kialakulandó feltáró utak nyomvonalán kell egy ellátó hálózati rendszert kialakítani. Az ellátó rendszert az M0 autópálya mentén üzemelő dn 300-as vezetékről kiépítendő, az autópálya nyomvonalát keresztező bekötő vezetékekkel fogják betáplálni. A telken belüli vezetékek nem közterületi utak nyomvonalán fognak kiépülni, így a vezetékek sem lesznek közterületi vezetékek, tehát üzemeltetés vonatkozásában különleges megoldásokra lehet szükség. A már kiépült vezetékek jelenleg magánvezetékek, a lecsatlakozás után egy mérőhelyet alakítottak ki. A mérőhelyen mért fogyasztás után a Vízmű a tulajdonos felé számláz. A hálózat üzemeltetését vagy a tulajdonos a saját üzemeltető szervezetével végezheti, vagy pedig megbízhat az üzemeltetésre egy arra jogosult más szervezetet is.

A belső ellátó hálózati rendszert lehetőleg körvezetékes kialakítású rendszerré javasoljuk kiépíteni, mert a körvezetékes rendszerű hálózattal biztonságosabb ellátást lehet szolgáltatni, azzal az esetleges pangó vizes állapotokat el lehet kerülni.

A tervezési területen belül NÁ 100-as-paraméternél kisebb keresztmetszetű vezetékek a megfelelő tűzvízigény biztosítása érdekében nem építhető. Az építendő vízellátó hálózatra a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében a rendeletekben előírt sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizeket a település szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A szennyvíztisztító telep korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és + 10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési lehetősége biztosított. A 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a területen 420 m³/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség. A biatorbágyi szennyvíztisztító telep a jelenleg tervezett fejlesztések során keletkező 420 m³/nap szennyvíz mennyiséget jelenlegi állapotában nem fogadni tudja fogadni, az ide vezetés esetében annak kapacitás bővítését el kell végezni.

A tervezési terület a Törökbálint-Biatorbágy településhatár mellett helyezkedik el, tehát a törökbálinti szennyvízcsatorna hálózat is a közelben van.

Törökbálinton elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője az ÉTV Kft. A vizsgálatok szerint a településen két szennyvíztisztító telep üzemel.

A városi szennyvíztelep Törökbálint város területén keletkezett szennyvizet tisztítja. A telep Törökbálinton a Téglagyár utcában üzemel. A telep hidraulikai terhelése: 3.000 m³/nap, szárazidei terhelése: kb. 2.200 m³/nap, tehát tartalék kapacitással rendelkezik.

A szennyvizek elvezetését a talaj- és talajvíz védelme érdekében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózaton keresztül kell megoldani. A területen az előközművesítés keretében kell a kiépítendő utak nyomvonalán a szennyvízcsatorna hálózatot megépíteni.

A tervezési terület topográfiai szempontból a Törökbálinti tó irányába lejt, így a kiépítendő gravitációs szennyvízcsatorna hálózati rendszert is ebbe az irányba gravitálisan lehet kialakítani. A víztározó mellett kell egy szennyvíz átemelő berendezést építeni, amelyekből nyomóvezetéken keresztül lehet a szennyvizet a meglévő elvezető rendszerbe juttatni. Befogadóként kedvező adottság a Bajcsy Zsilinszky úti Ø 40-es méretű betoncsatorna, mert az ilyen nagyméretű csatornának megfelelő vízz szállító kapacitása van. Másik lehetőség az Őrház utcai Ø 20-as méretű KG PVC csatorna, de ennek hidraulikai felülvizsgálatát el kell végezni az ilyen mennyiségű többlet szennyvíz elvezethetősége érdekében.

Meg kell még említeni, hogy közcsatornába majd csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozásból eredő eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsatornába továbbítani.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési területen tervezett létesítmények (építmények, utak, stb.) megvalósulása esetén a területen a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A csapadékvizek végső befogadója a víztározó lehet, a vizeket az utak nyomvonalán kiépítendő zárt csapadékcsonk hálózattal kell a befogadóba vezetni.

A Tó jelenleg jelentősen feliszapolódott, így a tározó kapacitása is lecsökkent. A víztározó komplex funkciójú, azaz elsődlegesen árvízcsúcs csökkentési és öntözési, járulékosan horgászati célú. A tó a környezetében - az M0, M1, a biatorbágyi és a budaörsi területeken - továbbá a törökbálinti fejlesztési területen keletkező többlet vizek befogadására jelenleg már csak műszaki beavatkozásokkal (vízszint szabályozás, kotrással stb.) alkalmas.

A tervezési területen létesítendő burkolt felületekről levezetett csapadékvizeket úgy lehet a tóba vezetni, ha a továbbtervezések során a bevezethetőséget igazolják és azt hatóságokkal egyeztetik és engedélyeztetik.

A csapadékvíz tóba való vezetésnél nagy figyelmet kell arra fordítani, hogy a szennyezett csapadékvizeket befogadóba vezetni nem szabad. Így azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

Energiaellátás

A tervezési terület korszerű, környezetbarát, komfortos, automatikus üzemvitelű energiaellátása csak vezetékes energiahordozóval biztosítható. A térségben vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

Energetikailag, beruházási és üzemeltetési költségeket is figyelembe véve a legkedvezőbbben, a villamosenergia világításra és erőátviteli célú energiaigények kielégítésére, a földgáz komplex termikus célú energiaellátásra alkalmas.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A tervezési terület telke az M1 és az M0 autópálya között fekszik, a két autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellet épült ki egy 22 kV-os földkábel.

A tervezési területen várható 6,7 MW villamosenergia igények kielégítésére 2 alternatíva adódik:

1. Amennyiben az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellet meglévő 22 kV-os földkábel rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor a telken belül elhelyezendő 6 transzformátor telepítésére van szükség, ez a továbbtervezés során megkérendő ELMŰ nyilatkozatban leírtaktól függ.
2. Ha az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellet meglévő 22 kV-os földkábel nem rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor vagy a Budaörsi, vagy pedig a Biatorbágyi alállomástól kell új 22 kV-os kábelkört kiépíteni és arról lehet a telken belül építendő transzformátorokat betáplálni.

A tervezési területen építendő közép- és kisfeszültségű villamosenergia ellátó hálózatokat földkábelekkkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A tervezési terület telkén a telken belüli feltáró utak és a parkolók nyomvonalán a térvilágítást is ki kell építeni. A térvilágításnak nemcsak közlekedésbiztonsági, hanem vagyonbiztonsági és figyelemfelkeltő szerepet is szolgálni kell. Az intenzívebb megvilágítás a nagyobb megvilágítást nyújtó, ill. a sűrűbben szerelt lámpákkal, lámpatestekkel biztosítható. Nagyon fontos, hogy energiatakarékos lámpatestek kerüljenek elhelyezésre. A közvilágításnak a terület arculatformálásában is jelentős a szerepe.

Földgázellátás

Biatorbágyon a földgázellátás szolgáltatója a TIGÁZ DSO Földgázelosztó kft.

A tervezési területen az új létesítmények prognosztizált földgáz igénye 1420 Nm³/nap. Ezt a mennyiséget alapházis szempontjából a Tigáz Zrt. szolgáltatni tudja.

A tervezési terület tágabb környezetében megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású vezetékek Törökbálinton, a Bajcsy Zsilinszky utca - Tópark utca nyomvonalon üzemelnek, ezekről lehet a terület ellátására leágazó vezetéket építeni. A területet ebből az irányból feltáró út korábban a Tó völgyzáró gátján épült meg. A gáttestben gázvezeték nem építhető, így a vezeték csak a gát mentett oldali telkén, szolgalmi jog biztosításával építhető meg, vagy egy hosszabb, máshol lévő nyomvonalon kell a betápláló vezetéket megépíteni. A mentett oldali telken az érvényben lévő tervek szerint piac létesítését tervezik, amihez a telket jelentősen feltöltötték, így a gát elveszíti funkcióját, mert a telek magaspárttá vált. Ekkor már a meglévő magaspárti részen a vezeték megépíthető.

A területen belüli a később kialakítandó utak nyomvonalán kell a földgázellátó hálózatot kiépíteni. A hálózati rendszert a fent említett nagyközépnomású vezetékekről lehet betáplálni. A területen belül egy nagyközép/középnomású nyomáscsökkentő berendezést kell telepíteni, a területen belüli ellátást középnomású hálózati rendszerrel javasoljuk megoldani.

Megújuló energiaforrások

A hagyományos energiahordozók költségigényessége miatt a fogyasztók érdeklődése a megújuló energiahordozók iránt növekszik. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely évi 2000-2200 napos óra hasznosítását tenné lehetővé.

Energiagazdálkodási szinten reálisan megtérülő beruházással távlatban is a megújuló energiahordozók közül csak a nap energiája hasznosítható. A település természeti adottsága alapján a 2000-2200 óra körüli napos óra aktív hasznosításával jelentős hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Egyéb megújuló energiahordozók (szél-, földenergia) hasznosítását akadályozza, hogy a hasznosítását szolgáló beruházás gazdaságossága vitatható, megtérülése a jelenlegi hagyományos energiahordozók árstruktúrája mellett távlatba nyúló, így hasznosítására legfeljebb egy-egy beruházó vállalkozik.

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A fejlesztések során fellépő vonaligény kielégíthető.

A vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül kizárólag földkábelekkel lehet kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Humáninfrastruktúra és ennek fejlesztési igénye

A beruházás szerint az 1.sz. részterület középső, tervezetten településközpont vegyes (Vt) területén a J1-J4 épületegyüttesben 126 db lakás, a H épületben 171 db lakás kerül kialakításra. Tehát a területen összesen 297 db lakás tervezett.

A lakásszámra vetített lakosszám 2,3 - 2,5 fő/lakás értékkel kerül figyelembe vételre. A 297 db tervezett lakásszám alapján a tervezett lakosszám 680-740 fő lesz.

Az alábbiakban a lakásszámra vetített lakosszámmal tartozó oktatási intézményigény kerül bemutatásra.

oktatási intézmény- igény számítás	tervezett 297 db lakásra		városrendezési normatíva szerint
	tervezett 680 fő	tervezett 740 fő	
általános iskola	2,72 tanterem	3 tanterem	4 tanterem/1000 lakos
óvoda	27,2 férőhely	29 férőhely	40 férőhely/1000 lakos

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a Tópark épületegyüttesében kialakítására kerülő 297 db lakásszámmal megjelenő lakosszámmal (680-740 fő) vetített általános iskola igény 3 tanterem és 29 óvodai férőhely szükséges.

A beruházó egyeztetést folytatott, előzetes elvi megállapodás keretében Törökbálint polgármesterével arról, hogy Biatorbágy Város Tópark beruházás kapcsán kialakításra kerülő lakásokhoz szükséges oktatási alapellátási férőhelyek tekintetében, külön szerződés keretében rögzített feltételek mellett, Törökbálint Város az Érdről a törökbálinti oktatási intézményekbe járó tanulók által jelenleg igénybevett férőhelynek megfelelő számú férőhelyet tud biztosítani az érdei új általános iskola megépülését követően. Tehát az általános iskolai ellátási igény Törökbálinton kerülne igénybevétele.

Az óvodai férőhely igény, helyben a Tópark épületegyüttesében is megoldható, azaz az épületek valamelyikében elhelyezhető, akár magán jelleggel is.

Megjegyzendő, hogy a főváros közeli települések esetén az oktatási ellátás igénybevétele gyakran a fővárosi intézményekben történik.

1.7 A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása

A Tópark projekt részterületeinek beépítésre szánt területként történő hasznosítása a részterületek mindegyikén ún. „zöldmezős” beruházásként valósult, illetve valósítható meg. A közlekedési infrastruktúra elemekkel tagolt és egyben azokkal határolt területrészeket a hatályos településrendezési eszközök közel egy évtizede beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági területként határozzák meg. A korábban mezőgazdasági területek beépítéssel történő hasznosításáról, vagyis az érintett területek, tájrészlet beépítéssel járó átalakításról a településrendezési tervek szintjén már korábban döntés született. A Tanulmánytervben ismertetett tervezett módosítás a hatályos településrendezési tervekhez, illetve engedélyes építészeti tervekhez képest tájhasználati, tájkép-, illetve településképvédelmi szempontból nem eredményeznek lényegi, meghatározó változást. Az 1. számú területen a kereskedelmi gazdasági terület egy részének (C, D, E, H, J1, J2 épületek területe) településközponti vegyes területté (Gksz-7 jelű övezetből Vt-20) alakítása, valamint az 1. számú és 2. számú kereskedelmi gazdasági területen az építési övezet módosítása (Gksz-7 jelű övezetből, Gksz-7* és

Gks-11 jelű övezet) eredményeként a térszínen a megengedett beépítettség 30%-ról 15-25% közötti értékkel nő, a kötelező zöldfelület 30%-ról 5-15% közötti értékkel csökken, ami nagyrészt a közutak kiszabályozása következtében az építési telkek méretének összesen mintegy 5,28 ha területtel történő csökkenésének, nem pedig a korábban beépítésre tervezett terület növelésének tudható be. A megengedett építmény/épület magasság nem változik érdemien. Mindezek figyelembe vételével a tervezett módosításnak nincs jelentős hatása a hatályos tervek által megengedett beépítés épülettömegeire, a tájra.

Zöldfelületek

Az egyes területrészek építési övezet módosítása az új építési övezetek kötelező zöldfelületi mutató mértékét a Gks-7 jelű építési övezetben előírt 30%-ról a Gks-11 jelű építési övezetben előírt 25%-ra, a Gks-12 jelű építési övezetben előírt 20%-ra és a Vt-20 jelű építési övezetben előírt 15%-ra csökkenti. Az új építési övezetek kötelező zöldfelületekre vonatkozó előírásainak változása a megvalósítható zöldfelületek területnagysága tekintetében nem jelent valós csökkenést, mert a zöldfelületi mutatók csökkentésére azért volt szükség, mert a területek feltárásához szükséges közutak kiszabályozásával az építési telkek mérete összesen mintegy 5,28 ha területtel csökken, így a korábban lehetséges beépíthető területek mértékének megtartása érdekében a kisebb telekterületre vonatkozóan a maximális beépítettség mutatóját növelni, a kötelező zöldfelület mutatóját csökkenteni szükséges.

Az 1. sz. részterületen történő beruházás megvalósíthatósága érdekében első lépésként a hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása szükséges a korábban engedéllyel kialakított jelenlegi természetbeni állapot szerinti hatályos földhivatali nyilvántartásnak és a magasabb szintű terveknek megfelelően. A módosítás eredményeként a 7702/31 hrsz-ú ingatlan északkeleti határán a TSZT és SZT szerinti erdőterület, ami nem erdőtervezett terület és a Hosszúréti patak vízgazdálkodási területe az ingatlan nyilvántartás és a természetbeni állapot figyelembe vételével beépítésre szánt területre, kereskedelmi gazdasági területfelhasználásra módosul. (A BATrT 5.§ (3) bekezdése értelmében – *új beépítésre szánt terület kijelölése a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb* - a módosításhoz területrendezési hatósági eljárás lefolytatása, az eljárás eredményeként kiadott területfelhasználási engedély szükséges.)

Az új beépítésre szánt terület kijelölését eredményező településszerkezeti tervmódosítás a biológiai aktivitásérték szinten tartásának törvényi kötelezettsége (*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.*) miatt a biológiai aktivitásérték számítása alapján, a visszapótlás érdekében, valamint a BATrT 6.§ (2) bekezdése értelmében - *Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.* – a TSZT-n megszüntetett erdőt a TSZT-n a település közigazgatási területének más területrészét újonnan erdőként jelölve pótolni kell. (A visszapótlási lehetőségeket lásd a Tervirat-1 „Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek” mellékleten, illetve a 3.sz. terület keleti határán az M0 autópálya híd ágai által közrezárt területen.)

A kisvárosias karakterrel beépült, lakások építésére is lehetőséget adó 1. számú területen, valamint az irodák, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények, szállás jellegű, valamint a hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi, szórakoztató és sport rendeltetésű épületek elhelyezésére alkalmas 2. számú területen a közösségi terek és az épületek látványának „humanizálására” az OTÉK 5. számú mellékletében is szereplő tetőkertek (zöldtetők), kertépítészeti elemként megjelenő vízfelületek, valamint a homlokzatokon kialakítható zöld architektúrák („zöld falak” – falra kúszó, csüngő növényzet kiültetésére és fenntartására alkalmas építészeti/kertépítészeti megoldások) alkalmazása javasolt az új építészeti engedélyezési tervek készítésekor.

Környezetvédelem

Az OTÉK **Védőterületekről** szóló 38.§ (8) bekezdés a) pontja alapján:

„8)¹³² Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével – a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen.

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás során az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja alapján OTÉK előírásoktól való eltérés kérése szükséges, mert az 1.sz. részterület középső részén tervezett településközpont vegyes (Vt) területfelhasználás északi területrészét kis mértékben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m széles védelmi célú területsávja.

Levegőtisztaság

A levegő tisztaságának védelmét a többször módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szabályozza.

A levegőtisztasági szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik.

A légszennyezetségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy területe az 1. számú, Budapest és agglomerációja elnevezésű légszennyezetségi zónába tartozik.

Az 1. sz. területrész épülettömbjének szélső épületeit, illetve az épületegyüttes belső „védett” részének településközpont vegyes építési övezetbe átkerülő C,D,E,F,H,J1, J2, J3 és J4 épületei közül a J4, H és F épületek szélét kis részben, valamint a 2. sz. terület védett funkciójú rendeltetéseket is tartalmazó épületét az M1 autópálya és az M0 autótú tengelyétől mért 250 m széles védelmi célú területsávjai érintik. A terület környezeti levegőjének minőségét a háttérszennyezésen túl, az úttól való távolságtól függő mértékben befolyásolják a főutakon folyó gépjárműforgalomból eredő kipufogó gázok és a felferődő por.

Az ingatlanok, illetve a tervezett épületek közműellátása zöldenergia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra. Bejelentés kötelezett légszennyező pontforrás létesítése nem várható.

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás megvalósítása nem eredményez jelentős környezeti hatást, nem eredményez a környezeti levegő további alakulásában jelentős változást. A terület mikroklimatikus viszonyait alapvetően a kialakult és a hatályos tervek alapján már lehetséges beépítés befolyásolja, változtatja meg jelentősebben.

Felszíni és felszín alatti vizek

Biatorbágy területe a *felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján **fokozottan érzékeny, a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.** A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet határozza meg. A szennyeződéserősség miatt a terület hasznosításakor, építéskor a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülése érdekében a területen keletkező szennyvizek közműves elvezetéséről és az összefolyó, szennyeződésmentes csapadékvizek zöldfelületeken lehetséges hasznosításáról, szükség szerinti elvezetéséről gondoskodni kell.

Csapadékvíz-elvezetés

A tervek megvalósításával a beépített és burkolt területek (utak, parkolók, burkolt terek) nagysága nő. Ennek következtében az elvezetendő csapadékvíz mennyisége a jelenleg még beépítetlen és burkolatlan felületekről jelenleg összefolyó csapadékvíz mennyiségéhez képest jelentősen megnő.

A felszíni vizeket befogadó élővizekbe csak a hatályos jogszabály, a *felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő minőségben és módon lehet bevezetni. A területhasználat és építés során a szennyezett víz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni. Felszíni vízbe használt és tisztított szennyvizek a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XIII.25.) KvVM rendelet előírásainak teljesülése esetén vezethetők.

A csapadékvizek befogadója a Hosszúréti patak.

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás megvalósítása nem eredményez jelentős módosítási igényt a hatályos településrendezési tervekben és engedélyes építészeti tervekben meghatározott víziközmű-ellátás vonatkozásában. A nagy vízhozamú és rövid idejű záporok esetére is gondoskodni kell a felszíni vizek rendezett elvezetéséről, szükség szerinti átmeneti idejű visszatartásáról. Az ehhez szükséges terület, illetve műtárgyak helyigényét, műszaki feltételeit már a tervezés során biztosítani kell, illetve a létesítésükről, jó karban tartásukról folyamatosan gondoskodni kell.

Zaj- és rezgésvédelem

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló új 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint lakóutcától, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló úttól származó zajra **60/50 dB nappal/éjjel** értékek. A vegyes területek, valamint a gazdasági területek esetén a külterületi közutaktól, gyorsforgalmi utaktól, főutaktól származó zajra a megengedett zajterhelés határértékek **65/55 dB nappal/éjjel** értékek.

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő vegyes területek esetén a megengedett zajterhelés határértékek **55/45 dB nappal/éjjel** értékek, gazdasági területen **60/50 dB nappal/éjjel** értékek.

A 7702/31 hrsz-ú ingatlanon lévő 1. számú területet jellemző környezeti zajterhelés és a zajvédelmi megfelelésértékelésére az ÚTNET Kft., mint tulajdonos akusztikai szakértői véleményt készített a nyílászárók tervezéséhez (Etisol-Innova Kft., Budapest, Dr. Szentmiklóssy Bertalan zaj- és rezgésvédelmi szakértő, 2015. július).

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás során az 1.sz. részterület középső részén tervezett településközpont vegyes (Vt) területen lévő épületeknél a lakó rendeltetés tervezett. (Megjegyzés: az OTÉK 19.§ (2) bekezdés alapján: „(2)⁵⁵ A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”. A jelenleg hatályos szabályozás szerint a Gksz-7 jelű építési övezetben lévő területeken is szolgálati lakás elhelyezése megengedett.)

Az 1. számú terület épületei az M1 autópálya és az M0 autóút, valamint azok ágainak tengelyétől 100 m-nél távolabb vannak. Az akusztikai szakértői véleményhez elvégzett helyszíni vizsgálatok és a 2018-ra, mint várható használatba vételi időpontra prognosztizált forgalmi adatokat felhasználó számítások alapján a zajterhelés nappal 3,3-8 dB értékkel, éjjel 6,0-6,5 dB értékkel elmarad a határérték alatt Etisol-Innova Kft., Budapest, Dr. Szentmiklóssy Bertalan akusztikai szakértői vélemény 6/14 oldal). A lakások, irodák zajvédelmi megfelelése várhatóan biztosítható.

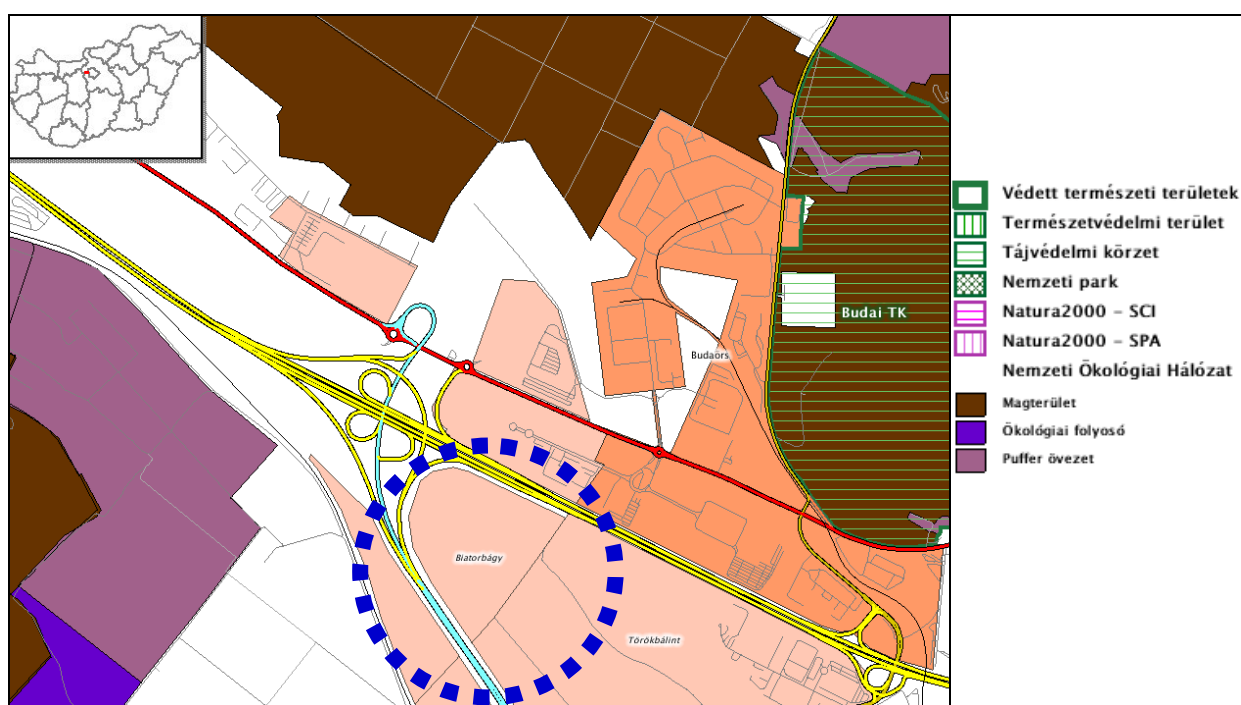
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

A részterületeken épített örökségi érték szempontjából régészeti lelőhelyek találhatók. Az 1.sz. területen az építkezést megelőzően megtörtént a régészeti feltárás az alábbi KÖH engedély kivonata alapján. A 2. sz. és 3.sz. területeken az M0 autópálya hidjának és lehajtójának építése során szintén történt régészeti feltárás.

Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a 450/2303/2/2006 szakhatósági állásfoglalást tette:
A Pest Megyei Múzeumok Igazgatóság kérelmére a próba- és megelőző feltárást engedélyezem, a próbafeltárás elvégzésére kötött szerződést jóváhagyom.

A részterületeket érintő településrendezési eszközök módosítása során a tervdokumentáció részeként Örökségvédelmi Hatástanulmányt kell készíttetni, amely rendelkezni fog, mind az örökségi értékek vizsgálatáról, mind az azokra vonatkozó javaslatokról a sérülésük elkerülése érdekében.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek. A fejlesztéssel érintett területrészekben természeti értékek nem találhatók.



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>)

ÖSSZEFOGLALÁS:

A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok: (Lásd 1.4 fejezetben részletesen leírtak)

1. A településrendezési eszközök módosítása – TSZT, HÉSz és SZT módosítása a részterületekre vonatkozóan:

- 1.sz. részterületen: TSZT, HÉSz és SZT módosítás
- 2.sz. részterületen: HÉSz és SZT módosítás
- 3.sz. részterületen: HÉSz és SZT módosítás

2. Magasabb szintű tervek szerinti TSZT mód – Településrendezési Hatósági Eljárás:

- 1.sz. részterületen: TSZT módosítás

3. OTÉK módosítás:

- az 1.sz. részterületen tervezett településközpont vegyes terület északi telekrészének kis része az M1 autópálya és az M0 gyorsforgalmi utak 250 m védőtávolságába esik,
- az 1.sz., 2.sz. és 3. sz. területen elhelyezhető funkciók konkrét meghatározása érdekében

4. Közlekedés:

A hatályos TSZT-nek a területet érintő úthálózatát az aktuális hálózatnak megfelelőre kell módosítani. A szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal kell lehatárolni az N-G gyorsforgalmi úti csomóponti ág területét, ezen kívül útszabályozás a területet nem érinti. Jelölni kell viszont a magánutak telekhatárát, hogy megtörténhessen az útterveknek megfelelő telekalakítás, ami megadja a jogi háttérét az útépitéseknek, és a telkek beépítésének. A tényleges útépitési területet lehatároló vonalakat a kitűzhetőség érdekében célszerű kicsit egyszerűsíteni, hosszabb egyenesekkel keretezni. A HÉSZ közlekedési területekre és létesítményekre vonatkozó előírásainak módosítására nincs szükség. A területeket érintik az utak és a vasút OTÉK, illetve más jogszabályok által meghatározott védősávjai, az ezzel kapcsolatos előírásokat is figyelembe kell venni.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSA ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) SZÁMÍTÁSA

1.SZ ÉS 2.SZ. RÉSZTERÜLETÉNEK

BIATORBÁGY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE				
TSZT	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	V vízgazdálkodási terület	E erdőterület	Kö közlekedési terület
hatályos	112.433 m2 11,24 ha	6.080 m2 0,6 ha	10.642 m2 1,06 ha	651 m2 0,0651
BAÉ mutató	0,4	6,0	9,0	0,5
BAÉ Összesen	4,496	3,6	9,54	0,033
BAÉ ÖSSZESEN:	17,669			

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – MÓDOSÍTÁSA (TERVEZETT)				
TSZT	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	V vízgazdálkodási terület	Vt településközpont vegyes terület	
TERVEZETT	84.428 m2 8,44 ha	1265 m2 0,126 ha	45.5378m2 4,54 ha	
BAÉ mutató	0,4	6,0	0,5	
BAÉ Összesen	3,376	0,075	2,27	
BAÉ ÖSSZESEN:	5,72			

Tehát a hatályos Településszerkezeti terv szerinti BAÉ érték: 17,669

Tehát a tervezett Településszerkezeti tervmódosítás szerinti BAÉ érték: 5,72

Összesen a BAÉ érték pótlás: -11,95

Amely a 3. sz. területen tervezett erdőterületén kerül pótlásra, ahol a BIA érték többlet: +13,247.

Összesen: 13,247-11,95=+1,297

Azaz a Tópark Projekt 1. sz., 2.sz. és 3.sz. területein történő TSZT módosítása során keletkező BAÉ érték: +1,297.

3.SZ. RÉSZTERÜLETÉNEK

BIATORBÁGY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE				
TSZT	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület			
hatályos	150.500 m² 15,05 ha			
BAÉ mutató	0,4			
BAÉ ÖSSZESEN	6,02			

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – MÓDOSÍTÁSA (TERVEZETT)				
TSZT	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	E erdőterület		
tervezett módosítás	135.092 m² 13,509 ha	15.408 m² 1,5408 ha		
BAÉ mutató	0,4	9,0		
BAÉ Összesen	5,4	13,867		
BAÉ ÖSSZESEN:	19,27			

Tehát a hatályos Településszerkezeti terv szerinti BAÉ érték: 6,02

Tehát a tervezett Településszerkezeti tervmódosítás szerinti BAÉ érték: 19,27

Összesen a BAÉ érték többlet: +13,247

Amely BAÉ érték növekmény az 1. sz. és 2.sz. tervezési területen kerül felhasználásra, amelyen összesen -11,95 BAÉ érték pótlás szükséges.

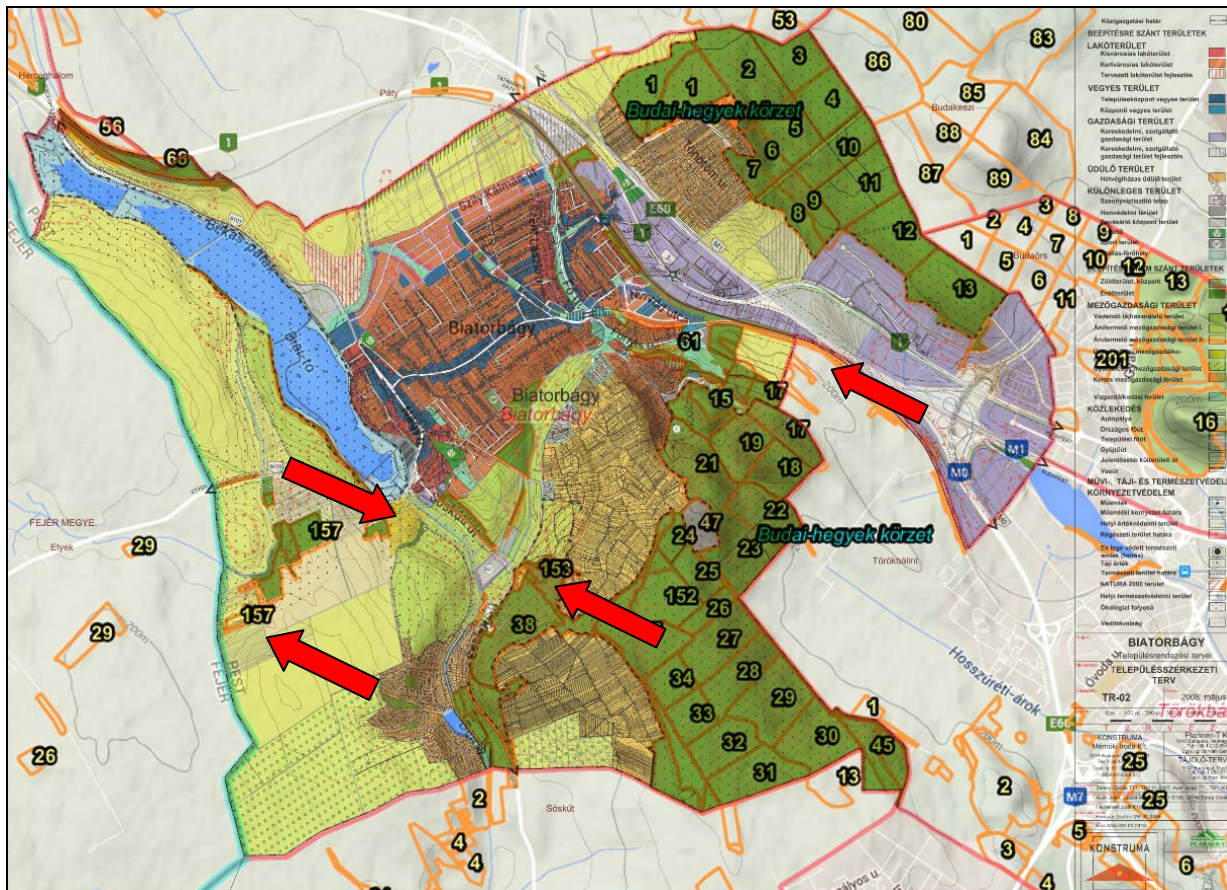
A BAÉ értékek tehát:

Összesen: 13,247-11,95=+1,297

Azaz a Tópark Projekt 1. sz., 2.sz. és 3.sz. területein történő TSZT módosítása során keletkező BAÉ érték:+1,297.

TERVIRAT - 1

Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek



TERVIRAT - 2

Építménymagasság és épületmagasság fogalmának magyarázata (OTÉK 2013. január 1-től hatályos változása tükrében)

Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) módosításra került:

A „rég” módosítás előtti OTÉK 1.sz. melléklete szerinti „Fogalommeghatározás” 26.pontjában **építménymagasság** fogalom szerepel.

Az „új” módosítás utáni OTÉK 1.sz. melléklete szerinti „Fogalommeghatározás” 33.pontjában **épületmagasság** fogalom szerepel.

A két számítás szerinti legnagyobb különbség az, hogy a homlokzatot tekintve, melyik szerkezeteket, illetve épületrészeket vesz figyelembe számítás során.

- A „rég” OTÉK fogalommeghatározása szerint:

Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték. Az egyes homlokzati felületekhez azoknak az építmény részeknek a felületét nem kell hozzá kell számítani, amelyek az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík alá esnek.

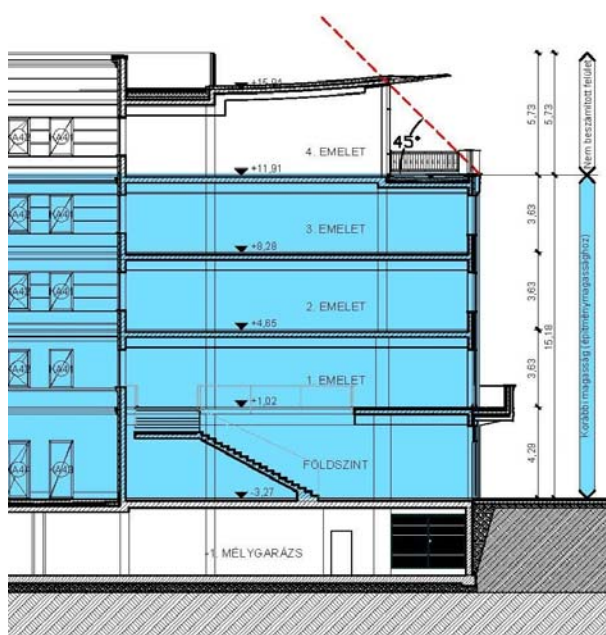
- Az „új” OTÉK fogalommeghatározása szerint:

Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Összefoglalva tehát az épületmagasság meghatározásánál nincs a 45° alatt vont sík szerinti engedmény.

Fenti fogalmak az alábbi magyarázó ábrákon kerülnek bemutatásra és összehasonlításra:

ÉPÍTMÉNYSZÉLESSÉG



ÉPÜLETMAGASSÁG



TERVIRAT - 3

Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó által beadott kérelemre



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: epitesipont@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: F-51/5/2015

Ügyintéző: Tamás Gábor

Tárgy: Tájékoztatás

Bajnok Lajos részére

Útnet Építő Kft.

1072 Budapest, Rákóczi út 30.

Tárgy: Bátorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatos kérelem

Tisztelt Bajnok Lajos Úr!

Tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos - 2015. július 08.-án ügyiratszám nélkül érkezett - kérelmükkel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Kérelmük, - a megkeresésükben rögzítettek szerint - a tulajdonukban lévő Bátorbágy – Tópark beruházás 7702/31, valamint a 7712/1 – 9, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozik.

Kérelmükben igényeket határoznak meg a szóban forgó ingatlanokkal kapcsolatban, és kéri, hogy „az önkormányzat adjon javaslatot az Önök számára legoptimálisabb területi besorolásra”.

Felhívom a szíves figyelmét, hogy az önkormányzatnak nem áll szándékában és módjában cégüknek ezekben a kérdésekben előzetesen tanácsot adni, vagy javaslatot tenni.

Tájékoztatom, hogy kérelmük, körültekintően megalapozott döntésre nem alkalmas tartalmát figyelembe véve Bátorbágy képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § - ban foglalt felhatalmazás és követelmények alapján 141/2015. (VII. 16.) számú határozatában (melyet jelen levelemhez csatoltan megküldök) arról döntött, hogy kérelmükkel kapcsolatos „döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg, amennyiben a telepítési tanulmánytervet a kérelmező 2015. augusztus 25.-ig rendelkezésre bocsátja.”

Tájékoztatom továbbá, hogy a „telepítési tanulmánytervet” a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal kell benyújtani. Az önkormányzat – a kérelmükben foglalt nagyléptékű változtatási szándékokra figyelemmel – a körültekintő döntés meghozatalához minden tartalmi elem tekintetében kéri a részletes tartalmi kidolgozást.

A kérelmükben szereplő „ötlettel” kapcsolatban, miszerint: „a jelenleg folyamatban lévő utakra vonatkozó szabályozási terv módosításra vonatkozó megállapodást leállítanák” az alábbiakról tájékoztatom:

Felhívom figyelmét, hogy a 2015. május 14. napján kelt településrendezési szerződés célja az I.3 pontnak megfelelően:

- a Tópark beruházáshoz vezető M0-ás autópálya csatlakozás kiépítésének, és a beruházás belső úthálózatának feltüntetése a helyi építési szabályzatban.

Fentiek szerint Biatorbágy Város Önkormányzatától a Biatorbágy Tó-park területre a hatályos szabályozási terv módosítását kérelmezték, mert a cégük által tervezett közlekedésfejlesztési beruházás – amelynek hatósági engedélyezési eljárása már folyamatban van - nem felel meg Biatorbágy hatályos helyi építési szabályzatában foglalt követelményeknek.

Ezzel összefüggésben Biatorbágy önkormányzatával a helyi építési szabályzat módosítására kötöttek megállapodást, annak érdekében, hogy a tervezett közlekedésfejlesztési beruházás a településrendezési követelményekkel összhangban, jogszerűen történhessen. Az önkormányzat a megállapodásban csak arra vállalt kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

Fentiekkel kapcsolatban tájékoztatom Önt, hogy amennyiben továbbra is fenntartják a településrendezési szerződés megszüntetésére vonatkozó szándékukat, arra a Polgári Törvénykönyvről 2013. évi V. törvény 6:212. § -ban foglaltak szerint van lehetőség.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Biatorbágy, 2015. július 22.



K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. július 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
141/2015. (VII.16.) határozata**

**A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről - Biatorbágy új
településrendezési eszközeinek az elkészítése, a településszerkezeti terv módosítási
elemeinek meghatározása**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- megállapítja, hogy a kérelmek vonatkozásában a tervezésre, majd a településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződés köthető, így döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg, amennyiben a telepítési tanulmánytervet a kérelmező 2015. augusztus 25-ig rendelkezésre bocsátja;

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- arra, hogy jelen döntésről a telepítési tanulmányterv készítésével érintett kérelmezőket tájékoztassa, továbbá a kapcsolódó feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

A kérelmeket tartalmazó táblázat jelen határozat mellékletét képezi.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

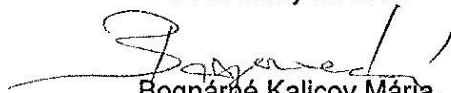
Végrehajtásért felelős: főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester



dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:


Bognárné Kalicov Mária
jegyzőkönyvvezető

A levél mellékletét képező táblázat a Telepítési tanulmánytervre vonatkozó kivonata az alábbi:

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

		Biai-tó déli részén kijelölt szállás-férőhely terület		K-Szf> K-Mű A terület különleges beépítésre szánt rekreációs terület területfelhasználási egységbe sorolása javasolt.
90	Önkormányzati kérelem	Régi vasúti nyomvonal esetleges hasznosítására, erdei kisvasút megvalósítására születtek elképzelések. A nyomvonal egy része beerdősült, nyilvántartott erdő.		A nyomvonal mentén vonalas elemek: gyalogos és kerékpáros kapcsolatok ábrázolása javasolt, valamint tervezett elemként megjelenik az erdei kisvasút nyomvonala.
91	Önkormányzati kérelem	A nagy sebességű vasút esetében a TSZT leírásában szerepeljen, hogy az Önkormányzat a terepszint alatti megoldást támogatja.		A magasabb rendű jogszabály (OttT, BATrT) által meghatározott elem a rajzon szerepelni fog, a leírásban pedig tervező kitér a terepszint alatti megoldás önkormányzati támogatására.
92	Útnet Építő Kft (Tópark)	A csatolt F-51/4/2015 számú kérelem szerint	HÉSZ/SZT mód, TSZT - t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
93	ALUFIX Ungam Ipari Kft	A csatolt F-71/2/2015 számú kérelem szerint .	HÉSZ/SZT mód, TSZT - t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY VÁROS TÓPARK PROJEKT 3 RÉSZTERÜLETÉRE

7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4,
7716/5-6, 7716/8-9 és 7717 hrsz

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 15.§ ÉS 7.SZ. MELLÉKLET SZERINT

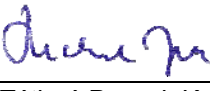
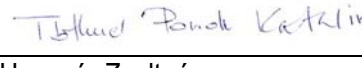
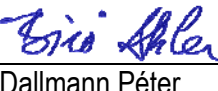


2015. AUGUSZTUS HÓ

Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI KFT.

1116 BUDAPEST, ZSURLÓ KÖZ 5. TEL: 06-20/ 312-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É.Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj- és természet- védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	táj- és kertépítész mérnök TK 01-5086 és TT1 01-5086
Közműtervezés - konzultáció	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
Építésztervezés	Dallmann Péter	okleveles építészmérnök É 13-1008
Látványtervek	Ónodi András	ZOA Építészeti és belsőépítészeti Kft.

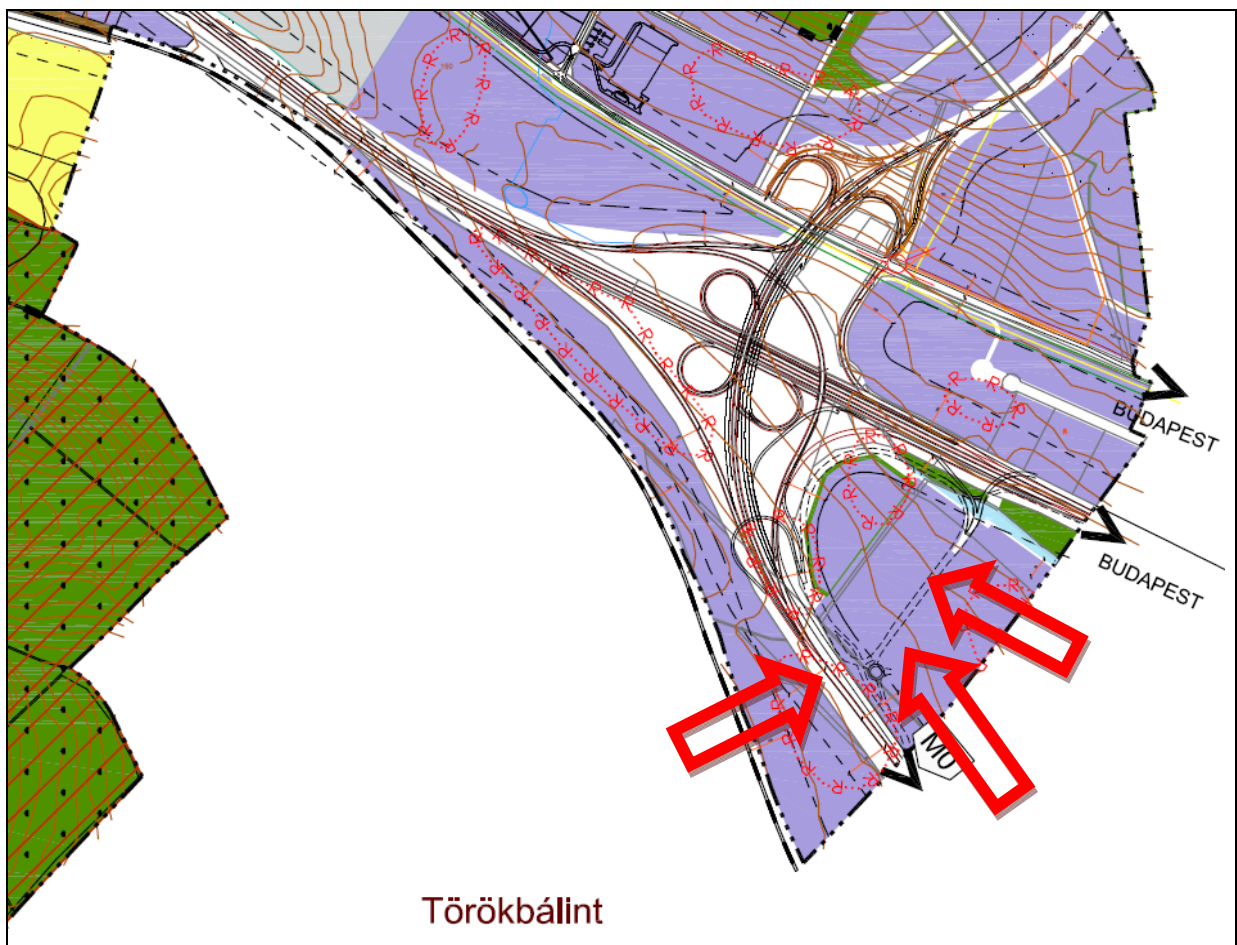
Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.
Iroda: 1116 Budapest, Zsurló köz 5.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-20/312-6246 és 06-30/236-3295
Tervszám: 38/2015

2015. augusztus hó

TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK



TARTALOMJEGYZÉK

Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Előzmény, a tanulmányterv célja	5
Bevezetés	6
Tópark Projekt bemutatása	7
1.1 Az érintett terület rövid bemutatása	8
1.2 A részterületek és a környezetük vizsgálati bemutatása	9
1.3 Beépítési terv leírása, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti tartalommal	16
BT Beépítési terv	
Látványtervek 3D	
1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	20
1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása	23
SZT Szabályozási terv-vázlat	
1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye	26
1.7 A javasolt beépítés várható környezeti hatásainak részletes kidolgozása	30
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére	36
 ÖSSZEFOGLALÁS:	37
A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok	
 TERVIRATOK	
1. Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek	38
2. Építménymagasság és épületmagasság fogalmának magyarázata (OTÉK 2013. január 1-től hatályos változása tükrében)	39
3. Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó által beadott kérelemre	40

Előzmény, a tanulmányterv célja

Jelen Telepítési tanulmányterv Biatorbágy közigazgatási területe keleti részének, az M1 autópálya és M0 autóút csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található tervezett és részben megépült, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum 3 részterületére készül.

A tanulmány részterületeire vonatkozóan a beruházó a helyi építési szabályzatot (HÉSz) és Szabályozási tervi (SZT) mellékletét, a beépítési % és az az építménymagasság/épületmagasság fogalommeghatározása tekintetében kívánja módosítani. Az 1.sz. részterületen épülő beruházással kapcsolatban a fejlesztő az ingatlanra vonatkozóan a hatályos településszerkezeti tervet (TSZT) is részben módosítani kívánja a területfelhasználás tekintetében.

A TSZT, HÉSz és SZT módosítása Biatorbágy Város Képviselő- testületének hatásköre. Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő- testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített ún. Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében került elkészítésre jelen Telepítési tanulmányterv.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel, és ami alapja a később készítendő településrendezési terveknek, a településszerkezeti tervnek és a helyi építési szabályzatnak, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervnek.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerinti készült. Amely rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

Az ÚTNET Építő Kft. (1072 Budapest Rákóczi út 30.) megbízásából jelen Telepítési Tanulmánytervet a Z. É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. készíti (Tervszám: 38/2015).

Bevezetés

TÓPARK-PROJEKT 3 TERÜLETRÉSZÉRE VONATKOZÓ FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS RÖVID BEMUTATÁSA:

A 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. Ezért a beruházás befejezése érdekében a beépítési paraméterek, illetve az elhelyezhető funkciók (rendeltetési mód) körének módosítása szükséges (amely a Településszerkezeti terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítása:

1. Jogi szempontból szükséges a részterületeket feltáró úthálózat telekalakítása (melynek szabályozási tervmódosítása jelenleg folyamatban van. Készíti: Város és Ház Bt. Biatorbágy helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervi mellékletének módosítása a Tópark - irodapark területére vonatkozóan c.terv).
2. Az 1. pont szerinti belső feltáró, valamint a részterületeket érintő M1 autópálya és M0 autópályahídjának és csomóponti ágainak úttelek alakítása a részterületekhez jogilag tartozó telekterület méretét jelentősen csökkenti, ennek okán a beépítési paraméterek is megváltoznak.
3. Az 1. sz. részterületre vonatkozó a beépítés mértékének módosítása szükséges, egyrészt annak érdekében, hogy a meglévő átriumos beépítésű épületek belső terei lefedhetők legyenek, e módosítás során a meglévő, megépült épületszintterületet megtartásra kerül. Ez tulajdonképpen csak azért módosítja a beépítési %-t, mert a jelenlegi belső udvar lefedésével az udvar területe a beépített területek közé kerül a számítási módja miatt, tehát a beépítés mértéke annak ellenére nő, hogy az valójában szintterület növelést nem jelent. Másrészt, hogy elhelyezhetők legyenek a területen biztonságot szolgáló portaépületek.
4. Fentiekén kívül az 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) módosult, amely során az „építménymagasság” fogalma helyett az „épületmagasság” új fogalom került bevezetésre, amelyek a számítási módjukban lényegesen különböznek. (Lásd magyarázóábra Terviratok-2).
5. Az OTÉK módosítás az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületek körének meghatározása helyett, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek fogalmát vezette be. Miután az OTÉK e tekintetben nem fogalmaz egzakt módon, és a rendeltetési egységek fogalma olyan tág fogalomkörrel tartalmaz, amely során nehéz a funkciók elhelyezhetőségének egyértelműsítése. Ezért javasolt OTÉK alóli eltérés keretében a beruházás keretében elhelyezhető tevékenységek, funkciók körét meghatározni, annak érdekében, hogy a fejlesztés, beruházás során teljeskörűen és egyértelműen legyenek meghatározva.

Fentieket összefoglalva a megépült épületkomplexum meglévő szintterülete nem jár növekedéssel, de fenti módosítások elősegítik, hogy az épületegyüttes nemcsak ingatlanjogilag, hanem településképileg is rendezett legyen. Mindez által az M1 menti logisztikai területsáv, Budapest biatorbágyi kapujában, e multifunkcionális központ színes funkciópalettájával rövid időn belül életteli európai színvonalú épületegyüttesként jelenjenek meg.

TÓPARK-PROJEKT BEMUTATÁSA

A Tópark multifunkcionális ingatlankomplexum a főváros szomszédságában található kisvárosias jellegű, irodákkal, lakásokkal, kiskereskedelmi ületekkel, szolgáltató egységekkel, sportolási és rekreációs lehetőségekkel, valamint konferencia szállodával és a hozzá tartozó konferencia termekkel nyújt magas színvonalú szolgáltatásokat minden korosztály számára. Az ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra.

Az ingatlankomplexum a Törökbálinti tó közvetlen környezetében helyezkedik el, így számtalan rekreációs lehetőséget nyújt az ott élő, dolgozó valamint a Tóparkba ellátogató emberek számára. A tó közelsége illetve a tó partjával párhuzamosan kialakított gyönyörű sétány, esztétikai, ökológiai és szociális szempontból is elsődleges fontosságú az ingatlankomplexum mindennapi életében.

Budapest Közép-Európa legnagyobb városaként a régió legjelentősebb gazdasági központja. Oktatási, kulturális és szórakoztatási szerepe is kiemelkedő. Gazdasági stratégiai szerepe a Brüsszel-Bukarest tengelyen való elhelyezkedésnek is köszönhető. A Közép-Európai régióknak szüksége van világszínvonalú helyszínekre, legyen szó nemzetközi rendezvényekről, multinacionális cégek hazai képviseletéről, külföldi és hazai dolgozók, családok lakhelyéről.

A kialakított infrastruktúrális környezetnek köszönhetően a Tópark Ingatlankomplexum számos közlekedési eszközzel rövid időn belül megközelíthető.

Az M0-as körgyűrűn a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 30 perc alatt, míg a Bécsi illetve a Pozsonyi nemzetközi repülőtér 1,5 óra alatt válik elérhetővé. A Tópark 10 km-es környezetében található Budaörsi repülőtér privát illetve teherforgalom részére nyújt légi kapcsolati lehetőséget. A Tópark 5km-es környezetében található a biatorbágyi vasúti megálló. A Tópark Express ingajáratnak köszönhetően a Kelenföldi pályaudvar 15 perc menetidővel válik elérhetővé. A pályaudvarról megközelíthető 4-es metró közvetlen és gyors bejutási lehetőséget biztosít Budapest belvárosába.

A Tópark területe az M0 autótúrt valamint az M1, M7 aranyháromszögében található, így kitűnő lehetőséget biztosít az autóval közlekedők számára. A Tópark fejlesztéséhez kapcsolódó csomóponti ágak kialakításával az ingatlankomplexum közvetlen csatlakozási lehetőséget nyújt az M0-as körgyűrűn a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér felé, valamint az M1-es autópályán Budapest és Győr irányába. Az M5-ös autópálya Budapestről délkelet felé haladva Kecskemétet, Szegedet kapcsolja össze a fővárossal. A Kelenföldi pályaudvarról rendszeresen induló Railjet vonattal Bécs 3 óra alatt elérhető.

A TÓPARK irodaházai összesen 45 000 m² bérelhető területet biztosítanak hazai és nemzetközi cégek számára. A LEED Campus® nemzetközi minősítésrendszer bevezetésének folyamatai elindultak, amely már a tervezés fázisától végigkíséri a projektet és amely a teljes kivitelezésen át a berendezésig az előírt környezettudatosági és fenntarthatósági kritériumok alapján pontozza az épületegyüttest, így az egész világon elismert minősítést nyújt a beruházásnak. 297 db lakással, a penthouse-tól a stúdió apartmanig széles választékkal a legszebb környezetben, a Törökbálinti tóra néző kilátással, óriási parkkal körbevett környezetben kínál műszakilag és esztétikailag is tökéletes otthont. A TÓPARK korszerű, energiafelhasználást kímélő hűtés-fűtés rendszerekkel, zöldtető kialakítással várja lakóit.

Az 500 ember befogadására alkalmas konferencia terem és a 130 szobás Business Hotel kiváló lehetőséget nyújt kapcsolatépítésre, ahonnan egy lépés a tó körüli sétány, remek kikapcsolódási lehetőségekkel. Az ingatlankomplexum belső sétányán a bevásárlás és a gasztronómiai élmények teszik teljessé az összhangot.

Az épületek földszintjein kiskereskedelmi egységek mintegy 13 000 m² területen, ezek között éttermek, kávézók, élelmiszerboltok, és egyéb a hétköznapi élet kiszolgálását biztosító szolgáltatások kerülnek kialakításra, mint pl. bank, posta, fodrászat és kozmetika, ruhatisztító, gyorsszervíz stb. A teljes komplexumot 2300 parkolóhely szolgálja ki mind az itt lakó és dolgozó emberek, mind az ide látogató érdeklődők részére.

A projektterülethez kapcsolódik a közvetlen közelében - az M0 autótúrt túloldalán - fekvő gazdasági övezetbe sorolt terület, amelyen kihasználva a közúti megközelítést raktározás és logisztika valósul meg.

1.1 Az érintett területek rövid bemutatása

Az M1 autópálya M0 autóút csomópontja, valamint a törökbálinti közigazgatási határ közvetlen környezetében található tervezett és részben építés alatt álló ingatlankomplexum jelen tanulmányterv részterületeit Biatorbágy Város településrendezési eszközei kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásként határozzák meg. A 3 terület közül az 1.sz., terület tartalmaz beépítést, a 2. és 3. számú területek beépítés nélküliek. A területek elhelyezkedése, azaz a meglévő közlekedési hálózatban elfoglalt helye is kiemelkedő, amely a beruházás részeként további jelentős közlekedéshálózati elemekkel egészül ki. Például az M1 autópálya felett a beruházás ingatlankomplexumának egészét, illetve az M0 területen keresztüli megközelítését is szolgáló, átkötő ág, amelyek építése folyamatban van. Az M0 autóúttal való közvetlen közlekedési kapcsolat érdekében épülnek jelenleg az M0 autóút csomóponti ágai, illetve az M0 feletti híd. Az M0 érintettsége okán ezek az útkapcsolatok is az M0 kiemelt kormányprojekt részei.

Az 1. sz. területtel kapcsolatos közel egy évtizedet felölelő engedélyezés és beruházás megkezdése óta több esetben történt tulajdonos váltás. A beruházást jelenleg az Útnet Építő Kft., mint jogutód a terület tulajdonosa végzi. Az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból a fél évtizedig állt beruházás folytatása, befejezése érdekében módosítani kívánja az épületkomplexum egy részét illetően az elhelyezhető funkciók körét, valamint néhány beépítési paramétert.

Az alábbiakban a 3 részterület külön-külön kerül bemutatásra.

1. A 7702/31 helyrajzi szám alatti ingatlan területe:



A 2006-ban kapott és háromszor módosított (2007, 2008, 2010) Építési Engedéllyel rendelkező épületkomplexum szerkezetkész állapotban állt közel 5 évig. Időközben tulajdonosváltás történt.

Az épületkomplexum és útjai építése jelenleg folytatódik.

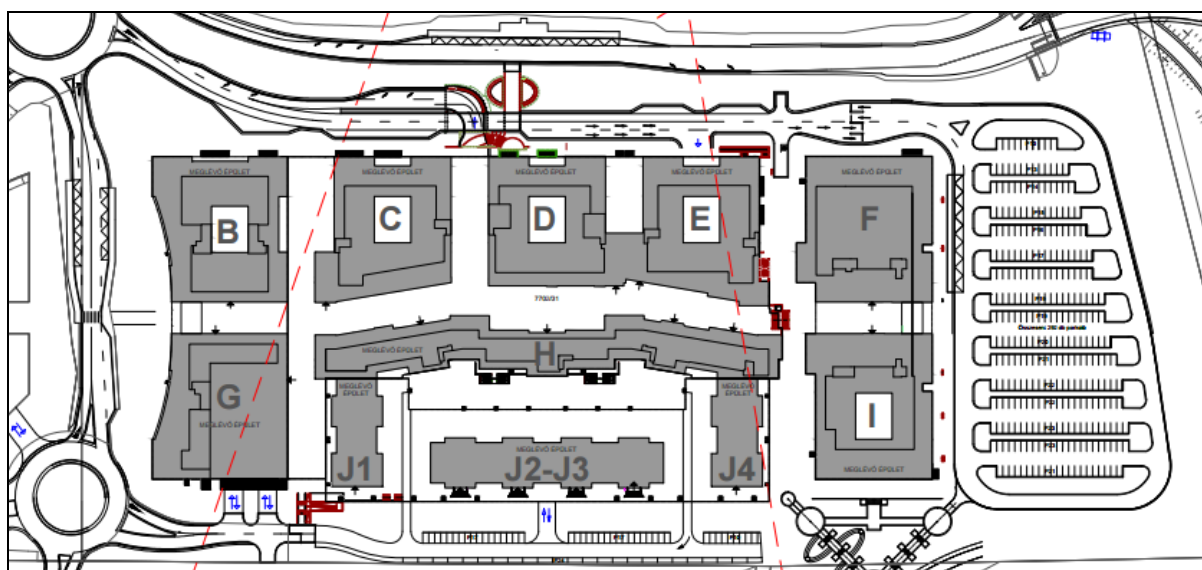
A B,C,D,E,F,G,I és H épületrészek F+4 szintesek. A 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület homlokzati síkjától.

A J1 és J4 épületek F+4, a J2 és J3 épületek F+3 szintesek. A 3., ill. 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület homlokzati síkjától.

A parkolósínt a B,G,C,D,E,H és J1épületekben 2szintes, az F,I és J2, J3 és J4 épületek alatt egyszintes.

Az Építési Engedély szerint az épületkomplexumban iroda, konferenciaterem, szolgálati lakás, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár funkciók helyezhetők el.

Az Építési Engedély szerint az egyes épületekben, épületrészekben az alábbi funkciók kaptak helyet:



építési övezet	épületek	építési engedély szerinti funkciók
Gksz-7	B C D E	iroda kereskedelem, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár
	F H I	
	G	és parkolóház
	J1, J2, J3 és J4	szolgálati lakások

2. A 7702/19 hrsz terület:

A jelenleg beépítetlen, ún. IKK kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, mind az M1 autópályával, mind az M0 autópáttal közvetlen közlekedési kapcsolattal rendelkezik, útjainak építése jelenleg folyamatban van. A területen tervezett irodaépület az épületkomplexum Építési Engedélyben „A” épületként szerepelt.

3. A 7712/1-9 hrsz és 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz ingatlanok területe:

A jelenleg beépítetlen, ún. Bitec kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület M0 autópáttal való közvetlen és az M1 autópályával közvetett közúti kapcsolatának építése jelenleg folyamatban van. A területi elhelyezkedése kiválóan alkalmas a tervezett logisztikai, raktározási, illetve termelőtevékenységgel foglalkozó vállalkozások beruházásainak befogadására.

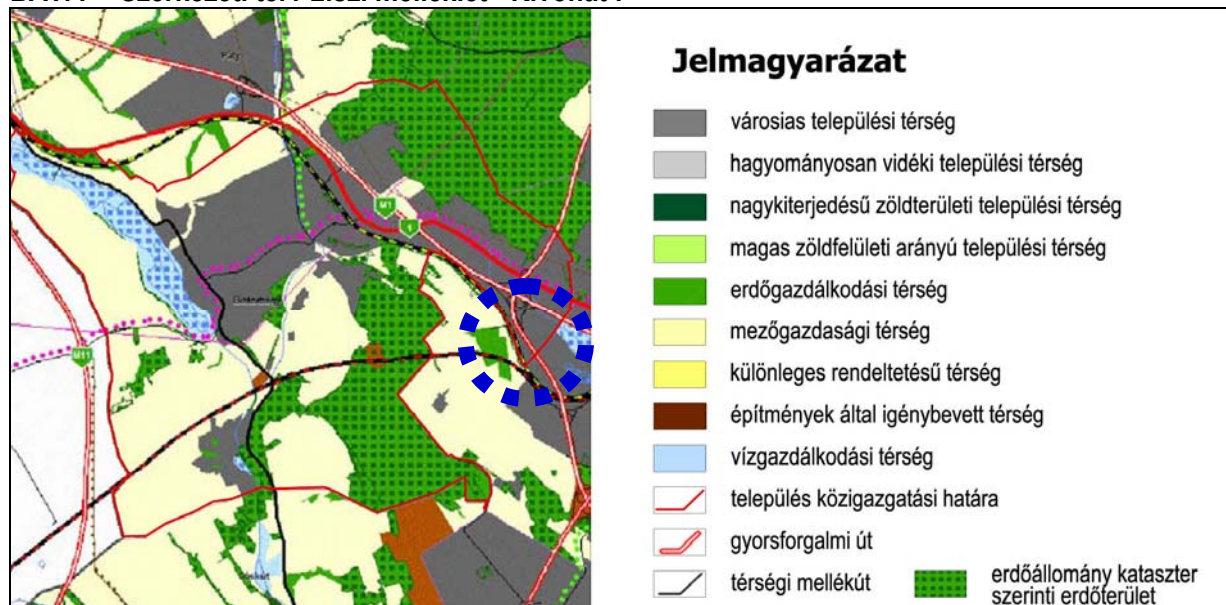
1.2 A részterületek és környezetük vizsgálati bemutatása

A részterületekre vonatkozó magasabb szintű területrendezési terv

A) Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

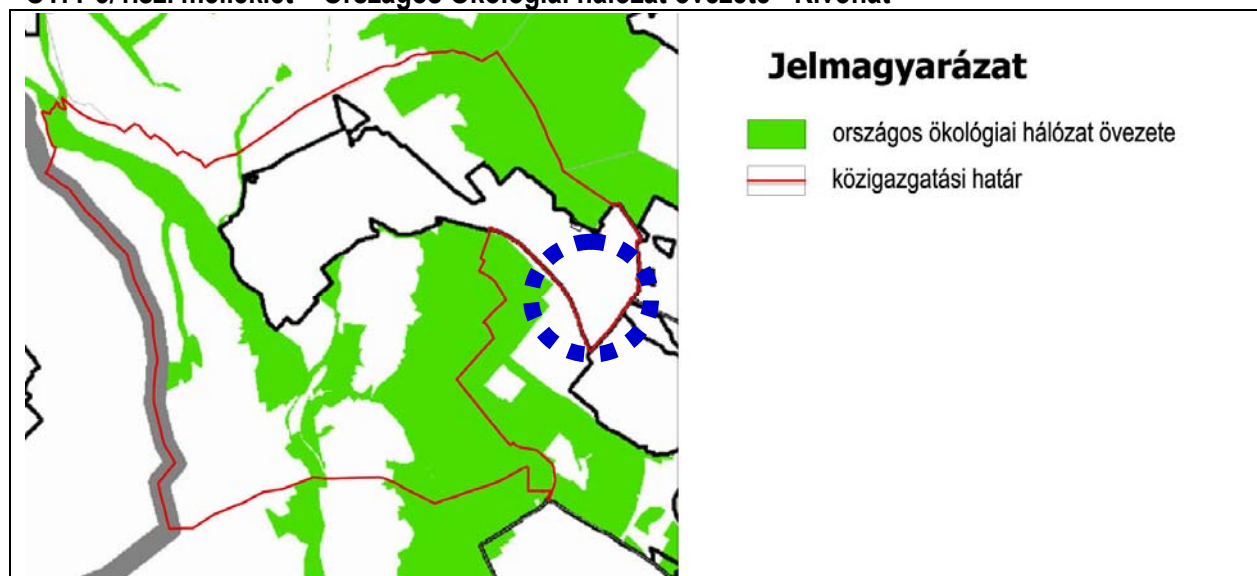
A BATrT a részterületeket és tág környezetüket „városias települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja, Biatorbágy közigazgatási területe keleti felének jellemző részével együtt, a közigazgatási határig, illetve azon átnyúlóan Törökbálint ugyancsak „városias települési térség”-ként jelölt településrészének területével szerves kapcsolatban. Az 1.sz. részterület északi terület részén a Hosszúréti patak vízgazdálkodási térsége halad keresztül. A részterületeket egyéb térség nem érinti.

BATrT – Szerkezeti terv 2.sz. melléklet - Kivonat :



B) Országos Területrendezési terv (OTrT) – övezetei:

OTrT 3/1.sz. melléklet – Országos Ökológiai hálózat övezete - Kivonat



A részterületeket és környezetüket az országos ökológiai hálózat nem érinti.

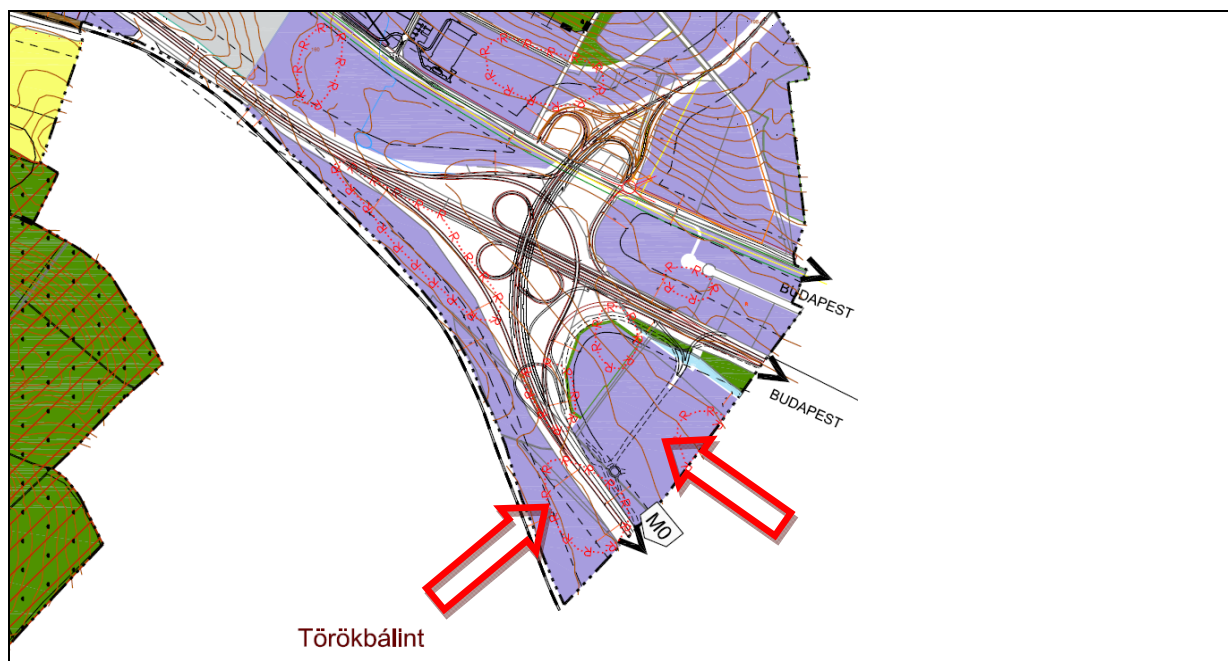
A részterületekre vonatkozó Országos Erdőadatállomány nyilvántartás:

Az alábbiakban bemutatásra kerülő Országos Erdőadatállomány (<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/>) nyilvántartása szerint a részterületek egyike sem érinti, ill. nem részei üzemtervezett erdőnek.



A részterületekre és környezetükre vonatkozó helyi szintű településrendezési eszközök bemutatása:

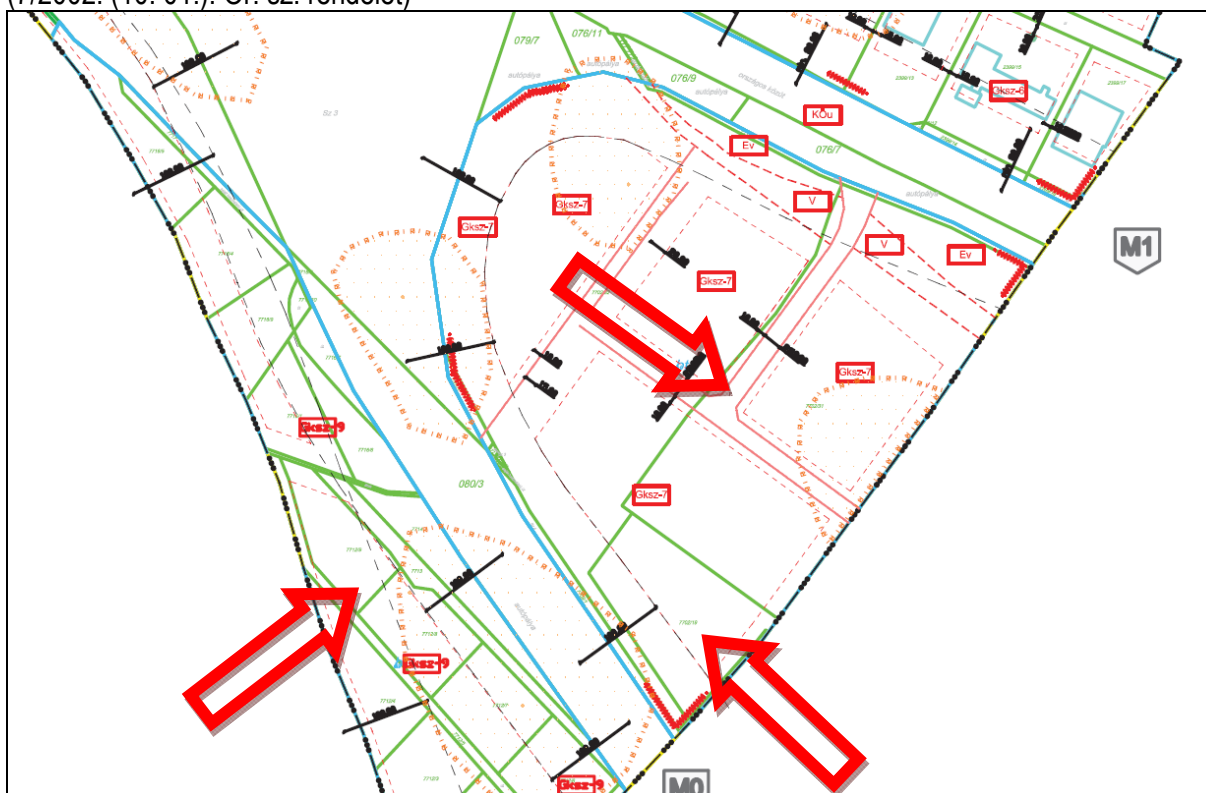
- Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti terve:



A részterületek Településszerkezeti besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület (Gksz). Az 1.sz. részterület északi határán erdőterületet és vízgazdálkodási területet jelöl a TSZT. Erdőterületet az Országos Erdőadatállomány nem jelöl a területen, és a Hosszúréti patak vízgazdálkodási területe is áthelyezésre került korábban. Amely szerinti telekrendezés a hatályos fölhivatali nyilvántartásba átvezetésre került, az alábbiak szerint.



- Biatorbágy Város hatályos Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv:
(7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelet)



A részterületek Szabályozási tervi besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület, amelyből a 3.sz. Gksz-9, a 2.sz. Gksz-7, és az 1.sz. Gksz-7 építési övezetben, valamint az M1 autópálya melletti része védőerdő (Ev) és vízgazdálkodási (V) terület övezete, a TSZT-vel megegyező módon, de ellentmondva a földhivatali nyilvántartásnak, azaz a meglévő területfelhasználatnak.

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a területek jelenlegi gazdasági területbe sorolása megfelel a magasabb szintű terveknek. Ugyanakkor a helyi szintű TSZT és SZT tervlapok, az Erdészeti adatállomány és a hatályos földhivatali nyilvántartás nem illeszkednek.

A fejlesztési területekre Biatorbágy hatályos HÉSz 11.§ kivonata a Gksz-7 és Gksz-9 építési övezetei vonatkoznak, amelyek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:
(a Gksz-7 az 1.sz. és 2.sz. részterületekre, a Gksz-9 a 3.sz. részterületre vonatkozik)

„(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:”

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építmény mag. (m)
Gksz-7	10.000	50	30	30	SZ	13,5
Gksz-9	20.000	80	30	30	SZ	15,0

Részterületek és környezetük területhasználatának, beépítettségének bemutatása:

Az M1 autópálya M0 autótú között, valamint annak közvetlen környezetében található részterületek Biatorbágy keleti közigazgatási területe, Budaörs és Törökbálint nyugati közigazgatási területei közé ékelődik be, szerves egységet képez Törökbálint nyugati közigazgatási területével, nem csupán a kiemelkedő közlekedési hálózata, hanem e települések hosszútávú jövőképét megalapozó hasonló volumenű és a kiemelt jelentőségű közlekedési kapcsolatokat, valamint a tó adta rekreációs adottságokat is kihasználó fejlesztési projektjei szempontjából is. Az összekötést jelentő közlekedési kapcsolatok (M1, M0 és vasút) tulajdonképpen fizikailag el is választják jelen területet, mind Biatorbágy, mind Budaörs, mind Törökbálint települések központi területeitől.

A részterületek tervezett és részben építés alatt álló ingatlankomplexumának részei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

1. A 7702/31 hrsz terület:

A terület rész beépítése 2006-ban kezdődött meg, majd a beruházás néhány évre leállt. Az építkezés tavaly évvégén indult újra, tulajdonosváltásnak köszönhetően.

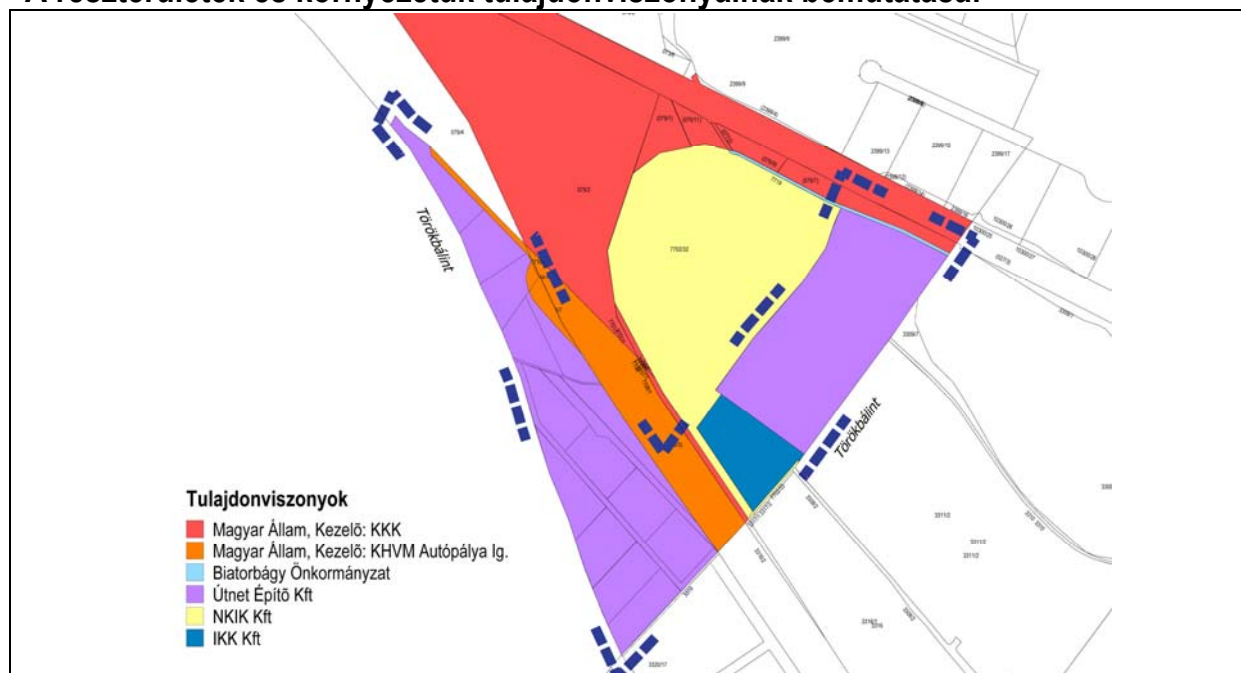
2. A 7702/19 hrsz terület:

A terület rész beépítetlen, területét érintik az ingatlankomplexum területét feltáró közlekedési hálózat jelenleg épülő útjai, illetve a terület részt délről határoló M0 autótú felett átívelő hídra felvezető és az M0 túloldalát feltáró út.

3. A 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9, 7717 hrsz ingatlanok területe

A tervezetten logisztikával és termelőtevékenységgel foglalkozó vállalkozásokkal beépülő - jelenleg beépítetlen terület - tervezett gazdasági terület északi határa az M0 autópálya, déli határa a vasúterület. A terület keleti részén köt át az M0 autótú felett, annak hídja, amely az 1.sz. és a 2. sz. területekhez, valamint az M1 autópálya felé jelent közlekedési kapcsolatot. A terület déli határát jelentő vasúterület törökbálinti közigazgatási határán fekszik. A terület megközelítését szolgáló M0 autótúttal való közvetlen közlekedési kapcsolatának kiépítése jelenleg folyamatban van.

A részterületek és környezetük tulajdonviszonyainak bemutatása:



(Forrás: Város és Ház Bt. - Biatorbágy HÉSz és SZT mód. Tópark területére vonatkozóan terv)

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos
047/2	Kivett országos közút (külterület)	Magyar Állam
076/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
076/9	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
076/11	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
077/2	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
7702/19	Kivett beépítetlen terület (belterület)	IKK Iroda és Kutató Központ Ingatlanberuházó Kft. Törökbálint (2007)
7702/31	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7702/32	Kivett beépítetlen terület (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbálint (2007)
7706/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7707/1	Kivett saját használatú út (belterület)	Magyar Állam
7708/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7712/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7713	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)

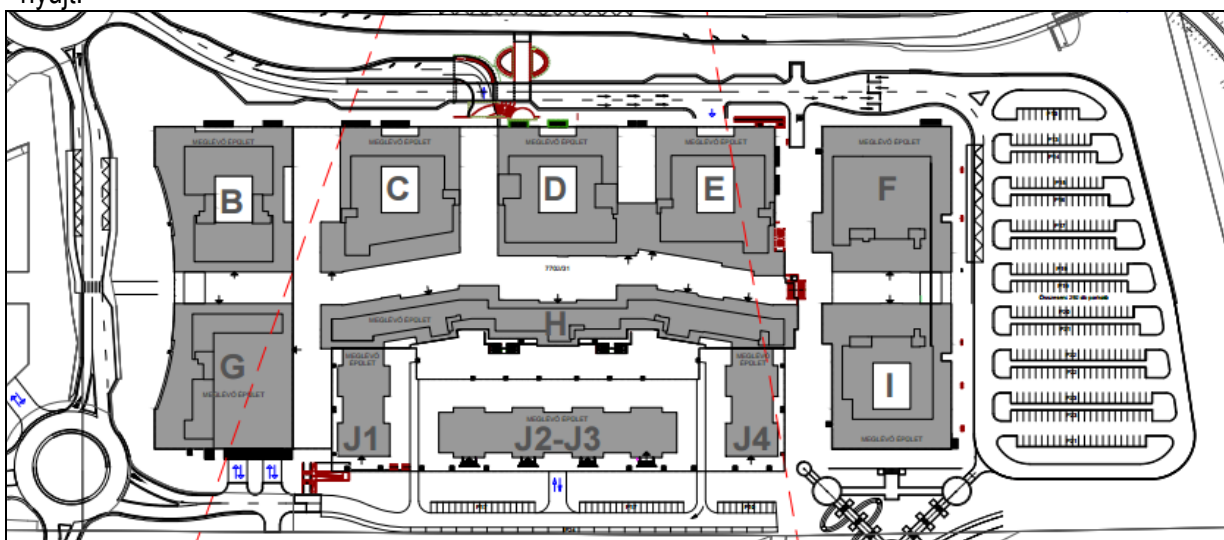
7719	Kivett árok (belterület)	Biatorbágy Város Önkormányzata
079/2	Kivett szántó (külterület)	Magyar Állam
079/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
080/3	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
7701/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7702/33	Kivett út (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbálint (2007)
7709	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam
7710/1	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam
7712/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/2	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/3	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/4	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/5	Kivett út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/7	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/9	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7714	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7715	Kivett árok (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/4	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/5	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/7	Kivett út (belterület)	M1 Autópálya Csomópont Kft. Törökbálint (2012)
7716/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/9	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7717	Kivett saját használatú út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)

1.3 Beépítési terv leírása

Az 1.sz. részterület beépítési tervének bemutatása:



Biatorbágy –Tópark beruházás kisvárosias településképet mutató épületegyüttes, amelynek irodaházai összesen 45 000 m² bérelhető területet biztosítanak, valamint 500 ember befogadására alkalmas konferencia teremmel és a 130 szobás Business Hotellel rendelkezik. Az épületegyüttes középső zónájában 297 db lakás kerül kialakításra a penthouse-tól a stúdió apartmanig, Törökbálinti tóra néző kilátással. Az ingatlankomplexum belső sétányain, az épületek földszintjein kiskereskedelmi egységek mintegy 13 000 m² területen, ezek között éttermek, kávézók, élelmiszerboltok, és egyéb a hétköznapi élet kiszolgálását biztosító szolgáltatások kerülnek kialakításra. A teljes komplexumot 2300 parkolóhely szolgálja ki mind az itt lakó és dolgozó emberek, mind az ide látogató érdeklődők részére. Közvetlen kapcsolatban van a törökbálinti tóval, amely környezet remek kikapcsolódási lehetőségeket nyújt.





J épületek (J1, J2, J3 és J4)

Az épületegyüttes törökbálinti tóra néző, keleti épületrészében 126 db lakás kerül kialakításra. Az épület J2 és J3 épületrésze -1+F+3, a J1 épület -1+SZ+ F+4 és a J4 épület -1+F+4 szintes.



F-I épületek

Az épületegyüttes északi, M1 autópálya felőli részén található épületrészében szálloda, konferencia-terem, kereskedelmi és iroda funkciók tervezettek. Az épületek -1+F+4 szintesek.



C-D-E épületek

Az épületegyüttes középső terület részének nyugati részében található épületekben iroda, kereskedelmi és étterem funkciók tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.



H épület

Az épületegyüttes középső terület részének központi részében 171 db lakás, valamint kereskedelmi és étterem funkciók tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.



B-G épületek

Az épületegyüttes déli, M0 autótút felőli részén található épületrészében iroda, kereskedelmi és étterem funkciók, a G épületrészben parkolóház tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.

Az alábbiakban a meglévő épületegyüttes bruttó és nettó szintterületkimutatása kerül bemutatásra.

BRUTTÓ TERÜLETEK KIMUTATÁSA

	B-G épület	C-D-E épület	H épület	F-I épület	J1 épület	J2-J3 épület	J4 épület	parkoló-ház
Tetőszint	133	310	79	132	nincs	nincs	nincs	804
4. emelet	4 198	7 184	3 537	4 579	573	nincs	573	1 572
3. emelet	4 300	7 684	3 547	5 453	785	1 312	785	1 572
2. emelet	4 296	7 697	3 546	5 941	856	1 820	856	1 572
1. emelet	4 296	6 914	3 160	5 943	856	1 820	856	1 572
Földszint	4 379	7 830	3 484	5 941	856	1 820	856	1 572
Szuterénszint	nincs	nincs	nincs	nincs	1 189	nincs	nincs	nincs
Terepszint felett összesen	21 602	37 619	17 353	27 989	4 521	6 772	3 926	8 665
Parkolószt -1P	5 510	11 111	7 210	6 869	2 154	3 737	2 154	2 383
Parkolószt -2P	5 503	11 271	7 073	nincs	nincs	nincs	nincs	2 383
Terepszint alatt összesen	11 013	22 382	14 283	6 869	2 749	3 737	2 154	4 766
Minden szint összesen	32 615	60 001	31 636	34 858	7 269	10 509	6 080	13 431
Összes épület terepszint felett:	128 447	m2						
Összes épület terepszint alatt:	67 953	m2						
Összes épület minden szint:	196 399	m2						

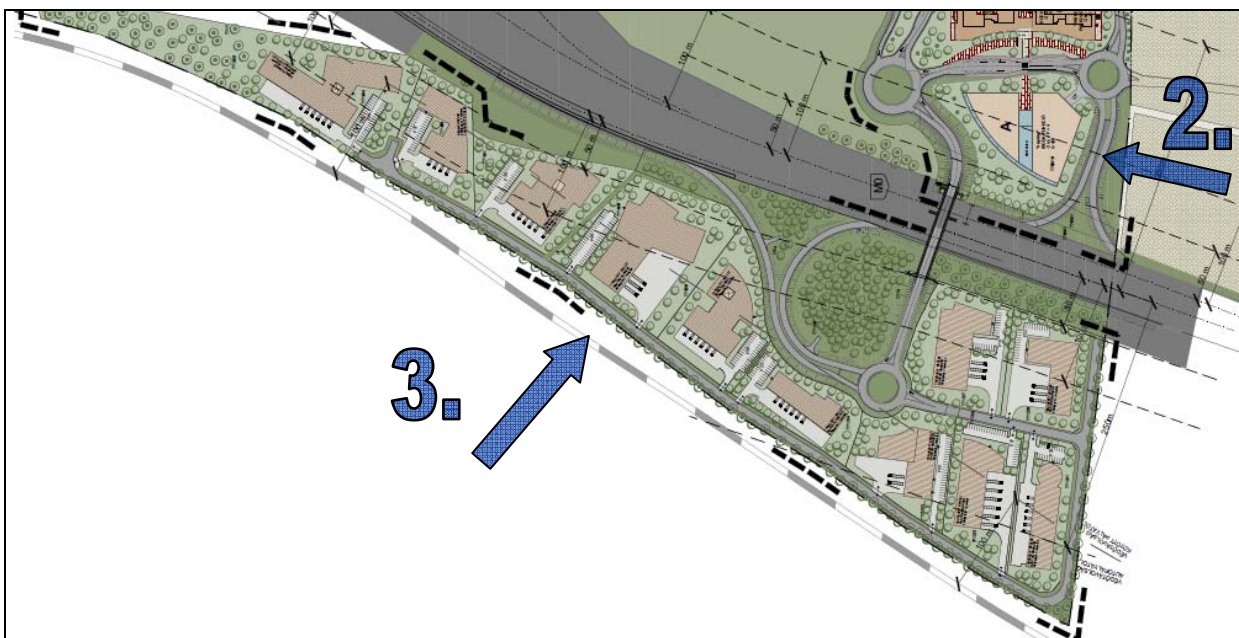
NETTO TERÜLETEK KIMUTATÁSA

	B-G épület	C-D-E épület	H épület	F-I épület	J1-J4 épület	parkoló-ház
Terepszint feletti területek:	23 563	33 782	18 805	15 224	12 451	7 883
Terepszint alatti terület:	6 470	20 653	10 321	13 213	8 077	3 288
Összesen	30 033	54 435	29 126	28 437	20 528	11 171
Összes épület minden szint:	173 730 m2					

A 2.sz. részterület beépítési tervének bemutatása:

A épület

A tervezett irodaépület az M0 autót mentén a 7702/19 hrsz, 13971 m² területű telken kerül elhelyezésre. Szabadonálló, P2+F+4 szintes, 20 m épületmagasságú épület, 5684 m² alapterülettel, 28 420 m² szintterülettel, 2 szintes, 420 parkolóhelyet tartalmazó terepszint alatti parkolóval kerül kialakításra.



A 3.sz. részterület beépítési tervének bemutatása:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

(7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz)

Az M0 autót és a Budapest-Győr-Hegyeshalom transzeurópai vasútvonal közötti tervezett 112 158 m² terület nagyságú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület telkein logisztikai és raktározási funkciók részére 32255 m² összapterülettel, 38706 m² szintterülettel, szabadonálló, F+1 szintes, 18 m épületmagasságú csarnoképületek kerülnek kialakításra.

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

A részterületek javasolt szabályozási módosítása céljainak összefoglalása:

A Tópark ingatlankomplexum megvalósulása érdekében az alábbi fontos szempontokból szükséges a hatályos HÉSz vonatkozó építési övezetei beépítési paramétereinek, illetve az elhelyezhető funkciók körének módosítása, ezek következtében az SZT és a TSZT módosítása is szükséges:

1. Jogi szempontból szükséges a részterületeket feltáró úthálózat telekalakítása, a közterületi és a magánúti feltárás szerint.
2. Az 1. pont szerinti belső feltáró, valamint a részterületeket érintő M1 autópálya és M0 autótú hídjának és csomóponti ágainak úttelekalakítása a részterületekhez jogilag tartozó telekterület méretét jelentősen, 5,3 ha-ral csökkenti, ennek okán a beépítési paraméterek is megváltoznak. Lásd alábbi táblázat:

3 részterület hrsz	telekterület m2		területvesztés m2
	meglévő	tervezett	
7702/31	100 097	94755	5342
7702/19	23 180	13971	9209
7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717	150500	112 158	38342
Összesen:			52893 m2

3. Az 1. sz. részterületre vonatkozó a beépítés mértékének módosítása szükséges, egyrészt annak érdekében, hogy a meglévő átriumos beépítésű épületek belső terei lefedhetők legyenek, e módosítás során a meglévő, megépült épületszintterület megtartásra kerül. Ez tulajdonképpen csak azért módosítja a beépítési %-t, mert a jelenlegi belső udvar lefedésével az udvar területe a beépített területek közé kerül a számítási módja miatt, tehát a beépítés mértéke annak ellenére nő, hogy az valójában szintterületnövelést nem jelent. Másrészt, hogy elhelyezhetők legyenek a területen a későbbiekben felmerülő, az üzemeltetéshez szükséges építmények pl. biztonságot szolgáló portaépületek.
4. Fentiekén kívül az 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) módosult, amely során az „építménymagasság” fogalma helyett az „épületmagasság” új fogalom került bevezetésre, amelyek a számítási módjukban lényegesen különböznek. (Lásd magyarázóábra Terviratok-2).
5. Az 1. sz. és 2.sz. részterületek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként (Gksz) szabályozottak (az Építési engedély kiadásakor hatályos OTÉK szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épületek elhelyezhetők a településközpont vegyes területen is.) Az Építési engedélyben (Lásd Tervirat-3) szereplő funkciók (iroda, kereskedelem, vendéglátóegység, konferenciaterület, bemutató tér, galéria, raktár, parkolóház, szolgálati lakás). Ebből adódóan, a beruházó azon ingatlanfejlesztési szempontú szándékának, hogy az 1.sz. részterület épületegyüttesének középső zónája (C,D,E,H és J épületek) átsorolásra kerüljön „településközpont vegyes területbe” jogszabályi szempontból nincs akadálya. (Lásd még 7.pont). Fenti területfelhasználás mód változtatással a beruházó azon ingatlanfejlesztési szempontú szándéka is megvalósítható - annak érdekében, hogy a terület minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni -, hogy a jelenleg a területen az építési engedély szerint megépült/épülő szolgálati lakások, a „szolgálati lakás” rendeltetésből „lakás” rendeltetésre tudjanak módosulni.

6. Az OTÉK módosítás az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületek körének meghatározása helyett, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek fogalmát vezette be. Miután, míg az OTÉK a településközpont területre (Vt) egzakt módon felsorolja az épületekben elhelyezhető rendeltetéseket, addig a kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) tekintetében olyan tág fogalomkört tartalmaz, hogy „elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál”. (Lásd az OTÉK kivonatát az alábbi keretes szövegrészben!) Ennek következtében a kereskedelmi szolgáltató területen nehéz az elhelyezhető funkciók egyértelműsítése. Ennek okán OTÉK alóli eltérés keretében javasolt a beruházás során a kereskedelmi szolgáltató területen (Gksz) elhelyezhető tevékenységek, funkciók, azaz rendeltetések körét pontosan, taxatív meghatározni, annak érdekében, hogy a fejlesztés, beruházás során teljesszűrésen és egyértelműen legyenek meghatározva, ez biztonságot jelent mind a beruházás, mind az építési engedélyezés tekintetében.

Az 1.sz. és 2. sz. részterület épületkomplexumában az alábbi rendeltetések elhelyezése tervezett:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- szolgálati lakás,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő.

Az OTÉK 2013. január 1-jén hatályos – kivonat:

„Településközpont terület

16. § (1) *A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

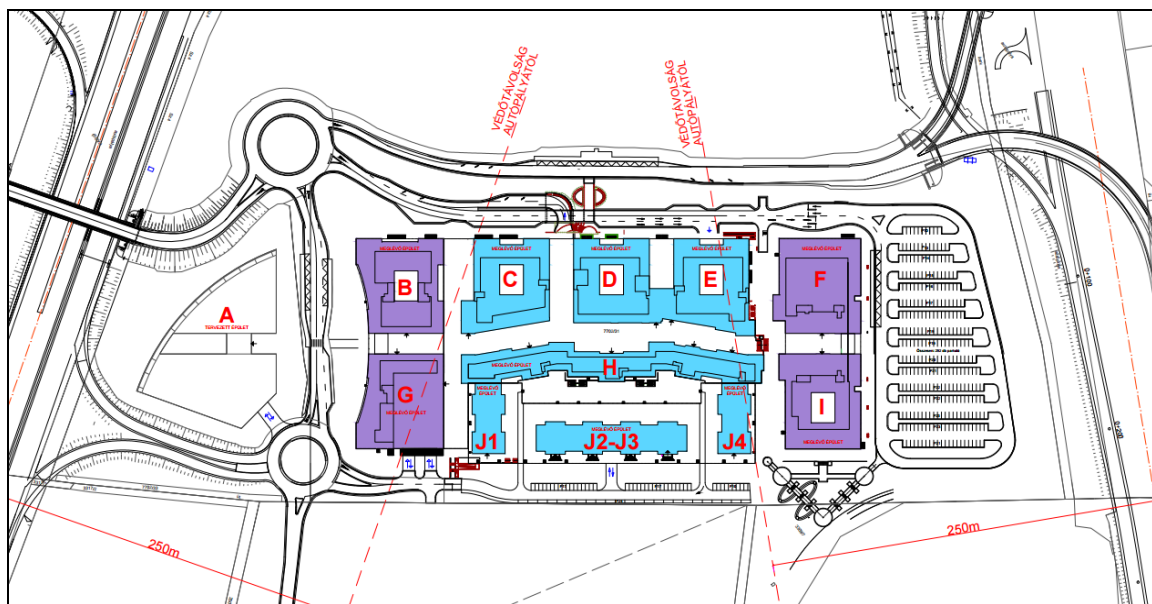
- a) igazgatási, iroda,*
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és*
 - f) sport*
- rendeltetést is tartalmazhat.”*

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) *A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

7. A jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) besorolás és az Építési Engedély szerinti funkciók, valamint az 5. és 6. pontban részletezett fejlesztési célok elérése érdekében a Településszerkezeti tervet az 1.sz. részterület középső területsávját érintően szükséges módosítani, településközpont vegyes (Vt) területre.



Azaz az épületegyüttes belső „védett” részének C,D,E,F,H,J1, J2, J3 és J4 épületei településközpont vegyes építési övezetbe kerülnek tervezetten átsorolásra. Az épületek közül a J4, H és F épületek M1 autópálya felőli homlokzatait kismértékben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsáv, amellyel kapcsolatban az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja az alábbi előírást teszi:

*„(8)Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –
a)gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen”*

Fentiek értelmében, az átsorolás megvalósításhoz ezen épületrészek tekintetében szükséges megkérni az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal hozzájárulását OTÉK alóli eltéréshez, az OTÉK 111.§ szerint, 314/2012. (XI.8.) korm.r. 38.§ (4) bek. értelmében történő egyeztetés során.

1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása

A részterületek hatályos szabályozási előírásainak összefoglalása:

A fejlesztési részterületekre Biatorbágy hatályos HÉSz 11.§ kivonata a Gksz-7 és Gksz-9 építési övezetei vonatkoznak, amelyek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:
(az 1.sz. és 2.sz. részterületekre: Gksz-7, a 3.sz. részterületre: Gksz-9 építési övezet vonatkozik)

„(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:”

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építmény mag. (m)
Gksz-7	10.000	50	30	30	SZ	13,5
Gksz-9	20.000	80	30	30	SZ	15,0

A részterületek meglévő és tervezett szabályozási előírásainak összehasonlítása:

Az alábbiakban Biatorbágy Tópark Projekt 1.sz., részterület esetén a meglévő, megépült és tervezett, a 2.sz. és 3.sz. részterületek esetében a tervezett beépítési paraméterek kerülnek összefoglalásra:
(Gksz-9 a területre hatályos HÉSz építési övezet, Gksz-12 új építési övezet)

1.sz. részterület - 7702/31 hrsz ingatlan megépült és tervezett beépítési paraméterei							
	építési övezet		szintszám	beépítési %		épület-magasság	minimum zöldfelület
épület	meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	meglévő	tervezett (terepszint felett/ alatt)	tervezett	tervezett
B G	Gksz-7	Gksz-11	-2+F+4	36,2 39,56	45/ 50	20,5	25
CDEH J1 J4 J2 J3	Gksz-7	Vt-20	-2+F+4 -1+F+4 -1+F+3	34,2	40/ 65	20,5	15
F I	Gksz-7	Gksz-7*	-1+F+4	16,9	30/ 30	20,5	25

2.sz. részterület - 7702/19 hrsz ingatlan tervezett beépítési paraméterei						
	építési övezet		szintszám	beépítési %	épület-magasság	minimum zöldfelület
épület	meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	tervezett (terepszint felett/alatt)	tervezett	tervezett
A	Gksz-7	Gksz-11	-2+F+4	45/ 50	20,5	25 %

3.sz. részterület - 7712/1-9 és 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz ingatlan tervezett beépítési paraméterei						
	építési övezet		szintszám	beépítési %	épület-magasság	minimum zöldfelület
	meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	tervezett (terepszint felett)	tervezett	tervezett
	Gksz-9	Gksz-12	F+1	55	18	20%

A HÉSz módosítás részterületek tervezett beépítési paramétereinek összefoglalása:

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%) terepszint felett/alatt)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. épület mag. (m)
Gksz-7*	10.000	50	30/30	25	SZ	20,5
Gksz-11	10.000	50	45/50	25	O	20,5
Gksz-12	5.000	20	55	20	SZ	18,0
Vt-20	10.000	50	40/65	15	SZ	20,5

A részterületek tervezett rendeltetési módjainak összefoglalása:

- 1. sz. részterületekre tervezett Gksz-7* és Gksz-11 építési övezet:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - szolgálati lakás,
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő.
- 1. sz. részterületekre tervezett Vt-20 építési övezetek:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - lakás,
- 2. sz. részterületekre tervezett Gksz-11 építési övezet:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő.
- 3. sz. részterületekre tervezett Gksz-12 építési övezet:
 - A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, raktározási, sport.
 - A Gksz-12 építési övezetben az előkert legalább 10 m, oldalkert az épületmagasság fele, de legalább 6 m.

A SZT módosítás során az alábbi szabályozási elemeket szükséges módosítani:

- közterületek kiszabályozása
- magánutak telekhatárai
- építési helyek kijelölése
- építési övezet határ
- új építési övezetek jele: Vt-20, Gksz-7*, Gksz-11 és Gksz-12
- építési övezet beépítési paraméterei,
- az M0 autópályától mért védőtávolsága (tervezett 50-50 m)

Fenti HÉSz és SZT módosítások okán a TSZT módosítása szükséges az alábbiak szerint:

- Az 1. sz. részterület középső zónájának településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba történő átsorolása.

Fenti TSZT, HÉSz és SZT módosítás során OTÉK eltérés kérése szükséges az alábbiak szerint:

- az 1.sz. részterület középső tervezetten településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba eső zónájának északi területrészét kisméretben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsávja, amely okán az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja alól az érintett területsávra vonatkozóan eltérést szükséges kérni.
- A Gksz övezetekben a rendeltetési egységeknek pontosan és részletesen történő meghatározásának a HÉSz-ben való szerepeltetése érdekében OTÉK eltérést szükséges kérni.

A HÉSz és SZT, valamint TSZT módosítás miatt szükséges Területrendezési Hatósági eljárás:

A tanulmányterv szerinti 1. részterületen történő beruházás megvalósítása érdekében legelőször szükséges az 1.2 fejezetben bemutatásra került településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása, a hatályos földhivatali állapot és a magasabb szintű tervek szerint, azaz a 7702/31 hrsz északkeleti határán a TSZT és SZT szerinti erdőterület és a Hosszúréti patak vízgazdálkodási területein a TSZT módosítása beépítésre szánt területre, gazdasági területfelhasználásra. E módosítás során Területrendezési Hatósági eljárás lefolytatása szükséges a BATrT alábbi 5.§ (3) bekezdése okán:

„(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

Fenti módosítás ugyanakkor biológiai aktivitásérték - BIA érték számítást, valamint a BATrT 6.§ (2) bekezdése értelmében - *Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.* – a TSZT-n új erdőterület kijelölést is szükségessé tesz. A visszavételi lehetőségeket lásd a Tervirat-1 „Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek” mellékleten, illetve a 3.sz. terület keleti határán az M0 autópálya híd ágai által közrezárt területen.

A tanulmányterv alapját képező Tópark projekt ingatlankomplexum beruházás megvalósításának és befejezésnek érdekében módosítani szükséges a településrendezési eszközöket, amelyek módosítása az alábbiak szerint történhet:

- a településrendezési eszközök jelenleg folyamatban lévő módosításába építve várhatóan 2016. márciusi elfogadással, illetve
- önálló egyszerűsített eljárásban rövid időn belül történő kezdeményezéssel, várhatóan 4-5 hónap átfutási idővel, vagy
- önálló eljárásban távlatban, a 2016 évben elfogadott új településrendezési eszközök módosításaként.

1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye

Közlekedés

A Tópark-projekt mindhárom részterületének közúthálózati kapcsolatát az M1 autópálya, illetve az M0 autópályát hivatott biztosítani, jelenleg azonban csak Törökbálint felől közelíthető meg helyi (föld) utakon. A 3.sz. területet egyik oldalról a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő a Budapest-Győr-Hegyeshalom-országhatár országos törzshálózati vasútvonal határolja. Ez azonban közvetlen vasúti megközelítési lehetőséget nem jelent, vasúton a legközelebbi állomásokon (Biatorbágy, Törökbálint, Budaörs) keresztül érhető el a terület. A félbehagyott beruházást egyelőre közúti tömegközlekedés sem érinti.

A magasabb rendű tervek a területeket érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmazzák. Az OTRT és a BATRT szerint a közvetlen közelben, a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal mellett, de már törökbálinti területen fog haladni a Budapest-Bécs nagy sebességű vasútvonal.

A hatályos településrendezési terv tartalmazza a fejlesztési területeket, és bizonyos mértékig a közúti megközelítésüket is. A településszerkezeti terv tartalmazza az 1. és 2. területre vezető tervezett autópálya/autópályát ágakat, csomópontokat, de még egy korábbi elképzelés szerinti változatban, ami lényegesen eltér a jelenlegi javaslatától. A hatályos szabályozási terv is tartalmaz az 1. és 2. területet érintő útszabályozást, ez azonban a szerkezeti terv szerinti úthálózattal sincs összhangban, a jelenlegi elképzeléseknek sem felel meg, és nem is hajtották végre. A tervezett úthálózat egyes elemeinek (M1-hez kapcsolódó ágak) kivitelezése ugyanakkor már évekkel ezelőtt megkezdődött.

A jelenleg tervezett, aktualizált megközelítő úthálózatra útépitési engedélyezési/kiviteli tervek készültek. A tervek szerint az M1 felől (mindkét irányból) egyirányú behajtó út (4.sz. út) vezet az M1-M0 közötti területre, amely út körforgalmú csomópontban találkozik az M0 kapcsolatot biztosító csomóponti ágakkal (Q ágak, PP, SS ágak) felfűző, egyúttal az 1., 2. és 3. területhez elvezető, a területekre bevezető utakhoz. Módosul az M0 északi irányt és az M1 főváros irányt összekötő (90407j.) csomóponti ág (N-G ág) is, ez utóbbi közútfejlesztésként, egyedül a terület összes útfejlesztése közül. Az N-G ágon kívüli úthálózat magántulajdonban van, és (egyelőre) abban is marad, az utak kezelésére a Magyar Közút Nzrt-vel kötött külön megállapodás mellett. Az úthálózatnak azon elemeit, amelyek a gyorsforgalmi utak csomóponti rendszerének részét képezik, illetve több telek feltárását biztosítják, útként lejegyzett önálló telekkel rendelkező magánútként lehet/kell működtetni. A csak egy adott telek belső közlekedését szolgáló utak telken belüli utak maradhatnak.

A hatályos településrendezési eszközöket a fentieknek megfelelően kell módosítani. A TSZT-nek a területet érintő úthálózatát az aktuális hálózatnak megfelelőre kell módosítani. A szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal kell lehatárolni az N-G ág területét, ezen kívül útszabályozás a területet nem érinti. Jelölni kell viszont a magánutak telekhatárát, hogy megtörténhessen az útterveknek megfelelő telekalakítás, ami megadja a jogi háttérét az útépitéseknek, és a telkek beépítésének. A tényleges útépitési területet lehatároló vonalakat a kitűzhetőség érdekében célszerű kicsit egyszerűsíteni, hosszabb egyenesekkel keretezni. A HÉSZ közlekedési területekre és létesítményekre vonatkozó előírásainak módosítására nincs szükség.

A területeket érintik az utak és a vasút OTÉK, illetve más jogszabályok által meghatározott védősávjai. Az OTÉK 38.§ az út és vasút melletti sáv terület-besorolását, illetve a vasút melletti építmények elhelyezését szabályozza, az előírásoktól való eltérést lehet kérelmezni. A vasút melletti építményekkel kapcsolatban figyelembe kell venni ezen kívül a CLXXXIII. Vasúti törvényt és az Országos Vasúti Szabályzatot (amiktől a vasúti hatóság engedélyezhet eltéréseket), a közutak melletti építmények elhelyezésénél pedig az I./1988 Közúti közlekedési törvényt (a közútkezelő hozzájárulása szükséges a meghatározott sávban). A fenti jogszabályok által meghatározott, az úttengelytől, illetve a szélső vasúti vágánytól előírt sávok a területeket jelentősen érintik, a 2. és a 3.sz. területet gyakorlatilag teljesen lefedik, ahogy ezt már a hatályos szabályozási terv is tartalmazta. A 3.sz. terület vasútvonal mellett vezetett útja telekszélességét befolyásolhatják (növelhetik) a vasúti hatóságnak az Országos Vasúti Szabályzat szerinti előírásai (a vasút mellett, a vasút és az út között szükséges biztonsági sávra

vonatkozóan). A terület-besorolásnál meghatározott, az út tengelyétől számított 250 méteres határvonal az időközben módosult OTÉK előírása, ez csak a 3.sz. terület középső sávját nem érinti. A gyorsforgalmi úti csomóponti ágaknál, mivel azok egyelőre nem lesznek közutak, a közutakra előírt védőtávolságokat nem kell figyelembe venni (bár bizonyos mértékig célszerű lenne).

A tervezett úthálózat a területek megközelítését, kiszolgálását megfelelően biztosítja. Csak a Q ágakkal körbevett terület közúti megközelítése látszik megoldhatatlannak, mivel a tulajdonosnak/kezelőnek, az előzetes megállapodások szerint, a Q ágakat (is) gyorsforgalmi úti csomóponti ágként kell fenntartania, amiről viszont közvetlen telekbehajtó nem létesíthető. A konkrét építészeti tervekkel rendelkező 1.sz. terület telken belüli úthálózatát, parkolóit, garázsait is megtervezték, a többi terület egy lehetséges elrendezésére a beépítési terv ad javaslatot. A parkolást, rakodást mindenhol az OTÉK előírásainak megfelelően, telken belül kell megoldani, ennek sehol sincs akadálya. Az OTÉK által előírt kerékpár tárolók is kényelmesen elférnek a telkeken. Az 1.sz. terület konkrét funkcióihoz részletes parkolási mérleg készült. A terület közösségi közlekedési ellátását is biztosítani fogja a tervek szerint a Kelenföldi vasútállomástól Tópark Expressz néven induló autóbuszjárat.

Közműfejlesztés

A tervezési terület az M1 autópálya, a Törökbálinti Tó északi-északkeleti partja mellett végighaladó út, a Törökbálint-Biatorbágy településhatár, a Budapest-Győr vasútvonal, az M0 autót és a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út által határolt terület.

A tervezési területet határoló M1 autópálya északi oldalán üzemelő ún. budaörsi Budapark terület, a Budapest-Bécs vasútvonal nyugati oldalán lévő törökbálinti Nemzetközi Üzleti Park, valamint a Törökbálinti lakóterület számára a teljes közműellátás különböző közmű szakági hálózatai rendszerei kiépültek. A legközelebbi biatorbágyi beépített terület a Vendel Park területe, ahol a teljes közműellátás szintén kiépült.

A tervezési területen belül azonban a közműellátó hálózati rendszerek még csak részben épültek ki, de néhány, más területi egységeket kiszolgáló célvezeték a tervezési területen áthalad. Ilyen vezeték egy NÁ 300-as méretű regionális vízvezeték az M0 autópálya mentén és egy, a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út mentén megépített 22 kV-os villamos szabadvezeték, valamint közmű létesítménynek minősül a Tópark terület és az M1 autópálya között már új nyomvonalra átépített csapadékvizeket szállító Hosszúréti patak is. A terület ellátására a törökbálinti hálózat felől kiépült egy jelenleg még magántulajdonú dn 200-as vízvezeték és egy ideiglenes transzformátor állomás.

A településrendezési javaslat szerint az építésügyi előírásoknak megfelelően a terület legnagyobb részén kereskedelmi gazdasági és településközponti vegyes terület alakítható ki, amelyben lakófunkciók is elhelyezhetők.

A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos, kényelmes élet- és munkakörülményt, hatékony gazdálkodási lehetőséget nyújtó igényes telkek számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás biztosítására kiépítendő a terület vízellátása, szennyvízcsatornázása, felszíni vízrendezése, korszerű vezetékes energiaellátása és a vezetékes hírközlése. Az ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra.

A megengedett max. beépítési lehetőség megvalósulását követően a teljes közműellátás biztosítása esetén várható összes közműigények (kerekítve):

Vízigény (m ³ /nap)	470
Elvezetendő szennyvíz mennyisége (m ³ /nap)	420
Villamosenergia igény (MW)	6,7
Földgáz igény (Nm ³ /h)	1420

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű-áganként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése közművenként az alapházis fejlesztésre.

Vízellátás

A tervezési területen a tervezett létesítmények prognosztizált vízigénye 470 m³/nap. Ezt a vízmennyiséget alapházis szempontjából a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő alapházisairól biztosítani tudják.

A tervezési terület ellátására a terület melletti törökbálinti Tópark területén a vasút mellett épült ki az ÉTV NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezeték. A további létesítmények ellátására a később kialakulandó feltáró utak nyomvonalán kell egy ellátó hálózati rendszert kialakítani. Az ellátó rendszert az M0 autópálya mentén üzemelő dn 300-as vezetékről kiépítendő, az autópálya nyomvonalát keresztező bekötő vezetékkel fogják betáplálni. A telken belüli vezetékek nem közterületi utak nyomvonalán fognak kiépülni, így a vezetékek sem lesznek közterületi vezetékek, tehát üzemeltetés vonatkozásában különleges megoldásokra lehet szükség. A már kiépült vezeték jelenleg magánvezeték, a lecsatlakozás után egy mérőhelyet alakítottak ki. A mérőhelyen mért fogyasztás után a Vízmű a tulajdonos felé számláz. A hálózat üzemeltetését vagy a tulajdonos a saját üzemeltető szervezetével végezheti, vagy pedig megbízhat az üzemeltetésre egy arra jogosult más szervezetet is.

A belső ellátó hálózati rendszert lehetőleg körvezetékes kialakítású rendszerré javasoljuk kiépíteni, mert a körvezetékes rendszerű hálózattal biztonságosabb ellátást lehet szolgáltatni, azzal az esetleges pangó vizes állapotokat el lehet kerülni.

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

Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizeket a település szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A szennyvíztisztító telep korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és + 10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési lehetősége biztosított. A 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a területen 420 m³/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség. A biatorbágyi szennyvíztisztító telep a jelenleg tervezett fejlesztések során keletkező 420 m³/nap szennyvíz mennyiséget jelenlegi állapotában nem fogadni tudja fogadni, az ide vezetés esetében annak kapacitás bővítését el kell végezni.

A tervezési terület a Törökbálint-Biatorbágy településhatár mellett helyezkedik el, tehát a törökbálinti szennyvízcsatorna hálózat is a közelben van.

Törökbálinton elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője az ÉTV Kft. A vizsgálatok szerint a településen két szennyvíztisztító telep üzemel.

A városi szennyvíztelep Törökbálint város területén keletkezett szennyvizet tisztítja. A telep Törökbálinton a Téglagyár utcában üzemel. A telep hidraulikai terhelése: 3.000 m³/nap, szárazidei terhelése: kb. 2.200 m³/nap, tehát tartalék kapacitással rendelkezik.

A szennyvizek elvezetését a talaj- és talajvíz védelme érdekében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózaton keresztül kell megoldani. A területen az előközművesítés keretében kell a kiépítendő utak nyomvonalán a szennyvízcsatorna hálózatot megépíteni.

A tervezési terület topográfiai szempontból a Törökbálinti tó irányába lejt, így a kiépítendő gravitációs szennyvízcsatorna hálózati rendszert is ebbe az irányba gravitálisan lehet kialakítani. A víztározó mellett kell egy szennyvíz átemelő berendezést építeni, amelyekből nyomóvezetéken keresztül lehet a szennyvizet a meglévő elvezető rendszerbe juttatni. Befogadóként kedvező adottság a Bajcsy Zsilinszky úti Ø 40-es méretű betoncsatorna, mert az ilyen nagyméretű csatornának megfelelő vízz szállító kapacitása van. Másik lehetőség az Őrház utcai Ø 20-as méretű KG PVC csatorna, de ennek hidraulikai felülvizsgálatát el kell végezni az ilyen mennyiségű többlet szennyvíz elvezethetősége érdekében.

Meg kell még említeni, hogy közcsatornába majd csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozásból eredő eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsatornába továbbítani.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési területen tervezett létesítmények (építmények, utak, stb.) megvalósulása esetén a területen a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A csapadékvizek végső befogadója a víztározó lehet, a vizeket az utak nyomvonalán kiépítendő zárt csapadékcsonk hálózattal kell a befogadóba vezetni.

A Tó jelenleg jelentősen feliszapolódott, így a tározó kapacitása is lecsökkent. A víztározó komplex funkciójú, azaz elsődlegesen árvízcsúcs csökkentési és öntözési, járulékosan horgászati célú. A tó a környezetében - az M0, M1, a biatorbágyi és a budaörsi területeken - továbbá a törökbálinti fejlesztési területen keletkező többlet vizek befogadására jelenleg már csak műszaki beavatkozásokkal (vízszint szabályozás, kotrással stb.) alkalmas.

A tervezési területen létesítendő burkolt felületekről levezetett csapadékvizeket úgy lehet a tóba vezetni, ha a továbbtervezések során a bevezethetőséget igazolják és azt hatóságokkal egyeztetik és engedélyeztetik.

A csapadékvíz tóba való vezetésnél nagy figyelmet kell arra fordítani, hogy a szennyezett csapadékvizeket befogadóba vezetni nem szabad. Így azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

Energiaellátás

A tervezési terület korszerű, környezetbarát, komfortos, automatikus üzemvitelű energiaellátása csak vezetékes energiahordozóval biztosítható. A térségben vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

Energetikailag, beruházási és üzemeltetési költségeket is figyelembe véve a legkedvezőbbben, a villamosenergia világításra és erőátviteli célú energiaigények kielégítésére, a földgáz komplex termikus célú energiaellátásra alkalmas.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A tervezési terület telke az M1 és az M0 autópálya között fekszik, a két autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellet épült ki egy 22 kV-os földkábel.

A tervezési területen várható 6,7 MW villamosenergia igények kielégítésére 2 alternatíva adódik:

1. Amennyiben az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellet meglévő 22 kV-os földkábel rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor a telken belül elhelyezendő 6 transzformátor telepítésére van szükség, ez a továbbtervezés során megkérendő ELMŰ nyilatkozatban leírtaktól függ.
2. Ha az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellet meglévő 22 kV-os földkábel nem rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor vagy a Budaörsi, vagy pedig a Biatorbágyi alállomástól kell új 22 kV-os kábelkört kiépíteni és arról lehet a telken belül építendő transzformátorokat betáplálni.

A tervezési területen építendő közép- és kisfeszültségű villamosenergia ellátó hálózatokat földkábelekkkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A tervezési terület telkén a telken belüli feltáró utak és a parkolók nyomvonalán a térvilágítást is ki kell építeni. A térvilágításnak nemcsak közlekedésbiztonsági, hanem vagyonbiztonsági és figyelemfelkeltő szerepet is szolgálni kell. Az intenzívebb megvilágítás a nagyobb megvilágítást nyújtó, ill. a sűrűbben szerelt lámpákkal, lámpatestekkel biztosítható. Nagyon fontos, hogy energiatakarékos lámpatestek kerüljenek elhelyezésre. A közvilágításnak a terület arculatformálásában is jelentős a szerepe.

Földgázellátás

Biatorbágyon a földgázellátás szolgáltatója a TIGÁZ DSO Földgázelosztó kft.

A tervezési területen az új létesítmények prognosztizált földgáz igénye 1420 Nm³/nap. Ezt a mennyiséget alapházis szempontjából a Tigáz Zrt. szolgáltatni tudja.

A tervezési terület tágabb környezetében megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású vezetékek Törökbálinton, a Bajcsy Zsilinszky utca - Tópark utca nyomvonalon üzemelnek, ezekről lehet a terület ellátására leágazó vezetéket építeni. A területet ebből az irányból feltáró út korábban a Tó völgyzáró gátján épült meg. A gáttestben gázvezeték nem építhető, így a vezeték csak a gát mentett oldali telkén, szolgalmi jog biztosításával építhető meg, vagy egy hosszabb, máshol lévő nyomvonalon kell a betápláló vezetéket megépíteni. A mentett oldali telken az érvényben lévő tervek szerint piac létesítését tervezik, amihez a telket jelentősen feltöltötték, így a gát elveszíti funkcióját, mert a telek magaspárttá vált. Ekkor már a meglévő magaspárti részen a vezeték megépíthető.

A területen belüli a később kialakítandó utak nyomvonalán kell a földgázellátó hálózatot kiépíteni. A hálózati rendszert a fent említett nagyközépnomású vezetékekről lehet betáplálni. A területen belül egy nagyközép/középnomású nyomáscsökkentő berendezést kell telepíteni, a területen belüli ellátást középnomású hálózati rendszerrel javasoljuk megoldani.

Megújuló energiaforrások

A hagyományos energiahordozók költségigényessége miatt a fogyasztók érdeklődése a megújuló energiahordozók iránt növekszik. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely évi 2000-2200 napos óra hasznosítását tenné lehetővé.

Energiagazdálkodási szinten reálisan megtérülő beruházással távlatban is a megújuló energiahordozók közül csak a nap energiája hasznosítható. A település természeti adottsága alapján a 2000-2200 óra körüli napos óra aktív hasznosításával jelentős hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Egyéb megújuló energiahordozók (szél-, földenergia) hasznosítását akadályozza, hogy a hasznosítását szolgáló beruházás gazdaságossága vitatható, megtérülése a jelenlegi hagyományos energiahordozók árstruktúrája mellett távlatba nyúló, így hasznosítására legfeljebb egy-egy beruházó vállalkozik.

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A fejlesztések során fellépő vonaligény kielégíthető.

A vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül kizárólag földkábelekkel lehet kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Humáninfrastruktúra és ennek fejlesztési igénye

A beruházás szerint az 1.sz. részterület középső, tervezetten településközpont vegyes (Vt) területén a J1-J4 épületegyüttesben 126 db lakás, a H épületben 171 db lakás kerül kialakításra. Tehát a területen összesen 297 db lakás tervezett.

A lakásszámra vetített lakosság 2,3 - 2,5 fő/lakás értékkel kerül figyelembe vételre. A 297 db tervezett lakásszám alapján a tervezett lakosság 680-740 fő lesz.

Az alábbiakban a lakásszámra vetített lakossághoz tartozó oktatási intézményigény kerül bemutatásra.

oktatási intézmény- igény számítás	tervezett 297 db lakásra		városrendezési normatíva szerint
	tervezett 680 fő	tervezett 740 fő	
általános iskola	2,72 tanterem	3 tanterem	4 tanterem/1000 lakos
óvoda	27,2 férőhely	29 férőhely	40 férőhely/1000 lakos

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a Tópark épületegyüttesében kialakítására kerülő 297 db lakásszámhoz megjelenő lakosságra (680-740 fő) vetített általános iskola igény 3 tanterem és 29 óvodai férőhely szükséges.

A beruházó egyeztetést folytatott, előzetes elvi megállapodás keretében Törökbálint polgármesterével arról, hogy Biatorbágy Város Tópark beruházás kapcsán kialakításra kerülő lakásokhoz szükséges oktatási alapellátási férőhelyek tekintetében, külön szerződés keretében rögzített feltételek mellett, Törökbálint Város az Érdről a törökbálinti oktatási intézményekbe járó tanulók által jelenleg igénybevett férőhelynek megfelelő számú férőhelyet tud biztosítani az érdi új általános iskola megépülését követően. Tehát az általános iskolai ellátási igény Törökbálinton kerülne igénybevételre.

Az óvodai férőhely igény, helyben a Tópark épületegyüttesében is megoldható, azaz az épületek valamelyikében elhelyezhető, akár magán jelleggel is.

Megjegyzendő, hogy a főváros közeli települések esetén az oktatási ellátás igénybevétele gyakran a fővárosi intézményekben történik.

1.7 A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása

A Tópark projekt részterületeinek beépítésre szánt területként történő hasznosítása a részterületek mindegyikén ún. „zöldmezős” beruházásként valósult, illetve valósítható meg. A közlekedési infrastruktúra elemekkel tagolt és egyben azokkal határolt területrészeket a hatályos településrendezési eszközök közel egy évtizede beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági területként határozzák meg. A korábban mezőgazdasági területek beépítéssel történő hasznosításáról, vagyis az érintett területek, tájrészlet beépítéssel járó átalakításról a településrendezési tervek szintjén már korábban döntés született. A Tanulmánytervben ismertetett tervezett módosítás a hatályos településrendezési tervekhez, illetve engedélyes építészeti tervekhez képest tájhasználati, tájkép-, illetve településkép-védelmi szempontból nem eredményeznek lényegi, meghatározó változást. Az 1. számú területen a kereskedelmi gazdasági terület egy részének (C, D, E, H, J1, J2 épületek területe) településközponti vegyes területté (Gksz-7 jelű övezetből Vt-20) alakítása, valamint az 1. számú és 2. számú kereskedelmi gazdasági területen az építési övezet módosítása (Gksz-7 jelű övezetből, Gksz-7* és

Gks-11 jelű övezet) eredményeként a térszínen a megengedett beépítettség 30%-ról 15-25% közötti értékkel nő, a kötelező zöldfelület 30%-ról 5-15% közötti értékkel csökken, ami nagyrészt a közutak kiszabályozása következtében az építési telkek méretének összesen mintegy 5,28 ha területtel történő csökkenésének, nem pedig a korábban beépítésre tervezett terület növelésének tudható be. A megengedett építmény/épület magasság nem változik érdemien. Mindezek figyelembe vételével a tervezett módosításnak nincs jelentős hatása a hatályos tervek által megengedett beépítés épülettömegeire, a tájra.

Zöldfelületek

Az egyes területrészek építési övezet módosítása az új építési övezetek kötelező zöldfelületi mutató mértékét a Gks-7 jelű építési övezetben előírt 30%-ról a Gks-11 jelű építési övezetben előírt 25%-ra, a Gks-12 jelű építési övezetben előírt 20%-ra és a Vt-20 jelű építési övezetben előírt 15%-ra csökkenti. Az új építési övezetek kötelező zöldfelületekre vonatkozó előírásainak változása a megvalósítható zöldfelületek területnagysága tekintetében nem jelent valós csökkenést, mert a zöldfelületi mutatók csökkentésére azért volt szükség, mert a területek feltárásához szükséges közutak kiszabályozásával az építési telkek mérete összesen mintegy 5,28 ha területtel csökken, így a korábban lehetséges beépíthető területek mértékének megtartása érdekében a kisebb telekterületre vonatkozóan a maximális beépítettség mutatóját növelni, a kötelező zöldfelület mutatóját csökkenteni szükséges.

Az 1. sz. részterületen történő beruházás megvalósíthatósága érdekében első lépésként a hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása szükséges a korábban engedéllyel kialakított jelenlegi természetbeni állapot szerinti hatályos földhivatali nyilvántartásnak és a magasabb szintű terveknek megfelelően. A módosítás eredményeként a 7702/31 hrsz-ú ingatlan északkeleti határán a TSZT és SZT szerinti erdőterület, ami nem erdőtervezett terület és a Hosszúréti patak vízgazdálkodási területe az ingatlan nyilvántartás és a természetbeni állapot figyelembe vételével beépítésre szánt területre, kereskedelmi gazdasági területfelhasználásra módosul. (A BATrT 5.§ (3) bekezdése értelmében – *új beépítésre szánt terület kijelölése a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb* - a módosításhoz területrendezési hatósági eljárás lefolytatása, az eljárás eredményeként kiadott területfelhasználási engedély szükséges.)

Az új beépítésre szánt terület kijelölését eredményező településszerkezeti tervmódosítás a biológiai aktivitásérték szinten tartásának törvényi kötelezettsége (*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.*) miatt a biológiai aktivitásérték számítása alapján, a visszapótlás érdekében, valamint a BATrT 6.§ (2) bekezdése értelmében - *Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.* – a TSZT-n megszüntetett erdőt a TSZT-n a település közigazgatási területének más területrészét újonnan erdőként jelölve pótolni kell. (A visszapótlási lehetőségeket lásd a Tervirat-1 „Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek” mellékleten, illetve a 3.sz. terület keleti határán az M0 autópálya híd ágai által közrezárt területen.)

A kisvárosias karakterrel beépült, lakások építésére is lehetőséget adó 1. számú területen, valamint az irodák, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények, szállás jellegű, valamint a hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi, szórakoztató és sport rendeltetésű épületek elhelyezésére alkalmas 2. számú területen a közösségi terek és az épületek látványának „humanizálására” az OTÉK 5. számú mellékletében is szereplő tetőkertek (zöldtetők), kertépítészeti elemként megjelenő vízfelületek, valamint a homlokzatokon kialakítható zöld architektúrák („zöld falak” – falra kúszó, csüngő növényzet kiültetésére és fenntartására alkalmas építészeti/kertépítészeti megoldások) alkalmazása javasolt az új építészeti engedélyezési tervek készítésekor.

Környezetvédelem

Az OTÉK **Védőterületekről szóló 38.§ (8) bekezdés a) pontja** alapján:

„8)¹³² Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével – a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen.

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás során az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja alapján OTÉK előírásoktól való eltérés kérése szükséges, mert az 1.sz. részterület középső részén tervezett településközpont vegyes (Vt) területfelhasználás északi területrészét kis mértékben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m széles védelmi célú területsávja.

Levegőtisztaság

A levegő tisztaságának védelmét a többször módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szabályozza.

A levegőtisztasági szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy területe az 1. számú, Budapest és agglomerációja elnevezésű légszennyezettségi zónába tartozik.

Az 1. sz. területrész épülettömbjének szélső épületeit, illetve az épületegyüttes belső „védett” részének településközpont vegyes építési övezetbe átkerülő C,D,E,F,H,J1, J2, J3 és J4 épületei közül a J4, H és F épületek szélét kis részben, valamint a 2. sz. terület védett funkciójú rendeltetéseket is tartalmazó épületét az M1 autópálya és az M0 autótú tengelyétől mért 250 m széles védelmi célú területsávjai érintik. A terület környezeti levegőjének minőségét a háttérszennyezésen túl, az úttól való távolságtól függő mértékben befolyásolják a főutakon folyó gépjárműforgalomból eredő kipufogó gázok és a felferődő por.

Az ingatlanok, illetve a tervezett épületek közműellátása zöldenergia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra. Bejelentés kötelezett légszennyező pontforrás létesítése nem várható.

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás megvalósítása nem eredményez jelentős környezeti hatást, nem eredményez a környezeti levegő további alakulásában jelentős változást. A terület mikroklimatikus viszonyait alapvetően a kialakult és a hatályos tervek alapján már lehetséges beépítés befolyásolja, változtatja meg jelentősebben.

Felszíni és felszín alatti vizek

Biatorbágy területe a *felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján **fokozottan érzékeny, a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.** A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet határozza meg. A szennyeződéserősség miatt a terület hasznosításakor, építéskor a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülése érdekében a területen keletkező szennyvizek közműves elvezetéséről és az összefolyó, szennyeződésmentes csapadékvizek zöldfelületeken lehetséges hasznosításáról, szükség szerinti elvezetéséről gondoskodni kell.

Csapadékvíz-elvezetés

A tervek megvalósításával a beépített és burkolt területek (utak, parkolók, burkolt terek) nagysága nő. Ennek következtében az elvezetendő csapadékvíz mennyisége a jelenleg még beépítetlen és burkolatlan felületekről jelenleg összefolyó csapadékvíz mennyiségéhez képest jelentősen megnő.

A felszíni vizeket befogadó élővizekbe csak a hatályos jogszabály, a *felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő minőségben és módon lehet bevezetni. A területhasználat és építés során a szennyezett víz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni. Felszíni vízbe használt és tisztított szennyvizek a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XIII.25.) KvVM rendelet előírásainak teljesülése esetén vezethetők.

A csapadékvizek befogadója a Hosszúréti patak.

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás megvalósítása nem eredményez jelentős módosítási igényt a hatályos településrendezési tervekben és engedélyes építészeti tervekben meghatározott víziközmű-ellátás vonatkozásában. A nagy vízhozamú és rövid idejű záporok esetére is gondoskodni kell a felszíni vizek rendezett elvezetéséről, szükség szerinti átmeneti idejű visszatartásáról. Az ehhez szükséges terület, illetve műtárgyak helyigényét, műszaki feltételeit már a tervezés során biztosítani kell, illetve a létesítésükről, jó karban tartásukról folyamatosan gondoskodni kell.

Zaj- és rezgésvédelem

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló új 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint lakóutcától, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló úttól származó zajra **60/50 dB nappal/éjjel** értékek. A vegyes területek, valamint a gazdasági területek esetén a külterületi közutaktól, gyorsforgalmi utaktól, főutaktól származó zajra a megengedett zajterhelés határértékek **65/55 dB nappal/éjjel** értékek.

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő vegyes területek esetén a megengedett zajterhelés határértékek **55/45 dB nappal/éjjel** értékek, gazdasági területen **60/50 dB nappal/éjjel** értékek.

A 7702/31 hrsz-ú ingatlanon lévő 1. számú területet jellemző környezeti zajterhelés és a zajvédelmi megfelelésértékelésére az ÚTNET Kft., mint tulajdonos akusztikai szakértői véleményt készített a nyílászárók tervezéséhez (Etisol-Innova Kft., Budapest, Dr. Szentmiklóssy Bertalan zaj- és rezgésvédelmi szakértő, 2015. július).

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás során az 1.sz. részterület középső részén tervezett településközpont vegyes (Vt) területen lévő épületeknél a lakó rendeltetés tervezett. (Megjegyzés: az OTÉK 19.§ (2) bekezdés alapján: „(2)⁵⁵ A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”. A jelenleg hatályos szabályozás szerint a Gksz-7 jelű építési övezetben lévő területeken is szolgálati lakás elhelyezése megengedett.)

Az 1. számú terület épületei az M1 autópálya és az M0 autót, valamint azok ágainak tengelyétől 100 m-nél távolabb vannak. Az akusztikai szakértői véleményhez elvégzett helyszíni vizsgálatok és a 2018-ra, mint várható használatba vételi időpontra prognosztizált forgalmi adatokat felhasználó számítások alapján a zajterhelés nappal 3,3-8 dB értékkel, éjjel 6,0-6,5 dB értékkel elmarad a határérték alatt Etisol-Innova Kft., Budapest, Dr. Szentmiklóssy Bertalan akusztikai szakértői vélemény 6/14 oldal). A lakások, irodák zajvédelmi megfelelése várhatóan biztosítható.

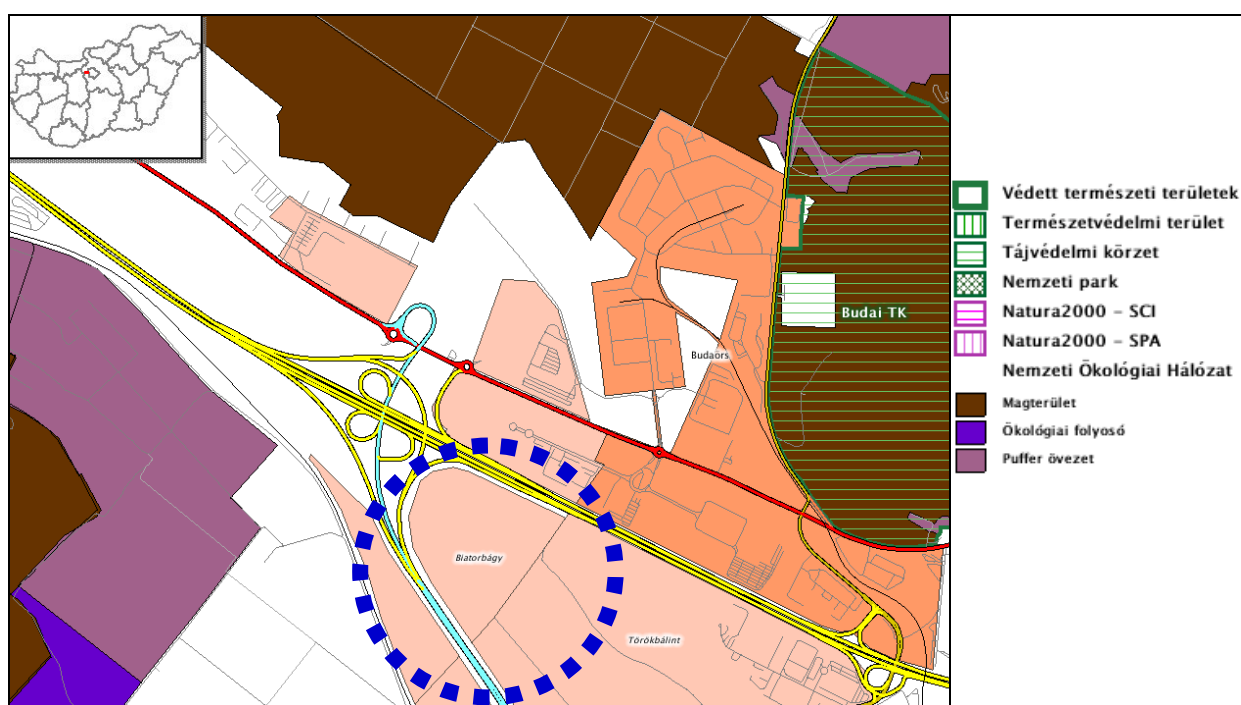
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

A részterületeken épített örökségi érték szempontjából régészeti lelőhelyek találhatók. Az 1.sz. területen az építkezést megelőzően megtörtént a régészeti feltárás az alábbi KÖH engedély kivonata alapján. A 2. sz. és 3.sz. területeken az M0 autópálya hidjának és lehajtójának építése során szintén történt régészeti feltárás.

Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a 450/2303/2/2006 szakhatósági állásfoglalást tette:
A Pest Megyei Múzeumok Igazgatóság kérelmére a próba- és megelőző feltárást engedélyezem, a próbafeltárás elvégzésére kötött szerződést jóváhagyom.

A részterületeket érintő településrendezési eszközök módosítása során a tervdokumentáció részeként Örökségvédelmi Hatástanulmányt kell készíttetni, amely rendelkezni fog, mind az örökségi értékek vizsgálatáról, mind az azokra vonatkozó javaslatokról a sérülésük elkerülése érdekében.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek. A fejlesztéssel érintett területrészekben természeti értékek nem találhatók.



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>)

ÖSSZEFOGLALÁS:

A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok: (Lásd 1.4 fejezetben részletesen leírtak)

1. A településrendezési eszközök módosítása – TSZT, HÉSz és SZT módosítása a részterületekre vonatkozóan:

- 1.sz. részterületen: TSZT, HÉSz és SZT módosítás
- 2.sz. részterületen: HÉSz és SZT módosítás
- 3.sz. részterületen: HÉSz és SZT módosítás

2. Magasabb szintű tervek szerinti TSZT mód – Településrendezési Hatósági Eljárás:

- 1.sz. részterületen: TSZT módosítás

3. OTÉK módosítás:

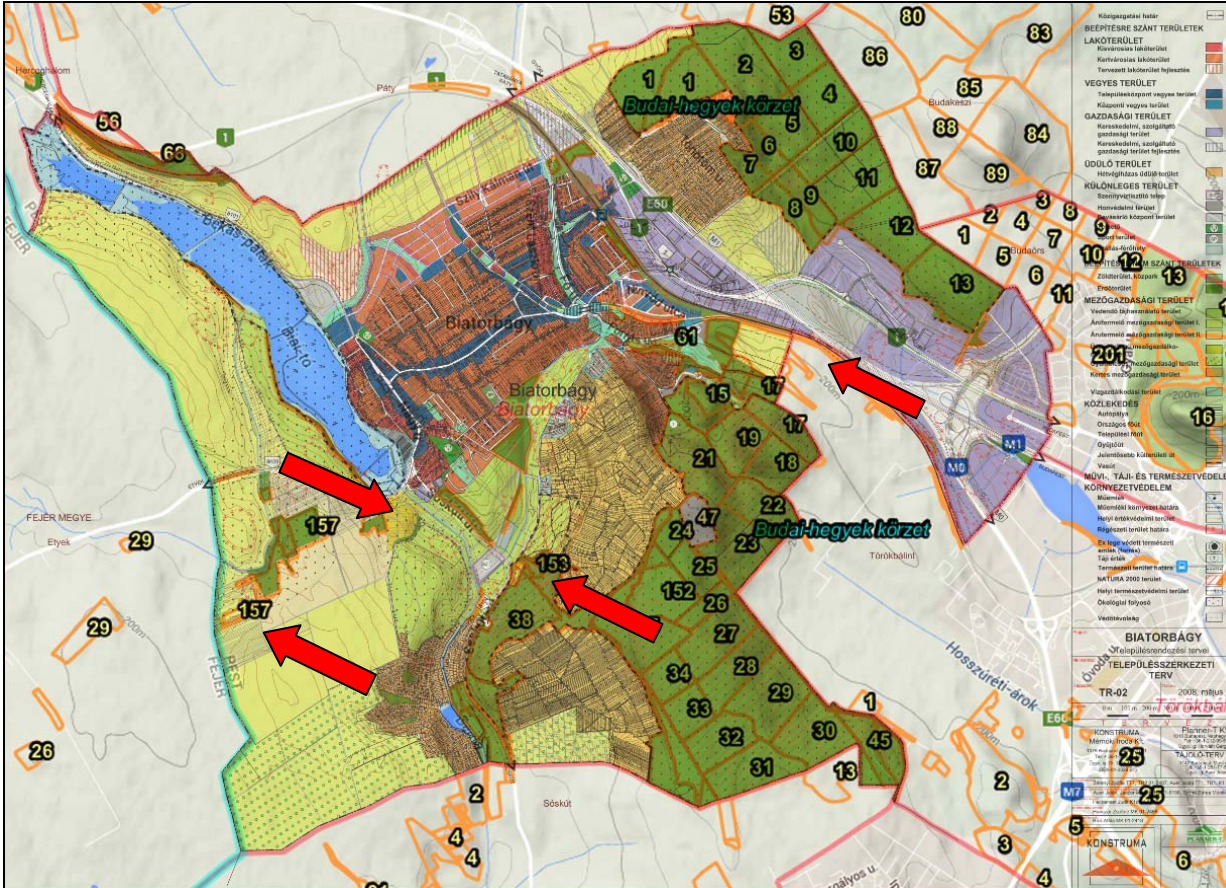
- az 1.sz. részterületen tervezett településközpont vegyes terület északi telekrészének kis része az M1 autópálya és az M0 gyorsforgalmi utak 250 m védőtávolságába esik,
- az 1.sz., 2.sz. és 3. sz. területen elhelyezhető funkciók konkrét meghatározása érdekében

4. Közlekedés:

A hatályos TSZT-nek a területet érintő úthálózatát az aktuális hálózatnak megfelelőre kell módosítani. A szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal kell lehatárolni az N-G gyorsforgalmi úti csomóponti ág területét, ezen kívül útszabályozás a területet nem érinti. Jelölni kell viszont a magánutak telekhatárát, hogy megtörténhessen az útterveknek megfelelő telekalakítás, ami megadja a jogi háttérét az utépítéseknek, és a telkek beépítésének. A tényleges utépítési területet lehatároló vonalakat a kitűzhetőség érdekében célszerű kicsit egyszerűsíteni, hosszabb egyenesekkel keretezni. A HÉSZ közlekedési területekre és létesítményekre vonatkozó előírásainak módosítására nincs szükség. A területeket érintik az utak és a vasút OTÉK, illetve más jogszabályok által meghatározott védősávjai, az ezzel kapcsolatos előírásokat is figyelembe kell venni.

TERVIRAT - 1

**Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben
nem erdőterületként besorolt helyek**



TERVIRAT - 2

Építménymagasság és épületmagasság fogalmának magyarázata (OTÉK 2013. január 1-től hatályos változása tükrében)

Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) módosításra került:

A „régi” módosítás előtti OTÉK 1.sz. melléklete szerinti „Fogalommeghatározás” 26.pontjában **építménymagasság** fogalom szerepel.

Az „új” módosítás utáni OTÉK 1.sz. melléklete szerinti „Fogalommeghatározás” 33.pontjában **épületmagasság** fogalom szerepel.

A két számítás szerinti legnagyobb különbség az, hogy a homlokzatot tekintve, melyik szerkezeteket, illetve épületrészeket vesz figyelembe számítás során.

- A „régi” OTÉK fogalommeghatározása szerint:

Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték. Az egyes homlokzati felületekhez azoknak az építmény részeknek a felületét nem kell hozzá kell számítani, amelyek az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík alá esnek.

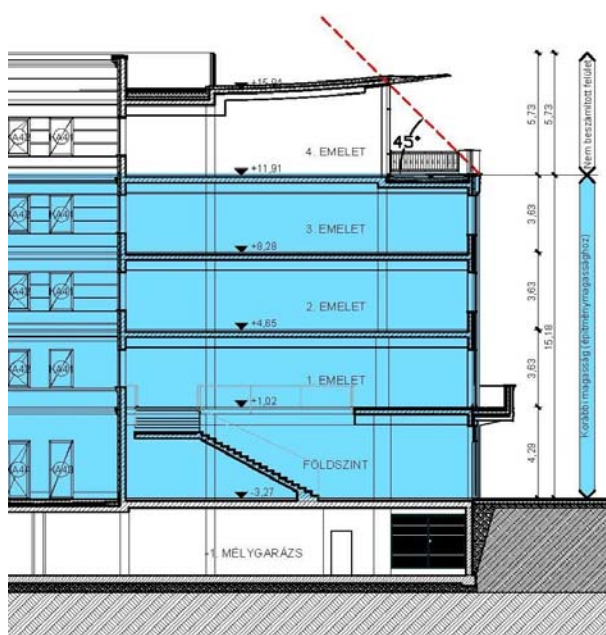
- Az „új” OTÉK fogalommeghatározása szerint:

Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Összefoglalva tehát az épületmagasság meghatározásánál nincs a 45° alatt vont sík szerinti engedmény.

Fenti fogalmak az alábbi magyarázó ábrákon kerülnek bemutatásra és összehasonlításra:

ÉPÍTMÉNYSZÉLESSÉG



ÉPÜLETMAGASSÁG



TERVIRAT - 3

Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó által beadott kérelemre



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: epitesipont@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: F-51/5/2015

Ügyintéző: Tamás Gábor

Tárgy: Tájékoztatás

Bajnok Lajos részére

Útnet Építő Kft.

1072 Budapest, Rákóczi út 30.

Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatos kérelem

Tisztelt Bajnok Lajos Úr!

Tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos - 2015. július 08.-án ügyiratszám nélkül érkezett - kérelmükkel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Kérelmük, - a megkeresésükben rögzítettek szerint - a tulajdonukban lévő Biatorbágy – Tópark beruházás 7702/31, valamint a 7712/1 – 9, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozik.

Kérelmükben igényeket határoznak meg a szóban forgó ingatlanokkal kapcsolatban, és kéri, hogy „az önkormányzat adjon javaslatot az Önök számára leghelyesebb területi besorolásra”.

Felhívom a szíves figyelmét, hogy az önkormányzatnak nem áll szándékában és módjában cégüknek ezekben a kérdésekben előzetesen tanácsot adni, vagy javaslatot tenni.

Tájékoztatom, hogy kérelmük, körültekintően megalapozott döntésre nem alkalmas tartalmát figyelembe véve Biatorbágy képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § - ban foglalt felhatalmazás és követelmények alapján 141/2015. (VII. 16.) számú határozatában (melyet jelen levelemhez csatoltan megküldök) arról döntött, hogy kérelmükkel kapcsolatos „döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg, amennyiben a telepítési tanulmánytervet a kérelmező 2015. augusztus 25.-ig rendelkezésre bocsátja.”

Tájékoztatom továbbá, hogy a „telepítési tanulmánytervet” a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal kell benyújtani. Az önkormányzat – a kérelmükben foglalt nagyléptékű változtatási szándékokra figyelemmel – a körültekintő döntés meghozatalához minden tartalmi elem tekintetében kéri a részletes tartalmi kidolgozást.

A kérelmükben szereplő „ötlettel” kapcsolatban, miszerint: „a jelenleg folyamatban lévő utakra vonatkozó szabályozási terv módosításra vonatkozó megállapodást leállítanák” az alábbiakról tájékoztatom:

Felhívom figyelmét, hogy a 2015. május 14. napján kelt településrendezési szerződés célja az I.3 pontnak megfelelően:

- a Tópark beruházáshoz vezető M0-ás autópálya csatlakozás kiépítésének, és a beruházás belső úthálózatának feltüntetése a helyi építési szabályzatban.

Fentiek szerint Biatorbágy Város Önkormányzatától a Biatorbágy Tó-park területre a hatályos szabályozási terv módosítását kérelmezték, mert a cégük által tervezett közlekedésfejlesztési beruházás – amelynek hatósági engedélyezési eljárása már folyamatban van - nem felel meg Biatorbágy hatályos helyi építési szabályzatában foglalt követelményeknek.

Ezzel összefüggésben Biatorbágy önkormányzatával a helyi építési szabályzat módosítására kötöttek megállapodást, annak érdekében, hogy a tervezett közlekedésfejlesztési beruházás a településrendezési követelményekkel összhangban, jogszerűen történhessen. Az önkormányzat a megállapodásban csak arra vállalt kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

Fentiekkel kapcsolatban tájékoztatom Önt, hogy amennyiben továbbra is fenntartják a településrendezési szerződés megszüntetésére vonatkozó szándékukat, arra a Polgári Törvénykönyvről 2013. évi V. törvény 6:212. § -ban foglaltak szerint van lehetőség.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Biatorbágy, 2015. július 22.



K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. július 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
141/2015. (VII.16.) határozata**

**A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről - Biatorbágy új
településrendezési eszközeinek az elkészítése, a településszerkezeti terv módosítási
elemeinek meghatározása**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- megállapítja, hogy a kérelmek vonatkozásában a tervezésre, majd a településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződés köthető, így döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg, amennyiben a telepítési tanulmánytervet a kérelmező 2015. augusztus 25-ig rendelkezésre bocsátja;

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- arra, hogy jelen döntésről a telepítési tanulmányterv készítésével érintett kérelmezőket tájékoztassa, továbbá a kapcsolódó feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

A kérelmeket tartalmazó táblázat jelen határozat mellékletét képezi.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

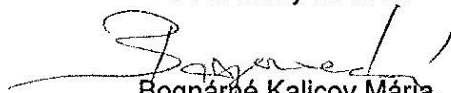
Végrehajtásért felelős: főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester



dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelélül:


Bognárné Kalicov Mária
jegyzőkönyvvezető

A levél mellékletét képező táblázat a Telepítési tanulmánytervre vonatkozó kivonata az alábbi:

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

		Biai-tó déli részén kijelölt szállás-férőhely terület		K-Szf> K-Mű A terület különleges beépítésre szánt rekreációs terület területfelhasználási egységbe sorolása javasolt.
90	Önkormányzati kérelem	Régi vasúti nyomvonal esetleges hasznosítására, erdei kisvasút megvalósítására születtek elképzelések. A nyomvonal egy része beerdősült, nyilvántartott erdő.		A nyomvonal mentén vonalas elemek: gyalogos és kerékpáros kapcsolatok ábrázolása javasolt, valamint tervezett elemként megjelenik az erdei kisvasút nyomvonala.
91	Önkormányzati kérelem	A nagy sebességű vasút esetében a TSZT leírásában szerepeljen, hogy az Önkormányzat a terepszint alatti megoldást támogatja.		A magasabb rendű jogszabály (OtrT, BATrT) által meghatározott elem a rajzon szerepelni fog, a leírásban pedig tervező kitér a terepszint alatti megoldás önkormányzati támogatására.
92	Útnet Építő Kft (Tópark)	A csatolt F-51/4/2015 számú kérelem szerint	HÉSZ/SZT mód, TSZT - t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
93	ALUFIX Ungam Ipari Kft	A csatolt F-71/2/2015 számú kérelem szerint .	HÉSZ/SZT mód, TSZT - t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

TERVEGYEZTETÉSI JEGYZŐKÖNYV

Tervszám: 819/2015.

A tervezés tárgya: 1. sz. főút 14+900 kmsz. térségében Biatorbágy 2011/47 és 2011/48 hrsz.-ú ingatlanok közötti kapcsolatának tanulmányterve

Jelen vannak: Mellékelt jelenléti ív szerint.

Kelt: Budapest, 2015. május 07.

Helyszín: Magyar Közút Nzrt. hivatalos helyiségében

A jelenlévők a következő megállapításokat teszik:

- A tervező által bemutatott új tanulmánytervi változat közül a 2. jeli, mely a meglévő elválasztó sziget és útpálya elbontását és szökken kialakított autóbussz megállókat tartalmazó beugatható közlekedési szempontból.
- A 2. változat bemutatott geometriai elrendezést elfogadhatónak tartja.
- Az 1. főút balra forgóútjával szemben elválasztó sziget elhelyezése javasolt.
- Az eltervezett új közlekedési csomópontba kell gyűrtetni.
- 2011/49 hrsz.-ú területet nem gyűrtendő ki az 1. sz. főútra.

Magyar Közút Nzrt.

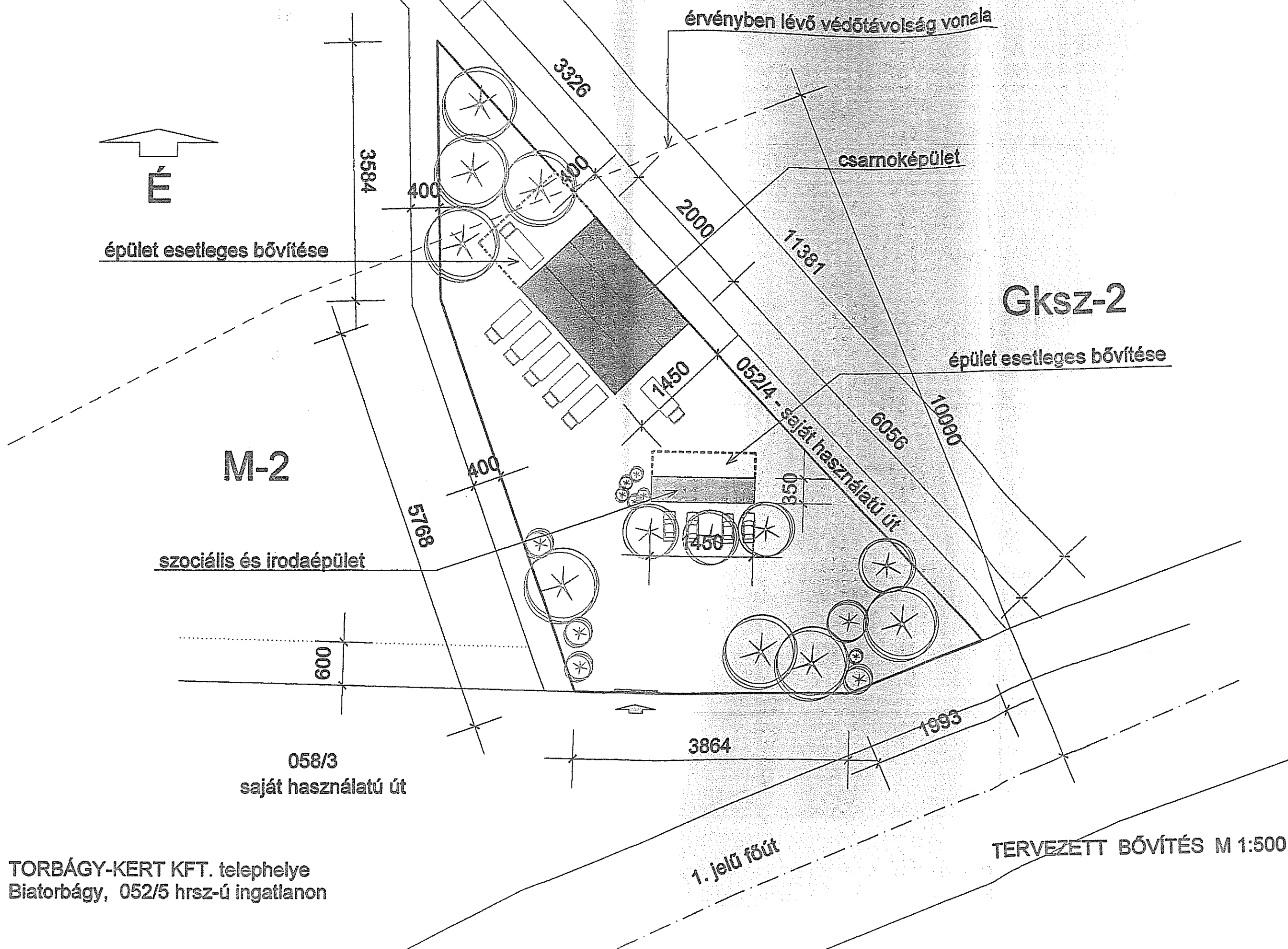
Defactoring Zrt.

TANDEM Mérnökiroda Kft.

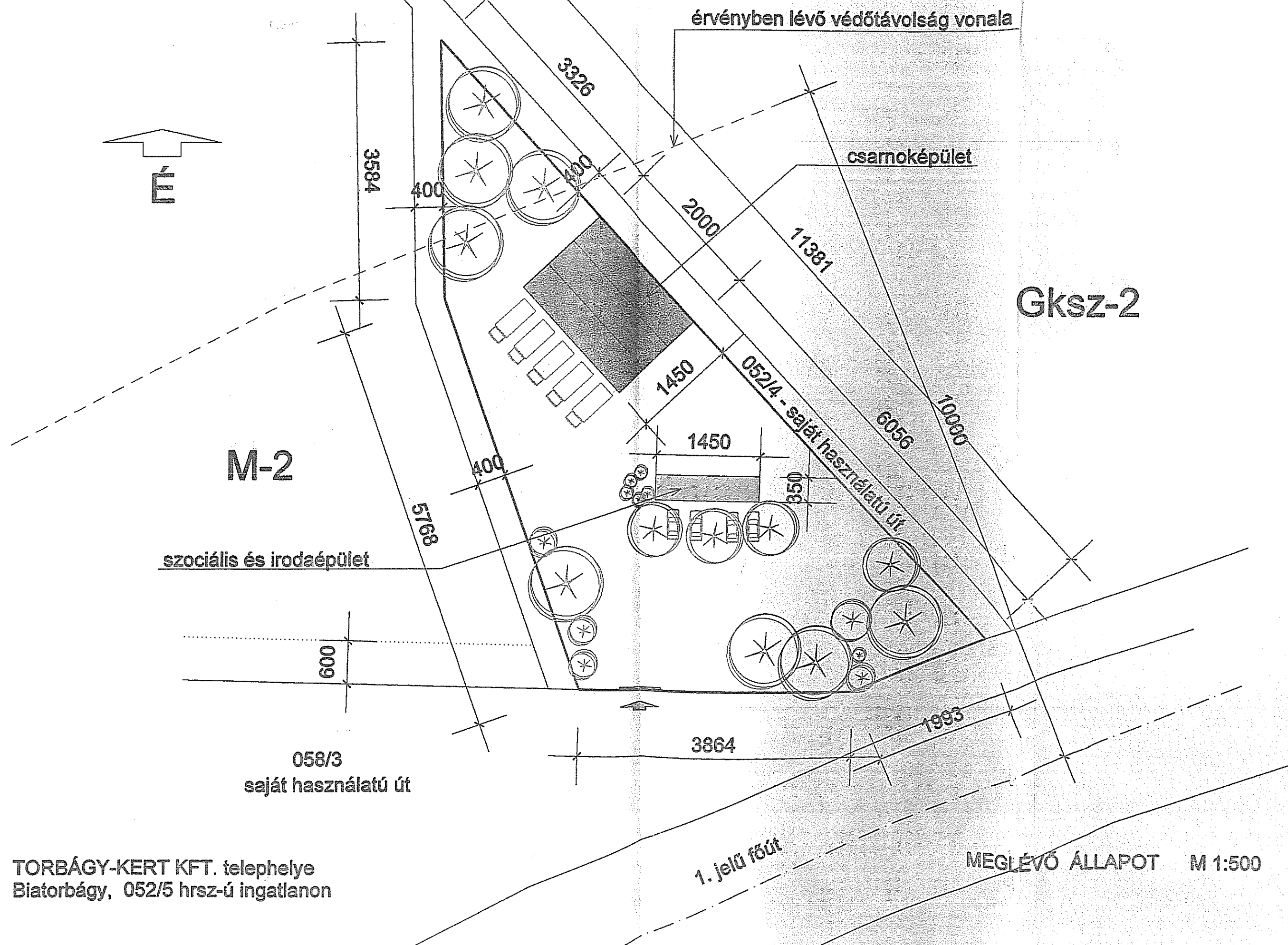
Tárgy: 1. sz. főút 14+900 kmsz. térségében Biatorbúgy 2011/47 és 2011/48 hrsz.-ú ingatlanok közötti kapcsolatainak tanulmányterve
(tervszám: 819/2015.)

Kelt: Budapest, 2015. május 07.

[illegible]



TORBÁGY-KERT KFT. telephelye
Biatorbágy, 052/5 hrsz-ú ingatlanon

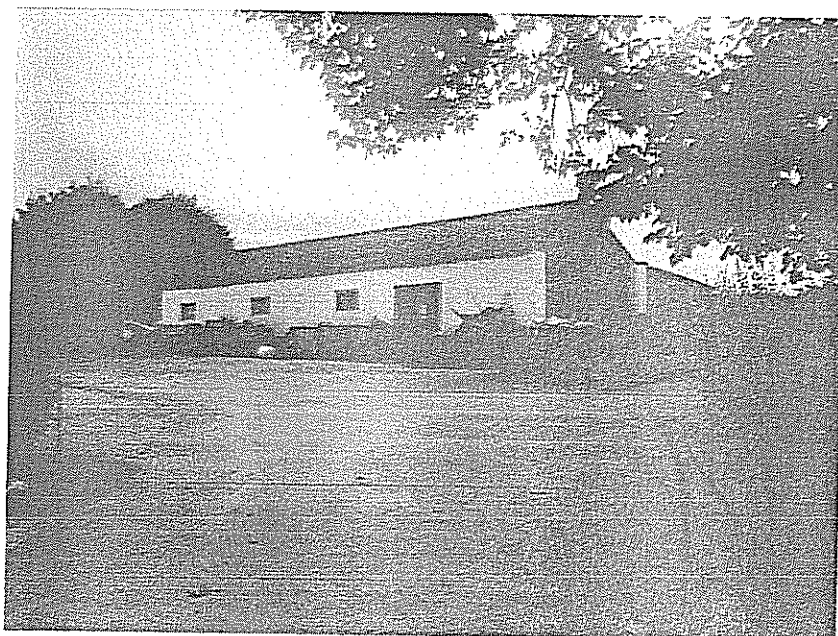


TORBÁGY-KERT KFT. telephelye
Biatorbágy, 052/5 hrsz-ú ingatlanon

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT M 1:500

TANULMÁNYTERV

a TORBÁGY-KERT KFT. Biatorbágy, 052/5 hrsz.-ú telephelyének fejlesztési, bővítési
lehetőségéről, Biatorbágy HÉSZ módosításához



Melléklet:

Meglévő állapot M 1:500

Tervezett bővítés M 1:500

Fotók

Tulajdoni lap

Hivatalos helyszínrajz

Biatorbágy 2015. augusztus 24.

1. Cégünk tevékenysége

A TORBÁGY-KERT KFT. tevékenységi területe a településen keletkező, lakosságtól vagy közületektől származó, a mindennapi életben, vagy épületek bontása, átalakítása során előforduló települési, nem veszélyes hulladék gyűjtése, közúton való szállítása. A begyűjtött hulladékot - ha a hulladék válogatása indokolt- a telephelyre szállítjuk, zárt, fedett helyen, kézi, ill. gépi erővel szelektáljuk, és a már válogatott hulladékot újrahasznosító, ill. lerakóhelyre szállítjuk. Ha a szállított hulladék összetétele megfelel a lerakóhelyen támasztott minőségi és átvételi követelményeknek, a szállított anyagot közvetlenül a keletkezés helyéről szállítjuk az engedélyes lerakó, vagy újrahasznosító telepre. Cégünk telephelyére beszállított hulladék gyakorlatilag folyamatában azonnal válogatásra, szelektálásra kerül. A válogatott hulladékot az elszállítás megkezdéséig konténerekben tároljuk. Esetünkben a tárolás fogalma a napi rendszerességgel beszállított, válogatásra váró hulladék, és a már szelektált elszállításra előkészített hulladékot jelenti.

2. A tevékenység végzésének telephelye:

Biatorbágy, 052/5 hrsz
EOV koordináták: X: 236 786,9
Y: 635 629,2

Megközelítési útvonal:

A telephely az 1.számú főútvonallal bekötő út segítségével közvetlen kapcsolatban áll.

3. Az ingatlan rövid leírása

Telek hrsz-a: 052/5

Telek területe: 3133 m²

Övezeti besorolása: M-2

A telephelyen lévő szilárd burkolat nagysága 1107 m².

Bányászati zúzott kővel borított terület 776 m².

Zöld (parkosított) terület: 980 m².

A telephelyen a helyi közbiztonsági járőrszolgálat jelzőrendszerébe is bekapcsolt riasztó rendszer van felszerelve.

Az ingatlan Biatorbágy külterületén, az 1. sz. főút mellett található. A rendszerváltás előtt a Biatorbágy Termelőszövetkezet területe volt, a jelenleg rajta található épületek is akkor épültek. (Gyümölcsfeldolgozás történt az ingatlanon.) A 90-es évek elején történt kárpótlás során került az ingatlan magánkézbe.

A terület teljesen körbekerített, nagyrészt szilárd burkolattal ellátott, vezetékes vízhálózattal rendelkező ingatlan. Eredetileg elektromos ellátása is volt, a telken belüli hálózat most is megvan, azonban a kárpótlás ideje alatt az ingatlanhoz vezető, mintegy 300 m hosszú elektromos légvezeték színesfém-tolvajok ellopták. Így a vezetékes elektromos áram jelenleg nem biztosított, a tulajdonos elektromos áramfejlesztőkkel, ill. napelemtáblákkal pótolja ennek hiányát. A tulajdonos már többször nekifutott az elektromos áram szolgáltatójával a megoldás megtalálásnak, de eddig nem sikerült eredményre jutni.

A vezetékes víz biztosított, a csatornahálózat azonban nincs kiépítve, ezt zártrendszerű szennyvíztárolóval oldotta meg a tulajdonos. Külön tartály lett kialakítva a keletkező kommunális és az ipari szennyvíz számára.

Gázellátás szintén nincs biztosítva, a szociális és iroda blokk fűtését fatüzelésű kályhával biztosítják.

Az ingatlan megközelítése a déli oldalon, az 1. sz főút felől biztosított. A terület az M-2 övezetbe sorolt, azonban Ék-i oldalával a Gksz-2 besorolású ipari parkhoz kapcsolódik. Ez lehetőséget nyújt arra, hogy ezt az ingatlant átminősítve, szerves része legyen az ipari parknak.

Az ingatlanon két épület található, egy csarnoképület és egy szociális- és irodaépület.

Csarnoképület

Az épület egy kb. 260 m² alapterületű, zárt, fedett csarnok. A csarnok két végén a szállító járművek méreteinek megfelelő, rozsdamentes acéllemez borítású, vasszerkezetű kapuk találhatóak. A csarnok megközelítése kizárólag szilárd aszfalt burkolaton lehetséges. Az épület átalakításánál fontos szempont volt a csapadékvíz elvezetése ill. az épületbe való bejutásának megakadályozása. A hulladék szelektálására gyakorlatilag ez az építmény szolgál. Az építmény megvilágítása természetes úton ill. mesterséges világítótestekkel történik. Szellőzés természetes úton történik. A telephely tűzvédelmi szempontból a tűzoltóság előírásainak megfelel. A tűz oltására szolgáló készülékek használatra alkalmas állapotban vannak, rendelkeznek érvényes hatósági jelzéssel. A területen keletkező csapadékvíz egy 32 m³ befogadóképességű, zárt rendszerű gyűjtőtartályba kerülve, kiválóan alkalmas a területen kialakított, fákkal és dísznövényekkel tarkított, épített, zöld környezet vízháztartásának szinten tartására.

Szociális és irodaépület

A mintegy 45 m²-es épület a bejárat kapuhoz közel, szép platánfák alatt található öltözőt, vizesblokkot, pihenő-étkezőt, raktárt és irodát magába foglaló egyszintes, hagyományos szerkezetű épület. Az épület teljes egészében megfelel Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya és a Pest Megyei Kormányhivatal Érd Járási Népegészségügyi Intézete által támasztott szigorú előírásoknak.

4. Technológiai leírás

A megrendelés beérkezése után, vagy szerződés alapján a KFT billenős, vagy konténer-szállításra kialakított gépkocsival a helyszínre megy, ahol a gépkocsit vagy megrakják, vagy felemeli magára a konténert. Mindkét esetben a szállítandó hulladékot ponyvával, vagy hálóval le kell takarni. A felrakott hulladékot ezután a befogadóhoz szállítják, vagy a telephelyre szállítják, ahol mennyiségének, minőségének megállapítása után, vagy a befogadó irányítása szerinti helyre leüritik, vagy a telephelyen válogatják, és szállításra előkészítik (bálázzák).

A technológia régóta ismert, alkalmazása során ügyelni kell a különböző kenőanyagok, üzemanyagok, és hidraulika olajok jogszabály szerinti kezelésére, és esetleges kiömlésük esetén olaj felszívató anyagok segítségével fel kell szívatni, és az elszennyezett talajt veszélyes hulladékként kell kezelni, és ártalmatlanítani. A gépkocsik tárolása, a fenti címen, a telephelyen történik.

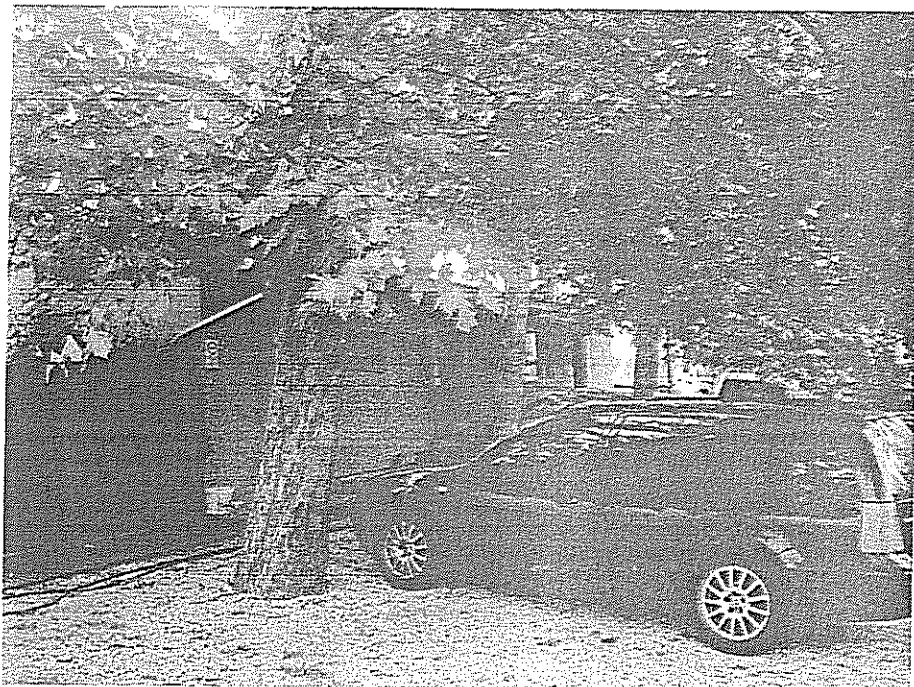
5. Fejlesztési célok

Cégünk fejlesztésével komolyan gondolunk a jövőre nézve. Szolgáltatásunk mennyiségi és minőségi fejlesztését a jelenlegi telephelyünk korszerűsítésével, épületeink alapterületének növelésével tervezzük. Komoly problémát jelent, hogy az ingatlanon jelenleg álló épületek az 1. sz. főút tengelyétől számított 100 m-es védőtávolságon belül helyezkednek el. A védőtávolságon kívülre eső terület minimális, kb. 250 m². Sajnos nem várható, hogy e védőtávolság biztosítása alól felmentést kapjunk, ezért azt kérjük az Önkormányzattól, hogy amennyiben a jogszabályok lehetővé teszik, akkor a meglévő épületek legalább a főúttal ellentétes oldalon minimális mértékben, továbbá magassági értelemben bővíthetők legyenek. A szociális bloknál megoldás lenne számunkra, ha kétszintes épületet tudnánk kialakítani, továbbá a jelenlegi csarnoképület belmagassága sem megfelelő. (A billenős teherautók használata erősen korlátozott.) Továbbá az ingatlan övezeti besorolásának módosítása Gksz-2 övezetre is elengedhetetlen, hogy a telephely jogi státusza is rendezett legyen. (A jelenlegi M-2 jelű övezeti besorolásjogilag nem teszi lehetővé a telephely működését.) A korszerűsítés emellett a közművek (elektromos áram, gáz, csatorna) bevezetését is jelenti.

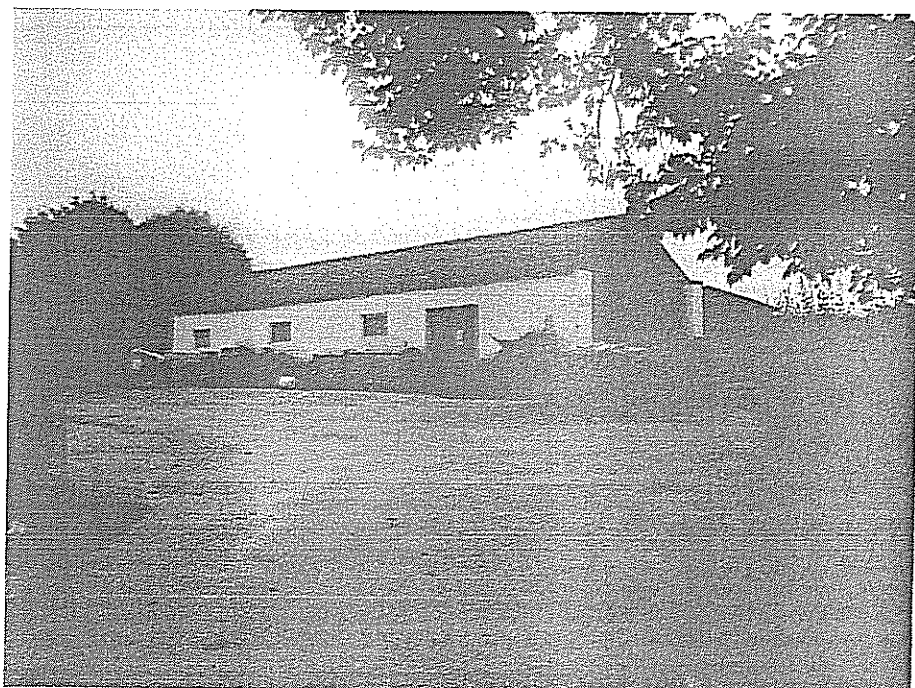
Biatorbágy 2015. augusztus 24.

Köszönve segítségüket

.....
TORBÁGY-KERT KFT
ügyv.: Csontos Zoltán



A szociális és irodaépület



A csarnoképület



A csarnoképület bejárata



A telephely nézete a telek végéből

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

Oldal: 1/1

Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/48773/2015

2015.06.22

BIATORBÁGY

Szektor: 33

Külterület 052/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület	kat.t.jév. alosztály adatai		
művelési ág/kivett megnevezés/		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jév
				ha m2	k.fill

1. Kivett gazdasági épület, udvar		0	3133	0.00	

II. RÉSZ					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 33581/3/2009.02.26					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: TORBÁGY-KERT KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.					
cím: 2051 BIATORBÁGY Szalonka utca 24.					
törzsszám: 13687496					

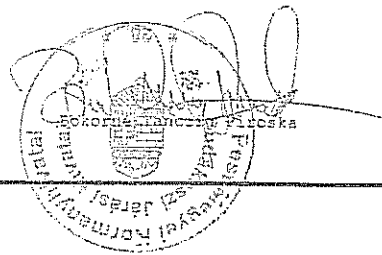
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43860/2004.06.02					
Onálló szöveges bejegyzés névváltozás.					

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36306/2010.03.11					
Vezetékjog					
371 m2 nagyságú területre, BSK/414/2/2010. számú hatósági bizonyítvány alapján.					
jogosult:					
név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT					
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184					

A hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza.

... 2015.06.22

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest
1117, Karinthy Frigyes út 3.

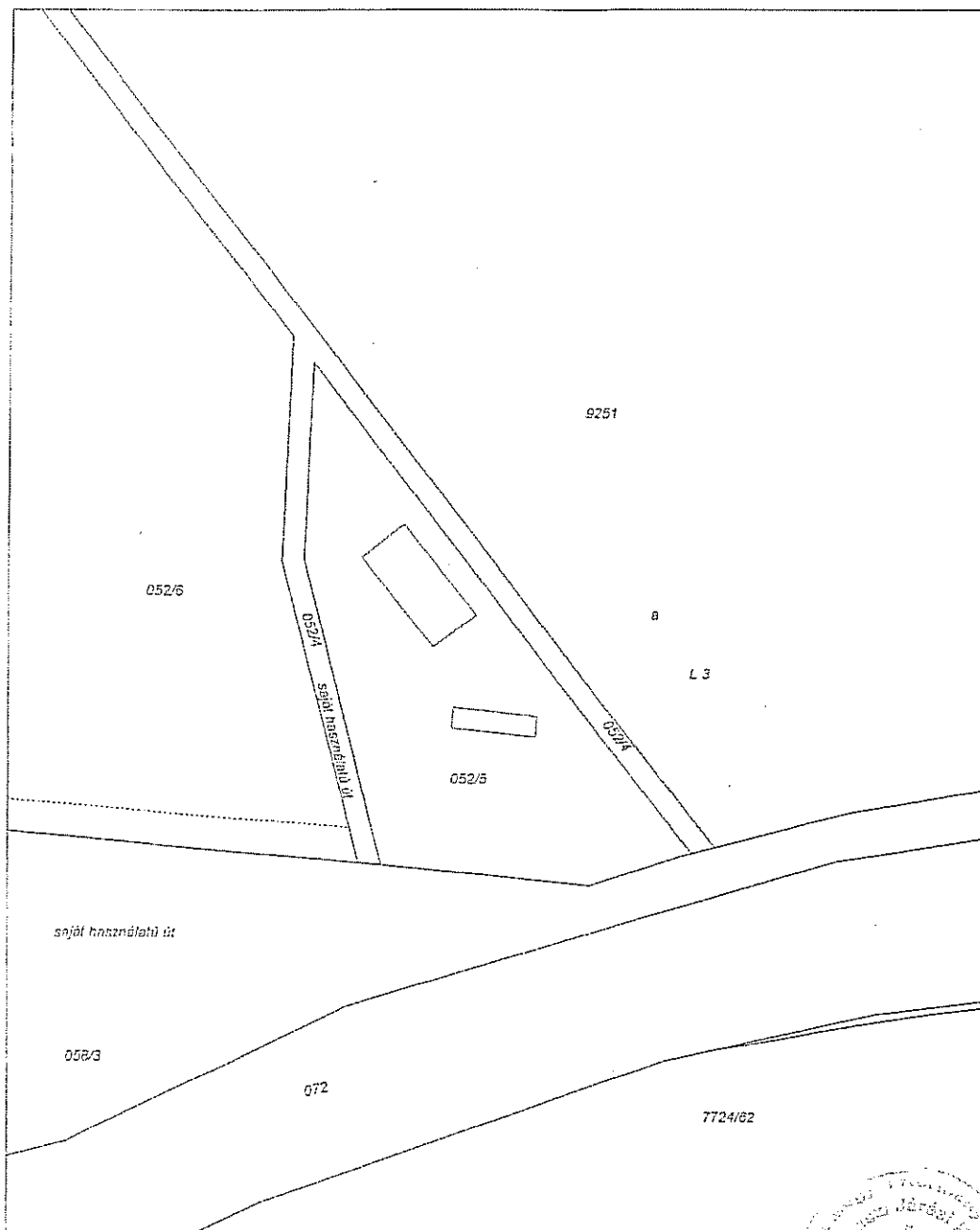
Térképmásolat

Iktatószám: 1/535/2015

Szelvényszám: 65-312-442
BIATORBÁGY, külterület 52/5

Méretarány: 1:1000

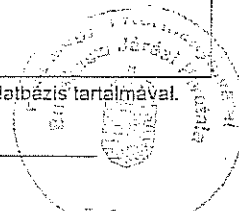
Vetület: EO/V



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Budapest, 2015. június 22.

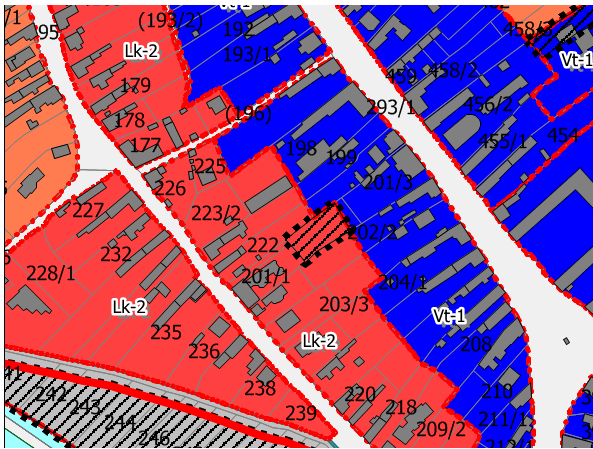
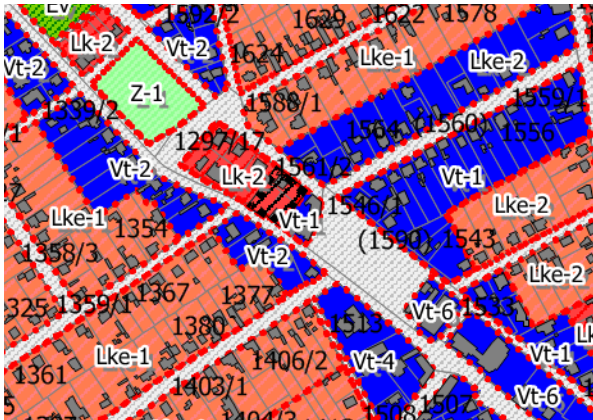
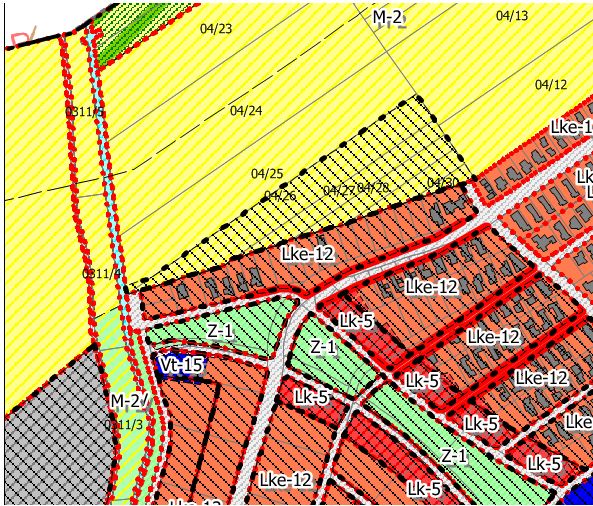
P. Á. Á.
Páti István

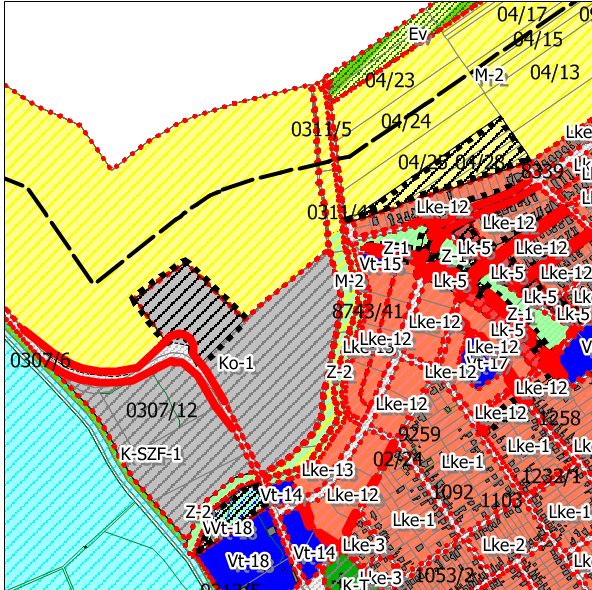
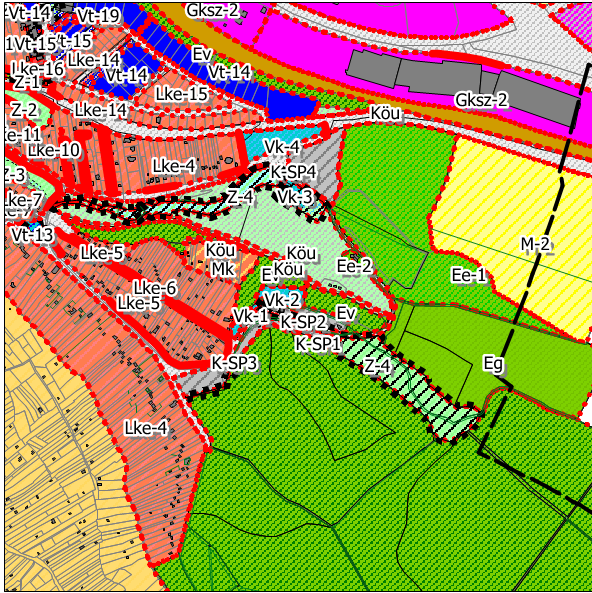


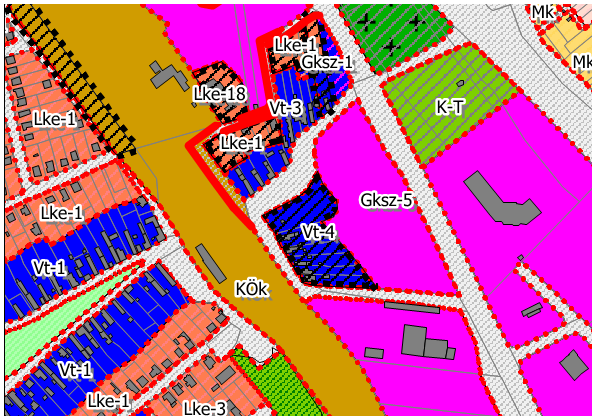
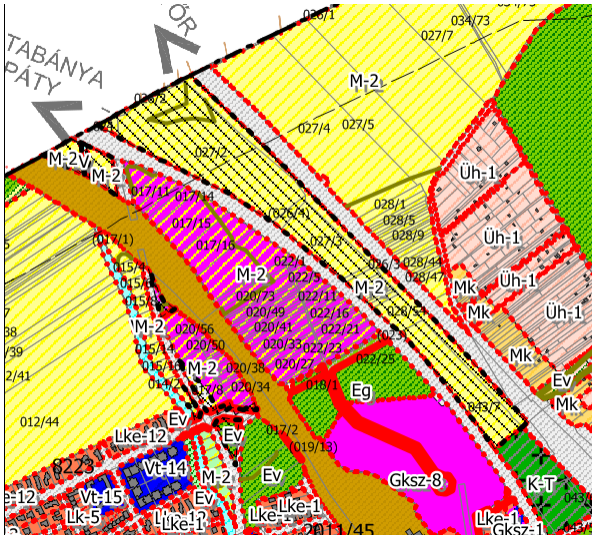
Javasolt településszerkezeti változtatások leírása

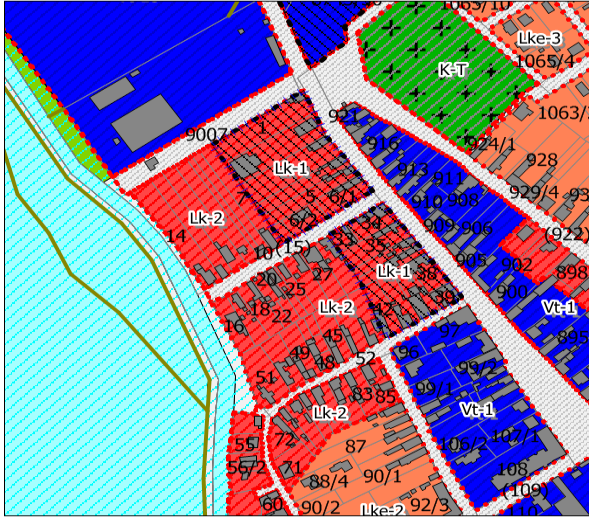
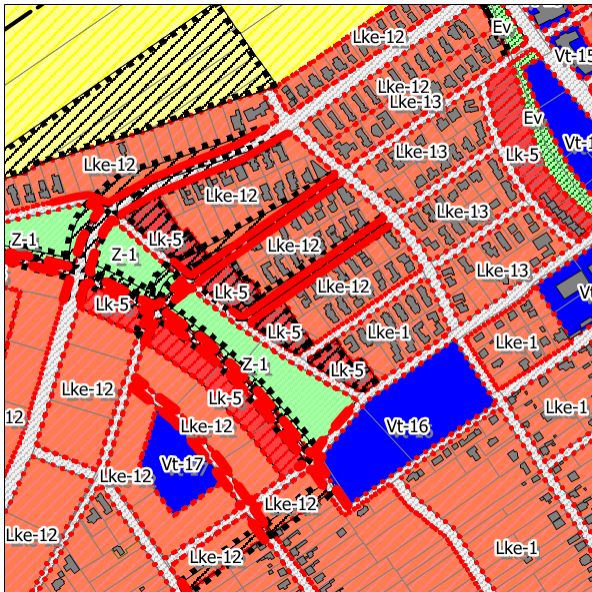
1. Előzetes szakaszban megfogalmazott önkormányzati és partnerségi kérelmek teljesítése érdekében javasolt területfelhasználás-változások (2015. június 23-i KT határozat alapján)

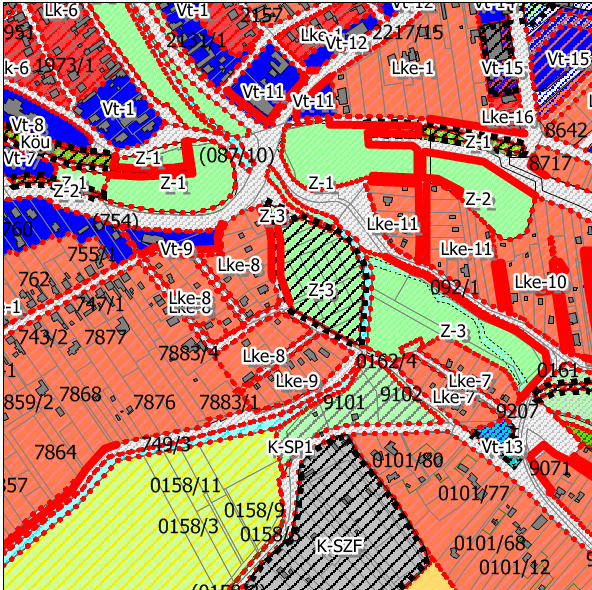
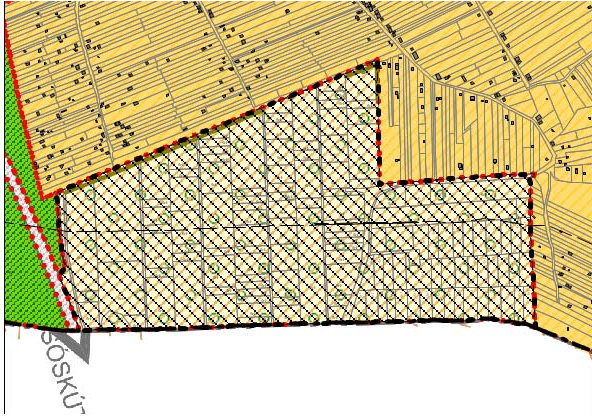
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
1.	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti vegyes terület
		A telek jelenleg két övezetbe sorolt. Javasolt a teljes telek átsorolása településközponti vegyes területfelhasználásba. KT döntés támogatta.	
2.	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület, a szükséges mértékig különleges beépítésre szánt rekreációs terület
		A KT határozat alapján a területen olyan területfelhasználási és beépítési paraméterek határozandók meg a NATURA 2000 érintettség figyelembevételével, amely a rekreációs funkciót lehetővé teszik. Amennyiben beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, akkor NATURA 2000 érintettsége miatt hatásbecslést kell készíteni.	

Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
3.	Nagy utca 28. (201/2 hrsz)	Kertvárosias lakóterület	Településközponti vegyes terület
		A KT döntése támogatta a területrész településközponti vegyes területbe történő átsorolását.	
4.	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz)	Kisvárosias lakóterület	Településközponti vegyes terület
		A KT döntése támogatta a tömb intézményi rendeltetéseit tartalmazó részének településközponti vegyes területbe történő átsorolását.	
5.	Háromszög iskola	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre szánt oktatási terület
		KT döntésben támogatott a terület átsorolása. A Pest megyei Kormányhivatal 2013.05.30-i levelében (Üi.sz.: 10.313-3/2013, Hiv.sz.: F-18-2/2013) a tervezett oktatási funkció területen történő elhelyezését helyhez kötöttségének elismerése mellett a Disznólápa melletti TSZT-ben Különleges oktatási (Ko) területfelhasználási egységbe sorolt terület visszasorolása mellett támogatta. További egyeztetés szükséges a visszasorolás mértékéről.	

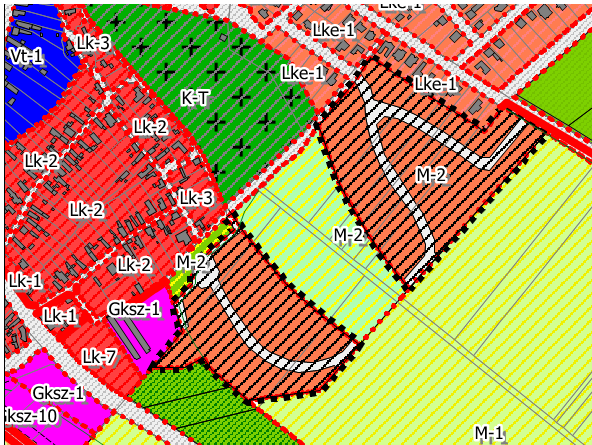
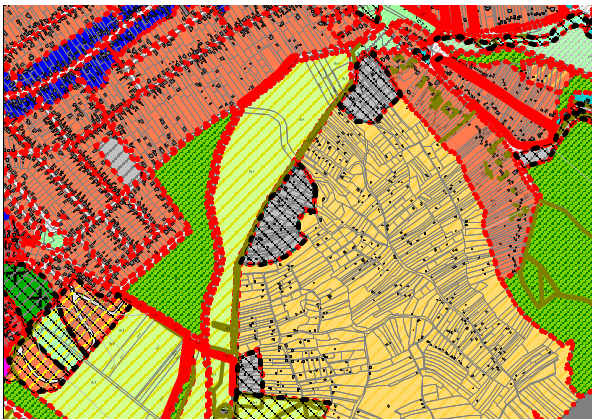
Beépítésre szánt területek	Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
6. Különleges Oktatási terület 0309 hrsz	Különleges beépítésre szánt oktatási terület	Általános mezőgazdasági terület
	A Pest megyei Kormányhivatal 2013.05.30-i levelében (Üi.sz.: 10.313-3/2013, Hiv.sz.: F-18-2/2013) a „háromszög iskola” tervezett oktatási funkció helyhez kötöttségének elismerése mellett a Disznó-lápa melletti TSZT szinten Különleges oktatási (Ko) területfelhasználási egységbe sorolt terület mezőgazdasági területbe történő visszasorolása mellett támogatta. További egyeztetés szükséges a visszasorolás mértékéről. Tervezői vizsgálat szerint a jelölt területnek nagyságrendileg azonos a mértéke a „háromszög iskola” területével.	
7. Iharos területe	Közpark	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
	A KT döntés támogatta a tervezett területfelhasználásnak megfelelő különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználás meghatározását. A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolható. A területen javasolt turisztikai célú rendeltetési egységek • szállás-férőhely, • vendéglátás, • sport, egészségmegőrzés, elhelyezése.	

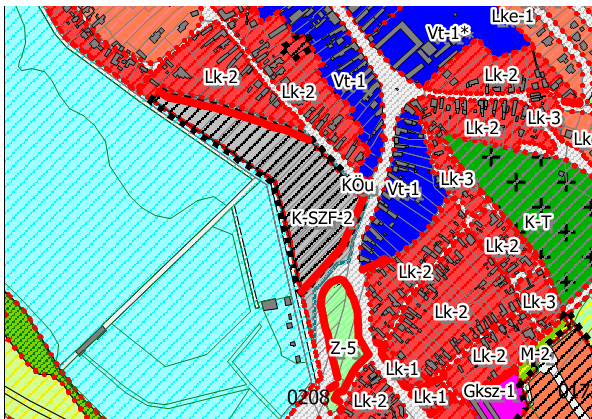
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
8	Gazdasági területek a vasútállomás környezetében	Településközponti vegyes terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
		A Kt döntés támogatta a területfelhasználás változását a vasútállomás környezetében (2059-2063 hrsz.-ú telkeken) A 2065 hrsz.-ú telken az Önkormányzat pályázati anyagot készített 250 férőhelyes, két szintes parkoló elhelyezésére.	
9	Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
		A Kt döntés támogatta a területfelhasználás változását. A vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervízútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. Feltétel: a terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	
10	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek	Kertvárosias és Kisvárosias lakóterületek	Településközponti vegyes terület
		KT döntés támogatta a terület felhasználás változását. A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	

Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
11	Szent István utca menti terület (2 hrsz)	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
		Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható. Így a módosítással érintet két tömbrészt, a szomszédos tömbökhöz hasonlóan településközponti területbe lehet sorolni. A területen a hatályos HÉSZ gyakorlatilag ugyanazt a rendeltetési kört tartalmazza, a településközponti területen kivételes esetben nem zavaró hatású gazdasági építmény, a kisvárosias lakóterület pedig a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar helyezhető el.	
12	Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk-5 övezetbe sorolt területek	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület
		Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk-5 területeket Lke-12 jelű építési övezetbe sorolását a KT döntés támogatta.	

Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
13	Szilvamag területe	Közpark	Különleges beépítésre szánt sportterület
		A KT döntés támogatta. A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása.	
Beépítésre nem szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
14	Ún. Szilvás területe	Gyümölcsös mezőgazdasági terület	Kertes mezőgazdasági terület
		A kérést a KT támogatta, azzal a kikötéssel, hogy a területre vonatkozó beépítési paraméterek nem változnak meg. Javasolt a Kertes mezőgazdasági területek (Mk) övezeti differenciálása azok helyi sajátosságainak megfelelően. Így a területre egyedi övezeti előírások, építési paraméterek kerülnek meghatározásra.	

Hatályos TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, amelyek módosuló területfelhasználással továbbra is beépítésre szánt területek maradnak

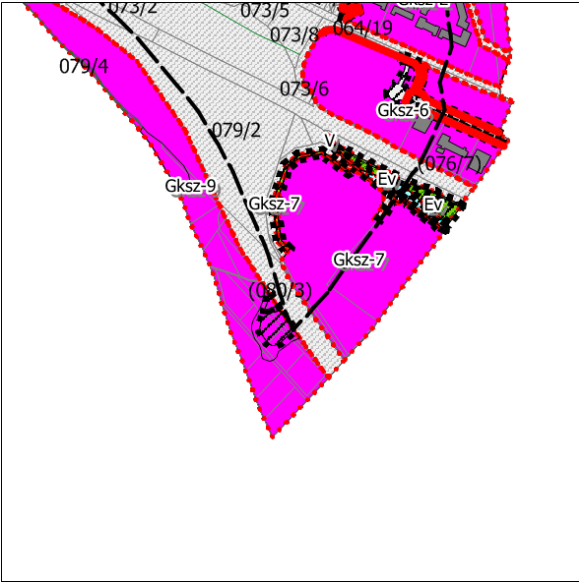
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
15	Barackvirág terület	Kertvárosias lakóterület	Különleges beépítésre szánt terület
		KT döntés alapján javasolt a Különleges beépítésre szánt területbe, azon belül sport vagy rekreációs területbe sorolni. A kijelölés az érintett államigazgatási szervekkel való egyeztetés függvény	
17	Hegylábi K-SZF területek	Szállás-férőhely terület	Különleges beépítésre szánt rekreációs terület
		KT döntés alapján a megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt. Javasolt az építménymagasság terephez való igazítása látványvédelem és tájbaillesztés szempontjából. A tulajdonosokkal történő teljeskörű egyeztetés és megállapodás esetén elképzelhető a terület egy részének visszasorolása kertes mezőgazdasági területbe.	
18	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek	Szállás-férőhely terület	Különleges beépítésre szánt rekreációs terület

Beépítésre szánt területek	Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
		KT döntés alapján a megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt. A vizek – Biai tó és Benta patak – védőtávolságai a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok alapján kerülnek feltüntetésre.

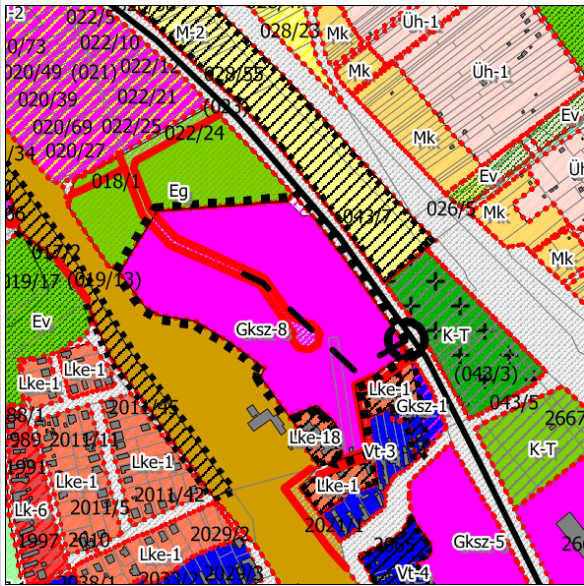
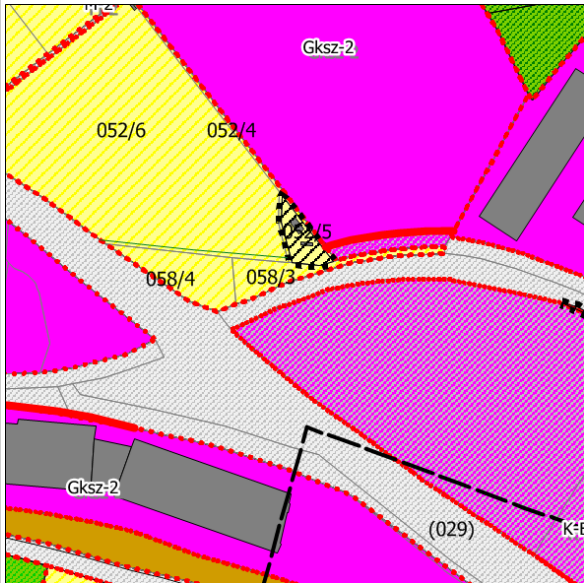
Egyéb, szabályozási kérdésből adódó változás

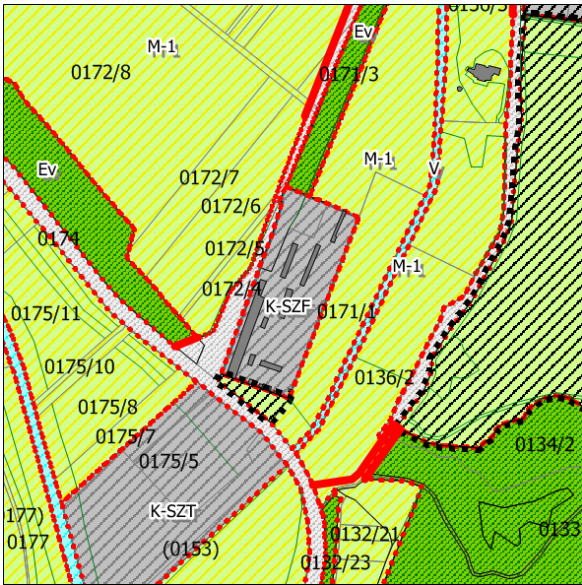
Beépítésre szánt területek	Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
19 Gyöngyvirág utca megnyitása	Kötőtpályás közlekedési terület	Közüti közlekedési terület
		A Gyöngyvirág utca kinyitása az országos mellékútra támogatható úthálózati szempontból, de az állami úthálózaton új csomópont létrehozása további egyeztetést igényel. A mellette kijelölt gazdasági terület feltárása szempontjából is kedvező javaslat. További egyeztetést igényel a Közütközelővel, a MÁV-val. (017/2 hrsz.-ú terület nem önkormányzati tulajdon. A hatályos szabályozási terv a Pátyi út-vasút kereszteződése mentén kiszabályozott közüti közlekedési területet, amely alkalmas lehet a csomópont kialakítására.

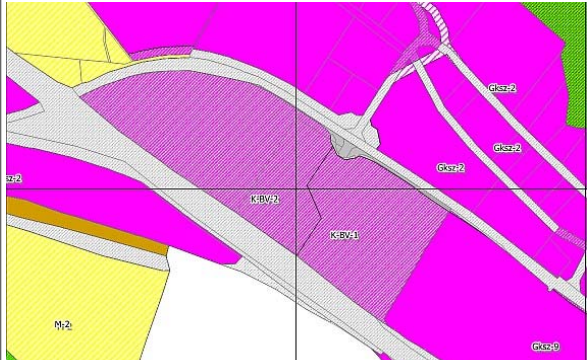
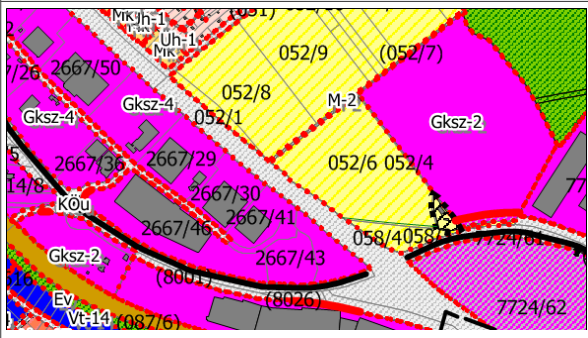
2. Telepítési tanulmánytervek alapján javasolt változtatások

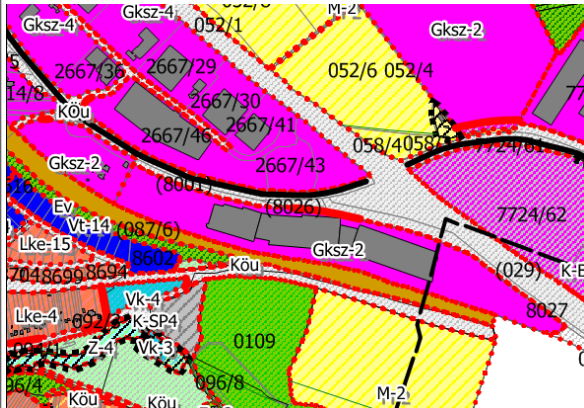
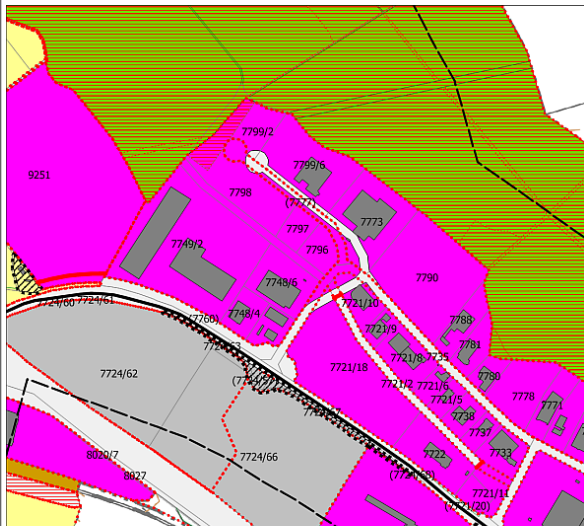
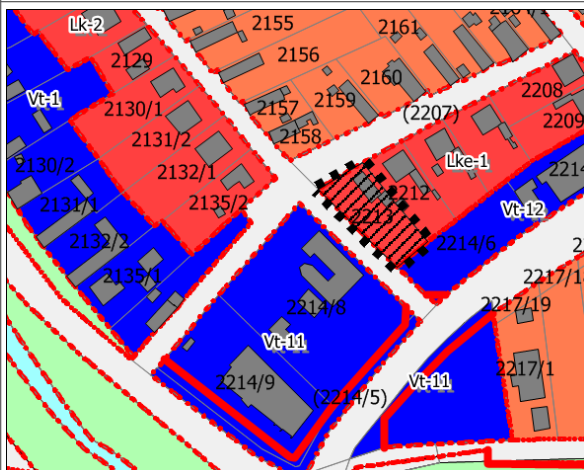
Elkészült telepítési tanulmánytervek alapján		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
I.	Tópark 1. és 2. részterület	Vízgazdálkodási terület Erdőterület Közlekedési terület Kereskedelmi szolgáltató terület	Kereskedelmi szolgáltató terület Vízgazdálkodási terület Településközponti vegyes terület
		A kiadott építési engedély szerint a területen a felszíni parkolók a jelenlegi erdő és vízgazdálkodási területek övezetének helyére tervezettek. A Hosszúréti patak áthelyezése a 7719 hrsz-ú telekre megtörtént, valamint a telek északi oldalán a tereprendezés részben elkészült. A területen új beépítésre szánt terület 16108 m², amely a település határához 200 m-nél közelebb van – ez térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki. Az új beépítésű terület kereskedelmi szolgáltató terület, a meglévő GKSZ területből mintegy 455 ha területet településközponti vegyes területbe kérik átsorolni. A területen a tanulmány alapján a BAÉ érték csökkenése -11,95, amelyet a Tópark projekt 3. részterületén javasolják pótolni.	
	Tópark 3. részterület	Kereskedelmi szolgáltató terület	Kereskedelmi szolgáltató terület Erdőterület
		A terület feltárását a településhatár, illetve a vasút mentén vezetett magánúttal javasolja feltárni. A kialakításra kerülő magántulajdonú, közhasználat céljára megnyitott autópálya csomópont lehajtó ágában javasolja az 1. és 2. részterületeken keletkezett BAÉ érték pótlását, illetve tanulmányterv alapján BAÉ érték többlet keletkezne +1,297 értékben. Szaktervezői álláspont szerint ez a javasolt formában nem valósítható meg teljes körűen. Szaktervezői álláspont szerint a „közhasználat céljára megnyitott autópálya csomópont” kialakítása aggályos.	

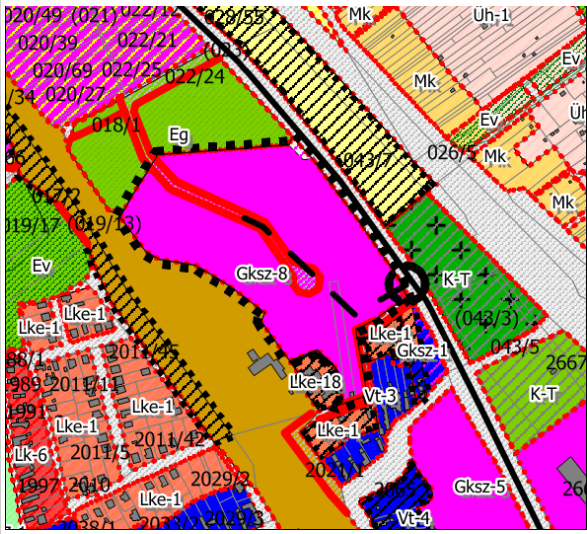
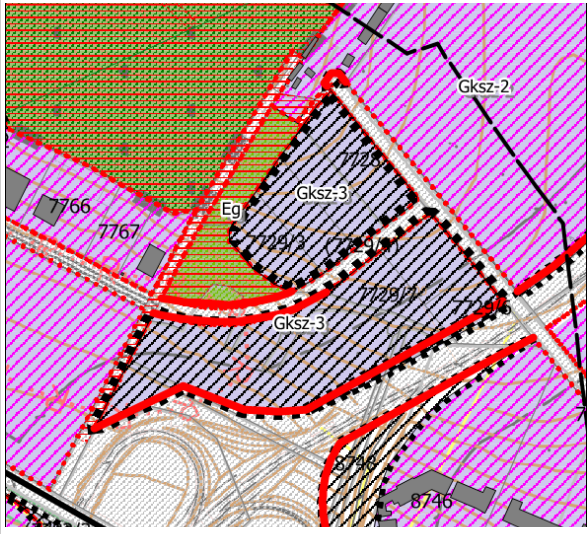
Elkészült telepítési tanulmánytervek alapján		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
II.	Alufix 7763/2 hrsz-ú telek	Erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		A jelenleg eladásra kínált ingatlanon kívánja megvalósítani az új magyarországi telephelyét a telepítési tanulmánytervet készítő Alufix Kft. A telek összevonásra került az attól északra fekvő telekkel, amely erdőterület, érinti az országos ökológiai hálózat magterület, valamint részben érinti az erdőterv is. Az új beépítésre szánt terület 4330 m². A telepítési tanulmányterv alapján a BAÉ változása -0,83. A tanulmányterv javasolja a BAÉ visszapótlását és a csereerdősítést a Tópark 3. területén pótolni. Az ott leírt szaktervezői álláspont ebben az esetben kiegészül az Erdészettel történő egyeztetéssel a csereerdősítés helyének kijelölése miatt.	
III	Aranypart Ingatlanbefektetési Alap, 7721/8 hrsz-ú ingatlan	Kereskedelmi, szolgáltató terület Erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		A területfelhasználási egység vonatkozásában az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítési paraméterek alkalmazását kérte, amely a településszerkezeti terv vonatkozásában a területfelhasználási egységre a legmagasabb sűrűség megengedését jelenti. Telepítési tanulmányterv nem támasztja alá a kért építési paraméter változásokat.	

Elkészült telepítési tanulmánytervek alapján		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
IV	Tandem Kft	Kereskedelmi szolgáltató terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület közlekedési terület
		A hatályos terv (2009. BFVT) a terület megközelítését a gazdasági területtől északnyugatra fekvő erdőterületek mellett, az 1-es úton javasolt új csomópont felől tervezte. A telepítési tanulmányterv a 2011/49 közterület mellett létesítendő új úton és csomóponton keresztül javasolja. A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A területet és a kapcsolódó meglévő és tervezett gazdasági területeket együtt kell vizsgálni. A tervezett csomópont nem lehetetlenítheti el a gazdasági területek forgalmi kapcsolatait és az 1-es út forgalmát.	
V	Torbágykert	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
		Az 1-es út mellett kijelölt gazdasági terület közvetlen szomszédjában üzemelő telephely gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási területbe sorolását kérlemzte. A terület jelenleg általános mezőgazdasági terület. Figyelembe véve a terület aránylag kis méretét, a kialakult közlekedési kapcsolatot és hatályos tervekben szereplő csatlakozó gazdasági területtel kialakítható kompakt egységet, támogatható. A kijelölés új beépítésre szánt terület, melynek mértéke 3133 m2. A BAÉ változása -1,03.	

Telepítési tanulmánytervek nem készültek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
VI	094 hrsz-ú terület	Központi vegyes terület	Intézményi vegyes terület
		Telepítési tanulmányterv nem készült, beadványát kérelmező a területtel kapcsolatosan kiegészítette. A területen kijelölt V_k terület az OTÉK előírásai alapján VI övezetre fog változni. A hatályos terven jelölt terület mértékét, és helyét kéri változtatni. A kért terület a leírás alapján 5014 m², amely hatályos TSZT kijelölésénél 580 m²-rel nagyobb. Ez új beépítésre szánt terület, a BAÉ érték változása -0,44.	
VI	Alsómajor	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre szánt szállás-férőhely területe
		Telepítési tanulmányterv nem készült, beadványát kérelmező a területtel kapcsolatosan kiegészítette. Tulajdonos nyilatkozata alapján a 0171/4 hrsz-ú telek teljes területe művelés alól kivonásra került, az egész terület kivont major, nemcsak a jelenlegi KSZF-1 terület. Szóbeli egyeztetésen elhangzottak szerint kéri a teljes telek besorolását K-SZF-1 területbe. A telek teljes területe 26000 m², amelyből jelenleg 2487 m² M-1 övezetű. Ez a terület új beépítésre szánt területként jelenik meg, amelynek biológiai aktivitás értékének pótlásáról gondoskodni kell. (BAÉ mezőgazdasági területen 3,7, különleges terület: egyéb kategória 1,5; területre számított egyenleg: -0,55) A HÉSZ övezetre vonatkozó építési paraméterei alapján (30%-os beépítettség) az újonnan bevonásra kerülő területre 746 m² építhető. A területtől délre helyezkedik el a szennyvíztisztító, amelynek bővítése építési engedéllyel rendelkezik. A védőtávolság a szakhatóságokkal és az államigazgatási szereplőkkel egyeztetve, pontosítva kerül feltüntetésre.	

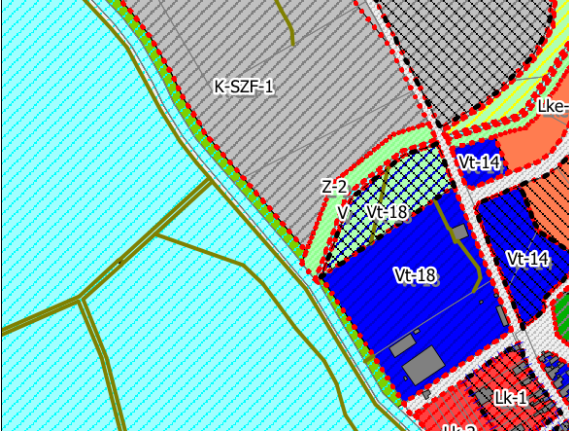
Telepítési tanulmánytervek nem készültek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
VII	Református temető megosztása	Különleges beépítésre szánt temető	Településközponti vegyes terület
		A módosítási kérelem szakmai aggályokat vet fel. Biatorbágy teljes közigazgatási területe földtani közeg tekintetében fokozottan, egyes területszempontok kiemelten érzékenyek. Új temetők kijelölése nehézségekbe ütközik, ezért környezetvédelmi szempontból a már kijelölt temetők megtartását javasoljuk. Telepítési tanulmányterv hiányában a megosztás és átsorolás nem javasolható a temető bővíthetőségének érdekében.	
VIII	7724/62 hrsz-ú telek	Különleges beépítésre szánt bevásárlóközpont területe	Különleges beépítésre szánt bevásárlóközpont területe
		Funkcióbővítéssel kapcsolatos kérelem telepítési tanulmányterv alapján javasolható. Annak hiányában nem javasolt: - munkavégzésre szolgáló épületek - csekély károsanyag kibocsátású üzemi épület - raktározásra és csomagolásra szolgáló épület; elfogadható: - üzemanyag-töltő állomás - vendéglátási és egyéb szórakoztató létesítmények elhelyezése	
IX	Metsa Wood Hungary (2667/36 hrsz-ú telek)	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		Telepítési tanulmányterv alapján vizsgálandó kérelem. A területfelhasználási egység vonatkozásában a beépítettség értékének 30%-ról 50%-ra emelését kérte. A TSZT vonatkozásában a területfelhasználási egység sűrűségének emelését jelenti. Telepítési tanulmányterv nem készült. A beépítés mértékének 20%-os növelése esetén további 3000 m2 válik beépíthetővé.	

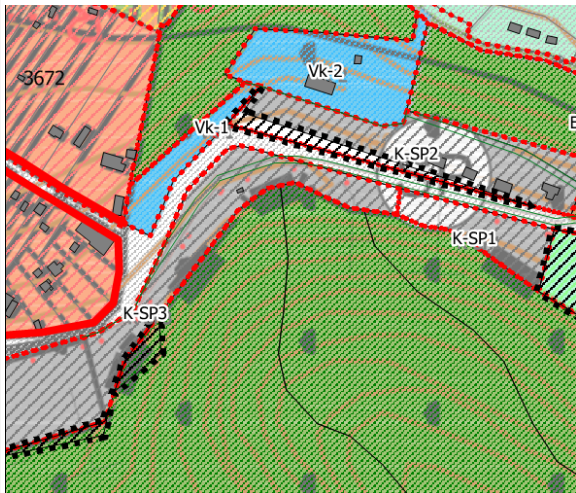
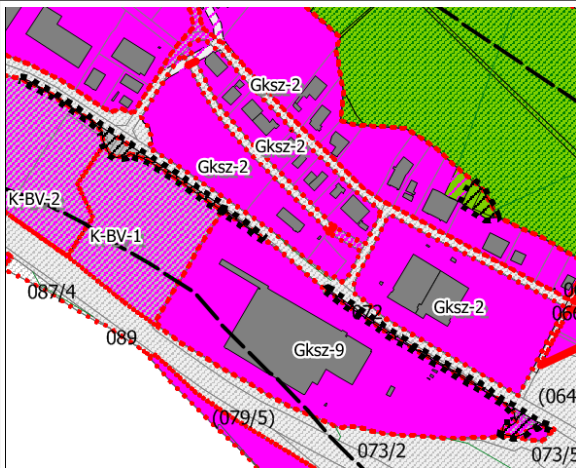
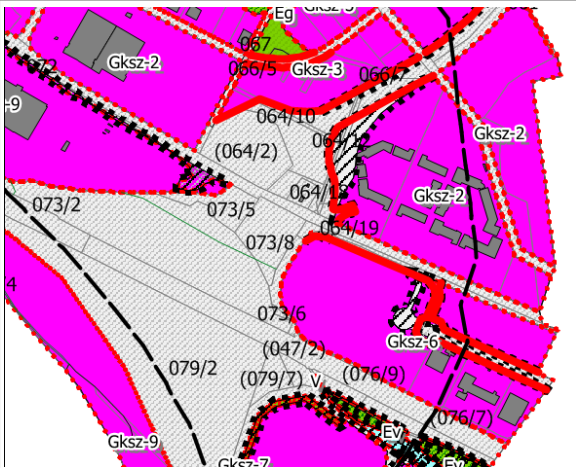
Telepítési tanulmánytervek nem készültek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
X	Verebély László utca 2.(8003 hrsz) Hung log Two Kft	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		Telepítési tanulmányterv alapján vizsgálándó kérelem. A területfelhasználási egység vonatkozásában a beépítettség értékének 30%-ról 50%-ra emelését kérte. A TSZT vonatkozásában a területfelhasználási egység sűrűségének emelését jelenti. Telepítési tanulmányterv nem készült. A beépítés mértékének 20%-os növelése esetén további 30.942 m2 válik beépíthetővé	
XI	Bio Spin Kft, 7798 hrsz.-ú telek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		Telepítési tanulmányterv alapján vizsgálándó kérelem. A területfelhasználási egység vonatkozásában a beépítettség értékének 30%-ról 40%-ra emelését kérte, és a minimális telekméret csökkentését, annak 4 részre oszthatósága érdekében. A HÉSZ a legkisebb telekméretet 5000 m2-ben határozta meg. A TSZT vonatkozásában a területfelhasználási egység sűrűségének emelését jelenti. A telek területe 24304 m2, megosztható. A jelenleg létesíthető beépítés 7291 m2, a 10%-os emelés esetén további 2430 m2 beépíthetővé válik.	
XII	HÍD utca 11. 2213 hrsz.	Településközponti terület	Településközponti terület
		Telepítési tanulmányterv alapján vizsgálándó kérelem. A tömb lakóterületi része a hatályos szabályozás alapján kertvárosias lakóterület. A kérelemben szereplő igények -4-8 lakás, kereskedelem, iroda - a lakóterületi övezetben nem helyezhetők el, a településközponti besorolású övezetekben elhelyezhető lakásszámot a hatályos HÉSZ maximálja. Helyi Építési Szabályzatban az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek számát meg kell határozni.	

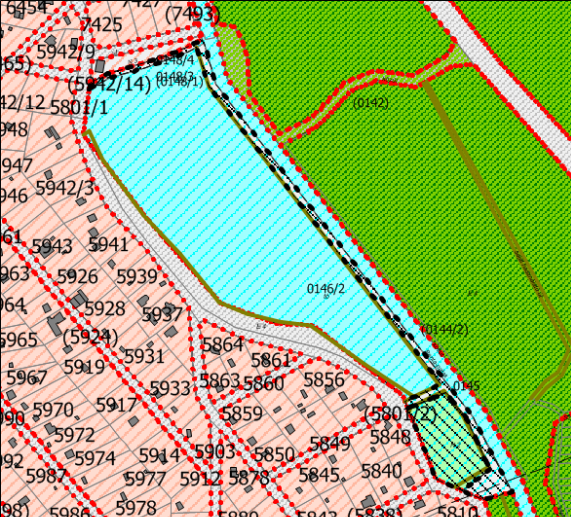
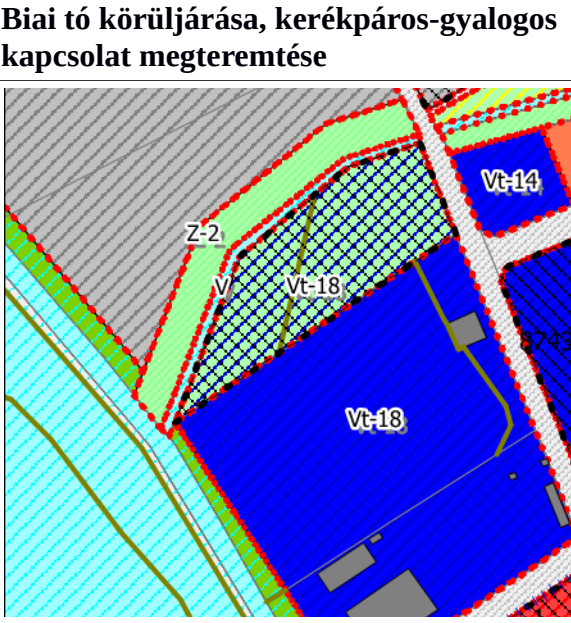
Telepítési tanulmánytervek nem készültek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
XIII	Credit Faktor Zrt, 2011/47, 2011/48 hrsz.-ú telkek		
		Telepítési tanulmányterv alapján vizsgálándó kérelem. Gksz – 8 építési övezetben a beépítési mérték 35% - ról, 40%- ra növelését kérték a védőtávolság miatt. A terület vonatkozásában a közlekedési feltárás kérdéskörében a Tandem Kft készített tanulmánytervet, amely azonban a beépítettség kérdését nem tárgyalta. A területet a vasút és az 1-es közút védőtávolságai érintik. A telkek területe 68500 m2, beépíthetősége jelenleg 23975 m2, ennek 5%-os emelése esetén további 3425 m2 létesíthető.	
XIV	Vendel park területe (7729/1,2,3,5,7,8 hrsz.-ú telkek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		Telepítési tanulmányterv alapján vizsgálándó kérelem. GKSZ-3 övezetben kisebb kialakítható telekméretet (1 – 2000 m2) és nagyobb beépítési lehetőséget 30 %-ról -40-50%-ra megemelve kérelmeztek. Településszerkezeti tervet a sűrűség tekintetében érinti. A GKSZ-3 övezet kizárólag ezt a területet érinti, amely összesen 8,9 ha területű. Jelenleg 26780 m2 beépítés helyezhető el. A beépítettség 10 % növelése esetén 35709 m2, illetve 20%-os növelése esetén 44635 m2 építhető be.	

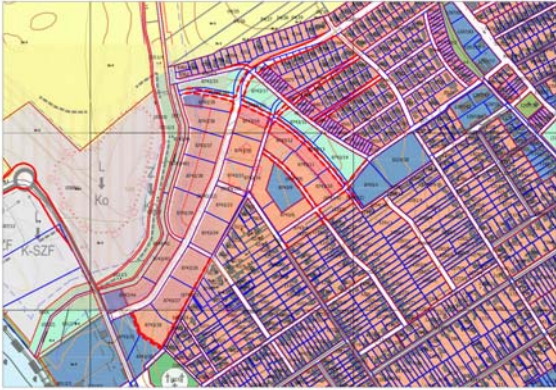
3. A TSZT és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében javasolt területfelhasználás-változások

Ezek a változások a hatályos szabályozási terv - mint az építési jogok keletkeztetője - övezeti lehatárolásai és a hatályos TSZT közötti ellentmondások feloldása miatt váltak szükségessé.

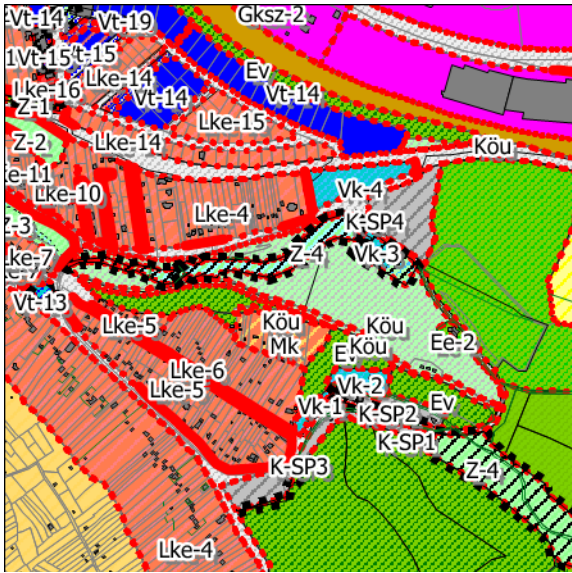
A	Szily Kálmán utca-Pátyi út csomópont	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Közlekedési terület
		A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal jelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. A beépítésre szánt terület csökken.	
B	Dózsa Gy. út melletti terület	Kertvárosias lakóter. Településközponti terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		A hatályos szabályozás nagyobb gazdaági területet jelölt ki. BAÉ változás -0,02.	
C	Szent István út, Disznólápa patak	Közpark	Településközponti terület
		A településszerkezeti terven közparknak jelölt terület szabályozási tervi besorolása településközponti terület (Vt-18). A terület új beépítésre szánt terület, területe 12866 m2. A BAÉ érték változás -7,08.	

G	Iharos, sportterület	Különleges beépítésre szánt sportterület Erdőterület	Különleges beépítésre szánt sportterület
		A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását. Az erdőterület igénybevétele 1097 m ² . A védelmi célú erdőterület nem csökkenhet a település területén, az kijelölésre kerül. Baé érték változás -0,36.	
H	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
		A hatályos szabályozási terv szerint az 1-es út területe a településszerkezeti terven jelölt területnél 13451 m ² -rel nagyobb.	
I	Tervezett M0, Premier Outlet terület térsége	Kereskedelmi szolgáltató terület Közúti közlekedési terület	Közúti közlekedési terület Kereskedelmi szolgáltató terület
		A hatályos szabályozási terv szerint az M0 tervezett területe 581 m ² -rel nőtt az északi oldalon, a Premier Outlet területe felé 14844 m ² -rel csökkent. BAÉ érték változása -0,13 Az 1-es út déli oldalán a hatályos tervek közötti eltérés miatt a kereskedelmi szolgáltató terület kisebb, míg az útterület nagyobb lett 615 m ² -rel. BAÉ érték változása +,01.	

J	Peca tó déli része	Közpark	Természetközeli terület
		A Pecató területének dli része, amely nádas terület, a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta. A terület kezelésére több megoldás lehetséges: 1. Természetközeli terület övezetébe kerül (nádas, mocsár) 2. Közparkként kerül kialakításra 3. Vízgazdálkodási terület marad. Tervezői javaslat a Természetközeli terület besorolás, mert annak BAÉ értéke kedvező, és a település egészére a BAÉ egyenleget pozitívan befolyásolja.	
K	Üdülőterület Pecató térségében	Közlekedési terület	Üdülőterület
		A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap. Az új beépítésre szánt terület 645 m². BAÉ érték változás +0,14.	
J	Biai tó körüjárása, kerékpáros-gyalogos kapcsolat megteremtése	Vízgazdálkodási terület	
		A hatályos TSZT-n a Biai tó keleti oldalán, a tó és a Benta patak között húzódó, jelenlegi töltésen haladó út közlekedési területbe sorolt. A hatályos SZT a vízgazdálkodási területet a beépítésre szánt területek határáig jelöli. A tó magántulajdon, az út alrészletként jelölt a földhivatali alaptérképen. A TSZT-n vonalas elemként kerül jelölésre a körüjárás. Az SZT-n a tó körüjárásának megteremtésére a tulajdonviszonyok ismeretében két megoldás javasolható: 1. Az út területe magánterület, amely a SZT-n az út közhasználat céljára megnyitott magánútként kerül jelölésre. 2. A tervezett SZT-n közterület kerül kiszabályozásra (kerékpáros esetén: 4 m, gyalogos esetén: 3 m, közös felületként szabályozva: 5 m szélességben).	

K	Nyugati lakóterület III. ütem		
		A terület telekállomány nem felel meg a hatályon kívül helyezett szabályozási terv szabályozási vonalainak. Ez mind a már beépült részre igaz, mind a beépítetlen ütem területére. A területre vetített területi egyenleg: beépítésre nem szánt zöldterület -5100 m² beép. nem szánt közlekedési ter: +501 m² kertvárosias lakóterület -9850 m² kisvárosias lakóterület +15198 m² településközponti terület +253 m² A beépítésre szánt területek növekménye 5601 m². BAÉ érték változás -0,16.	

4. Jogszabályi környezetnek való megfeleltetés miatti változtatások

a	Forrás utca	Közpark	Vízgazdálkodási terület
		095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrész az előírások alapján erdőterületbe sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt. BAÉ érték változás +4,13	

b	erdőterületek		
		A jogszabályok szerint az Országos Erdőadattárban szereplő erdőállomány 95 %-át erdőterületbe kell sorolni. Az erdőterületekkel kapcsolatos ellentmondásokat (BATrT és erdőállomány elhelyezkedési különbsége) a 2. téréségi területfelhasználási engedély kérelembe bekerülnek. A település területén a védelmi erdők területe nem csökken. A BATrT erdőterülete 1131,3512 ha. Nyilvántartott erdő 1126,44 ha, ebből védelmi erdő 495,97 ha. A nyilvántartott erdők területéből • beépítésre szánt területen 20,35 ha • közlekedési területen 5,5 ha • más beépít. nem szánt övezetben 28,14 ha, van.	
	Egyéb erdőterületek		Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az OTÉK besorolása ezek közül az egyéb erdő besorolást nem tartalmazza, erdőterületek további övezetre bontására nem ad felhatalmazást. Ezért a egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területegységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre nem szánt erdő” övezetbe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható. A javaslat további egyeztetése szükséges az illetékes államigazgatási szervekkel.

2.sz. Térségi területfelhasználási engedély kérelem indoklása

A 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1.§. alapján Területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető

d) a településrendezési eszköz készítése során beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére

da) a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, a magterület övezetében és az ökológiai folyosó övezetében,

db) a kiemelt térség területrendezési tervére vonatkozó törvények hatálya alá tartozó települések közigazgatási határától számított 200 m-nél közelebbi területen,

dc) a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló törvény hatálya alá tartozó magterület övezetében történelmi sportterületen
(a továbbiakban együtt: beépítésre szánt terület kivételes kijelölése);

...

f) a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló törvény hatálya alá tartozó településen a területcseréhez (a továbbiakban: területcsere).

Biatorbágy területén a telepítési tanulmánytervek és az eddig körvonalazódott szándékok alapján beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére sor kerül:

- a magterület övezetében és az ökológiai folyosó övezetében,
- települések közigazgatási határától számított 200 m-nél közelebbi területen,

valamint a „háromszög iskola” területére vonatkozóan a 2012. évi Földhivatali állásfoglalás alapján

- területcsere.

A területfelhasználási engedély kérelem során kerülnek pontosításra és rendezésre az erdőgazdálkodási területek és az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületei.

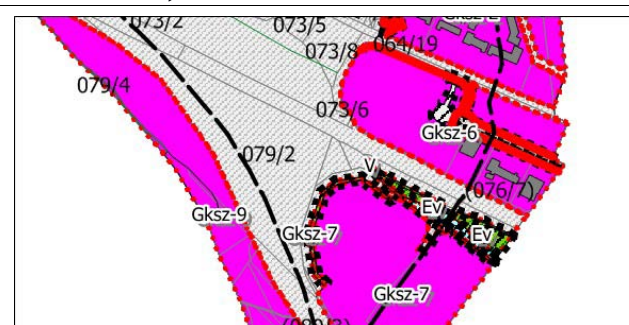
Beépítésre szánt terület kivételes kijelölése
magterület övezetében

7763/2 hrsz.-ú telek gazdasági területen

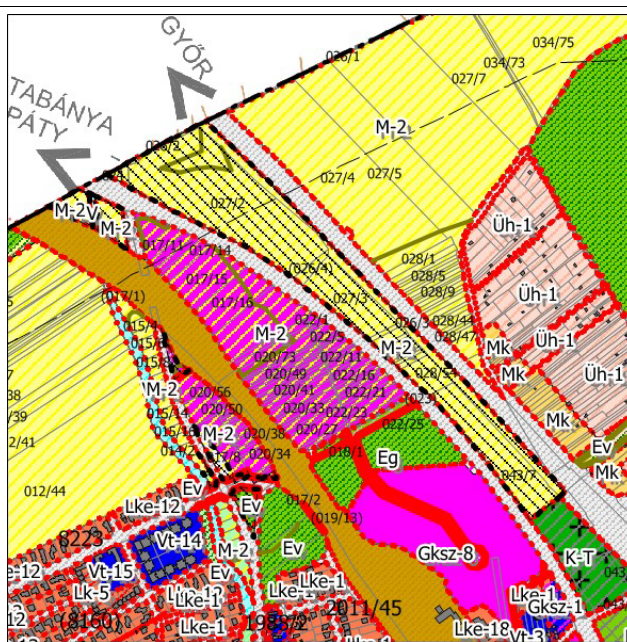


a kiemelt térség területrendezési tervére vonatkozó törvények hatálya alá tartozó települések közigazgatási határától számított 200 m-nél közelebbi területen,

Tópark területén



Gazdasági területek kijelölése a vasút és az M1 autópálya között

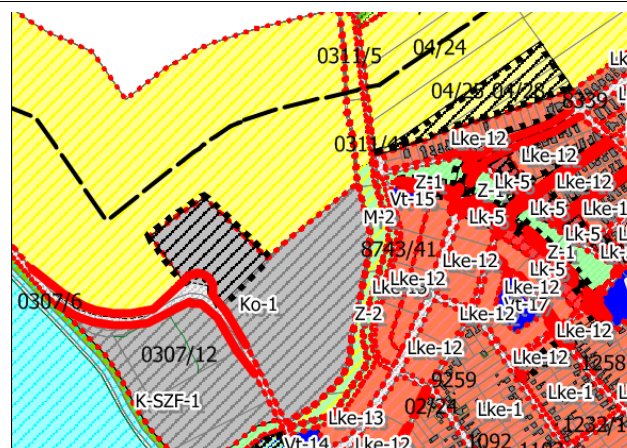


Területcsere

Háromszög iskola



Különleges oktatási terület (0309 hrsz)



A tervezés során az Összhang igazolására beadott 1. térségi területfelhasználási kérelem engedélyezésével számoltunk, s a települési térség 2%-os megengedett növekmény kihasználása után további beépítésre szánt területek kijelölése területcserével lehetséges.

Térségi terület-felhasználási kategória	Térség területe a BATrT-ban	Városias települési térség növekménye 2 %	Módosult térségi terület-felhasználási kategória nagysága területrendezési hatósági engedély kiadása után (ha)	Városias települési térség növekménye 2 %
városias települési térség	1328,05	25,56 ha	1351,90	27,04 ha

A új beépítésre szánt területek:

megnevezés	Övezet változás	Terület m2
Vasúti terület és 1-es út közé ékelődő területen gazdasági terület	M-2>Gksz	110818
Tópark területén	V>Gksz Ev>Gksz	16108 m2
7763/2 hrsz.-ú telek (Alufix)	Ev>Gksz	4330 m2
Torbágykert	M-2>Gksz	3133 m2
094 hrsz (övezet mérete miatt)	Z>Vi	580 m2
Alsómajor	M-1>K-SZF	2487 m2
Iharos sportterület	Ev>Ksp	1097 m2
Iharos rekreációs terület	Z>Kb-Rek, vagy K-Rek	34621 m2
Legelő rekreációs terület	Z>Kb-Rek, vagy K-Rek	191117 m2

Erdőgazdasági területek és nyilvántartott erdőterületek ellentmondásai

Az agglomerációs terv erdőgazdálkodási övezete és az Országos Erdőadattárban nyilvántartott erdők több területen eltérést mutatnak. A nyilvántartott erdők 95 %-át erdőterületbe kell sorolni a hatályos jogszabályok alapján. Az 5%-os mozgásteret jelentősen kimeríti az egyébként városias települési térségben lévő, beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt, de nem erdő övezetbe sorolt területeken található erdők területe, ezért az ellentmondás feloldására az erdőgazdálkodási térség területének korrekcióját szükséges megkérni.