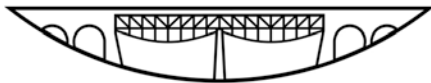






# BIATORBÁGY

## Város Polgármestere



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

		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	b mértéke (m)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Gksz-15	SZ	5000	50	50	60	20*	15,0	1,2

\*Amennyiben a településrendezés során a jogszabályi lehetőség biztosítottá válik 15%

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

Biatorbágy, 2017. június 21.

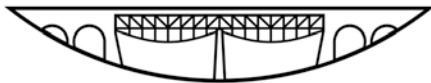
Tarjáni István s.k.  
polgármester

**Melléklet:**  
- határozati javaslat



**BIATORBÁGY**

Város Polgármestere



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

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

**Határozati Javaslat**  
**Bátorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 29.) határozata**

**Bátorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett UTT Europe Kft. által készített telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről**

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

Bátorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület befogadja **az UTT Europe Kft. (2040 Budaörs, Gyár u. 2. sz.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Bátorbágy, 7743 hrsz-ú telek rendezéséről.** Bátorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek. Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felelős:** főépítész

## Összefoglaló a Biatorbágy, 7743 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési lehetőségeiről

A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, 7743 hrsz.-ú ingatlanra, a Universal Trade Team Kft. által megvalósításra kerülő raktárcsarnok bővítésre terjed ki, és a bővítés kapcsán a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv paramétereinek a felülvizsgálatára.

A beruházói szándék a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon a 2016. április 18-án jogerőre emelkedett építési engedély alapján az építés alatt álló raktárcsarnok további bővítése. 2017. májusában a beruházó bővítési szándékkal kereste fel Biatorbágy Város Önkormányzatát, amelynek keretében

- 2 560 m<sup>2</sup>-es iroda egységet,
- 10 000 m<sup>2</sup>-es raktárépületet, továbbá
- 1 000 m<sup>2</sup>-es kiszolgáló-épületet

kíván megvalósítani.

Ehhez szükséges a 7743 hrsz.-ú ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása, valamint a 7726/2 hrsz.-ú ingatlan építési helyének a korrekciója, a 2015/2016-ban végbement telekosztások miatt.

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

A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete (HÉSZ) szól. A Szabályozási Tervben (SZT) a UTT Europe Kft. tulajdonában álló ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik

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

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

A beruházói szándék szerinti építési koncepció alapján a HÉSZ és az SZT módosítása a következő előírásokat és paramétereket érinti:

- A 7726/2 hrsz.-ú földrészleten a SZT építési helyet jelöl, amely a jelenlegi telekosztás és tulajdonviszonyok szerint már nem a valós állapotot tükrözi, így az érintett ingatlan építési helyre vonatkozó paramétereinek a módosítása szükséges.
- A HÉSZ 23. § (2) bekezdésében előírt feltételek érvénytelenítése javasolt az új Gksz-15 övezet érintően.
- Új Gksz-15 övezet kialakítása javasolt az alábbiak szerint a tervezett beruházás beépítési paramétereinek biztosítása érdekében.
  - A beépítés megengedett legnagyobb mértékének 30%-ról 50%-ra emelése.
  - A legkisebb zöldfelület mértékének 30%-ról 20%-ra csökkentése, annak érdekében, hogy a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felülettel kialakítható legyen. A zöldfelületi mutató tekintetében a 15 %-os mérték a megfelelő a terület rendeltetészerű használatához. Amennyiben a következő időszakban a jogszabályváltozások azt lehetővé teszik, a településrendezés során a 15%-os mérték meghatározása az indokolt.

- Az építési övezetre vonatkozóan egyedi zöldfelületi előírások meghatározása indokolt, tekintettel az ingatlan gazdasági rendeltetésére (összefüggő zöldfelületek, fás szárú növények).
- Építési hely meghatározása a 7743 hrsz.-ú ingatlanon. Az előkert 5,0 méter, az oldalkert és hátsókert mérete a beépítési koncepcióhoz igazodva az adott épületmagasság/2 érték, de legalább 5,0 méter.
- Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke jelen építési övezetben 12,5 m, amelynek a meghatározása 15,0 méterben indokolt.
- Tereprendezéssel összefüggő egyedi szabályok meghatározása javasolt a 7743 hrsz.-ú telek vonatkozásában. Az egyedi domborzati adottságok okán az építési helyen kívül a terület rendeltetészerű használatát biztosító tereprendezés, gépjárműközlekedés és közműellátás megvalósíthatósága érdekében.

A beruházói elképzeléseket figyelembe véve a HÉSZ és SZT tervezett új Gksz-15 jelű építési övezetében a következő paramétereket javasoljuk:

Övezeti jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	épület magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Gksz-15	SZ	5000	50	50	60	20*	15,0	1,2

\*Amennyiben a településrendezés során a jogszabályi lehetőség biztosítottá válik 15%

A 7743 hrsz.-ú ingatlant érintő javasolt szabályozási paraméterek alapján a földrészlet beépítési lehetőségei a következők:

A 7743-as hrsz.-ú földrészlet területe	<b>53.638 m<sup>2</sup></b>
<b>Hatályos HÉSZ szerint</b>	
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	<b>16.091 m<sup>2</sup></b>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	<b>16.091 m<sup>2</sup></b>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) – maximum (kialakítható minimum telekméret miatt)	<b>12.000 m<sup>2</sup></b>
Burkolt felület - maximum	<b>21.455 m<sup>2</sup></b>
<b>Telepítési tanulmány javaslata szerint</b>	
Beépíthető alapterület (50%) - maximum	<b>26.819 m<sup>2</sup></b>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (20%) - minimum	<b>10.727 m<sup>2</sup></b>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	<b>64.365 m<sup>2</sup></b>
Burkolt felület - maximum	<b>16.091 m<sup>2</sup></b>
<b>Beépítési vázlat figyelembevételével</b>	
Beépített alapterület (49%)	<b>26.282 m<sup>2</sup></b>

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7743 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE



**Megbízó:**

**UTT**Europe *Kft*

**2017. június hó**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY,  
7743 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE**

**TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP**

Kovács Beáta - Rend-Eng-Terv Építész Iroda  
vezető településrendező tervező

TT-1-10-0231

**TARTALOMJEGYZÉK**

1.)	BEVEZETÉS.....	4
2.)	ELŐZMÉNYEK.....	5
3.)	AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN.....	6
4.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE.....	14
5.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE.....	27
6.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	35
7.)	BEÉPÍTÉSI TERV.....	40
8.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE.....	43
9.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	48
10.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK.....	50
11.)	KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	50
12.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	52

**MELLÉKLETEK**

1.	<i>számú melléklet:</i>	Hatályos TSZT szerkezeti tervlap kiváгат	53
2.	<i>számú melléklet:</i>	Hatályos HÉSZ Szabályozási Terv kiváгат	54
3.	<i>számú melléklet:</i>	Szabályozási tervjavaslat	55
4.	<i>számú melléklet:</i>	Beépítési vázlat terv	56
5.	<i>számú melléklet:</i>	A hatályos HÉSZ releváns előírásai	57

Budapest, 2017. június hó

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



## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7743 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE**

### **1.) BEVEZETÉS**

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

**„2. §** E rendelet alkalmazásában:

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

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

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

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

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

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

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

**A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, 7743 hrsz.-ú ingatlanra, az Universal Trade Team Kft által megvalósításra kerülő raktárcsarnok bővítésre terjed ki és a bővítés kapcsán a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv paramétereinek a felülvizsgálatára.**

**Jelen dokumentáció a Településrendezési kódex 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, Budaörsi út menti 7743-as hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.**

**A beruházói szándék a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon építés alatt álló 12 680 m<sup>2</sup>-es raktárcsarnok további bővítése. Az építető a bővítéssel egy iroda és szolgáltató épületszárnyat, egy kiszolgáló épületet és egy, az épülő raktárcsarnokhoz csatlakozó csarnok épületet kíván megvalósítani. A tervezett beruházás megvalósításához a telket érintő beépítési paraméterek módosítása szükséges.**

## 2.) ELŐZMÉNYEK

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

A tervezéssel érintett terület 2014 évben a 8749 helyrajzi számú 44.675 m<sup>2</sup> területű és 7743 helyrajzi számú 6.350 m<sup>2</sup> területű telkek összevonásával jött létre, majd 2015-ben a felette lévő 7726/2 helyrajzi számú telekből a telekhatár kiegyenesítése céljából 2.613 m<sup>2</sup> telekterület hozzácsatolása zajlott le.

Az UTT Europe Kft. a Biatorbágy 7743 hrsz. alatti beépítetlen telken új csarnok építésére építési engedélyt kapott Budakeszi Város Önkormányzat Jegyzőjétől 2016. március 3-án, (ÉTDR azonosító 201500077384, iratazonosító: IR-000108471/2016), az engedély 2016. április 18-án jogerőre emelkedett.

A beruházó 2016. júniusában engedélyezési tervmódosítást kezdeményezett. A módosított tervek alapján épülő csarnok jelentős részét egy egyterű raktározásra szolgáló csarnokrész teszi ki, mely az épület kb. 90%-a. A kész ruházati termékek konténerekben érkeznek, majd az ipari kapukon keresztül betárolásra kerülnek a magasállványos polcrendszerekbe, a kiskereskedőhöz történő elszállításukig.

A második egység a kiszolgáló iroda és szociális helyiségcsoportot magába foglaló épületrész. Az épület biztonságos működését szolgáló sprinkler tartály és gépház képezi funkcióban és megjelenésben egyaránt a harmadik egységet.

2017 májusában a beruházó újabb bővítési szándékkal kereste fel Biatorbágy Város Önkormányzatát. A bővítés keretében a 7743 hrsz.-ú ingatlanon, az építés alatt álló raktárcsarnok mellett az építendő az alábbi fejlesztéseket kívánja megvalósítani:

- 2 560 m<sup>2</sup>-es iroda egységet,
- 10 000 m<sup>2</sup>-es raktárépületet, továbbá
- 1 000 m<sup>2</sup>-es kiszolgálóépületet,

tervez.

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. A beruházás megvalósítása érdekében a tervezett Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítással a „településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik”, „nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése” és „nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetés”. Így **a településrendezési eszközök módosítása a 32. § (4) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárás keretében mehet végbe.**

**A Településrendezési kódex lehetőséget biztosít továbbá a tárgyalásos eljárással történő egyeztetésre, abban az esetben, ha a rendezéssel érintett területet - beruházás megvalósításának indoka miatt - a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**

**A Kódex definiálja a kiemelt fejlesztési terület fogalmát,** miszerint: „egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító, támogatás elnyerése céljából képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület”. A fogalomban a közeljövőben változás várható, törlésre került a „támogatás elnyerése céljából” rész, így a jogszabályváltozást követően mérlegelésre javasolt ezen egyeztetési mód alkalmazása, amennyiben a beruházás megvalósításának ütemezése azt indokolta teszi.

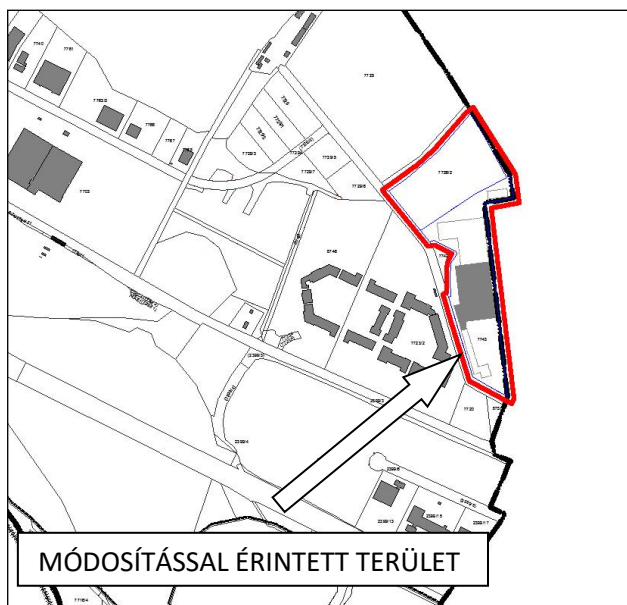
### 3.)AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

#### Terület bemutatása

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

A tanulmányban szereplő tervezési terület lehatárolása a jogszabályi követelmények alapján került meghatározásra (telektömb). Fontos megjegyezni, hogy a módosítással érintett terület és a tervezési terület nem egyezik meg. A módosítás kizárólag a 7743 hrsz.-ú és a 7726/2 hrsz-ú telkekre vonatkozik.

1. ábra: A tervezési terület



A tervezett bővítés miatt szükségessé váló Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítással érintett terület Biatorbágy északkeleti részén található. A Universal Trade Team Kft által megvásárolt 7743 hrsz.-ú ingatlan a Budaörsi út és a Biatorbágy – Budaörs közigazgatási határ között található. Nyugatról a Premier Outlet, keletről budaörsi gazdasági területek (BITEP ipari park), délről az 1-es út és a Budaörsi út, északról pedig mezőgazdasági művelés alatt álló, de beépítésre szánt területek határolják. A földrészlet gazdasági – kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási egységbe tartozik.

A területen jelenleg folyamatban van a beruházás első ütemében megvalósuló **12 680 m<sup>2</sup>-es raktáracsarnok építése.**

#### Az ingatlan bemutatása

A Budaörsi út menti 7743 hrsz.-ú ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület. Az érintett ingatlan telekalakítási eljárás során 2004-ben alakult ki a 7727 és a 7743 hrsz.-ú ingatlanokból. 2015 májusában a 7743 hrsz.-ú , 6350 m<sup>2</sup> területű, valamint a 8749 hrsz.-ú 4 ha 4675 m<sup>2</sup> területű ingatlanokból telekegyesítés során kialakult a 7743 hrsz.-ú 5 ha 1025 m<sup>2</sup> területű földrészlet. 2015 júliusában az érintett földrészlethez 2613 m<sup>2</sup> nagyságú terület került beolvasztásra a 7726/2 hrsz.-ú ingatlanból. Az UNIVERSAL TRADE TEAM KFT a telek tulajdonosa, az épület illetve az „építési tevékenység” tulajdonosa az UTT Europe Kft, a telken az UTT Europe Kft-nek van földhasználati joga.



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

A telek gáz-, víz-, villany-, szennyvízcsatorna, csapadékcatorna csatlakozási pontjaihoz történő csatlakoztatás még nem történt meg, a szolgáltatási szerződések többségében aláírásra kerültek, a fennmaradó szerződések aláírása folyamatban van.

„Az UTT Europe Kft. magyar tulajdonú ruházati disztribútor társaság, mely meghatározó szerepet tölt be a közép-európai és balkáni promóciós, munkaruházat nagykereskedelmi piacon.” A Kft. telephelye Budaörsön a Szilárt Leó út menti gazdasági területen található, amely közvetlenül határos a beruházással érintett ingatlannal.

A kereskedelmi társaság kizárólag nagykereskedelmi tevékenységet folytat, vásárlóikörük viszonteladók: szitanyomók, hímzők, reklámügynökségek, divatcégek, ajándéktárgy forgalmazók, egyéb ruházati kereskedők.



3. ábra: Képek az UTT Europe Kft. budaörsi üzemcsarnokairól

A 2016. április 18-án jogerőre emelkedett építési engedély alapján a 12 680 m<sup>2</sup>-es raktárcsarnok építése előtti állapot domborzati struktúrája változatos volt, északi irányból dél - délnyugat felé erősen lejtett. A telek közepétől északi irányba mesterséges beavatkozás nyomait lehetett felfedezni. A terület megközelítőleg 20-30 évvel ezelőtt anyagnyerő helyként szolgálhatott, majd vegyes összetételű szemetes talajjal töltötték fel. A terület kármentesítése a korábbi tulajdonosi szándékok szerint megvalósult.





4. ábra: Az ingatlan állapota a raktárcsarnok építése előtt (forrás: Google maps)

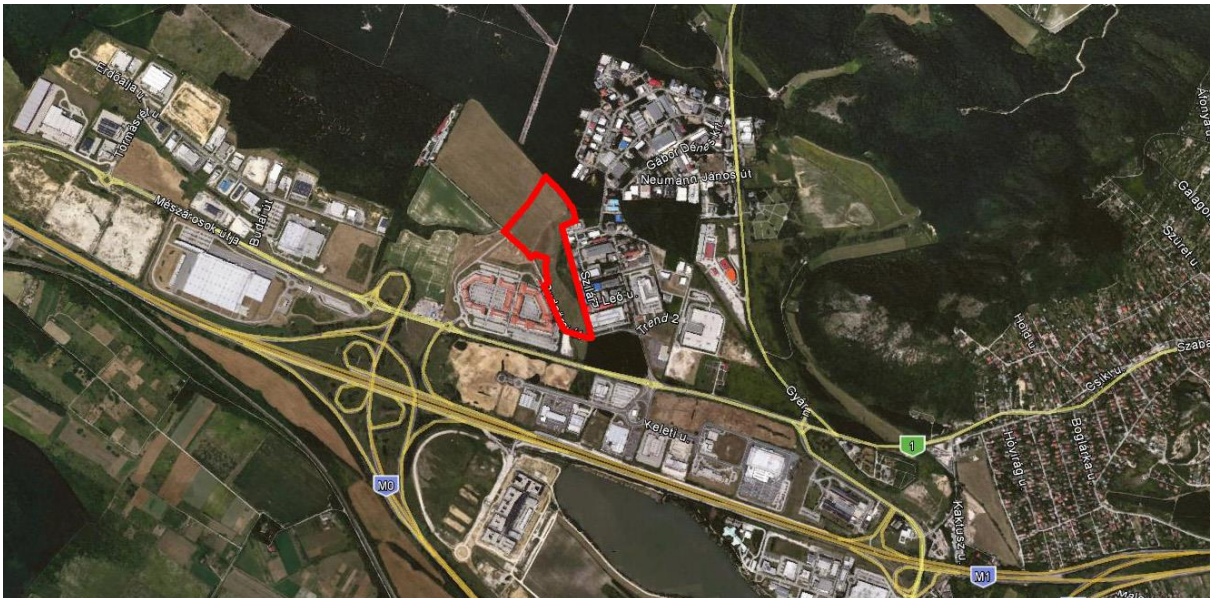
### **Közlekedési kapcsolatok**

A terület Budapest közigazgatási határától 7,5 km-re található Biatorbágy város belterületén, a budaörsi közigazgatási határ mentén. Az ingatlan közlekedési kapcsolata, megközelítése rendkívül kedvező. Az 1. sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom elsőrendű főúton át Budapest belvárosa 13-15 km távolságban elérhető. Két km távolságra van az ipari park központjától Budapest irányába az M1-es autópálya és az M0 gyorsforgalmi út csomópontja, amely minden irányban lehetővé teszi a továbbhaladást.

A terület közvetlen feltárását a Budaörsi út – Gyár utca biztosítja, amely az 1-es számú főúton át csatlakozik az M1 autópályához.

A gazdasági terület tömegközlekedési feltárását a BKK menetrend szerint közlekedő 188E jelű autóbusza biztosítja.

A buszmegálló 300 méteren belül található a Budaörsi Ipari és Technológiai Park bejáratánál. A buszjárárral érhető el a Kelenföldi Vasútállomás és a M4-es metróvonal.



5. ábra: Az ingatlan közlekedési kapcsolatai (forrás: Google maps)

### **Folyamatban lévő beruházás**

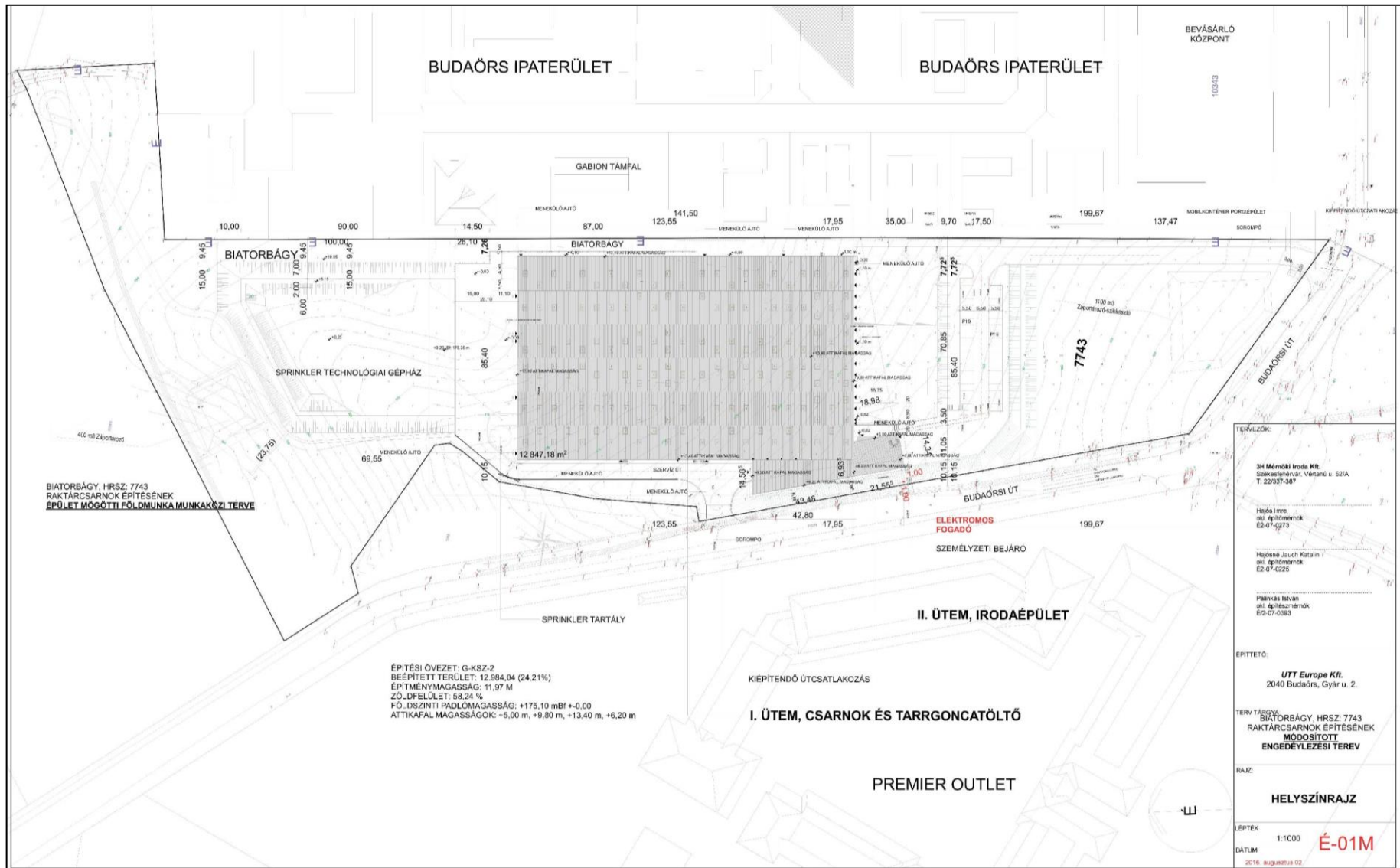
Az épülő raktárcsarnok készültségi állapota hamarosan 100 %-os lesz. A tervezett épület hosszabbik tengelye megközelítőleg párhuzamos Budaörsi út tengelyével.

Az épület megközelíthetősége mind a személy-, mind a teherforgalom szempontjából biztosított a Budaörsi útról. A telek délkeleti részén tervezett utcátlakozáson keresztül bonyolódik az épület személy- és teherforgalma egyaránt. Az utcátlakozásnál sorompó és portaépület épül, ami biztosítja a közforgalom kizárását.

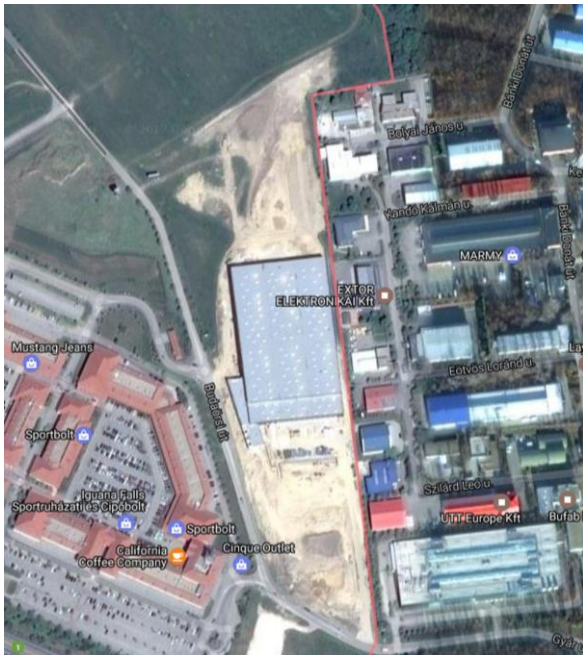
A telek nyugati oldalán a Budaörsi útról nyitva kialakításra kerül egy második sorompós utcátlakozás is.

A terület további feltárását két új közlekedési kapcsolat biztosíthatja. A terület északi oldalán az új kapcsolat a geomorfológiai adottságok miatt indokolt, a déli oldalon pedig a Premier Outlet áruház melletti területen az ellátás biztosítására.





5. ábra: Az épülő 12.680 m<sup>2</sup>-es raktár csarnok engedélyezési terve (3H MÉRNÖKI IRODA KFT.)



6. ábra: Az épülő 12.680 m<sup>2</sup>-es raktár csarnok  
(forrás: Google maps)

A Tervező 3H MÉRNÖKI IRODA KFT. Építészeti műszaki leírása szerint „az épületegyüttes tömegének túlnyomó részét a raktározásra szolgáló csarnokrész teszi ki, amelynek kubusa „leköveti” a benne zajló tevékenységi egységeket, azaz alacsonyabb térszükségletű manipulációs tér és magasabb raktározási zóna. Ez az épülettömeg formálása a terep esésével is kommunikál.

Homlokzati anyaghasználatban, felületképzésben az ipari épületekre elsősorban jellemző fémfegyverzetű szendvicspanel jelenik meg. A színhasználat a tájba való simuláson túl a különböző épületmagasságok finomra hangolását is képviselni hivatott.

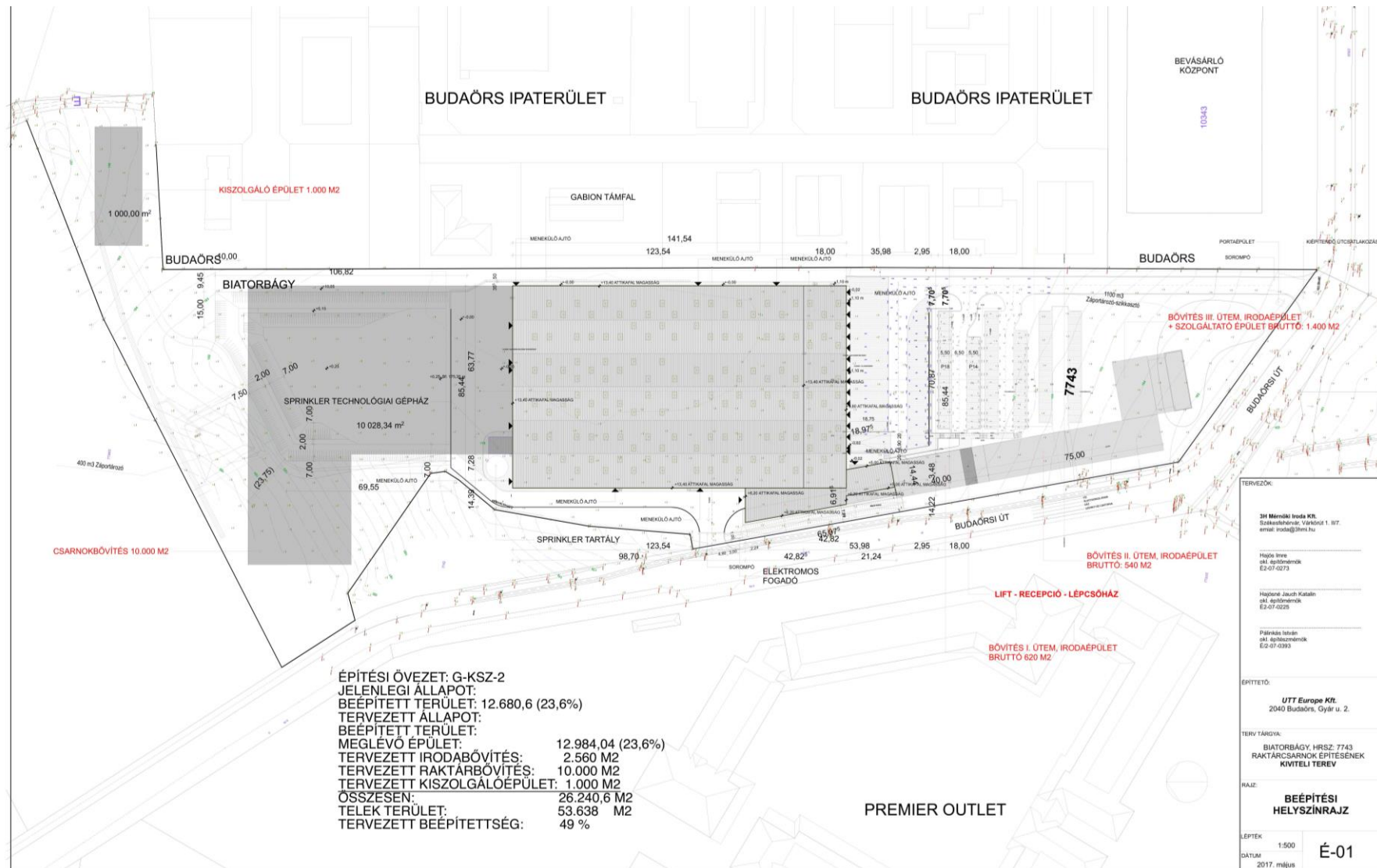
A kiszolgáló iroda homlokzati anyaghasználatban teremt kapcsolatot a csarnoképülettel, de másságát mutatja a síkból történt kifordítása, illetve a terepvonalat követő mélyebb épületszint megjelenése. Bejárata felé a színté pontszerűen megjelenő, figyelemfelkeltő színű félkapuzat tereli az érkezőt.”

A tervezett raktár csarnok textilipari termékek raktározására szolgál, nagykereskedelme kiszolgáló irodával, szociális helyiségekkel. A raktár csarnokban és az irodákban megközelítőleg 80 fő fog dolgozni. A jelenlegi beruházás keretében 38 db személygépkocsi parkoló kialakítása tervezett. A területen teherautók, kamionok csak ideiglenesen tartózkodnak jellemzően az ipari kapuk előtt a ki és berakodás idejére.

### **Továbbépítési vázlat terv**

A terület továbbépítésével a beruházó újabb 10 000 m<sup>2</sup>-es csarnokot kíván építeni a telek északi részén, az épülő raktár csarnokhoz kapcsolódva. A telek északkeleti részén 1000 m<sup>2</sup>-es kiszolgáló épület kerül kialakításra. A beruházói szándék szerint a telek délnyugati, Budaörsi út menti oldalán 2560 m<sup>2</sup> iroda és szolgáltató funkció kerül elhelyezésre. Az ingatlan közlekedési feltárását a korábbi építési engedélyezési terv szerinti közterületi kapcsolatok biztosítják a telek déli és nyugati oldalán.





7. ábra: A tervezett továbbépítés (3H MÉRNÖKI IRODA KFT.)

A tervezett iroda bővítéseket az építető 3 ütemben kívánja megvalósítani. Első ütemben egy bruttó 620 m<sup>2</sup>-es irodai funkciójú épületszárny valósulna meg. Ezt követően ehhez a traktushoz kapcsolódóan a telek déli irányába újabb 540 m<sup>2</sup>, majd a harmadik ütemben egy 1400 m<sup>2</sup>-es iroda és szolgáltató funkciójú épület.



7. ábra: Tervezett iroda bővítés tömegvázlata (3H MÉRNÖKI IRODA KFT.)

A továbbépítési vázlaterv alapján megállapítható, hogy az új épületek feltárását és közúti kapcsolatait a meglévő közlekedési kapcsolatok nem tudják biztosítani. A telek északi részén épülő kiszolgáló épület és az új csarnok közlekedési kapcsolatait vagy a Budaörsi út irányából, vagy a budaörsi Bánki Donát út irányából szükséges biztosítani.

#### 4.)A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLTRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

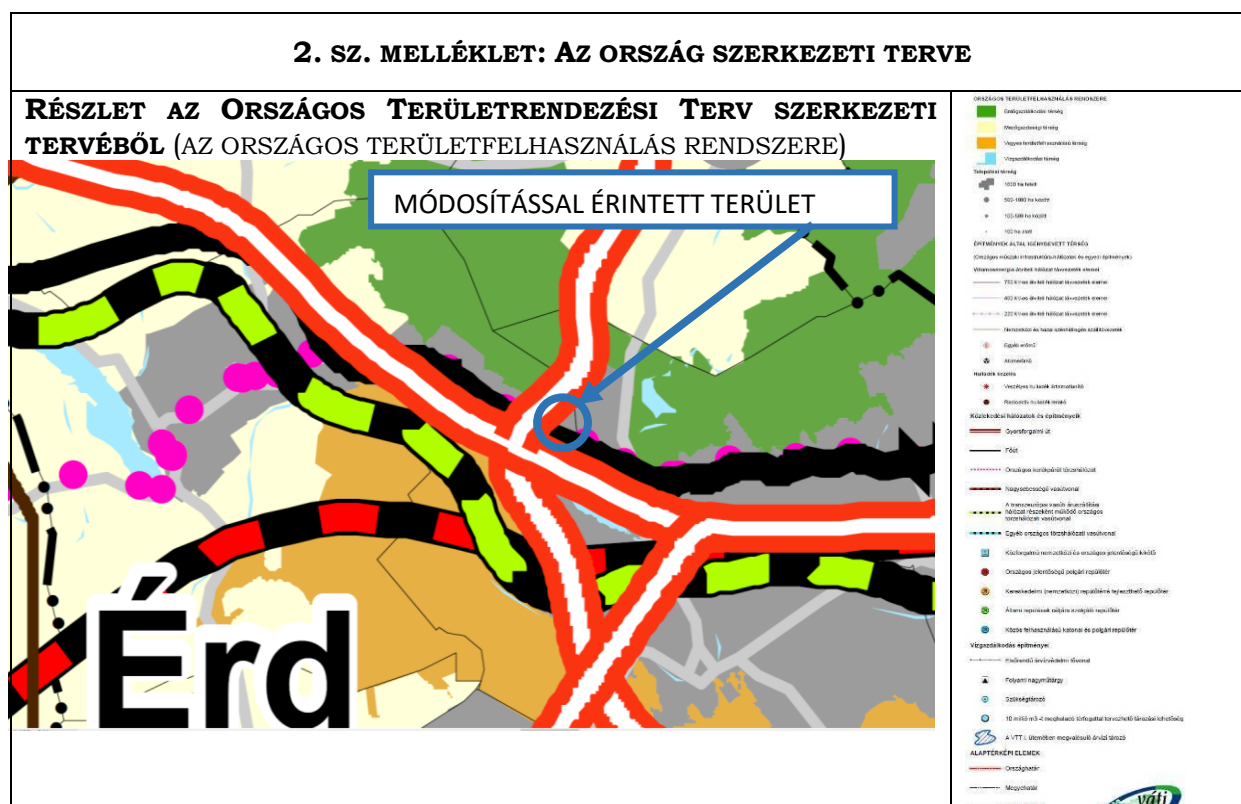
A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. A Biatorbágy város településrendezési eszközei részleges módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési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

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

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

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

#### ➤ Országos Területrendezési Terv



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

**A 7743 hrsz.-ú tervezési terület a település belterületének keleti részán, a Biatorbágy-Budaörs közigazgatási határ mentén, települési térségen belül fekszik.**

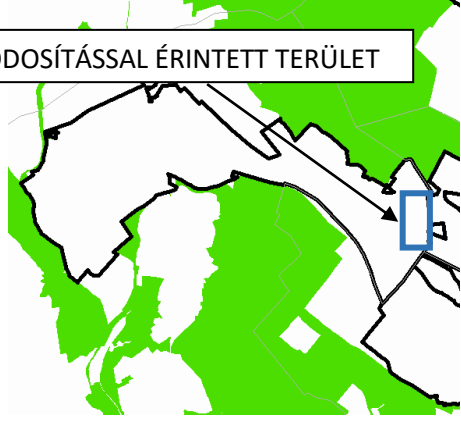
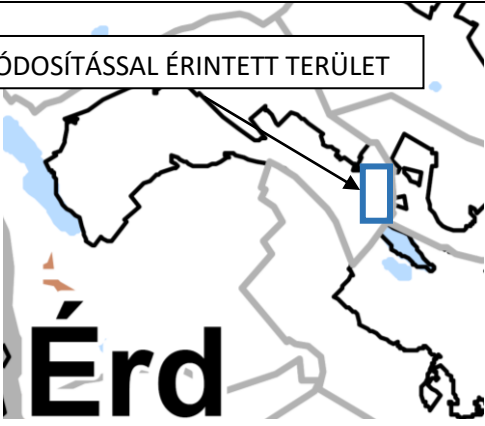
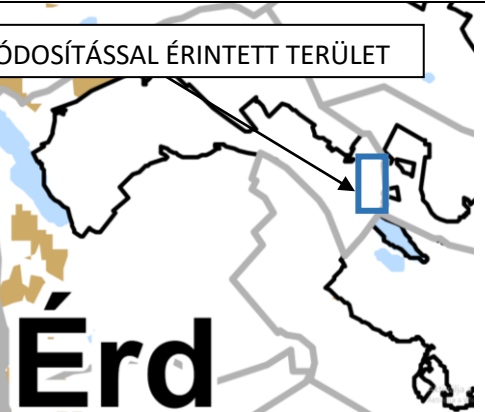
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főközlekedési út** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a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

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

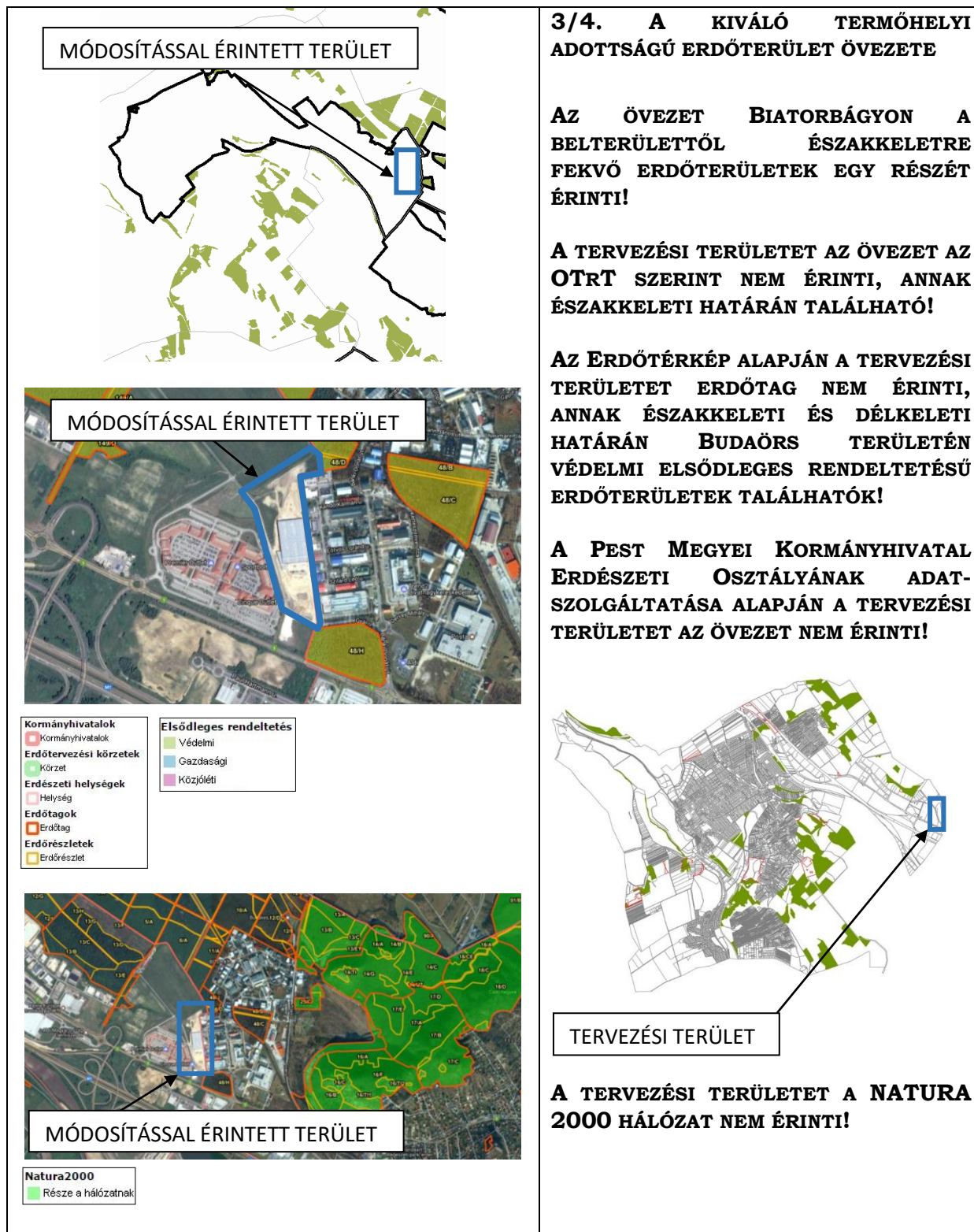
A belterületen vezet végig **az országos kerékpárút törzshálózat részét képező útvonal**, amely egy szakaszon, a tervezési terület térségében az 1. főút közelében halad.

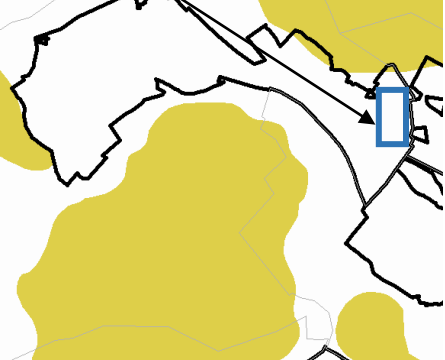

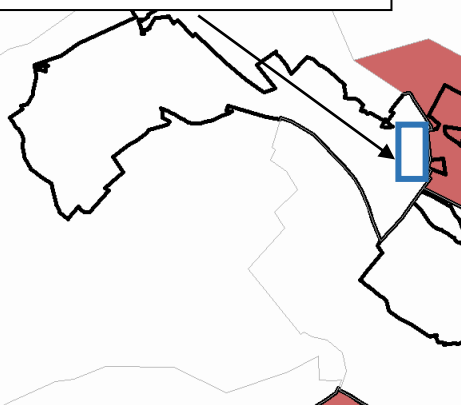
Az OTrT Szerkezeti tervlapja egyéb infrastrukturális elemet nem jelöl a város közigazgatási területét érintően.

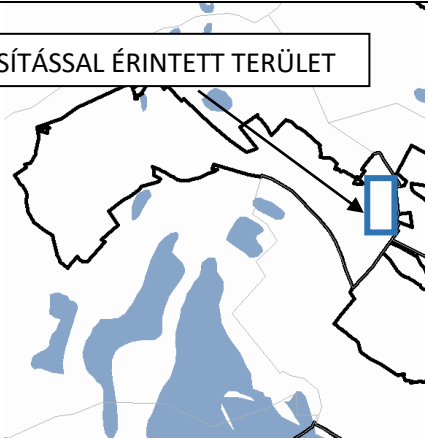

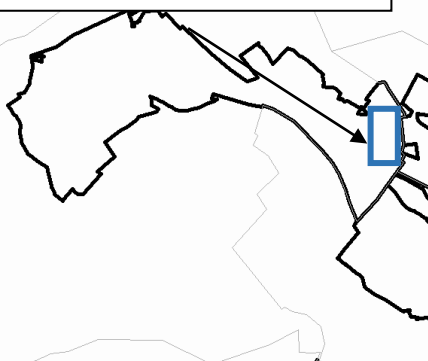
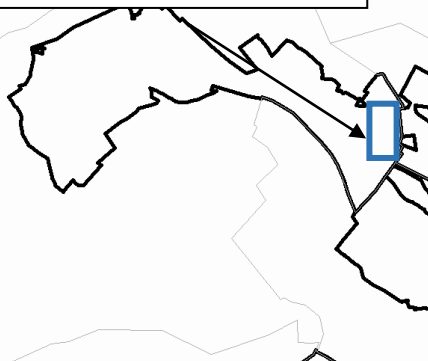
### 3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK

<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p><b>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE</b></p> <p>AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI! ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT ANNAK ÉSZAKKELETI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ! LD. A BATRT ÖVEZETEK ISMERTETÉSÉNÉL.</p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p><b>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p>AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK CSUPÁN KIS RÉSZÉT ÉRINTI A BELTERÜLETTŐL DÉLNYUGATRA!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!</p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p><b>3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p>AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!</p>

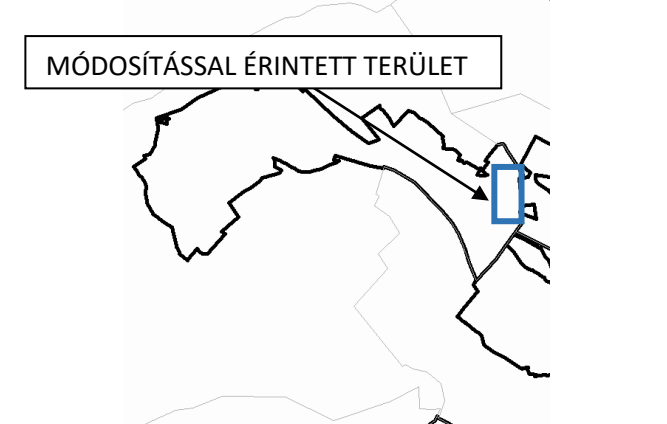




<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p><b>3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p><b>AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTÉRÜLETÉNEK JELENTŐS RÉSZÉT LEFEDI!</b></p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</b></p> <p><b>A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATAI ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>  <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p><b>3/6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)</b></p> <p><b>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</b></p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</b></p> <p><b>A TELEPÜLÉSSSEL HATÁROS BUDAÖRS TERÜLETÉT AZ ÖVEZET ÉRINTI.</b></p>

<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p><b>3/7. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p><b>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!</b></p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</b></p> <p><b>A VÍZÜGY ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>  <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p><b>3/8. NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE</b></p> <p><b>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</b></p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</b></p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p><b>3/8. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE</b></p> <p><b>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</b></p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</b></p>



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

**A tervezési területet az OTrT övezeti tervlapjai szerinti országos övezetek NEM érintik.**

A tervezési terület határos a

- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével,
- a világörökség és világörökség várományos terület övezetével,

amelyek a szomszédos Budaörs város területét érintik.

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

#### ➤ **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve**

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

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

A tervezési területet északról határoló terület a **városias települési térségbe** valamint attól északra az erdőgazdálkodási térségbe sorolt, és a térségi Szerkezeti terv ábrázolása szerint az Országos Erdőállomány Kataszter részét képezi.

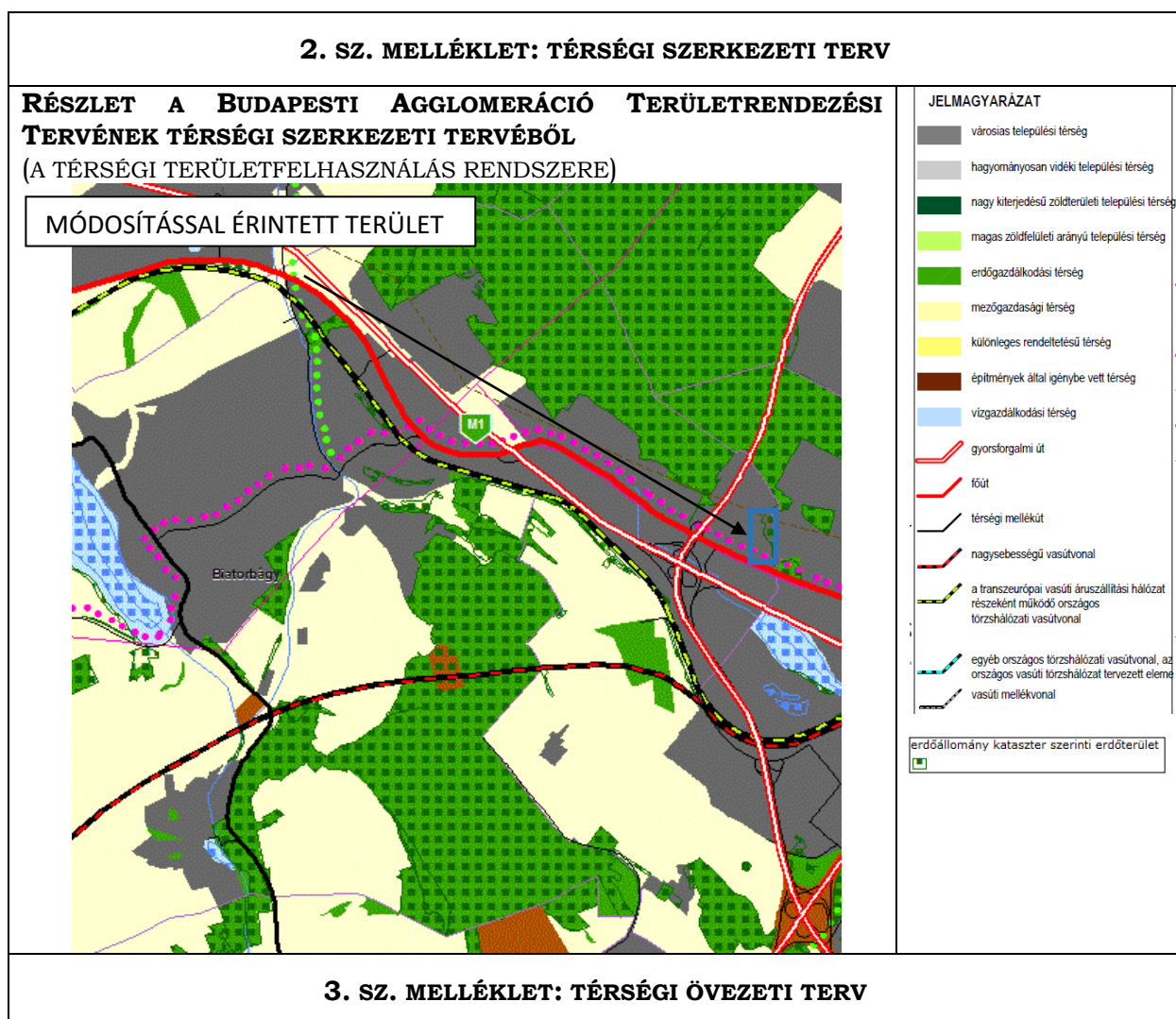
A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, **az M1-es autópálya és az M0, valamint az 1. számú főközlekedési út**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltüntetésre került a **tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal**, amelyektől a tervezési terület északkeletre fekszik. A BATrT Szerkezeti tervén is ábrázolásra került **az országos kerékpárút törzshálózat eleme**, a törvény 1/6. mellékletében az alábbi meghatározással:

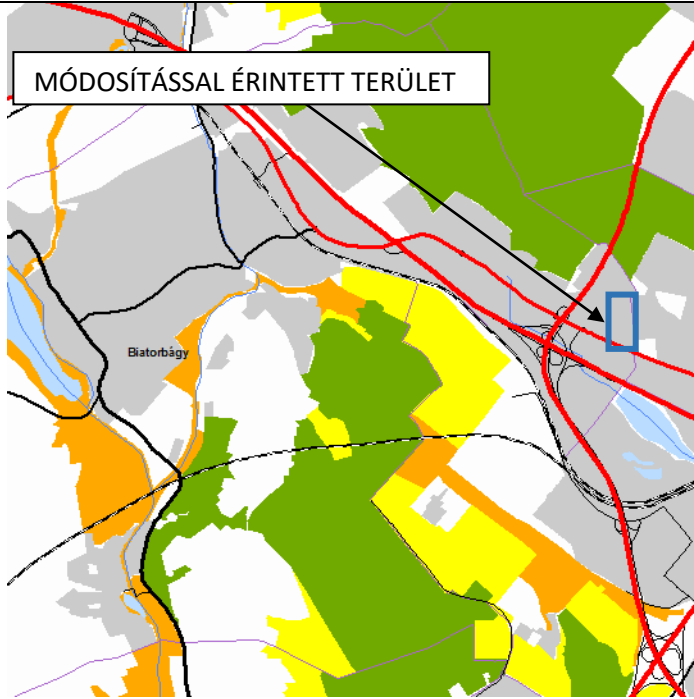

„29. 7. **Délnyugat-magyarországi kerékpárút:**

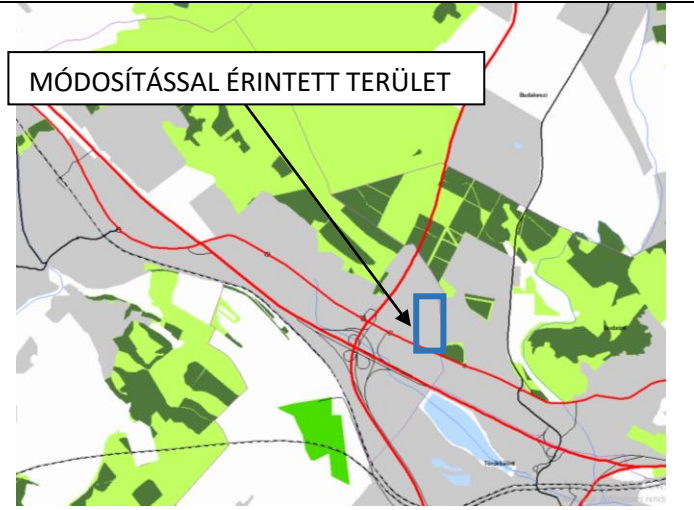



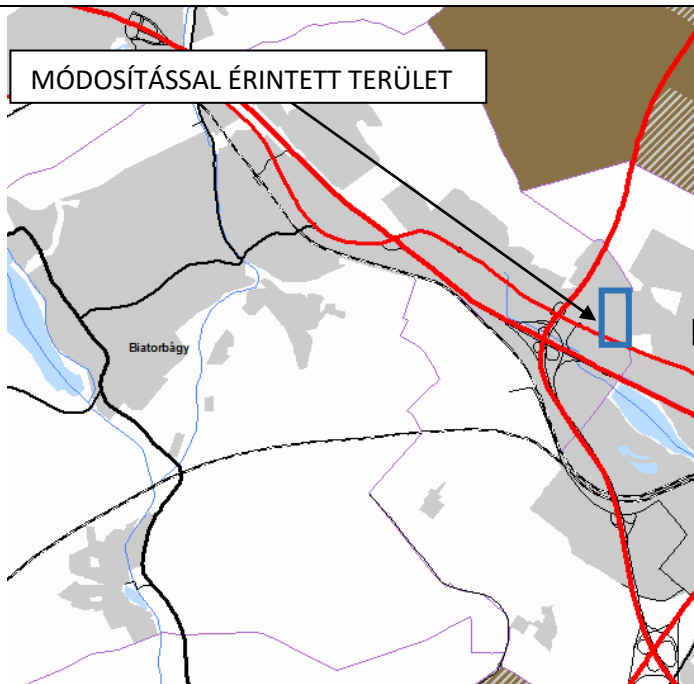

30. **7.A:** Budapest - **Biatorbágy** - Etyek - Nadap - Sukoró - Pákoz - Székesfehérvár - Balatonfőkajár - Siófok - Szántód - Balatonföldvár - Balatonlelle - Balatonboglár - Fonyód - Keszthely - Sármellék - Zalakaros - Nagykanizsa - Kaszó - Nagyatád - Berzence - (Horvátország)”.

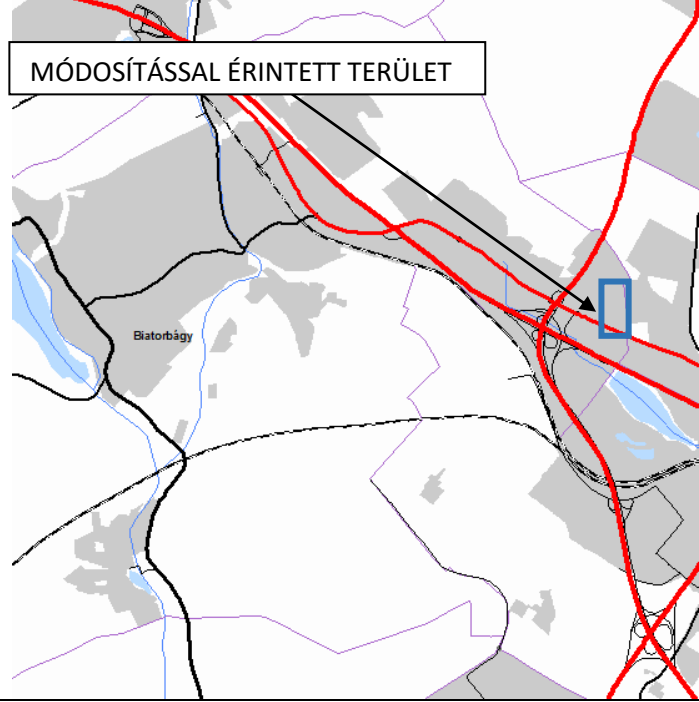

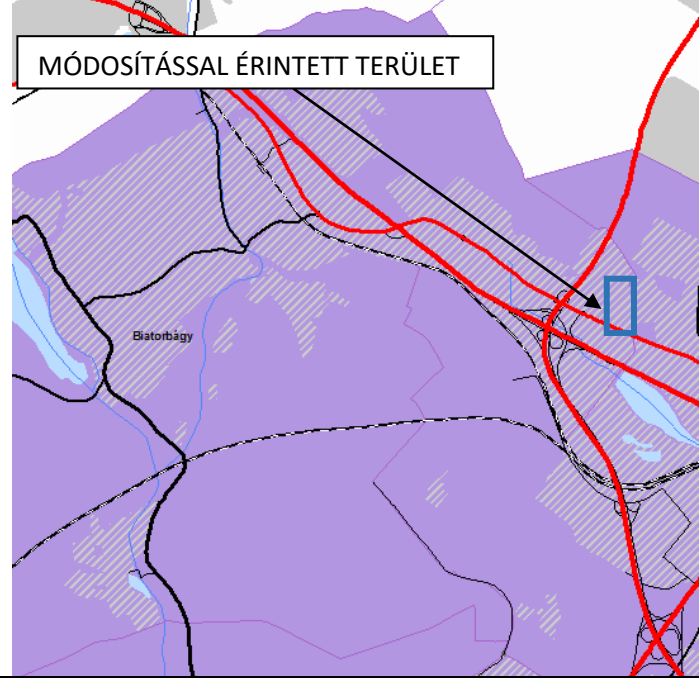

A BATrT Térségi Szerkezeti Tervén feltüntetésre került egy **térségi szénhidrogén szállítóvezeték**, amely a tervezési területet nem érinti.

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

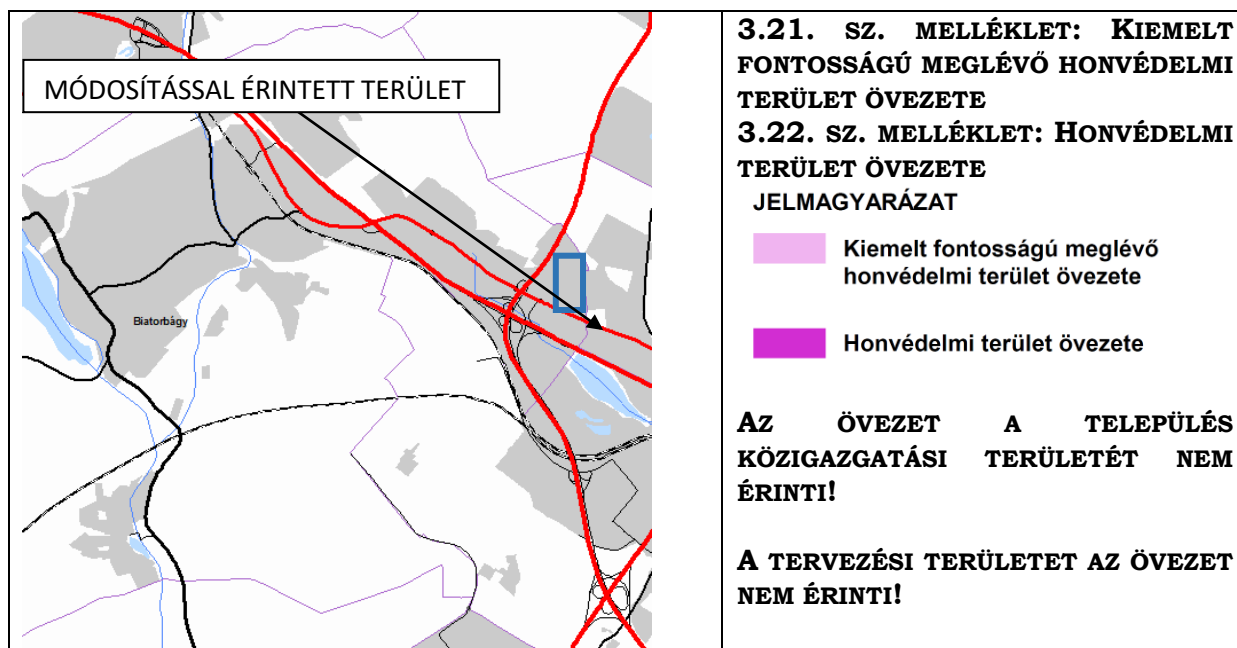


 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> <p>Biatorbágy</p>	<p><b>3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p><b>3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE</b></p> <p><b>3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Magterület övezete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF9800; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ökológiai folyosó övezete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFEB3B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Puffer terület övezete</li> </ul> <p><b>A BATRT SZERINT A MAGTERÜLET ÖVEZETE, AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE ÉS A PUFFER TERÜLET A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI ÉS NEM IS HATÁROS VELE.</b></p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p> <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> magterület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFEB3B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ökológiai folyosó</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> puffer terület</li> </ul>
	<p><b>3.4. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMÓHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p><b>ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!</b></p>
	<p><b>3.5. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMÓHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p><b>ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!</b></p>

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

 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>	<p><b>3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT</b></p> <p><b>MELLÉKLET: BELVÍZJÁRTA</b></p> <p> Rendszeresen belvíz járta terület övezete</p> <p><b>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</b></p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>
 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>	<p>3.17. SZ. MELLÉKLET: NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE <b>MEGSZÜNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET!</b></p> <p><b>3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) JELMAGYARÁZAT</b></p> <p> Földtani veszélyforrás területének övezete</p> <p><b>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!</b></p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT NEM ÉRINTI!</b></p>
	<p>3.19. SZ. MELLÉKLET: VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE 3.20. SZ. MELLÉKLET: SZÉLERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE <b>MEGSZÜNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!</b></p>





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

A térségi övezetek közül a tervezési terület, északkeleten és délkeleten határos a Budaörs városterületén található Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével

#### **Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek:**

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

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

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

**Nyilatkozat**

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



**Kovács Beáta**  
**vezető településrendező tervező**  
**TT-1-10-0231**

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

### **Biatorbágy Város Településfejlesztési Konceptiója**

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

A dokumentum így ír a felülvizsgált koncepció irányelveiről:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



A város térségi szerepére vonatkozóan a koncepció így ír:

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

### **Biatorbágy Város Településszerkezeti terve**

**Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve** (a továbbiakban TSZT) **szerint a módosítási javaslattal érintett terület** – mint az előző oldalon szereplő tervrészleten is látható – **a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartozik. A területen a beépítési sűrűség** legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet.

A 7743-as hrsz.-ú ingatlanok az 1-es főközlekedési úttól északkeletre kialakult gazdasági terület részét képezik, az ipari park belső feltároló útjáról, Budaörs irányából a Budaörsi úton át érhető el.

Biatorbágy területén a TSZT szerint a szomszédos területek mind **gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartoznak.**

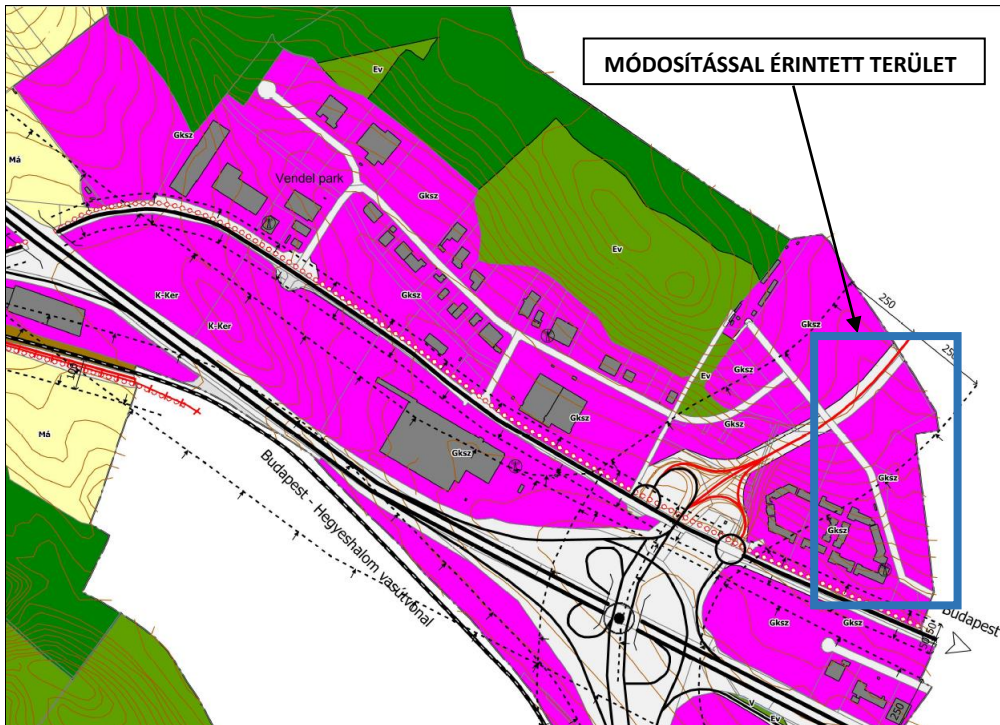
Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel.** A gazdasági területet átszelő, a terven jelölt mikrohullámú hálózat a tervezési területet nem érinti. **A tervezési területtől északra, a Budaörsi út folytatásában tervezett gyűjtőút nyomvonala került kijelölésre.**

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

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

**A leírás a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekre az 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> beépítési sűrűségi értéket határozta meg.** Ez a fogalom az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint a következőt jelenti: „A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”

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



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

Biatorbágy Város Településszerkezeti terve	
<b>Területfelhasználási módok</b> Beépítésre szánt területek	
	Kisvárosias lakóterület (1,2)
	Kertvárosias lakóterület (0,6)
	Településközponti vegyes terület (2,4)
	Intézményterület (1,5)
	Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)
	Hévíghéjazás üdülőterület (0,2)
	Különleges, nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület (1,5)
	Különleges, oktatási központi terület (1,6)
	Különleges, nagykiterjedésű sportterület (0,3)
	Különleges, rekreációs terület (0,5)
	Különleges, szállás-férőhely terület (1,0)
	Termelőterület (0,1)
	Szennyvíztisztító terület (1,0)
	Különleges, látvány fejlesztési terület (1,0)
	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület (0,3)
	Különlegesközterület (0,5)
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>	
	Közüti közlekedési terület
	Kötőpályás közlekedési terület
	Zölcsterület
	Védelmi erdőterület
	Gazdasági erdőterület
	Közlekedési erdőterület
	Kertész mezőgazdasági terület
	Általános mezőgazdasági terület
	Gyümölcsös mezőgazdasági terület
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület
	Különleges rekreációs terület
	Különleges sport terület

<b>Közüti közlekedés</b>	
	Autópálya
	Főút
	Gyűjtőt
	Tervezett gyűjtőt
	Meglévő kerékpárút
	Tervezett kerékpárút
<b>Kötőpályás közlekedés</b>	
	Meglévő vasút
	Tervezett erdei kisvasút
	Tervezett nagysebességű vasút
	Meglévő gyalogút
	Tervezett gyalogút
<b>Intézmények</b>	
	Polgármesteri Hivatal
	Oktatási központ
	Sportközpont
	Művelődési ház
	Egyház, templom
	Temető
	Tervezett oktatási központ
<b>Közümvégek</b>	
	Adótorony
	Vízvíz
	Szennyvíztisztító
	VIII. energia állomás
<b>Közülekedés</b>	
	Vasútállomás
	Parkoló
	Törőállomás

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

Készült az általi alapadatok felhasználásával.

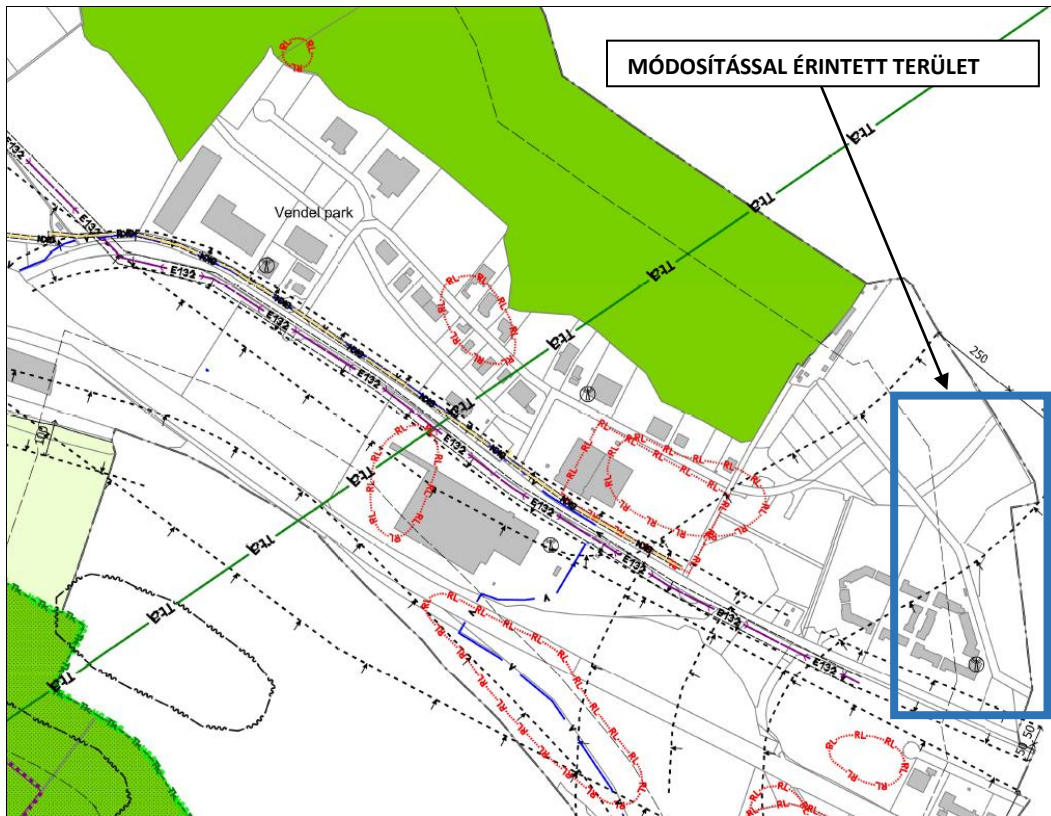
**BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**

**JÓVÁHAGYOTT**

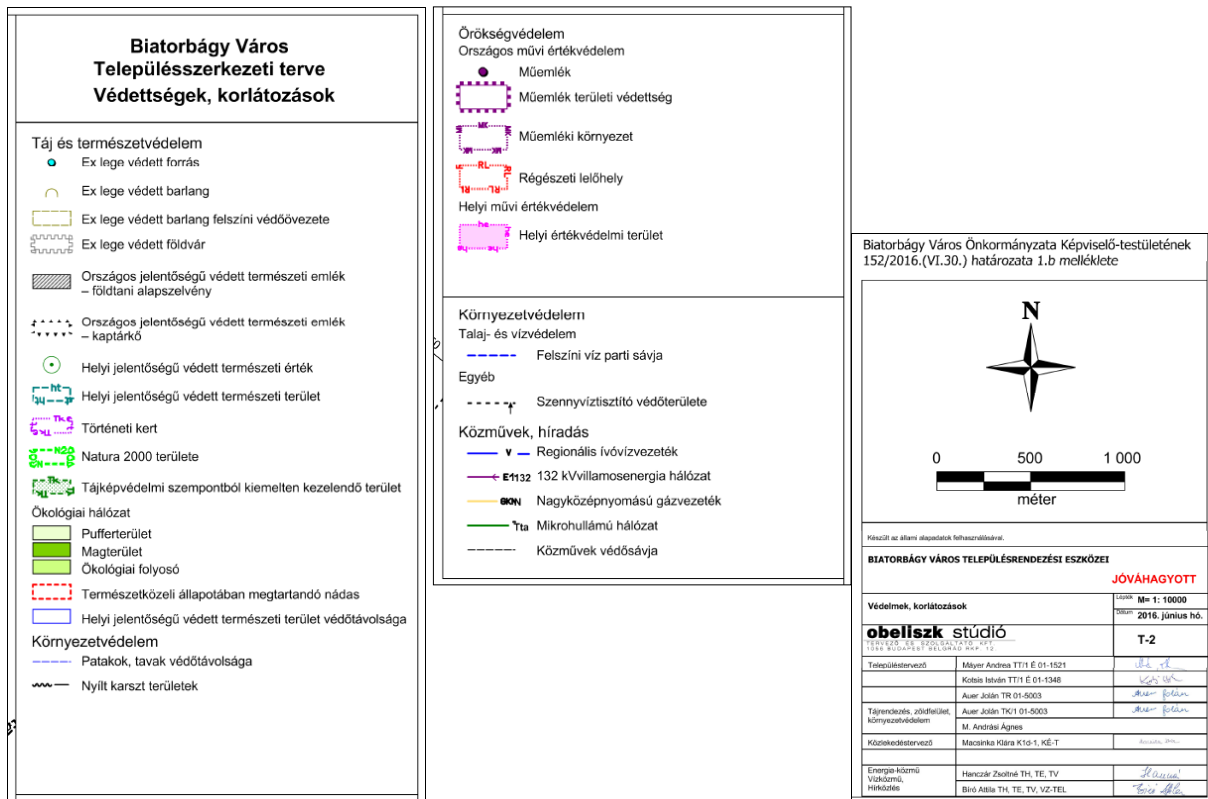
Településszerkezeti terv	Lépték: M= 1: 10000
2016. június hó	T-1
<b>obelisk stúdió</b> <small>1108 BUDAPEST BELGRÁD RKP 12</small>	
Településszervező	Mayer Andra TT/1 E 01-1521
	Kotás István TT/1 E 01-1348
	Auer József TR 01-5003
Tájékoztató, zöldfelület, környezetvédelem	Auer József TR/1 01-5003
	M. András Agnes
Közülekedésszervező	Macsinka Kára K1d-1, KE-T
Energia-közü Vízközü, Hírközü	Hanczár Zsoltné TH, TE, TV
	Biró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL

9. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázata

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



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





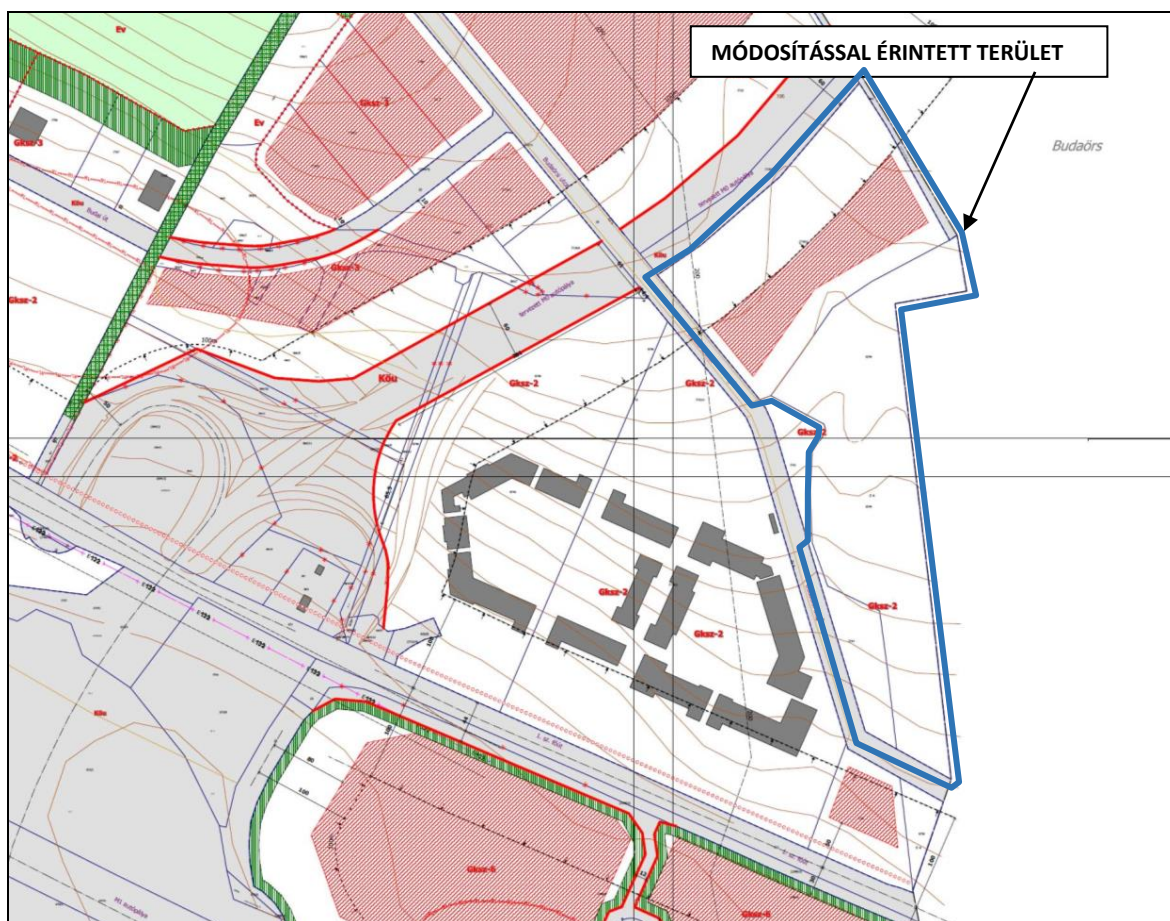
## **Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata**

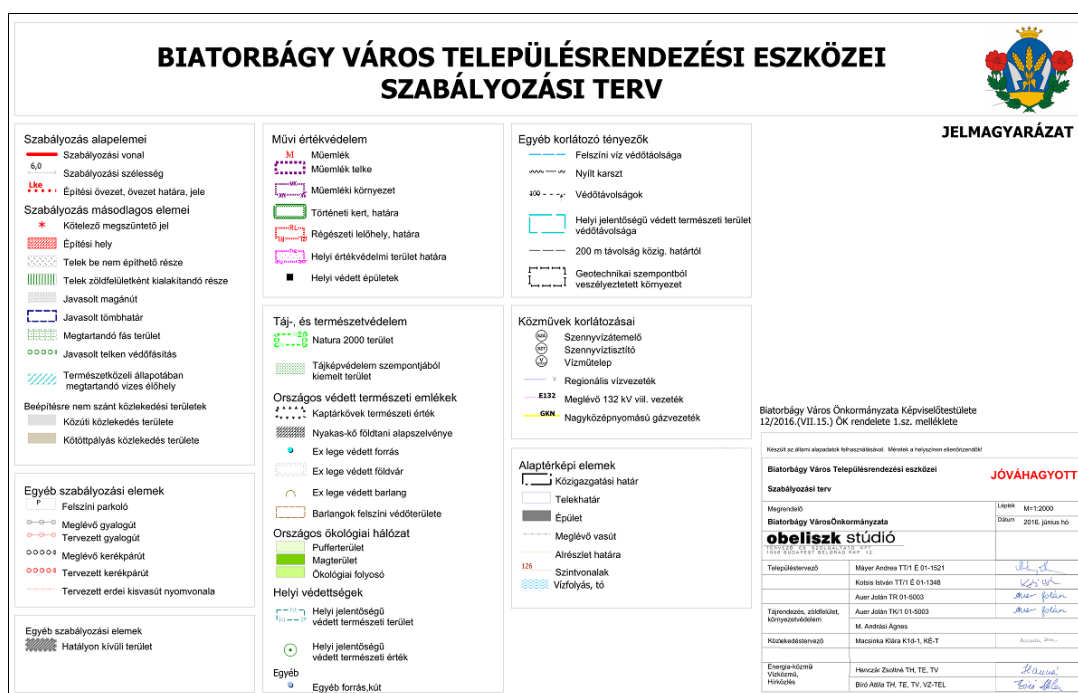
**A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete (a továbbiakban HÉSZ) szól.**

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

- az érintett ingatlanok kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartoznak;
- a beruházással érintett ingatlantól északra a 7726/2 hrsz.-ú telken a szabályozási terv építési helyet jelöl. A 7726/2 hrsz.-ú telken található építési hely a 7743 hrsz.-ú ingatlan telekalakítását nem követte le, így annak rendezésére jelen telepítési tanulmányterv tesz javaslatot;
- a tervezési területet érinti a tervezett M0 autópálya védőövezete.

12. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből





A SZT a 7743 hrsz.-ú ingatlan 2015/2016-ban végbement telekosztását nem ábrázolja. Az érintett ingatlanon 2016/2017-ben megépített raktárcsarnok 12 680 m<sup>2</sup>-es épülete a SZT-en nincs ábrázolva.

A 7732 hrsz.-ú ingatlanon a SZT nem jelöl építési helyet, valamint a HÉSZ 39. és 40. § (Gksz övezetekre vonatkozó) fejezetei nem határozzák meg az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó paramétereket. Ebből adódóan a HÉSZ 22. § „Az építési hely meghatározásának általános szabályai” és az OTÉK vonatkozó előírásai érvényesek.

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

**A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat során releváns előírásai az 4. számú mellékletben kerültek felsorolásra.**

A HÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítésére vonatkozik. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a 39. § szerint részleges közművesítés elegendő, amely jelen esetben nem releváns, hiszen a 7743-as hrsz.-ú ingatlan teljes közművesítéssel rendelkezik.

Vonatkoznak helyi előírások a kerítés kialakítására és lejtős terep esetén a rézsűk, támfalak kialakítására is, amelyek a tárgyi, eredetileg jelentős lejtésű ingatlanok esetében azonban már nem relevánsak, mivel a területen a tereprendezés már korábban, engedélyezett tervek alapján folyamatban van.

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

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

Szabályozza a HÉSZ az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát is.

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

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

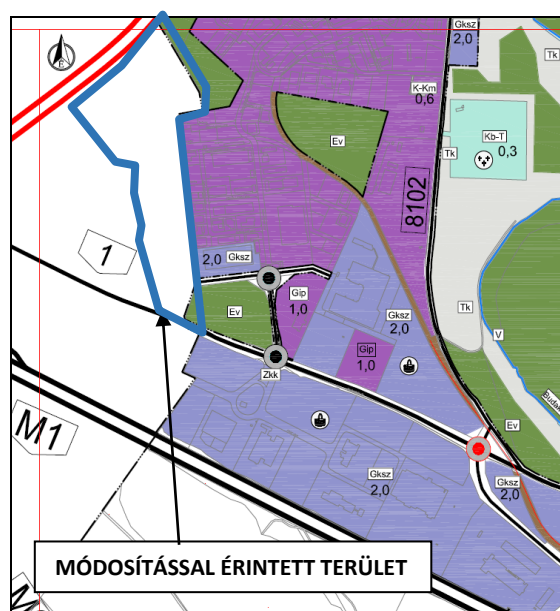
A hatályos HÉSZ 40. §-a a Gksz jelű építési övezetek, így többek között a tárgyi ingatlanokra vonatkozó **Gksz-2 jelű övezet előírásait** tartalmazza az alábbiak szerint: **az építési övezetben 5000 m<sup>2</sup> a minimális kialakítható teleknagyság, és a telkek kialakítható legkisebb szélessége 50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

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

Fontos kiemelni, hogy az önkormányzatnak 2017. október 1-ig el kell fogadnia a településképi rendeletét. A rendeletalkotás a fent jelzett követelményeket is érinti olyan módon, hogy a HÉSZ településképi előírásai nem alkalmazhatók majd, sem önállóan, sem a településképi rendelet alkalmazása mellett. Javasoljuk, a településrendezési tervezés mellett a településkép védelemi szabályozás javaslatát is kidolgozni, annak érdekében, hogy tartalmi ellentmondások ne álljanak elő a jogalkalmazás során.

### **A szomszédos Budaörs város Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata, valamint Szabályozási terve**

Budaörs Város Településszerkezeti tervét az Önkormányzati testület a 267/2014. (IX. 24.) ÖKT. sz. határozatával fogadta el, amely 2014. november 1.-től hatályos.

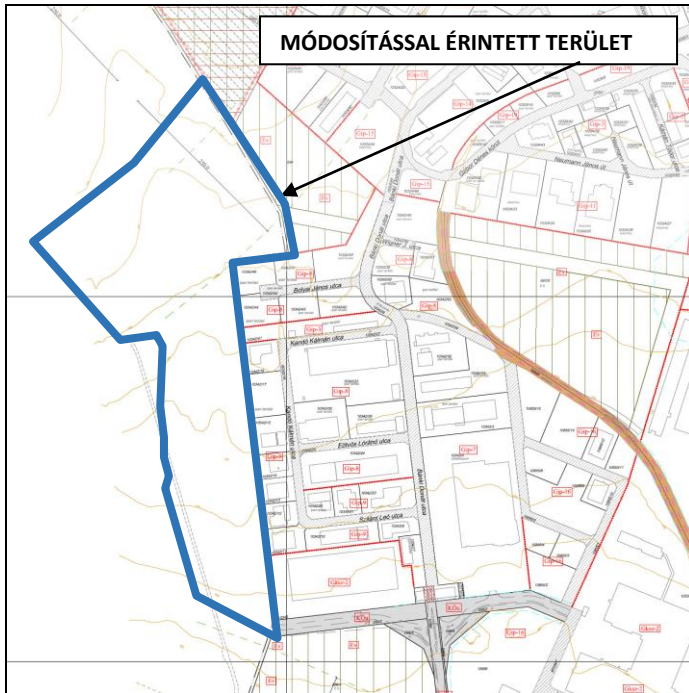


A TSZT a biatorbágyi tervezési területtel határos részen Gip 1,0 jelű ipari gazdasági területet, Gksz 2,0 jelű kereskedelmi szolgáltató területet és Ev jelű védelmi erdőterületet jelöl.

A TSZT a tervezési területtől északra jelöli az M0 elkerülőút tervezett szakaszát.

A szerkezeti terv 1/B Védelmi és korlátozási elemek című tervlapja szerint a terület nem érintett semmilyen védelmi és korlátozó elemmel.

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatát a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel fogadták el, amelyet a 4/2016. (II.26.) és a 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendeletekkel többször módosítottak.



Budaörs Város Szabályozási terve a tervezéssel szomszédos területeken „Gip-3”, „Gip-8”, „Gip-9” és „Gksz-2” jelű építési övezeteket és „Ev” jelű Védelmi erdő övezetet jelöl.

A tervezési területtel érintkező erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő védelmi rendeltetésű erdők.

Biatorbágy város és Budaörs város településrendezési eszközei az érintett tervezési terület környezetében egymással összhangban vannak. A területfelhasználási egységek és az övezetek, valamint építési övezetek egymásra nincsenek zavaró hatással. **Mindkét település szerkezeti terve jellemzően gazdasági és ipari területfelhasználási egységeket jelöl a közigazgatási határának ezen érintett szakaszán.**



## **6.)A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA**

**A 2051 Biatorbágy, Budaörsi út menti 7743 és a - szabályozástechnikailag kapcsolódó - 7726/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése érdekében.**

A jelen tanulmány tervezési területét két ingatlan képezi. Az egyik a Biatorbágy, Budaörsi út menti 7743-as hrsz.-ú, az UTT Europe Kft. tulajdonában lévő telek. A másik a 7726/2 hrsz.-ú ingatlan, amely a 7743 hrsz.-ú ingatlannal északi irányban szomszédos.

A településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja:

- **A 7743-as hrsz.-ú ingatlanon az építés alatt álló 12 680 m<sup>2</sup>-es raktárcsarnok további raktározás, iroda, szolgáltató és kiszolgáló funkciókkal való bővítési lehetőségének a megteremtése, a beépítési paraméterek növelésével.**
- **A 7743 hrsz.-ú ingatlan utóbbi években történt telekalakításait a hatályos Szabályozási terv nem követte le. Mivel a 7726/2 hrsz.-ú földrészleten a SZT építési helyet jelöl – amely a jelenlegi telekosztás és tulajdonviszonyok szerint már nem a valós állapotot tükrözi, – az érintett ingatlan építési helyre vonatkozó szabályozási elemeinek a módosítása is szükségessé vált.**

**A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épületek rendeltetését** alapvetően az OTÉK 19. § (1) bekezdése írja elő, mely szerint a terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ezt az előírást a HÉSZ 39. §-a kiegészíti azzal, hogy ezeken kívül a területen oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető, valamint telkenként egy, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is, amennyiben ezek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak. A HÉSZ a 39. § (5) bekezdésében kiegészíti, pontosítja az előzőekben ismertetett rendelkezést azzal, hogy a területen a kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető. Ezek az előírások azonban jelen két telek esetében nem relevánsak, mivel itt nem található önálló (gazdasági hasznosítású épületen kívül található) lakóépület. A 39. § (6) bekezdése szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető egy telken.

Ismerteti a HÉSZ 39. § (4) bekezdése a Gksz építési övezetekben el nem helyezhető **melléképítményeket**, amelyek a Gksz-2 jelű övezetben az alábbiak: hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem, (haszon)állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Fentiek alapján az építési övezetben az alábbi melléképítmények elhelyezésére nyílik lehetőség az OTÉK 1. mellékletében szereplő fogalom-meghatározások 86. pontja alapján: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, és építménynek minősülő



antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop. Ezeknek a melléképítményeknek az alapterülete a telek beépített területébe nem számítandó bele.

**Ezek az előírások nem akadályozzák a tervezett beruházás megvalósítását, így a HÉSZ ezen pontjainak módosítása nem szükséges.**

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

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

A gazdasági területeken elhelyezhető épületek kialakítását befolyásoló előírás a 39. § (9) bekezdése, amely a kereskedelmi szolgáltató területekre általánosan előírja, hogy **az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai csak a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakíthatók ki. Ez az előírás betartható, és segíti az esztétikus épületek megvalósítását.** A megvalósítani kívánt irodaszárnyak I., II. és III. ütemben tervezett részei megközelítőleg 150 méteresek, azonban az ütemezésnek köszönhetően az építészeti vázlatterveken is jól látható módon strukturálható az építészeti tömegalakítás.

A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. **A tervezett beruházás keretein belül a szükséges méretű (kb. 1100m<sup>3</sup>-es), záportározó a föld felett, a telek déli részén kerül kialakításra.**

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

Övezeti jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	épület magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Gksz-2</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>12,5</b>	<b>1,2</b>

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

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

A fentiekben részletesen ismertette lettek a tervezési területet és a beruházást érintő HÉSZ és SZT paraméterek. A beruházás megvalósítása érdekében a következő előírások módosítása szükséges:

- **A HÉSZ 23. §-a kedvezőtlenül érinti a tárgyi ingatlanokat, mely szerint „Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.” Ez az előírás a két ingatlan vonatkozásában olyan szigorú korlátozást jelent, amely a beruházást ellehetetlenítheti, ugyanakkor nem felel meg a normatív szabályozás elvének. Ezért ennek a rendelkezésnek a módosítása elengedhetetlen,** hiszen az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret 5000 m<sup>2</sup>, és a 7743-as hrsz.-ú ingatlan 53.638 m<sup>2</sup>, a 7726/2-es hrsz.-ú ingatlan pedig 38.844 m<sup>2</sup> nagyságú. Az említett előírás betartása esetén mindkét ingatlan területéből csupán 10.000 m<sup>2</sup> lenne figyelembe vehető, amely az 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató értékkel számolva telkenként összesen 12.000 m<sup>2</sup> beépíthető szintterület megvalósításának lehetőségét biztosítja, amely a tervezett beruházás számára szükséges bruttó szintterületnek csak a fele.
- A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 16.091 m<sup>2</sup> beépíthető bruttó alapterületet jelent. **A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon a meglévő 12.680 m<sup>2</sup>-es raktárcsarnok mellett újabb 10.000 m<sup>2</sup>-es csarnok, 1000 m<sup>2</sup>-es kiszolgáló épület, valamint 2560 m<sup>2</sup> iroda és szolgáltató funkciójú épület kíván megvalósítása tervezett. A beruházással a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 26 240 m<sup>2</sup> alapterületű épület kerülne elhelyezésre, amely a földrészleten 49% beépítettséget eredményezne. Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége célszerűen 50%-ban határozandó meg.**

Fentiek alapján a Gksz-2 jelű építési övezet paraméterei már nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, ezért **a tervezési terület vonatkozásában a beépítési paraméterek kismértékű módosítása válik szükségessé.** Mivel azonban Biatorbágy város egyéb területein is található olyan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, amelyek a Gksz-2 jelű övezetbe soroltak, így ennek az építési övezetnek a paramétereit nem indokolt megváltoztatni. Ehelyett **egy új Gksz-15 jelű építési övezet meghatározása javasolt.** Az eddig elkészült telepítési tanulmánytervek, és a HÉSZ-ben utolsóként alkalmazott Gksz-11 jelű építési övezeti jel figyelembevételével egy új **Gksz-15** jelű építési övezet beemelése javasolt a szabályzatba.

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

Az UTT Europe Kft szeretne a területen az OTÉK szerint biztosított lehetőségekhez közelebb álló szabályozást, amelyhez a településrendezési eszközök fentebb megfogalmazott elvárások szerinti, alábbiakban részletezett módosítása szükséges.

## **A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása**

A településrendezést megelőzően a tervezési terület lehatárolása során javasolt megvizsgálni a fejlesztéssel érintett terület telekrendezési szempontból meghatározható hatásterületét, a lehetséges területvásárlások következtében bekövetkező telekalakítások megvalósíthatósága érdekében.

A beruházói szándék szerinti építési koncepció alapján a HÉSZ és a SZT módosítása a következő előírásokat és paramétereket érinti:

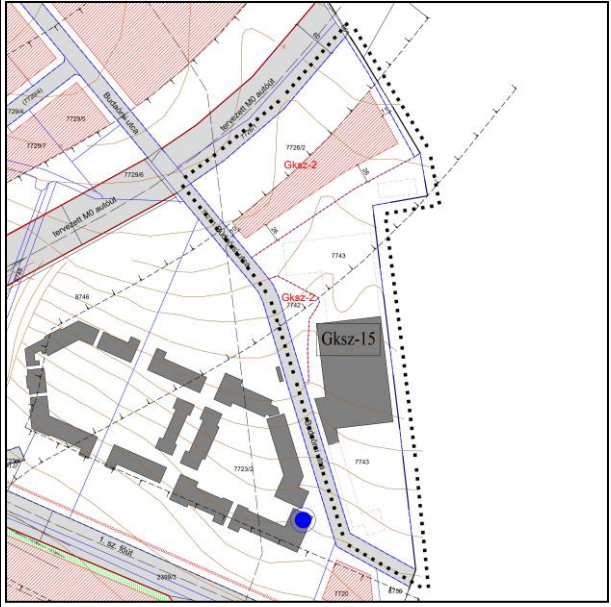
- **A 7726/2 hrsz.-ú földrészleten a SZT építési helyet jelöl, amely a jelenlegi telekosztás és tulajdonviszonyok szerint már nem a valós állapotot tükrözi, így az érintett ingatlan építési helyre vonatkozó paramétereinek a módosítása szükségszerű.**
- **A HÉSZ 23. § (2) bekezdésében előírt feltételek érvénytelenítése javasolt az új Gksz-15 övezetet érintően.**
- **Új Gksz-15 övezet kialakítása javasolt a tervezett beruházás beépítési paramétereinek biztosítása érdekében.**
  - **A beépítés megengedett legnagyobb mértékének 30%-ról 50%-ra emelése.**
  - **A legkisebb zöldfelület mértékének 30%-ról 20%-ra csökkentése,** annak érdekében, hogy a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felülettel kialakítható legyen. A zöldfelületi mutató tekintetében a 15 % - os mérték a megfelelő a terület rendeltetésszerű használatához. Amennyiben a következő időszakban a jogszabályváltozások azt lehetővé teszik, a településrendezés során a 15%-os mérték meghatározása az indokolt.
  - **Az építési övezetre vonatkozóan egyedi zöldfelületi előírások meghatározása indokolt, tekintettel az ingatlan gazdasági rendeltetésére (összefüggő zöldfelületek, fás szárú növények).**
- **Építési hely meghatározása a 7743 hrsz.-ú ingatlanon. Az előkert 5,0 méter, az oldalkert és hátsókert mérete a beépítési koncepcióhoz igazodva a megvalósult épületmagasság/2 érték, de legalább 5,0 méter.**
- **Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke jelen építési övezetben 12,5 m, amelynek a meghatározása 15,0 méterben indokolt.**
- **Tereprendezéssel összefüggő egyedi szabályok meghatározása javasolt a 7743 hrsz.-ú telek vonatkozásában. Az egyedi domborzati adottságok okán az építési helyen kívül a terület rendeltetésszerű használatát biztosító tereprendezés, gépjárműközlekedés és közműellátás megvalósíthatósága érdekében.**

Egyéb Gksz-2 építési övezet szerinti paraméterek, amelyek módosítása a tervezett **Gksz-15** építési övezetben nem javasolt:

- Az építési koncepció szerint a 7743 hrsz.-ú ingatlanon kialakításra kerülő épületek célszerűen **szabadonálló beépítésmóddal** alakíthatók ki.
- A hatályos HÉSZ-ben előírt **5000 m<sup>2</sup>-es minimális kialakítható teleknagyság megtartható, a területen telekosztás nem tervezett.**
- **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő értéke 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, amely a tervezett ingatlanfejlesztés számára elegendő. Az 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-es szintterületi mutató 64 365 m<sup>2</sup> szintterület elhelyezését teszi lehetővé.**

- **A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség a hatályos HÉSZ szerint 60% lehet, ami a tervezett beruházásnál nem mérvadó, így ezen érték módosítása sem indokolt. A fentiek figyelembe vételével a javasolt Gksz-15 építési övezet előírásai az alábbiak:**

Övezeti jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	épület magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Gksz-15</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>20</b>	<b>15,0</b>	<b>1,2</b>

Övezeti paraméter	Hatályos Gksz-2	Tervezett <b>Gksz-15</b>	
Beépítés módja	SZ	SZ	
Kialakítható telek legkisebb területe	5000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	
kialakítható telek legkisebb szélessége	50 m	50 m	
Legnagyobb beépítettség	30%	<b>50%</b>	
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	60%	60%	
Legkisebb zöldfelület mértéke	30%	<b>20%</b>	
(Legkisebb) legnagyobb épületmagasság	12,5 m	<b>15,0 m</b>	
Szintterületi mutató maximuma	1,2	1,2	

13. ábra: Szabályozási tervjavaslat

## 7.) BEÉPÍTÉSI TERV

Jelen telepítési tanulmányterv a 7743 hrsz.-ú ingatlan HÉSZ és SZT szerinti beépítési paramétereinek a felülvizsgálata érdekében készül. A szabályozási koncepcióban ismertetett, 7743 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítások mindenképpen szükségesek a tervezett raktárcsarnok, irodai, kiszolgáló és szolgáltató funkciójú épületek megépítésére. A 7743 hrsz.-ú ingatlantól északra található 7726/2 hrsz.-ú földrészlet nem érintett a beruházással.

### A 7743-as és 7726/2-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

<b>A 7743-as hrsz.-ú földrészlet</b> területe	53.638 m <sup>2</sup>
<b>Hatályos HÉSZ szerint</b>	
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	16.091 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	16.091 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) – maximum (kialakítható minimum telekméret miatt)	12.000 m <sup>2</sup>
Burkolt felület - maximum	21.455 m <sup>2</sup>
<b>Telepítési tanulmány javaslata szerint</b>	
Beépíthető alapterület (50%) - maximum	26.819 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (20%) - minimum	10.727 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	64.365 m <sup>2</sup>
Burkolt felület - maximum	16.091 m <sup>2</sup>
<b>Beépítési vázlat figyelembevételével</b>	
Beépített alapterület (49%)	26.282 m <sup>2</sup>
Zöldfelület nagysága	*
Beépítésre kerülő szintterület	*
Burkolt felület	*

\* Konkrét telepítési helyszínrajz nem áll rendelkezésre, de a beépítési vázlat alapján rögzíthető, hogy a tervezett paraméterek a fejlesztés megvalósításához megfelelő építésügyi szabályozást biztosítanak.

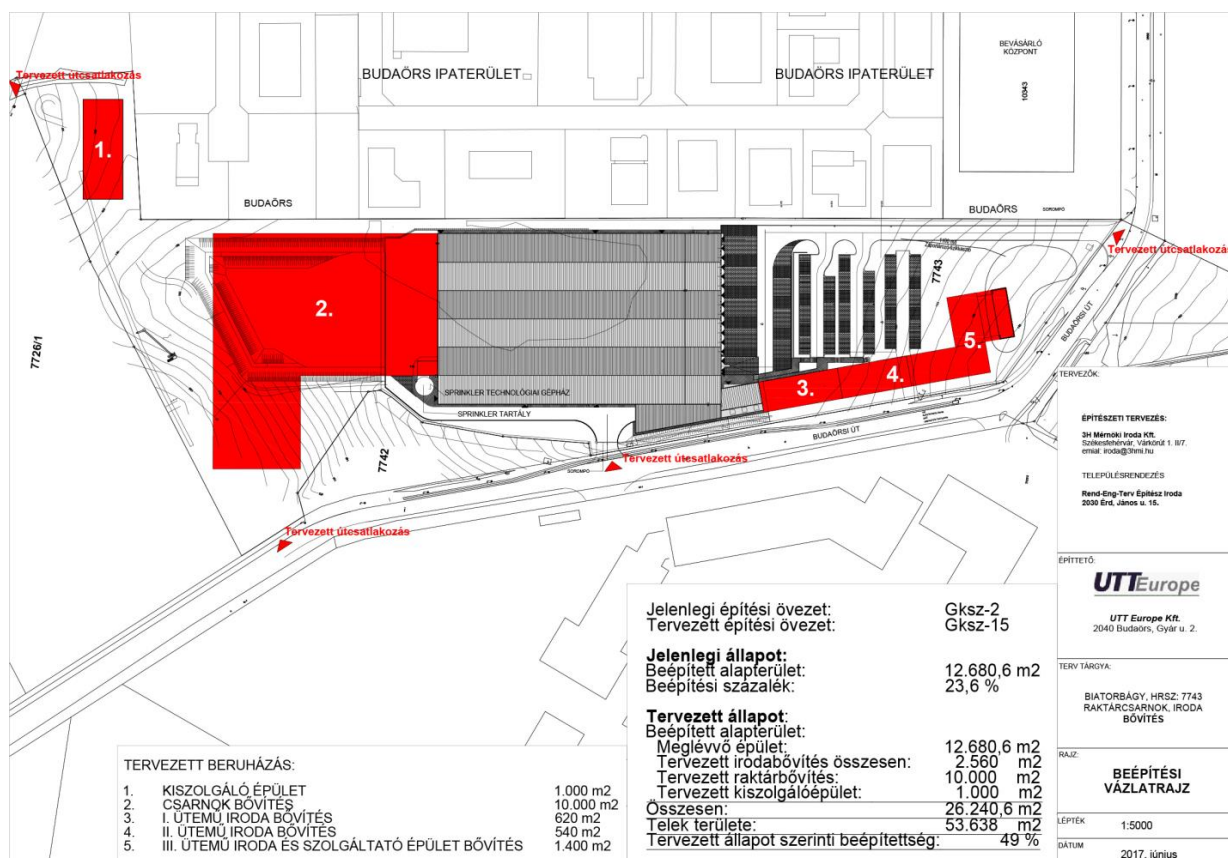
A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest kb. 10.728 m<sup>2</sup>-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, és a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig kb. 5.364 m<sup>2</sup>-rel lecsökken az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

A legjelentősebb korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Emiatt jelenleg összesen 12.000 m<sup>2</sup> összes bruttó szintterület alakítható ki a 7743 hrsz.-ú ingatlanon. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése a tárgyi ingatlanra nem érvényes, a megtartásra javasolt 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutatóval számolva a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon az eredeti állapothoz képest 52 365 m<sup>2</sup>-rel több szintterület építhető be. Fontos megjegyezni, hogy a tárgyi ingatlant érintő szintterületi mutató többlet a kereskedelmi-, gazdasági funkciók technológiai elvárásait és az egyéb építési paramétereket figyelembe véve nem használható ki.

A beruházó fejlesztési elképzelései között a 7743 hrsz.-ú földrészleten a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület **új Gksz-15** jelű építési övezetébe sorolt területén a megvalósítás alatt álló raktárcsarnok mellett új raktár, irodai és szolgáltató valamint kiszolgáló funkciójú épületek bővítése szerepel.



14. ábra: A 3H Mérnöki Iroda Kft. mint tervező és a UTT Europe Kft. mint építető által tervezett bővítések vázrajza (az adatok az építési engedélyezési tervben pontosításra kerülnek):



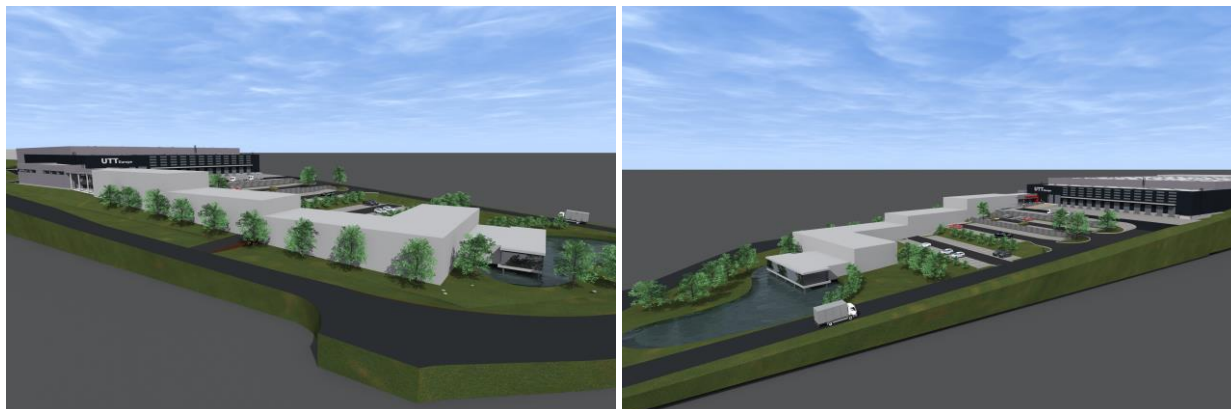
15. ábra: A 3H Mérnöki Iroda Kft., mint tervező és az UTT Europe Kft. mint építető által tervezett bővítések vázrajza (az adatok az építési engedélyezési tervben pontosításra kerülnek):

A beruházói adatszolgáltatás alapján az irodai funkció bővítése ütemezetten valósulna meg. Első ütemben egy, az építés alatt álló raktárcsarnokhoz csatlakozó 620 m<sup>2</sup>-es irodaépület épülne meg a Budaörsi úttal párhuzamosan.

Az épületszárny adna helyet a lift, recepció és a lépcsőház elhelyezésére is. Második ütemben, ehhez az irodai blokkhoz csatlakozva egy 540 m<sup>2</sup>-es irodai bővítés tervezett, amelyhez harmadik ütemként csatlakozna az 1400 m<sup>2</sup>-es irodai és szolgáltató funkciójú épülethez a telek déli részén a záportároló mellett.



A beruházó szándéka szerint a beépítési vázlattervek alapján a 10.000 m<sup>2</sup>-es csarnok bővítés az épülő raktárcsarnoktól északra a technológiai gépház mellett épülne meg. A telek északkeleti oldalán 1.000 m<sup>2</sup>-es kiszolgáló épület kerülne elhelyezésre.



7. ábra: Tervezett iroda bővítés tömegvázlata (3H Mérnöki Iroda Kft)



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

Jelen telepítési tanulmányterv egy építés alatt álló raktár csarnok mellett egy új raktár, irodai és kiszolgáló, valamint szolgáltató funkció épületek építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A Biatorbágy, Budaörsi út menti 7743 hrsz.-ú ingatlanon épülő raktár csarnok tervezésével a beruházó a 3H Mérnöki Iroda Kft.-t bízta meg.

A UTT Europe Kft. a Biatorbágy, 7743 hrsz. alatti beépítetlen telkén új csarnok építésére építési engedélyt kapott Budakeszi Város önkormányzat Jegyzőjétől 2016. március 3-án (ÉTDR azonosító 201500077384, iratazonosító: IR-000108471/2016), mely engedély 2016. április 18-án jogerőre emelkedett.

A terv műszaki leírása alapján a telek gázbekötéssel, víz-, villany-, szennyvízcsatorna-, csapadékcsatorna csatlakozási pontok kiépítésével rendelkezik.

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

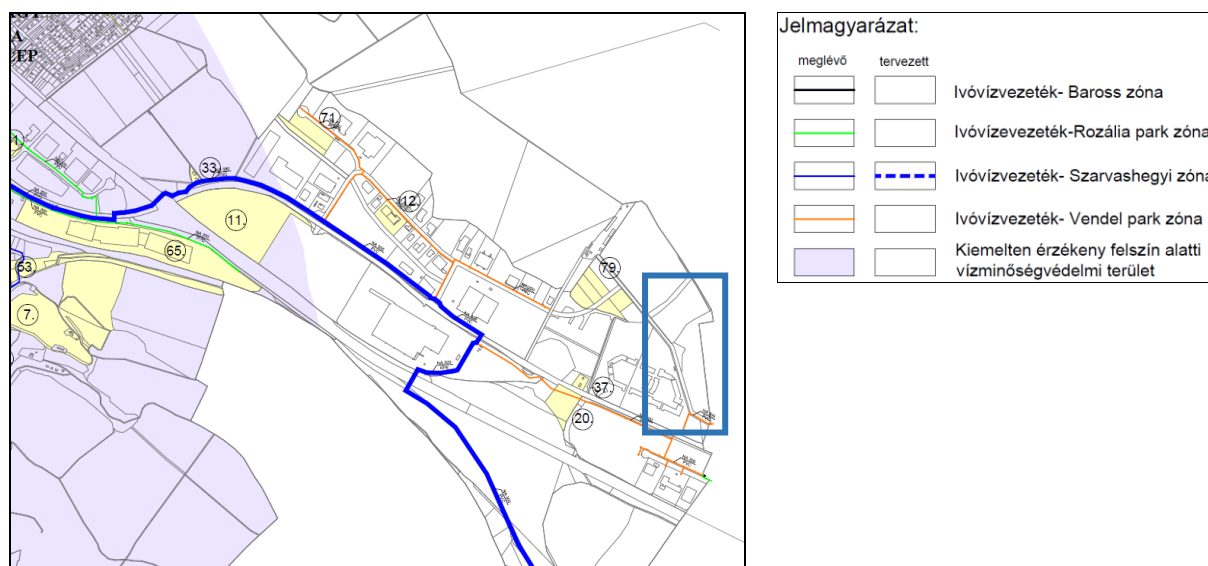
Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállalók száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi peremén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A 7743 hrsz.-ú ingatlan területén építés alatt álló raktár csarnok a foglalkoztatás terén kedvező változást hoz, a kb. 80 új munkahely létrehozásával. A továbbépítéssel a beruházó további 2560 m<sup>2</sup> iroda-, és szolgáltató funkciót, valamint 10.000 m<sup>2</sup>-es raktár csarnokot kíván megvalósítani, amely további munkahelyeket teremt.**

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi ingatlanok gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az M1 autópálya és az 1. számú főút a tervezési területtől délre húzódik, és a UTT Europe Kft. fejlesztéssel érintett területének megközelítését biztosító Budaörsi út erre az országos főútra csatlakozik rá egy körforgalmú csomóponttal. Ez az út aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű feltáróút. A terület tömegközlekedési ellátottsága megoldott, de nem kedvező. A gyalogos megközelítési lehetőség nem kedvező, fejlesztésre szorul.

**A tervezési terület közműellátása** a hatályos településrendezési eszközök közműterképei alapján:

### **Vízellátás**

A tervezési területen a tervezett raktáracsarnok és irodai funkció bővítés vízigénye a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő rendszeréről biztosítható, a 2016 évben elfogadott TSZT - a beépítési sűrűség figyelembevételével, amelynek jelen HÉSZ módosítási javaslat megfelel - hálózatfejlesztés szükségességét nem határozta meg.



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

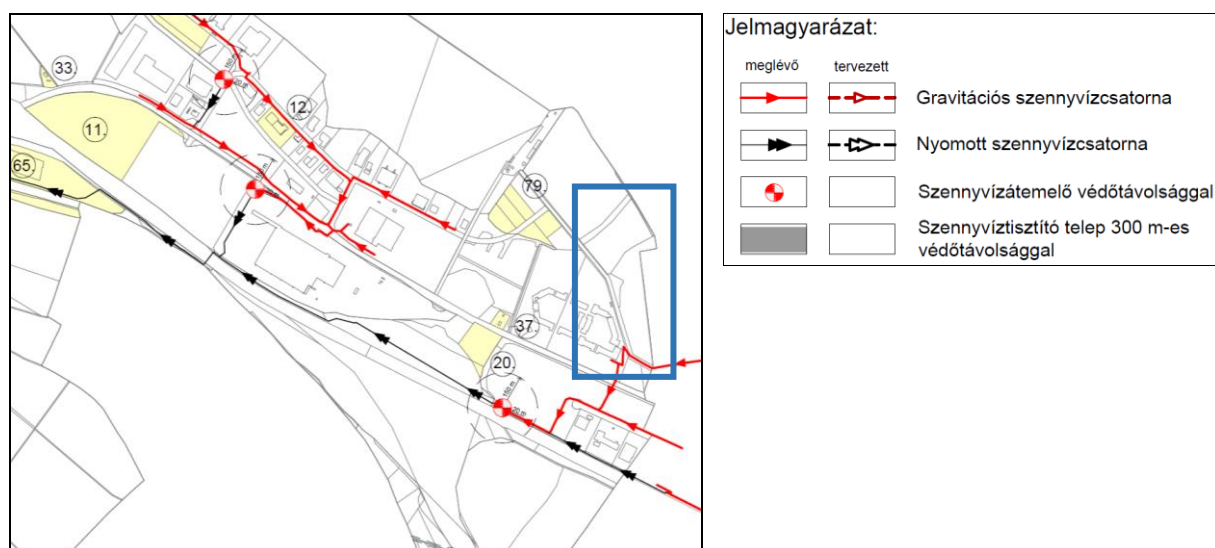
Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezetékről biztosított. A UTT Europe Kft. által tervezett telephely térsége vízzel ellátott, a meglévő hálózaton keresztül a meglévő épület ellátása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

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

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

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

## Szennyvízelvezetés



20. ábra: A tervezési területet érintő szennyvízelvezető rendszer

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, a rendszer által összegyűjtött szennyvizet a település korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal ellátott szennyvíztisztító telepén tisztítják meg, amelynek tisztítóképessége 2000 m<sup>3</sup>/nap. A szennyvízkezelést 2013 óta a Fővárosi Vízművek Zrt. végzi.

A tárgyi terület mellett húzódó Budaörsi utcában a gravitációs szennyvízcsatorna kiépült, amelyre a beruházással érintett 7743 hrsz.-ú ingatlan ráköt.

A működő szennyvíztisztító telep még alkalmas a tervezett létesítmények többlet szennyvizének befogadására. A 2016 évben elfogadott TSZT - a beépítési sűrűség figyelembevételével, amelynek jelen HÉSZ módosítási javaslat megfelel - hálózatfejlesztés szükségességét nem határozta meg.

## Csapadékvízvezetés

A csapadékvizet az utak nyomvonalán kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba (patak, tavak) vezetni. Szennyezett csapadékvizet a befogadóba vezetni nem szabad, ezért azokon a helyeken, ahol a csapadékvizet szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

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

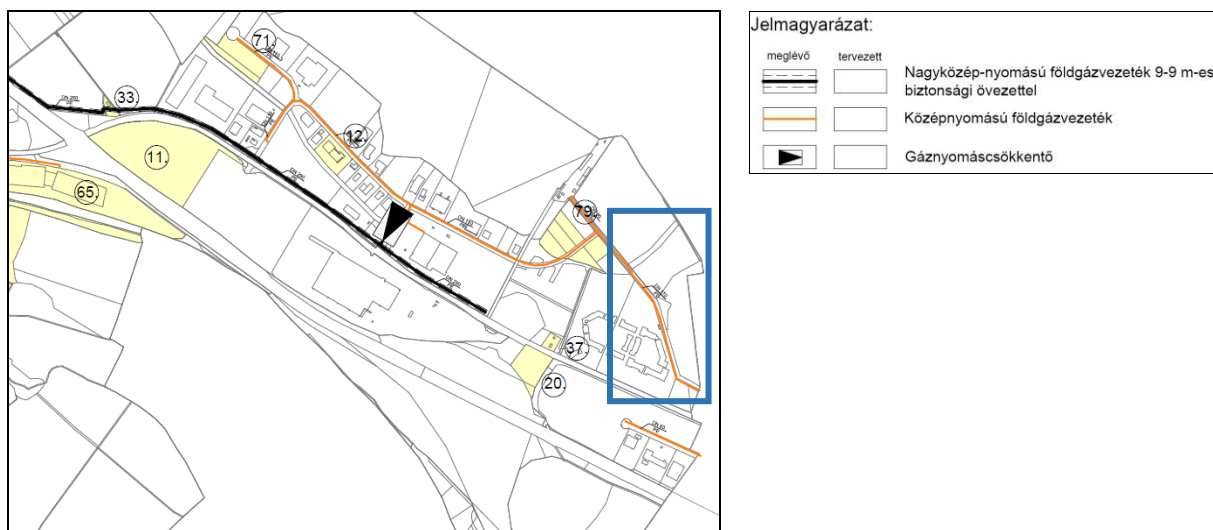
A telken belüli rendszer a tervezett épületet körülöleli a terep lejtésviszonyaihoz igazodva. A telken belüli csapadékvíz kezelését az ingatlan déli részén tervezett 1.100 m<sup>2</sup>-es záportározó-szikkasztó mű biztosítja.

## Gázellátás

Biatorbágyon a TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft. biztosítja a gázellátást. A térség gázellátása biztosított, a gázhálózat a környező utak nyomvonalán kiépült. A tervezett épületek gázigénye a kiépített rendszeren keresztül biztosítható. A 2016 évben elfogadott TSZT – a beépítési sűrűség figyelembevételével, amelynek jelen HÉSZ módosítási javaslat megfelel – hálózatfejlesztés szükségességét nem határozta meg.

A tervezési terület tágabb környezetében megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású gázvezeték (DN 250/PE) húzódik az 1. sz. főközlekedési út nyomvonalán, ahol a Tormásrét utca és a Budai út közötti szakaszon gáznyomáscsökkentő berendezés is üzemel.

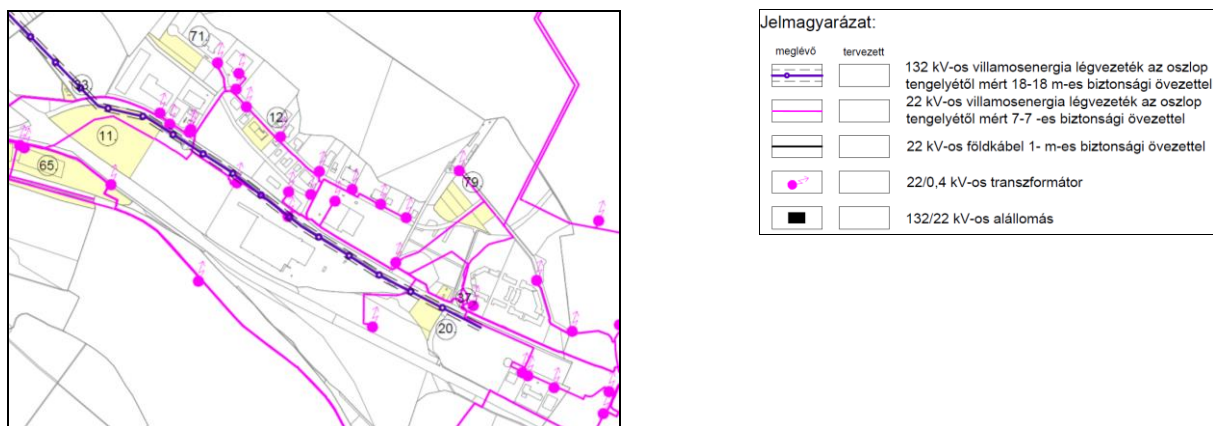
A Vendel Park területén belül meglévő feltáró utak nyomvonalán kiépült földgázellátó hálózat azonban mégsem erről a vezetékről, hanem a budaörsi ipari park felől van betáplálva, délkeleti irányból a Budaörsi út nyomvonalán. Az érintett ingatlan betáplálását a 110-es névleges átmérőjű vezeték biztosítja.



21. ábra: A tervezési területet érintő gázellátó rendszer

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

## Villamosenergia ellátás



22. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

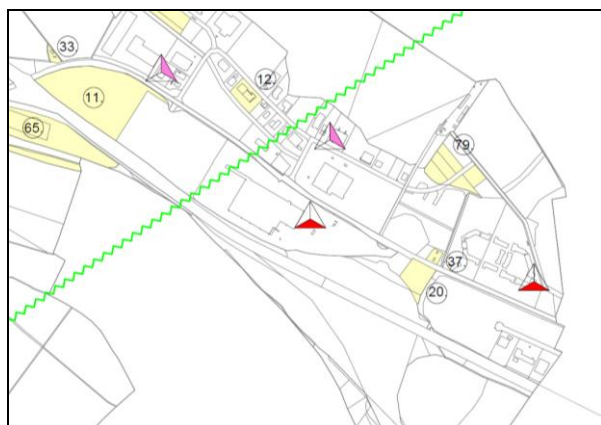
A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft. Az ellátást a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi alállomás, az ipari park területén működő 132/25/22 kV-os MÁV alállomás biztosítja. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor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

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

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

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

### **Hírközlés**



Jelmagyarázat:		
meglévő	tervezett	
		Telenor antenna
		T-Mobile antenna
		Vodafone antenna
		Mikrohullámú összeköttetés

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

### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

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

### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

A vezeték nélküli mobiltelefonok a távközlési ellátottságot teljessé teszik. A Vendel Park területén valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A területen a hírközlés az elvárt színvonalon biztosított. A tervezési terület környezetében több hírközlési antenna is található. A Budaörsi út mentén a tervezési terület szomszédságában Vodafone antenna található.

Mikrohullámú összeköttetés a 7743-es hrsz.-ú ingatlan közelében húzódik.

### **Megújuló energiaforrások**

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

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

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

A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigorú garanciát ad arra, hogy a tervezett létesítmény ne terhelje a település lakosságát. Az új épületek (iroda, szolgáltató és kiszolgáló épületek) megvalósítása és a meglévő épület (raktár csarnok) bővítése egy, a jelenlegihez hasonló, esztétikus gazdasági terület kialakítására ad lehetőséget. A terület be nem épített részeinek kertészeti eszközök alkalmazásával történő beültetésével, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett település- és utcakép hozható létre.

A 7743-es hrsz.-ú ingatlan területén további épületek és építmények elhelyezésével környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg alacsonyabb beépítettség helyett intenzívebb beépítés fog kialakulni. Ez a földrészlet azonban mai állapotában egy építés alatt álló terület, amely az építési munkák befejezéséig jelentős kiporzással terheli a környező területeket.

Amennyiben a tervezett bővítés megvalósul, a kialakuló új épületek kertje rendezett zöldfelülettel rendelkezik majd, ami feltétlen kedvező változást jelent. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnok, valamint az irodai szárnyak megvalósítása lehetővé teszi, hogy az ingatlan területén nagy, egységes zöldfelületek jöjjenek létre, amelyek az oldalsó telekhatárok mentén előírásra kerülő háromszintes növényzettel, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával kedvező munkakörülményeket teremthet.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyeken kialakuló modern csarnoképületek esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épületek megfelelő környezeti kialakítással beleillenek majd a környezetükbe, hiszen a Vendel Park területén részben már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi épületekkel, a UTT Europe Kft. által megvalósítani kívánt bővítés tágabb környezetében található, beépítetlen területeken pedig tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kerültek kijelölésre a hatályban lévő településrendezési eszközökben. E területek fokozatos beépítése a távlatban várható.



Számolni kell azonban a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületekben megjelenő új funkciókból adódó várhatóan megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephelyek megközelítése délnyugati irányból, az M1 autópálya és az 1-es főút felől történik, a lakóterületek érintése nélkül lehet az üzem teherforgalmát elvezetni. Környezeti szempontból nagyon szerencsés Biatorbágy ipari parkjainak városon belüli elhelyezkedése, hiszen a lakóterületek e térségtől nagy távolságra, az uralkodó északnyugati széliránytól délre helyezkednek el, így zavartalanságuk biztosított.

A Vendel Park üzemeinek dolgozói jelenleg vagy gépkocsival, vagy vonattal, vagy a városban közlekedő buszjáratokkal közelítik meg a munkahelyüket. A gépkocsival közlekedők délkeleti irányból, Budaörsön át érkeznek a területre. A tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLANBUSZ és BKK járatok Ipari Park bejáró út elnevezésű buszmegállótól gyalogosan tudják elérni a területet.

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

Az épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a beépítésre kerülő ingatlanok jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő parkoló-területek elengedhetetlen fásítása.

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

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

## 10.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

### Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A területet sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti.

### Zöldfelületi rendszer

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

Az érintett 7743 hrsz.-ú ingatlan zöldfelületi rendszere megújításra kerülnek a HÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével. A földrészlet jelenleg építési terület, a folyamatban lévő építési munkálatok miatt azon kialakult zöldfelületről nem beszélhetünk.

Az építés alatt álló 12.680 m<sup>2</sup>-es raktárcsarnok építési engedélyezési terve tartalmazza az ingatlan zöldfelületeinek kialakítási javaslatát, a tervezett tereprendezést, lejtőket, rézsűket, támfalakat, tereplépcsőket. A tervezett bővítések eredményeként a telek tervezett zöldfelületi rendszere átalakul. A földrészlet beépítési intenzitásának emelkedésével a zöldfelületek mennyisége csökkenni fog.

## 11.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

### A földtani közeg és a termőföld védelme

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

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

### Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

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

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

## **Levegőtisztaság-védelem**

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

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

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

A gazdasági területek településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem szempontjából kedvező, mivel e területek a közigazgatási terület északkeleti részén, a lakóterületektől távol helyezkednek el, és a belterületet keresztülszelő M1 autópálya, valamint az 1. sz. főút elszigetelő hatása is érvényesül. Biatorbágy közigazgatási területén jelentős légszennyező üzem, létesítmény nem található.

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

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

## **Zaj- és rezgés elleni védelem**

Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik, elsősorban az M1-es autópálya és az 1. főközlekedési út mentén. A Vendel Park gazdasági területei a kereskedelmi szolgáltató területek közé soroltak, így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni. A határértékeket a vonatkozó jogszabály *(a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)* határozza meg, amit a tervezett beruházásnál figyelembe kell venni.

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

## **Hulladékkezelés**

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

A veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységnél törekedni kell a hulladék képződésének és veszélyességének megelőzésére és csökkentésére, illetve minél nagyobb arányú hasznosítására.

A veszélyes hulladék elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról nyomon követhetően, ellenőrizhetően, és a környezet szennyezését, illetve az egészség károsítását elkerülve, a hatályos jogszabályok figyelembevételével gondoskodni kell.

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

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

Az Biatorbágy, Budaörsi út mentén fekvő 7743-as hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

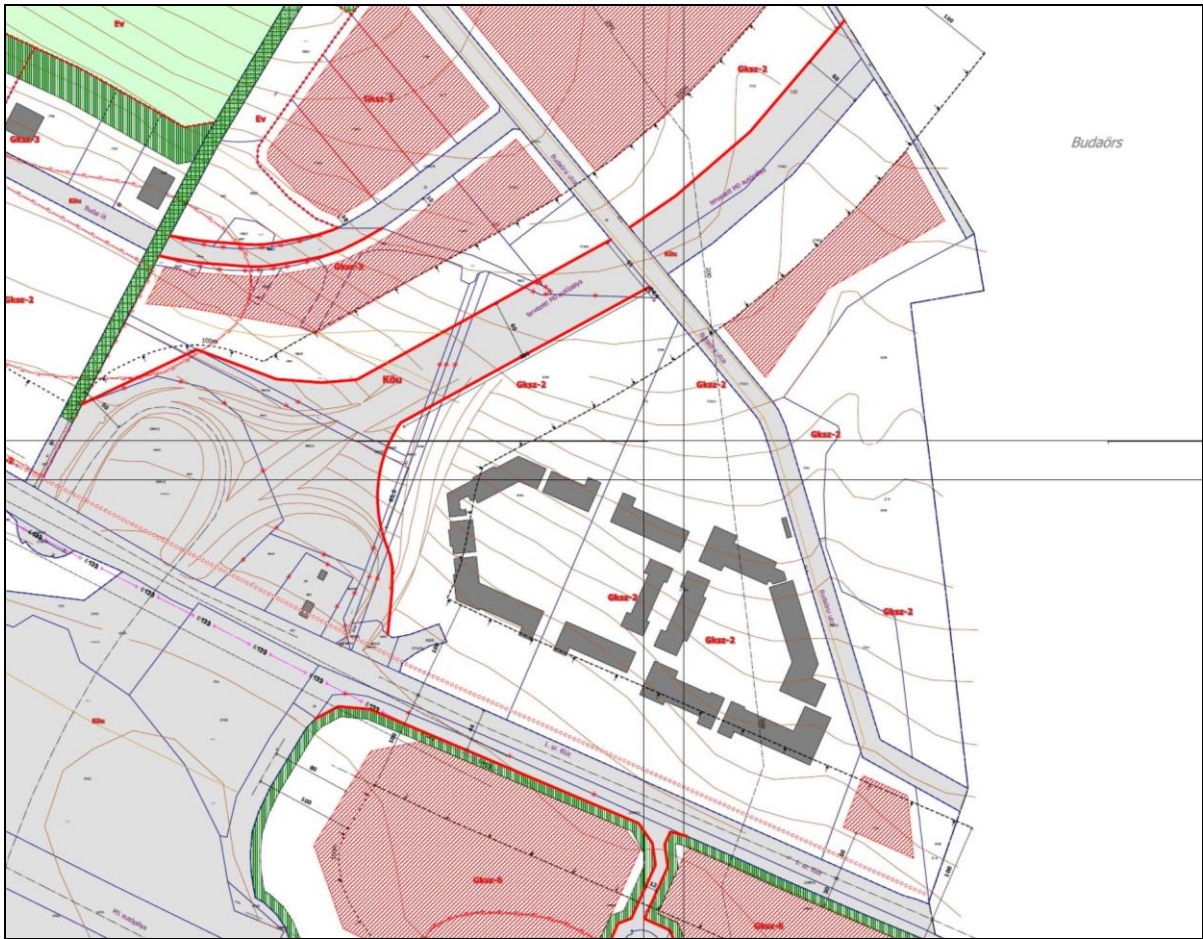
**A területen belül művi érték nem található.**

**A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett**, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon.

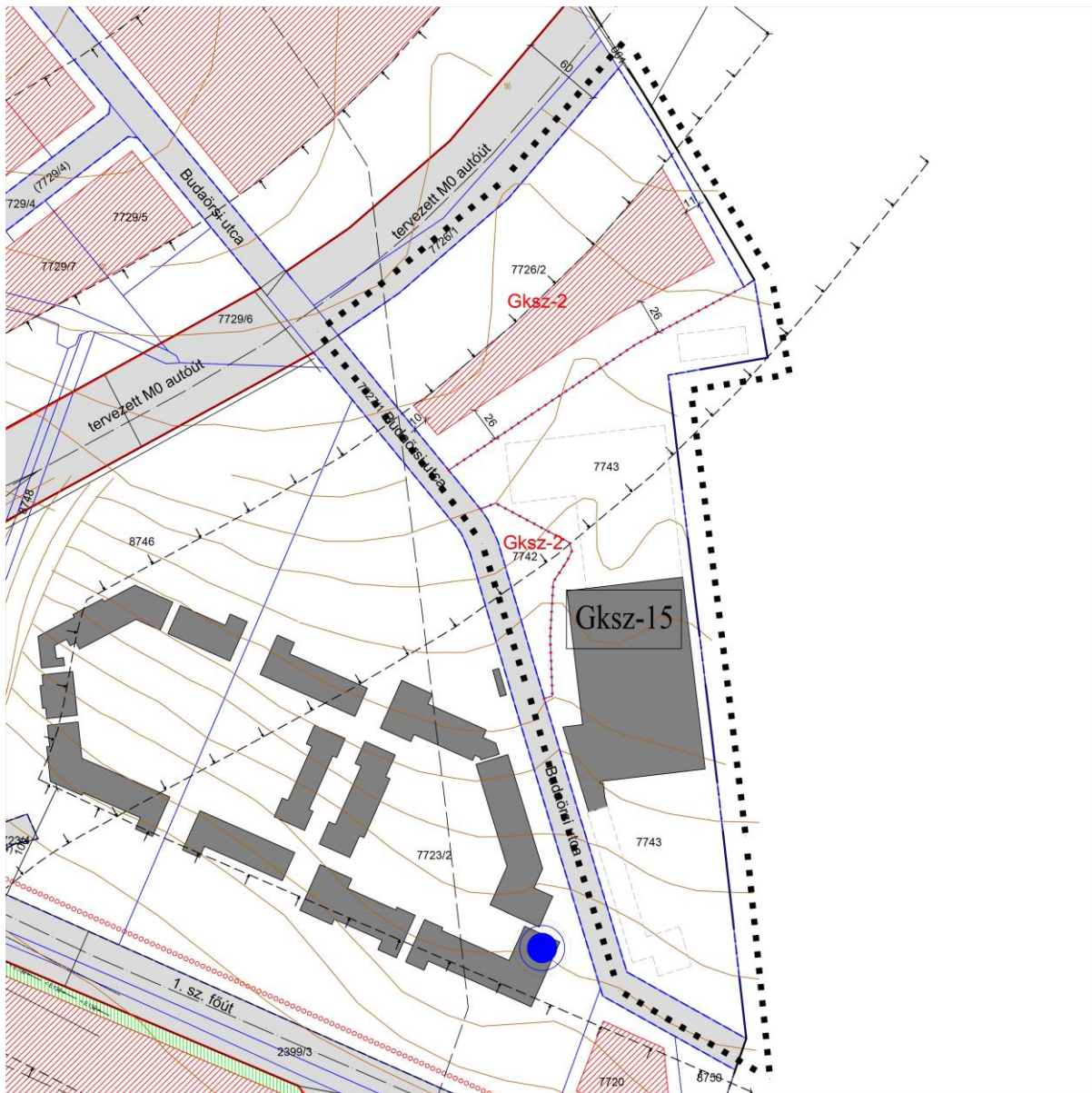
**1. számú melléklet: Hatályos Településszerkezeti tervlap kivágat**





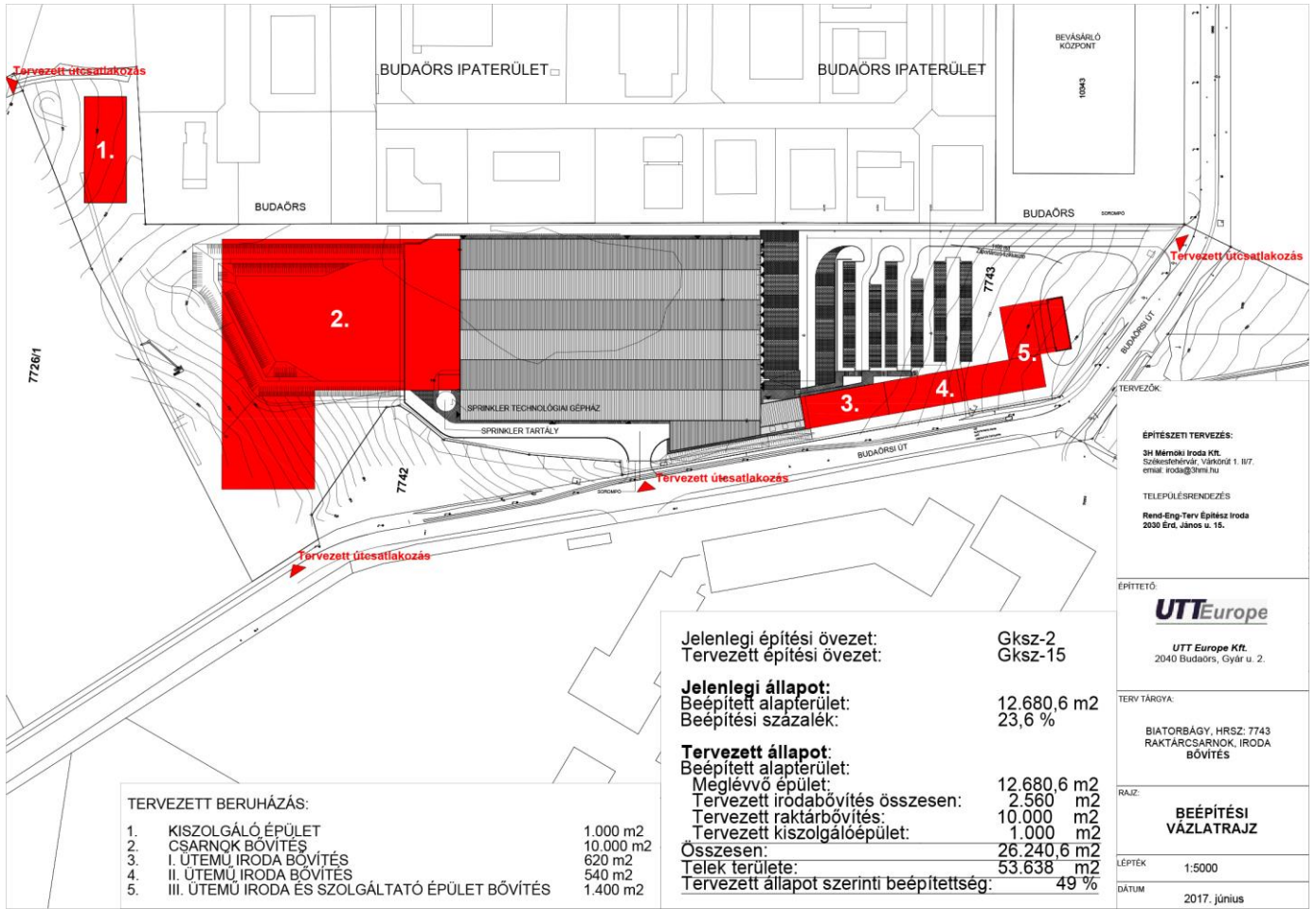
**2. számú melléklet: Hatályos HÉSZ Szabályozási Terv kivágat**



**3. számú melléklet:****Szabályozási tervjavaslat**

## 4. számú melléklet:

## Beépítési vázlatterv



## **5. számú melléklet: A hatályos HÉSZ releváns előírásai**

**Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete  
Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

### **„6.§.**

#### **A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

(1) A közigazgatási területen építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a védett természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

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

### **11. §**

#### **Általános előírások**

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

### **13.§.**

#### **Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés**

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

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

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

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

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

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

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

### **14.§.**

#### **Villamosenergia ellátás**

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

**15.§.  
Földgáz ellátás**

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

**16.§.  
Vezetékes elektronikus hírközlés**

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

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

**VII. Fejezet  
Az építési általános szabályai**

**21.§.  
Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai**

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

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

**22. §  
Az építési hely meghatározásának szabályai**

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

**23. §  
Egyéb építési előírások**

(2) Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.”

(3) Az építési övezetekben:

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

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

c) kerti építmények (fedett, nyitott, maximum bruttó 20 m<sup>2</sup> területű építmények) az építési helyen belül helyezhetők el,

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

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

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

### **25.§.**

#### **Közművesítettség**

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

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

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

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

### **26.§.**

#### **Kerítés**

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

(2) Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m<sup>2</sup> lehet.

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

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

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

### **27.§.**

#### **Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs**

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

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

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

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

(5) A tereprendezés eredményeképpen kialakuló rézsű:

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

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



c) rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.

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

(6) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

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

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

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

Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

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

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

## **28.§.**

### **Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése**

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

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

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

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

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

(3) Technológiai létesítmények közül:

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

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

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

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

## **29. §**

### **A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai**

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

előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

### **39.§.**

#### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai „Gksz”**

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

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

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

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

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

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

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

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

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

(11) A gazdasági területeken

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

b) A burkolt és tetőfelületek minden 100 m<sup>2</sup>-e után 1m<sup>3</sup> záportároló létesítendő.

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

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

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

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

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

#### 40§.

#### Gksz jelű építési övezetek előírásai

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Gksz-2</b>	SZ	5000	50	30	60	30	12,5	1,2

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