BIATORBÁGY
Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •
Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142, 244
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervről

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

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan telepítési tanulmányterv és módosítási javaslat érkezett az önkormányzathoz.

I. Az 5. KER: PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. (1051 Budapest, József Attila u. 1. fszt. 1.) kérelme a Biatorbágy, 7702/45 hrsz-ú ingatlan beépítési mutatószámainak megváltoztatásához.

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó beruházói elképzelések megvalósításához a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat, valamint az annak mellékletét képező Szabályozási terv kisebb mértékű módosítása szükséges. Jelen módosító javaslat szerint a tárgyi területre egy új építési övezet meghatározása javasolt.

Az új, Gksz-to-4 jelű építési övezet legfontosabb előírásai az alábbi táblázatban kerültek összegyűjtésre.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m^2)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
~~Gksz-to1~~ Gksz-to4	**SZ**	**20.000**	**~~30~~ 40**	**30**	**~~0,8~~ 1,0**	**~~14,5~~ 17,0**

A tervezett logisztikai vagy üzemi jellegű telephely, esetleg kereskedelmi (iroda) létesítmény megvalósítása számára akadályt jelent az építési övezet megengedett maximális beépíthetősége. A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7702/45-ös hrsz.-ú, összesen 13.0863 m^2 nagyságú ingatlanon összesen 39.259 m^2 beépíthető bruttó alapterületet jelent. A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon összesen kb. 50.000-55.000 m^2-es üzemcsarnok megvalósítása tervezett. Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége 40%-ban határozandó meg, ami 52.345 m^2 beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelenleg 14,5 méterben van megszabva. Az építménymagasság (az újabb előírások szerint már épületmagasság!) kialakítható legnagyobb értéke a javasolt építési övezet átsorolás után 17,0 méterben határozandó meg a logisztikai funkciójú épületek (megaraktár) esetében általánosan elvárt belmagasság megvalósíthatósága érdekében.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen meghatározott legnagyobb megengedett szintterületi mutató érvényben lévő 0,8 m^2/m^2 értéke 1,0 m^2/m^2 értékre módosítandó.

Ez alapján a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanon a jelenleg megengedett 10.4690 m^2 bruttó szintterület helyett az 1,0 m^2/m^2-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 13.0863 m^2 bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad. Bár a jelenleg tervezett csarnoképület egy szintes, ez a beépítési mérték a tárgyi ingatlan esetében akkor is megfelelő, ha esetleg a mostani elképzelésektől eltérő funkcióval többszintes épület elhelyezése válik szükségessé.

A tárgyi ingatlanon az építési hely kijelölését javasoljuk megszüntetni, az M1 autópálya és az M0 felé az előkert nagyságát az utak védőtávolságán belül a közútkezelő, a délkeleti telekhatár mentén húzódó magánút mentén pedig a félig elkészült játszótér helyigénye határozza meg. Az ingatlannak oldalkertje és hátsókertje nincs.

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adatok:

- **Most hatályos tervek szerint:**

A 7702/45-ös hrsz.-ú földrészlet területe	130.863 m^2
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	39.259 m^2
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	39.259 m^2
Beépíthető szintterület (0,8 m^2/m^2) - maximum	104.690 m^2
Burkolt felület (40%) - maximum	52.345 m^2

- **Tervezett állapot:**

Beépíthető alapterület (40%) - maximum	52.345 m^2
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	39.259 m^2
Beépíthető szintterület (1,0 m^2/m^2) - maximum	130.863 m^2
Burkolt felület (25%) - maximum	39.259 m^2

A kért módosítások összesen 13.086 m^2 alapterület-bővítést és 26.173 m^2 bruttó szintterület-bővítést eredményeznek.

Fentiek alapján javaslom, hogy Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete fogadja be a telepítési tanulmánytervet, melyről 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 tanulmányban foglaltakat is figyelembe vevő, vagy részben figyelembe vevő módosítására.

Biatorbágy, 2018. július 16.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2018. (VII. 19.) határozata

Az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

1) befogadja a 5. KER: PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. (1051 Budapest, József Attila u. 1. fszt. 1.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Biatorbágy, 7702/45 hrsz-ú ingatlan területrendezéséről,
2) Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek,
3) felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Főépítész

A BIATORBÁGY, 7702/45-ÖS HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Megbízó:

5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft.
1051 Budapest, József Attila u 1. fszt. 1.)

Tervező:

KONSTRUMA

KONSTRUMA Mérnöki Iroda Kft.
1078 Budapest, Murányi u. 1.

2018. június hó

A BIATORBÁGY, 7702/45-ÖS HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

TERVEZŐ

Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
1078 Budapest, Murányi u. 1.
Képviseli: dr. Oláh Mihály Zoltán

VEZETŐ TERVEZŐ

dr. Oláh Mihály Zoltán
vezető településrendező tervező
TT/1, É 01-3029

TARTALOMJEGYZÉK

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 5

2.) AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN 6

A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE 11

3.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE 21

4.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA 28

5.) BEÉPÍTÉSI TERV 32

6.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE 35

7.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ 46

8.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK 48

9.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK 50

10.) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ 52

MELLÉKLETEK 54

1. számú melléklet: A város közigazgatási területére – a Tópark térsége kivételével – érvényben lévő TSZT kivágat 55

2. számú melléklet: A TSZT módosításról szóló képviselő-testületi határozat 56

3. számú melléklet: A Tópark területére hatályos Településszerkezeti terv, a TSZT módosításról szóló képviselő-testületi határozat 1.a melléklete 57

4. számú melléklet: A TSZT módosításról szóló képviselő-testületi határozat 3. melléklete a módosítások kiemelésével 58

5. számú melléklet: A Biatorbágy Tópark területére a 16/2016. (VII.20.) számon elfogadott Helyi Építési Szabályzat rajzi mellékletét képező, jelenleg hatályos szabályozás 59

6. számú melléklet: A hatályos THÉSZ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre és a Gksz-to1 jelű építési övezetre vonatkozó előírásai 60

7. számú melléklet: A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja 62

8. számú melléklet: A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan hiteles térképmásolata 64

RAJZI MUNKARÉSZEK 65

TSZT	Hatályos Településszerkezet terv (Obeliszk Stúdió – 2016) – Eredeti méretarány	M=1:10000	66
SZT-7702/45.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:2000	67
BT-7702/45.	Beépítési terv	M=1:2000	68

ÁBRAJEGYZÉK

1. *ábra: A tervezési terület (http://terkep.biatorbagy.hu/, Google Térkép)*
2. *ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)*
3. *ábra: Biatorbágy ipari parkja madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)*
4. *ábra: Az ingatlant érintő szolgalmi- és vezetékjogok*
5. *ábra: Az ingatlan geodéziai felmérése a 2007 évben készített Módosított építési engedélyezési terv Z-01. Helyszínrajz, fafelmérés és értékelés című tervlapon*
6. *ábra: Képek a tervezési területről az M0 autóút felől és a terület megközelítését biztosító, kiépített lehajtó*
7. *ábra: A Hosszúréti-patak és az M0 új lehajtó ága között álló nyárfasor, valamint a telek M0 melletti nyúlványa a feltáró út mentén megvalósított vízelvezető árokkal*
8. *ábra: A Tópark Projekt megvalósult épületei és a terület feltáró útja a déli részen megépült körforgalmi csomópont irányából*
9. *ábra: A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan feltáró út menti sávja a kiépített buszöböl felől nézve a vízelvezető árok mentén ültetett fasorral*
10. *ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből*
11. *ábra: A Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletének jelmagyarázata*
12. *ábra: Biatorbágy és Törökbálint hatályos településszerkezeti tervei szerint a két település a gazdasági területeikkel és az úthálózattal harmonikusan csatlakozik egymáshoz*
13. *ábra: A Településszerkezeti terv 2016 évi módosítása*
14. *ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből*
15. *ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű tervlap jelmagyarázata*
16. *ábra: Részlet a település hatályban lévő Szabályozási tervéből*
17. *ábra: Részlet a Tópark hatályban lévő Szabályozási tervéből*
18. *ábra: A Tópark Szabályozási tervének jelmagyarázata*
19. *ábra: A Biatorbágy, 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a tervezett csarnokok ábrázolásával kb. 40%-ös beépítettség esetén*
20. *ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész tervezett úthálózat (részlet – 2015. Mobil City Bt.)*
21. *ábra: Légifotó az M1 autópályáról kiépült lehajtó ágakról valamint az M0 tervezett csomóponti megoldásáról (forrás: google)*
22. *ábra: A terület megközelítését biztosító lehajtó ágak az M1 autópálya felől*
23. *ábra: Az M1 autópálya Győr irányából érkező lehajtó ága és alatta az M0 autóút M1 autópályára kivezető ága, valamint a terület feltáró, kiszolgáló útjának északi szakasza*

24. *ábra: Az ingatlan északkeleti részének út felőli látképe és a déli körforgalmi csomópont a feltáró út és a Tópark ingatlankomplexum épületeinek északnyugati kiszolgáló útja találkozásánál*
25. *ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok*
26. *ábra: Biatorbágy, Tópark - Szabályozási terv módosítása – tervezett úthálózat (Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.)*
27. *ábra: A térség VOLÁNBUSZ járatai (forrás: https://www.volanbusz.hu/files/public/terkepek/vonalak/700.pdf)*
28. *ábra: A Budapest - Balaton kerékpárút OTrT szerinti és a tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy térségében*
29. *ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról*
30. *ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Szennyvízelvezetés című tervlapjáról*
31. *ábra: Az M0 autóút alatt átvezetett csőáteresz és az 1. sz. időszakos vízfolyás sávja*
32. *ábra: A tárgyi telephelyet érintő gázellátó rendszer*
33. *ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat*
34. *ábra: A 7702/45-ös hrsz-ú ingatlanon keresztülhúzódó, egy szakaszon feltárt elektromos földkábel*
35. *ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala*
36. *ábra: Az országos ökológiai hálózat övezetei a tervezési terület környezetében*
37. *ábra: A terület feltáró útja mellett kialakítás alatt álló játszótér és az óvoda felől kiépített gyalogos aluljáró építés alatt álló környezete*
38. *ábra: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a tervezési terület környezetében*

Budapest, 2018. június hó

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

A BIATORBÁGY, 7702/45-ös HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

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

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:
a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.
(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléket 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, 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanra, az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. által megvásárolt ingatlanra és szűkebb környezetére terjed ki. Jelen tanulmányterv a fent említett cég megbízásából készült.

Jelen dokumentáció a 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan új tulajdonosában merült fel az igény a földrészlet beépítési paramétereinek módosítására.

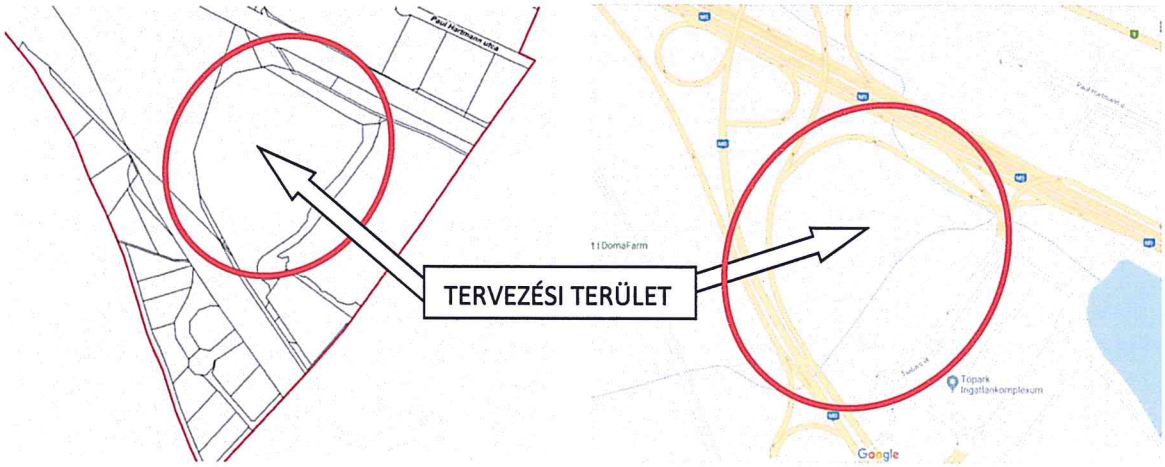
A beruházói szándék a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanon egy korszerű csarnoképület megvalósítása. Ehhez szükséges az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. által megvásárolt ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete két évvel ezelőtt felülvizsgálta a település szinte teljes közigazgatási területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). Az új tervek és a Helyi Építési Szabályzat 2016. júniusában léptek hatályba. A tárgyi ingatlanra azonban jelenleg még önálló, nem egységes szerkezetbe foglalt, szintén a 2016-os évben jóváhagyott településrendezési eszközök vonatkoznak.

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

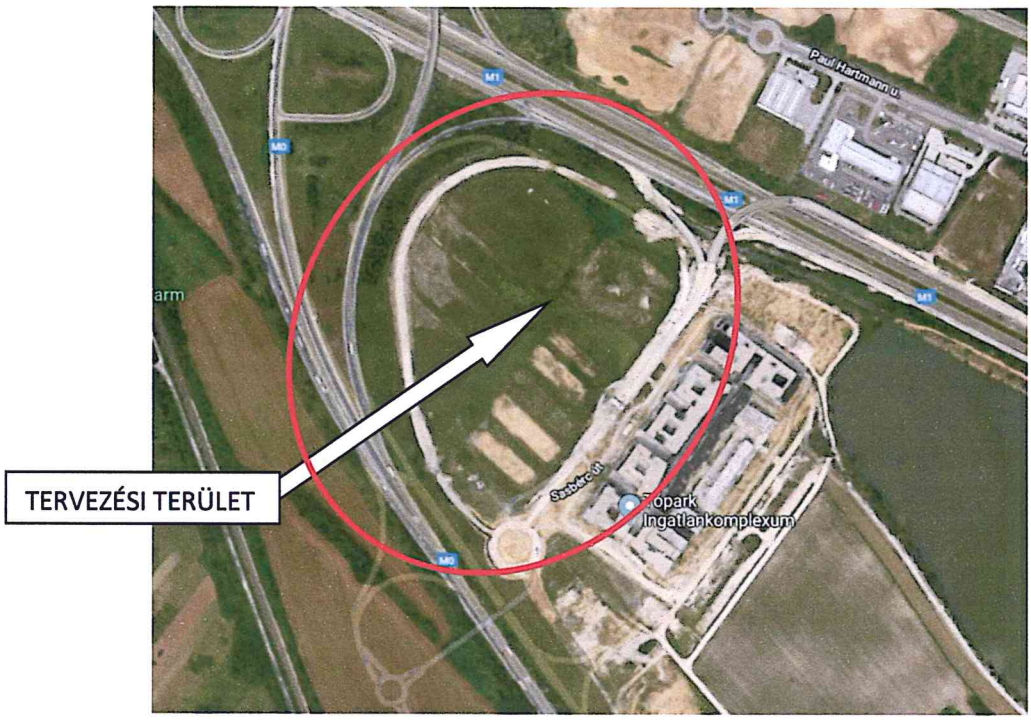
2.) AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

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



1. ábra: A tervezési terület (http://terkep.biatorbagy.hu/, Google Térkép)

A tervezett fejlesztés miatt szükségessé váló településrendezési eszköz módosítással érintett terület Biatorbágy belterületének keleti nyúlványán található. Az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. által megvásárolt 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan az M1 autópályától délre, az M0 gyorsforgalmi úttól keletre fekszik. A tervezési terület nyugati és északkeleti határait az M0 autóút M1 autópálya felé tartó kihajtó ágai képezik. A területtől délkeletre a Tópark Ingatlankomplexum félig kész épületegységei láthatók az északkelet – délnyugati irányú feltáró út túloldalán.



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

Tárgyi ingatlantól északnyugatra található az M1 autópálya és az M0 gyorsforgalmi út csomópontja, amely minden irányú továbbhaladást lehetővé tesz, és innen ágazik ki majd észak felé a későbbiek során megvalósítandó M0 nyugati szektora.

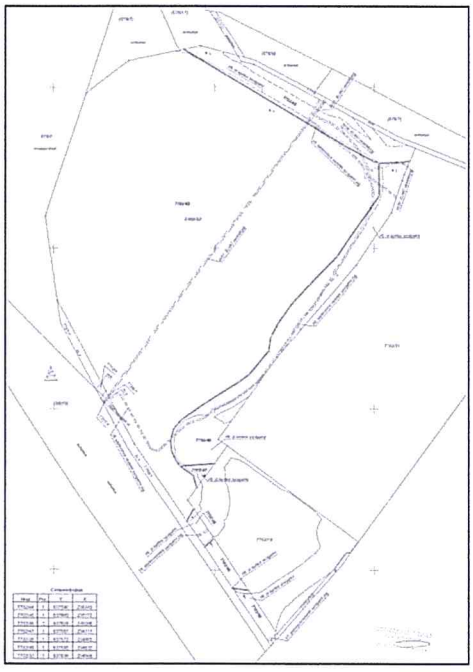
A területtől északra, az M1 autópályán túl vezet az 1. számú főút, délnyugatra pedig a Budapest–Győr–Hegyeshalom vasútvonal húzódik, kissé távolabb a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlantól.



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

A földrészlet jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági besorolású területbe tartozik. A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan ma még beépítetlen parlag-terület, az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett, beépítetlen terület.

Az ingatlant az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. vásárolta meg, a telek nagysága 13.0863 m². Az ingatlan korábbi tulajdonosa a NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. (f. a.) volt.



A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint a földrészlet 533 m² méretű területét az ELMŰ Hálózati Kft. számára, a 7702/51. hrsz.-ú ingatlan javára bejegyzett elektromos vezeték szolgalmi jog terheli a 39344/2015. számú határozat alapján. Ezen kívül út építését biztosító szolgalmi jog is bejegyzésre került 58 m² nagyságú területre, szintén a 7702/51. hrsz.-ú ingatlan javára a 39346/2015. számú határozat alapján.

4. ábra: Az ingatlant érintő szolgalmi- és vezetékjogok

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

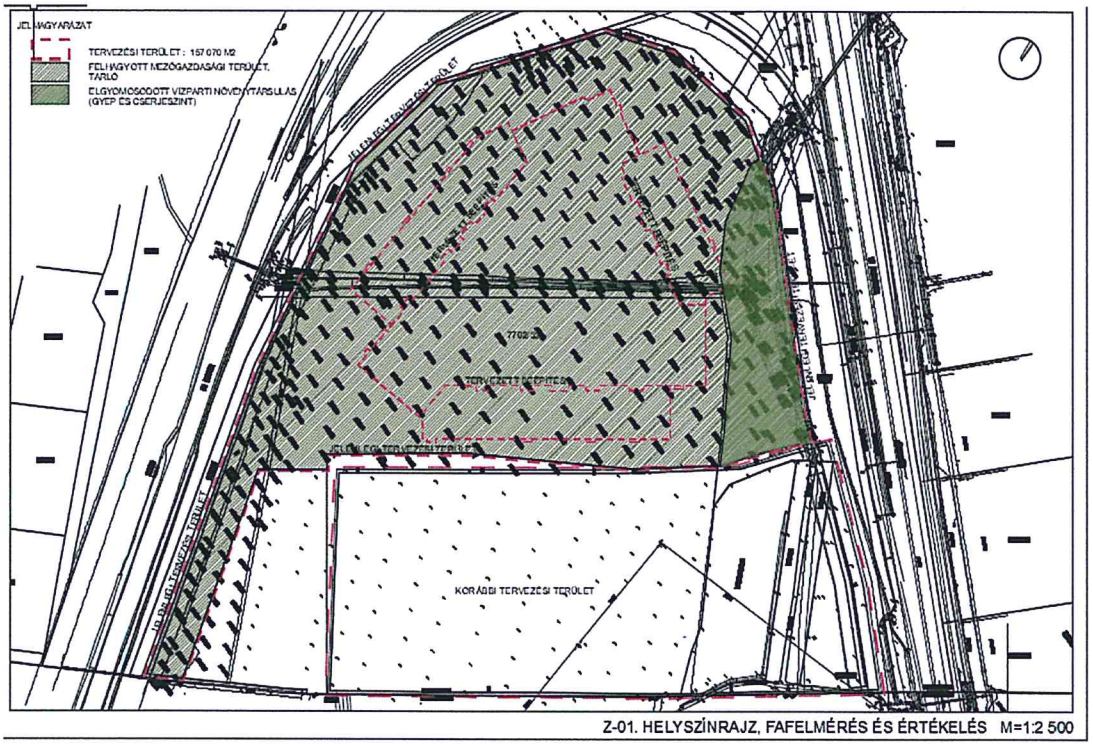
Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
7702/45 kivett	beépítetlen terület	13.0863m²	ELMŰ vezeték szolgalmi jog
			út építését biztosító szolgalmi jog

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan a korábbi 15.7070 m² nagyságú 7702/32-es hrsz.-ú ingatlan telekalakításából keletkezett, mivel egy kb. 2 ha nagyságú területrész eladásra került az Útnet Kft-nek közcélú funkciójú feltáró út építése céljára.

A tárgyi ingatlan területe lejtős, amely a keleti szélétől nyugat felé fokozatosan emelkedik. A terület nyugati részén a terep legmagasabb pontja Balti tenger felett 156,20 méteren, a keleti oldalon a legalacsonyabb pont 144,15 méteren található, tehát a terepszint esése 12 méter körüli. A területet határoló országos közutak a területnél helyenként magasabban futnak.

A 7702/32-es hrsz.-ú ingatlant korábbi tulajdonosa 2014-ben használatba adta a Betonútépítő Zrt. részére „kiszoruló földanyagok tárolása és lerakása céljából". A Terület használati és terep feltöltési megállapodás szerint „amennyiben a használó a jelen szerződés hatálya alatt legalább 50.000 m³ mennyiségű anyagot az ingatlan területén le tud rakni, úgy vállalja, hogy az ingatlanon tereprendezést hajt végre akként, hogy annak felületét – a lehetőségeknek megfelelően – kiegyenlíti, és vízszintes síkba hozza", természetesen a vonatkozó környezetvédelmi szabályok, jogszabályi előírások betartásával, szükség esetén engedély megkérésével.

Az ingatlan terepszintje jelenleg szinte sík, és az említett kb. 10 méter szintkülönbséggel, egyenletes eséssel lejt észak felé.



5. *ábra: Az ingatlan geodéziai felmérése a 2007 évben készített módosított építési engedélyezési terv Z-01. Helyszínrajz, fafelmérés és értékelés című tervlapján*



6. *ábra: Képek a tervezési területről az M0 autóút felől és a terület közvetlen megközelítését biztosító, kiépített lehajtó*




7. ábra: A Hosszúréti-patak és az M0 új lehajtó ága között álló nyárfasor, valamint a telek M0 melletti nyúlványa a feltáró út mentén megvalósított vízelvezető árokkal

A 7702/45-ös hrsz.-ú földrészlet szabálytalan alakú. Az autópálya és a gyorsforgalmi út mentén azok, illetve csomóponti ágaik ívét követik a telekhatárok, az ingatlan délkeleti határát a Tópark beruházás keretében megvalósított 7702/53. hrsz.-ú kiszolgáló út telekhatára képezi, déli csücskében pedig a 7702/46. hrsz.-ú területen megépített körforgalmi csomópont mellett az ingatlannak egy nyúlványa figyelhető meg az M0 autóút közelében. Az ingatlant északkeleti részén a Hosszúréti-patak áthelyezése miatt kialakult 7702/53. hrsz.-ú területsáv határolja.

A telek M0 – M1 csomópont felé eső csücske és a Tópark épületegyüttes kiszolgáló útja között kb. 375 méter a távolság, a kiszolgáló úttal párhuzamosan, északkelet – délnyugat irányban mért legnagyobb hossza kb. 470 méter.

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlantól délkeletre a Tópark elnevezésű ingatlanfejlesztési beruházás részben elkészült, részben még építés alatt álló lakó- és irodaépületei figyelhetők meg, amelyen túl a törökbálinti tó nagyméretű vízfelülete látható. Az országos közutak és Biatorbágy közigazgatási határa által lehatárolt területhez csatlakozó törökbálinti területek jelenleg még beépítetlen szántó, illetve parlagterületek.



8. ábra: A Tópark Projekt megvalósult épületei és a terület feltáró útja a déli részen megépült körforgalmi csomópont irányából

Az M1 autópálya túloldalán a részben Biatorbágy, részben Budaörs közigazgatási területéhez tartozó gazdasági területek, és az azokon felépült kereskedelmi és egyéb gazdasági jellegű épületek láthatók, a biatorbágyi részen még számos beépítésre váró ingatlannal.

A tervezési terület nyugati határán az autópálya-csomópont jelentős méretű közlekedési területe figyelhető meg, a délnyugati részen pedig, az M0 gyorsforgalmi út másik oldalán szintén beépítésre szánt gazdasági területek kerültek kialakításra.

Tárgyi ingatlanon – a nemrég elültetett út menti fasoron és egyéb telepített növényeken kívül – értékes növényállomány nem található.



9. ábra: A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan feltáró út menti sávja a kiépített buszöböl felől nézve a vízelvezető árok mentén ültetett fasorral

Az M1 autópálya és az M0 autóút külön szintű csomópontjának megépítése során megvalósított, a területet teljes hosszában átszelő 1. sz. időszakos vízfolyás biztosítja az M0-tól nyugatra elterülő vízgyűjtő terület vizeinek elvezetését. A vízfolyás a tárgyi terület déli részén, az M0 csomóponti ágát terepszint alatt keresztezve a Hosszúréti-patakba torkollik, ahol az úttól északra egy patakot kísérő nyárfacsoport látható. Az időszakos vízfolyás mentén nádas, vízparti növénytársulás alakult ki.

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan közlekedési szempontból nagyon kedvező helyzetben van. A földrészlet mentén húzódó M1 autópálya és az M0 gyorsforgalmi út kiváló megközelítési lehetőséget biztosít a tervezési terület számára, a Tópark beruházás keretében megvalósított ki- és behajtó ágak pedig minden irányból a közvetlen megközelítést is lehetővé teszik. A tervezett épület az említett csomóponti ágakon keresztül összeköttetésben van az M1 autópályával, és az M0 gyorsforgalmi úttal, amelyeken át az ország bármely területe és a határon túli területek is egyszerűen elérhetők.

A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

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

Hatályos területrendezési tervek:

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

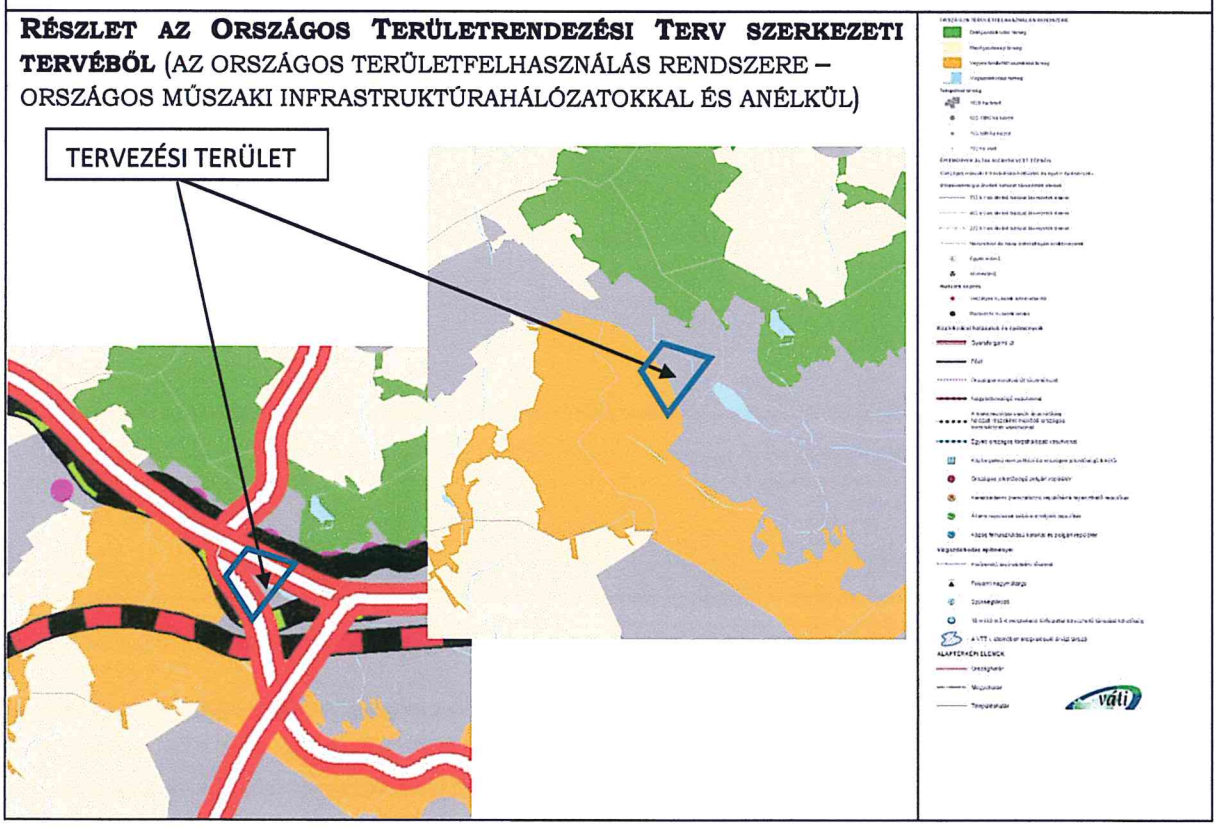
A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú,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

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

- **Országos Területrendezési Terv**

2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

RÉSZLET AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV SZERKEZETI TERVÉBŐL (AZ ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE – ORSZÁGOS MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRAHÁLÓZATOKKAL ÉS ANÉLKÜL)



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

A tervezési terület a belterület keleti nyúlványát képezi, amely a települési térségen belül fekszik.

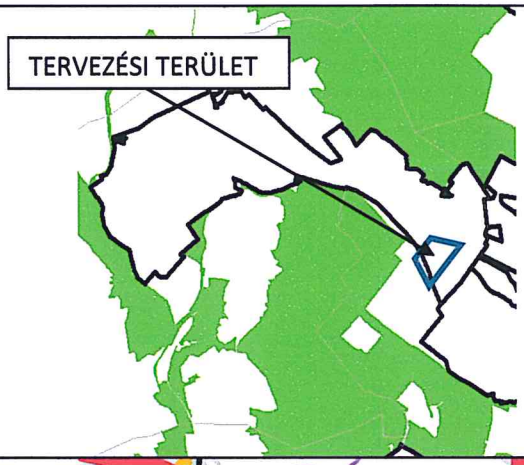
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főút** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a transzeurópai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

Biatorbágyot még a tervezett nagysebességű vasútvonal is érinti az említett közlekedési elemektől távolabb, a tervezési területtől és a meglévő vasútvonaltól délre.

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

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

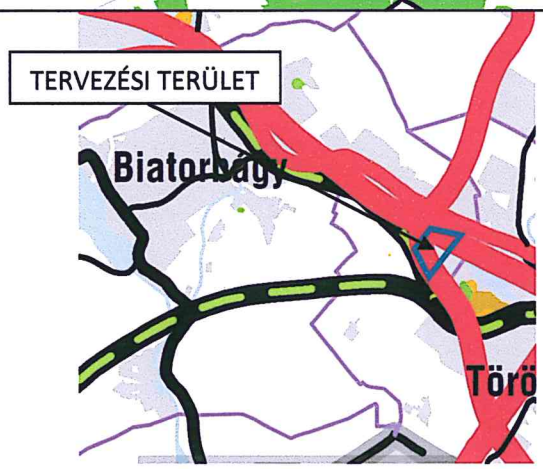
3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK



3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE

AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT ÉS ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT SEM ÉRINTI! LD. A BATRT ÖVEZETEK ISMERTETÉSÉNÉL.

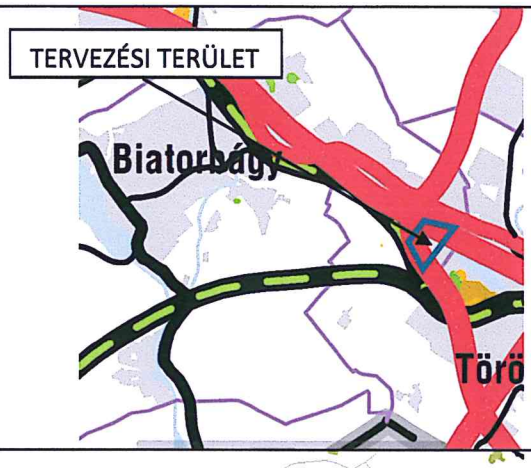


3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

Kiváló minőségű szántóterület

AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK CSUPÁN KIS RÉSZÉT ÉRINTI A BELTERÜLETTŐL DÉLNYUGATRA!

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

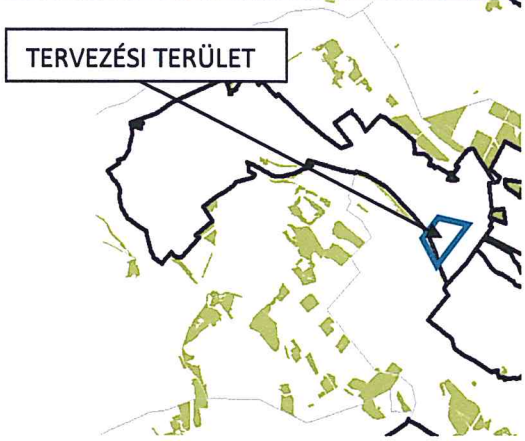


3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

Jó minőségű szántóterület

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

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



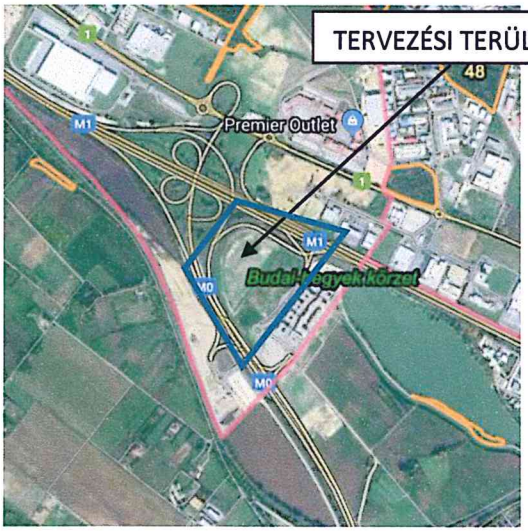
3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

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

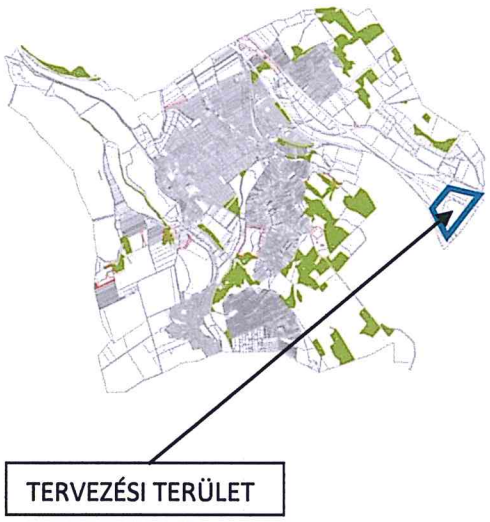
A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

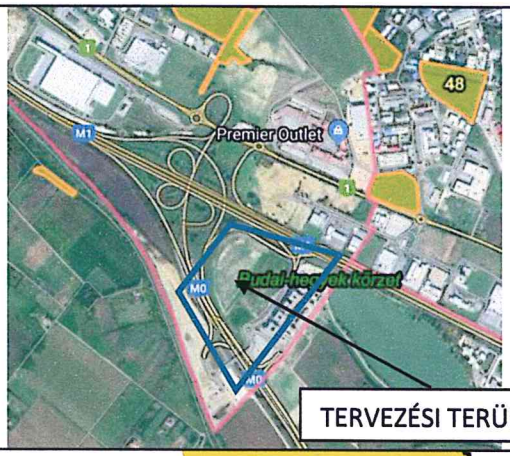
AZ ERDŐTÉRKÉP ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET ERDŐTAG NEM ÉRINTI.

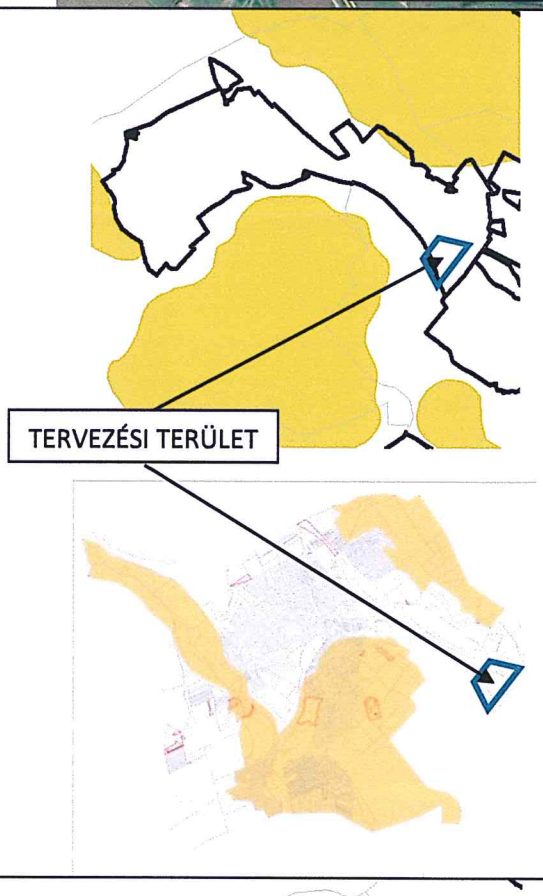
A PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ERDÉSZETI OSZTÁLYÁNAK ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN (LD. LENT) A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!









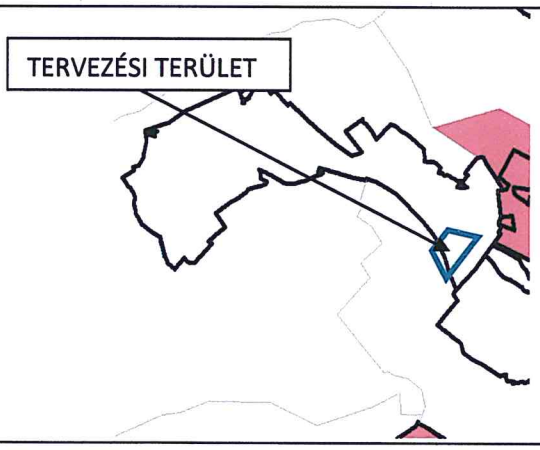


3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK JELENTŐS RÉSZÉT LEFEDI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

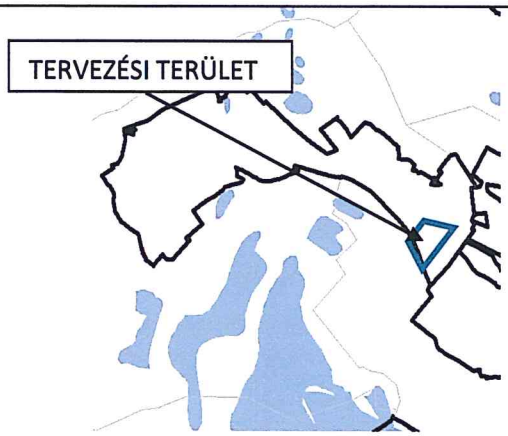
A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATAI ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



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

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

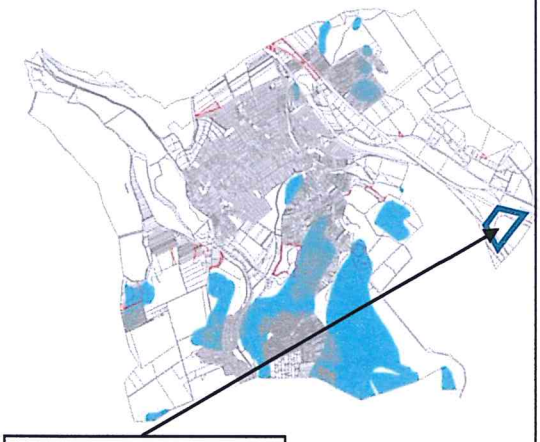


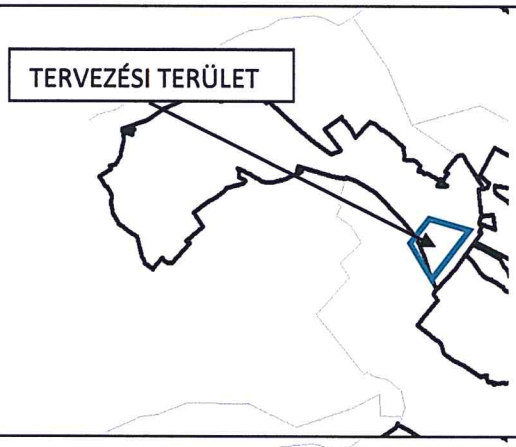
3/7. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

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

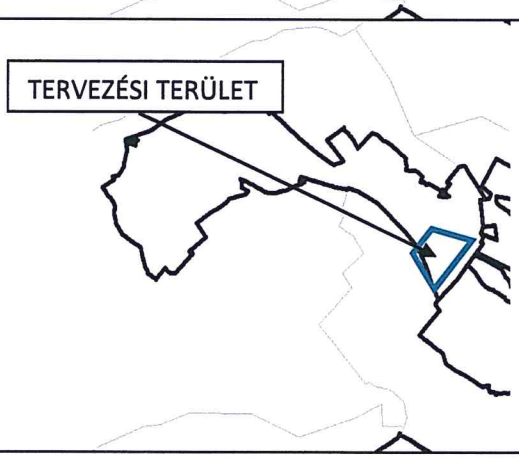




3/8. NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

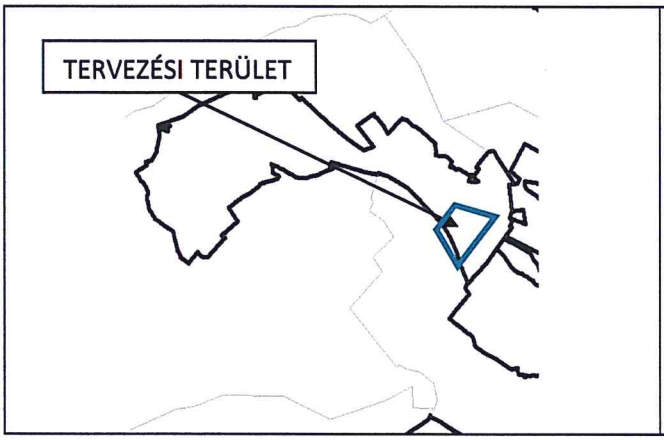
A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!



3/8. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!



3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTrT SZERINT NEM ÉRINTI!

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

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

- **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve**

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

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

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

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

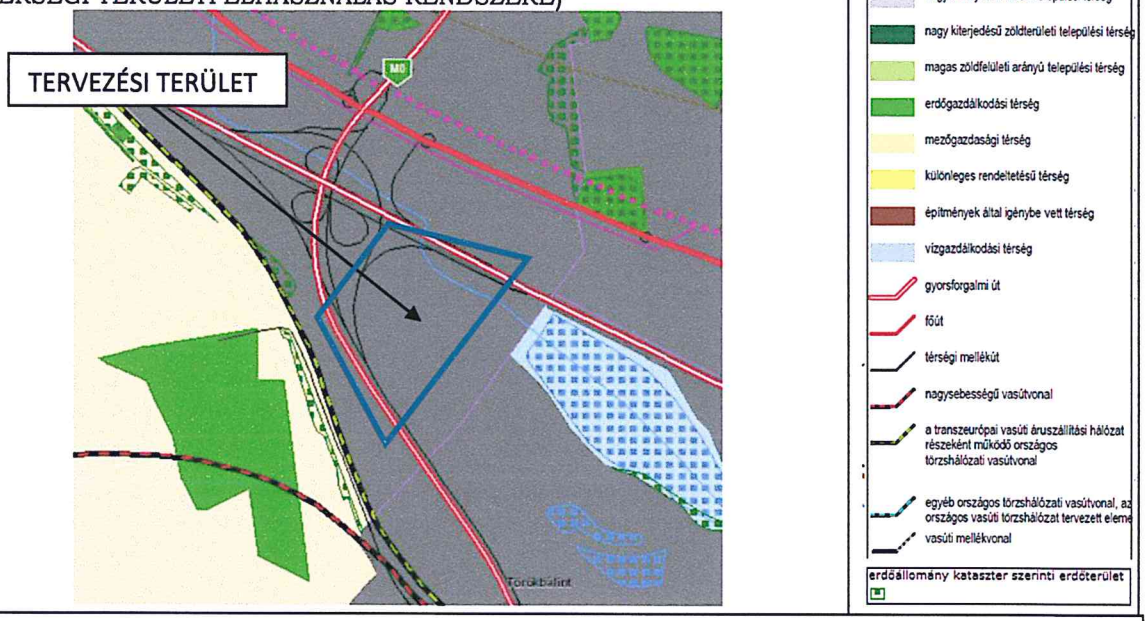
30. **7.A**: Budapest - **Biatorbágy** - Etyek - Nadap - Sukoró - Pákozd - Székesfehérvár - Balatonfőkajár - Siófok - Szántód - Balatonföldvár - Balatonlelle - Balatonboglár - Fonyód - Keszthely - Sármellék - Zalakaros - Nagykanizsa - Kaszó - Nagyatád - Berzence - (Horvátország)".

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

A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a tervezési területet közvetlenül két elem is érinti. A terület északkeleti határán húzódik az M1-es autópálya, a nyugati, délnyugati határán pedig az M0 gyorsforgalmi út. A BATrT-ben transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonalként megjelölt Budapest-Hegyeshalom vasútvonal a terület déli határának közelében, az M0-tól délnyugatra húzódik. A BATrT Szerkezeti terve szerint a tárgyi területtől északra, az 1. sz. főút mentén vezet az országos kerékpárút törzshálózat eleme, a Délnyugat-magyarországi kerékpárút.

2. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

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



3. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI ÖVEZETI TERV

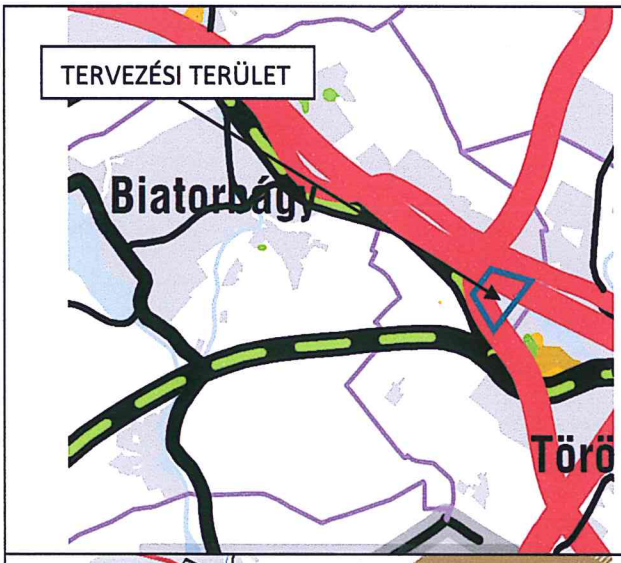


3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE
3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE
3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT
- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

A TERVEZÉSI TERÜLETET A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI.

magterület
ökológiai folyosó
puffer terület



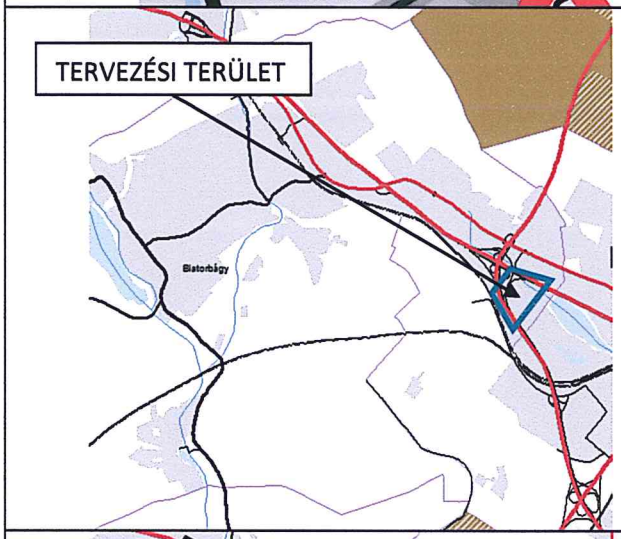
3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE

Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület

Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület

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

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



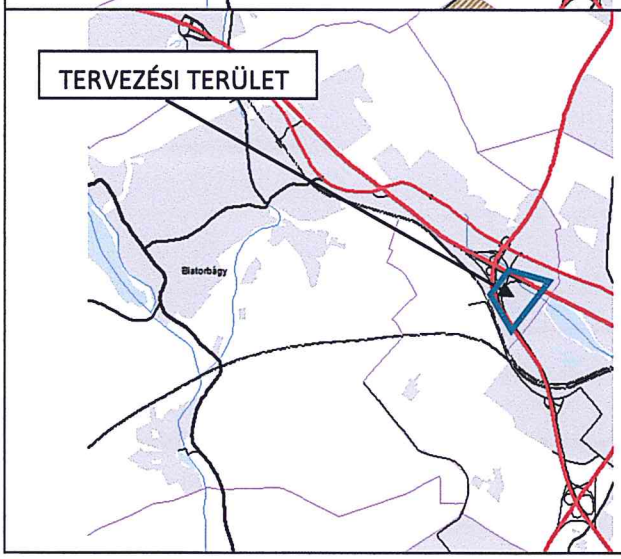
3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



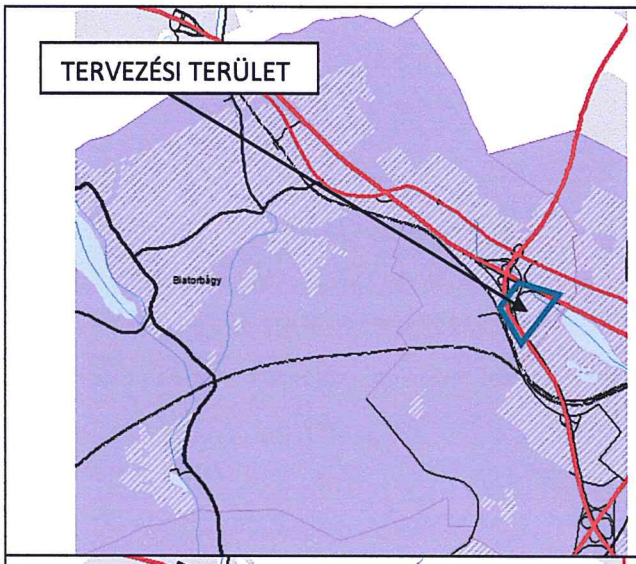
3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvíz járta terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



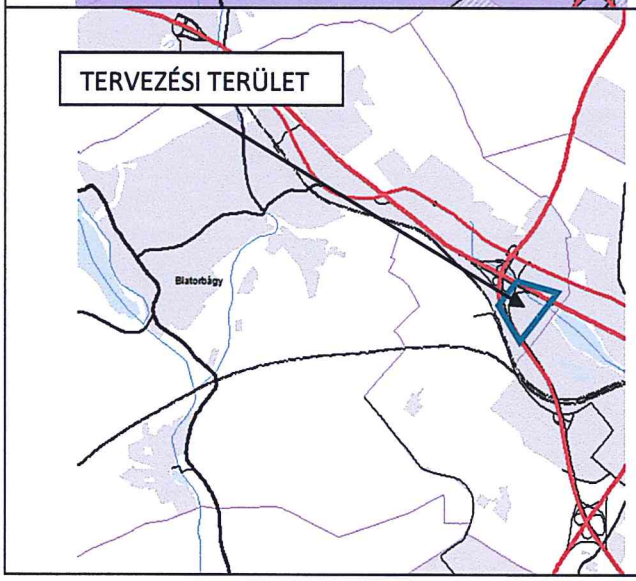
3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

JELMAGYARÁZAT

Földtani veszélyforrás területének övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT NEM ÉRINTI!



3.21. SZ. MELLÉKLET: KIEMELT FONTOSSÁGÚ MEGLÉVŐ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

3.22. SZ. MELLÉKLET: HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

Honvédelmi terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

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

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

Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek:

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

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

A	B	C	D	E	F	G
Térségi terület-felhasználási kategória	Területe a BATrT-ban (ha)	Területe térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/193-15/2015) (ha)	Területe a II. térségi területfelhasználási engedéllyel (PE/AF/29-2/2016) (ha)	jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett" területe		további „igénybe vételek" lehetősége %-ban
				ha-ban	%-ban	
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	11,08	00,81	+1,19%
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	0	—10%
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	0	—15%
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	—15%
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			nincs előírás

Nyilatkozat

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

dr. Oláh M. Zoltán
vezető településrendező tervező
TT/1, É 01-3029

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

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

A dokumentum így ír a felülvizsgált koncepció irányelveiről:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

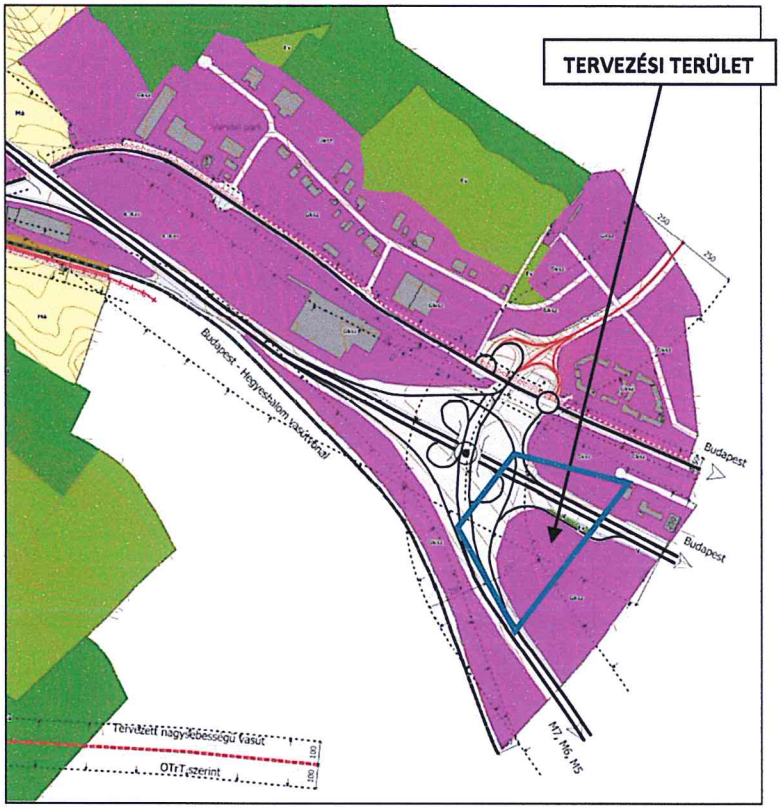
A város térségi szerepére vonatkozóan a koncepció így ír:

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

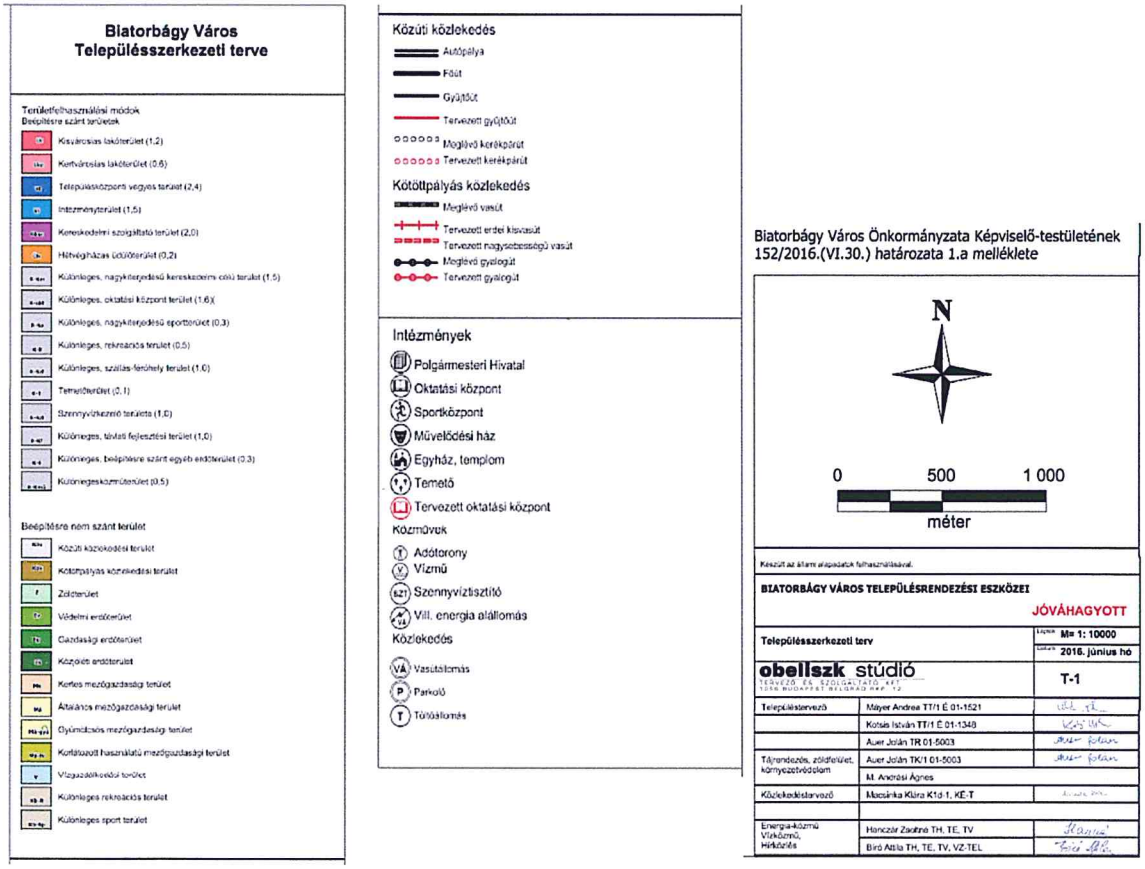
Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) **szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan** – mint a következő tervrészleten is látható – **a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe sorolt. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tartozik tárgyi ingatlanon kívül a szomszédos beépített földrészlet, a Tópark területe is. Az M1 – M0 csomópont környezetében fekvő egyéb területek a TSZT szerint szintén kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartoznak.**

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan az M1 autópályától délre, az M0 gyorsforgalmi úttól keletre tervezett gazdasági területen belül fekvő földrészlet, amely a kiépített csomóponti ágakon keresztül mindkét országos főút felől megközelíthető.

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



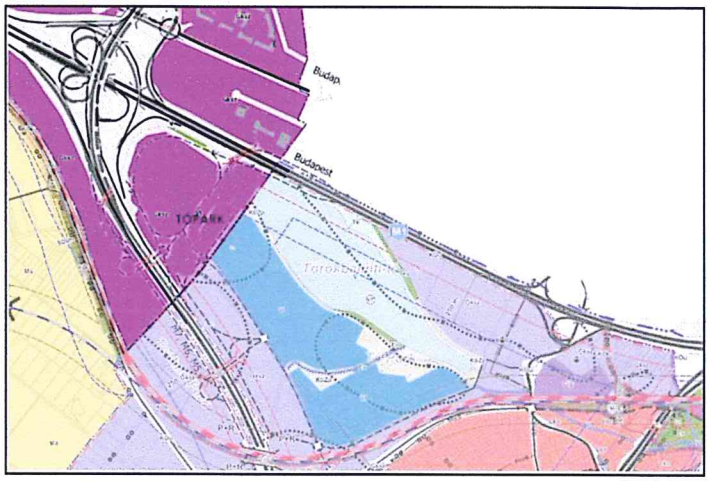
11. ábra: A Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletének jelmagyarázata



Biatorbágy város közigazgatási területén belül a Tópark elnevezésű, tárgyi területet is magában foglaló területre önálló településrendezési eszközök készültek.

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

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

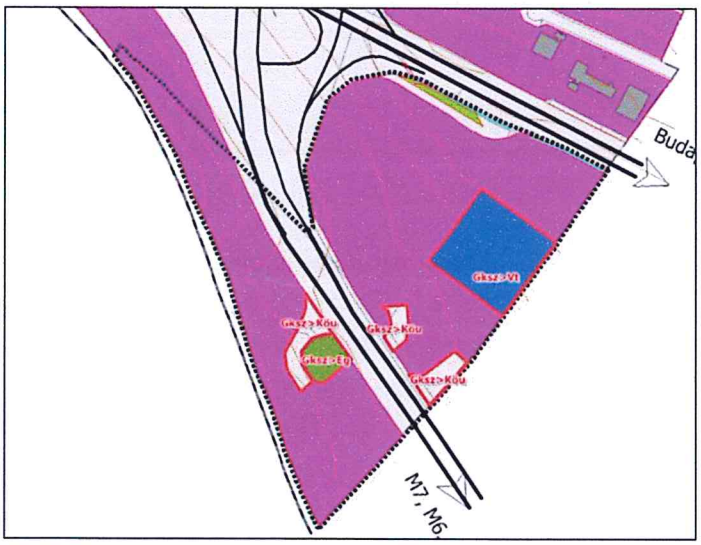


„A teljes komplexumot 2600 parkolóhely szolgálja ki. A 200.000 m² bruttó hasznos alapterületű, fővároson kívüli kisváros irodaházakkal, lakóépületekkel (260 db lakás), kiskereskedelmi üzletekkel, szolgáltató egységekkel, sportolási és rekreációs lehetőségekkel, valamint konferencia szállodával és a hozzá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

A nagyszabású projekt egyetlen megvalósuló eleme a 7702/31 hrsz.-ú telken megépült szerkezet, amely ma a Tópark Multifunkcionális Ingatlankomplexum."

A 2010-ben leállt építkezést több tulajdonosváltás után az Útnet Építő Kft. – mint a terület tulajdonosa – folytatja. (A cég tulajdonában van az M0 autóút és a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal közötti terület is.)

A Tópark területére közvetlenül a település teljes közigazgatási területére elkészült Településszerkezeti terv jóváhagyása után Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete meghozta a 177/2016. (VII.19.) számú önkormányzati határozatát a hatályban lévő TSZT módosításáról (Ld. 2. számú melléklet). A TSZT néhány kisebb területrészre vonatkozó változtatást tartalmazott. Egyrészt a Tópark Projekt területének középső részén településközponti vegyes területet jelölt ki a korábbi kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület helyett annak érdekében, hogy az épületegyüttes Törökbálinti-tó felé néző épületeiben lakások kerülhessenek kialakításra, s az épületrészek földszintjén kereskedelmi és vendéglátó rendeltetések kerüljenek elhelyezésre. A módosítás másik oka a terület északi részén, a településszerkezeti terven vízgazdálkodási és erdőterületeknek jelölt területsávban – a kiadott, többször módosított építési engedélynek megfelelően – a létesítményekhez szükséges parkoló-terület kialakításának lehetővé tétele. Ezen túlmenően a módosítás az M0 csomópontok ágainak közúti közlekedési területbe, illetve kisebb részben erdőterületbe történő átsorolását tartalmazta.



13. ábra: A Településszerkezeti terv 2016 évi módosítása

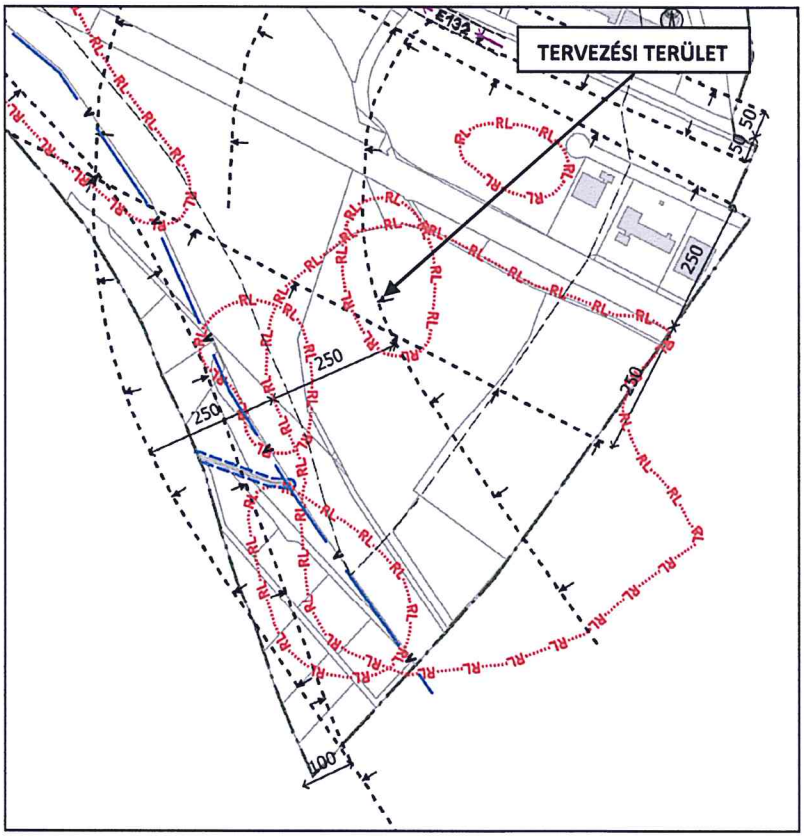
Ki kell azonban emelni, hogy **az említett módosítások a tárgyi ingatlant nem érintették, az változatlanul a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület részét képezik a hatályos Településszerkezeti terv alapján.**

A TSZT tartalmazza az M1 autópálya és az M0 gyorsforgalmi út mentén kijelölt 250 méteres „védőtávolságot", ami csupán az új beépítésre szánt területek kijelölését korlátozza, de mivel a 7702/45 hrsz.-ú ingatlan az érvényben lévő tervekben már beépítésre szánt területként szerepel, így e védőtávolság jelen esetben nem jelent korlátozást.

Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. E tervlap is ábrázolja az említett **250 méteres „védőtávolságot".**

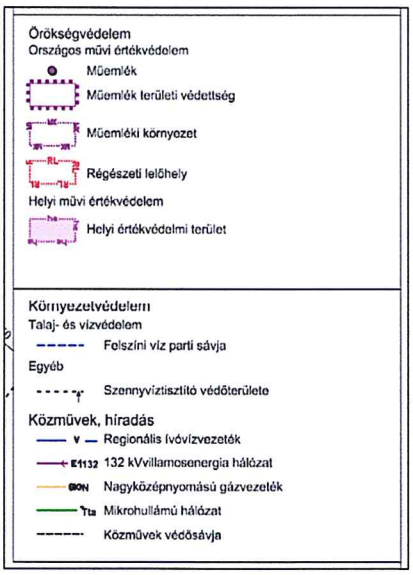
A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel, azonban a tervlapon is ábrázolt, **nyilvántartott régészeti lelőhelyek a tárgyi ingatlant érintik.**

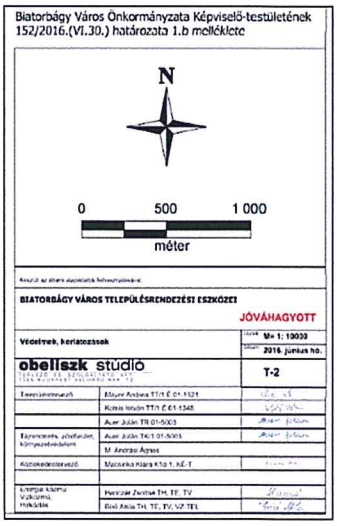
14. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből



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







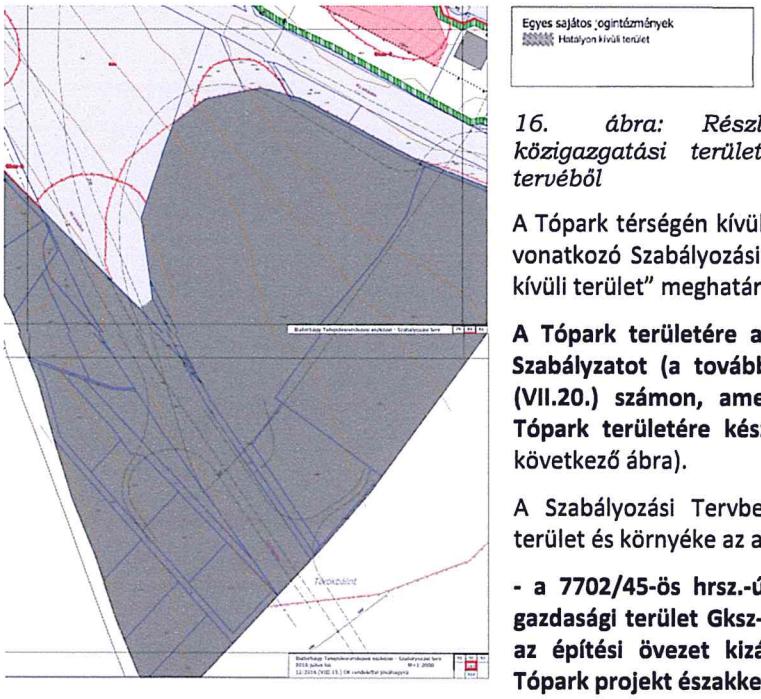
A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek" című részében a „Gazdasági területek" fejezet az alábbiakat tartalmazza a tervezési területet érintően:

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

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

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

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



16. ábra: Részlet a település szinte teljes közigazgatási területére hatályban lévő Szabályozási tervéből

A Tópark térségén kívül a város teljes közigazgatási területére vonatkozó Szabályozási Tervben a tervezési terület „Hatályon kívüli terület" meghatározással szerepel.

A Tópark területére az Önkormányzat önálló Helyi Építési Szabályzatot (a továbbiakban THÉSZ) fogadott el 16/2016. (VII.20.) számon, amelynek rajzi melléklete a Biatorbágy Tópark területére készült szabályozási terv M=1:2000 (Ld. következő ábra).

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

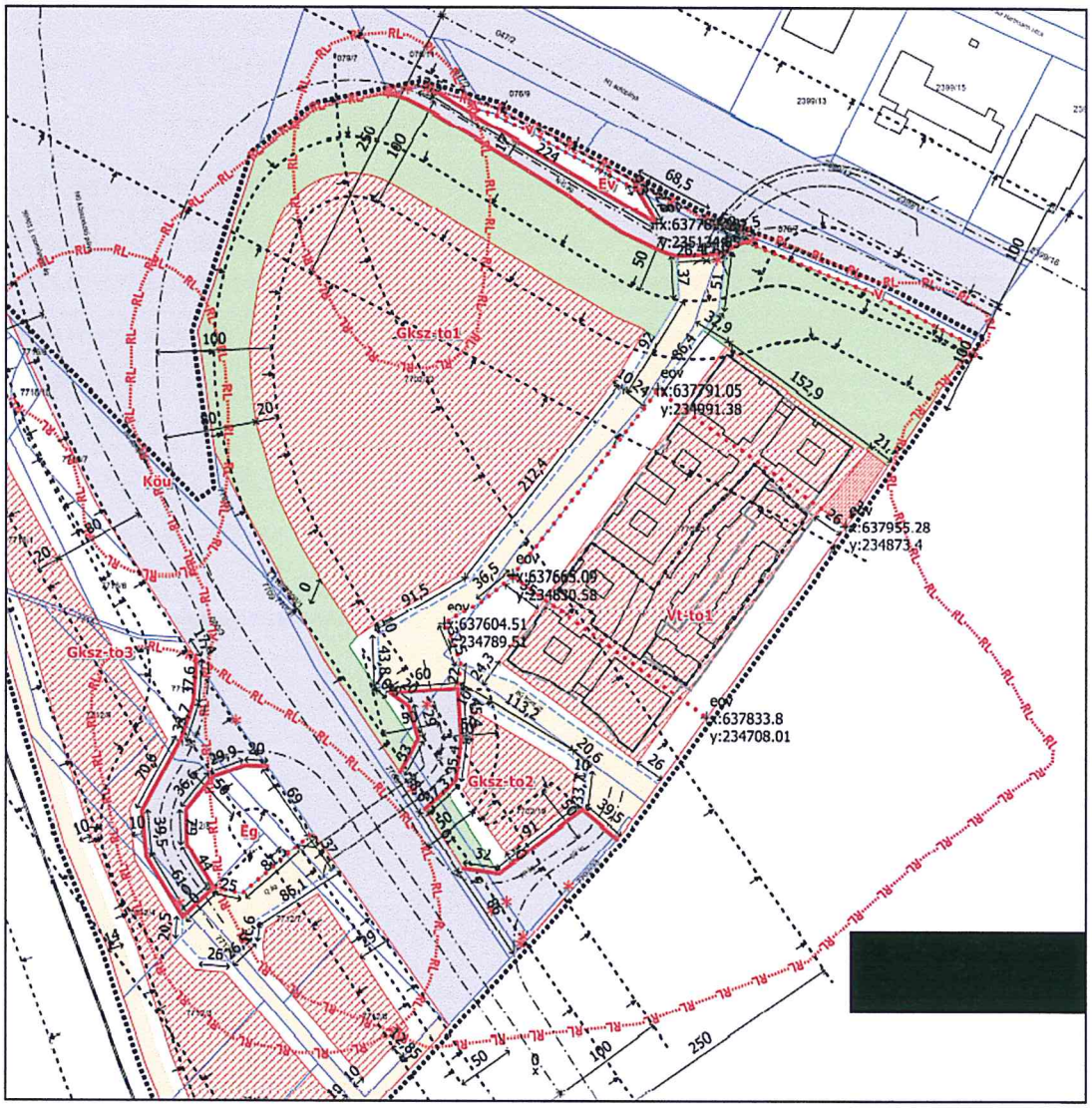
- a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-to1 jelű építési övezetébe tartozik. Ez az építési övezet kizárólag erre a földrészletre, illetve a Tópark projekt északkeleti sávjára vonatkozik;

- a földrészleteket északkeletről, nyugatról és délnyugatról a terület határán futó gyorsforgalmi utak közúti közlekedési területének KÖu jelű övezete határolja;

- a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlantól délkeletre jelenleg már szintén egy közlekedési terület figyelhető meg, a Tópark projekt kiszolgáló útja, amely az M1 autópálya és az M0 közelében kialakított körforgalmi csomópont között húzódik. Ez a területsáv **a hatályban lévő SZT-en még a 7702/32-es hrsz.-ú ingatlan részét képezte, és tervezett magánútként, csupán javasolt telekhatár jelöléssel volt elválasztva a beépítésre szánt ingatlantól.** A tervezett magánút szinte a tárgyi ingatlan teljes hosszában 24 méteres szélességgel volt ábrázolva a terven, és az M1 autópálya közelében szélesedett ki az autópálya lehajtó ágak helyigényének megfelelően. A földrészlet déli csücskében a tervezett körforgalmi csomópont területét is javasolt telekhatárral határolta le a SZT a beépíthető ingatlanrésztől;

- a tervezési terület északi részén az – akkor még 7702/32-es hrsz.-on jegyzett – ingatlant egy útszabályozás is érintette, ami az M1 autópályával párhuzamosan vezető lehajtó ág kialakítása miatt volt szükséges.

17. ábra: Részlet a Tópark hatályban lévő Szabályozási tervéből



18. ábra: A Tópark Szabályozási tervének jelmagyarázata

Szabályozás alapelemei
(kötelező elemek)

- Szabályozási vonal
- 6,0 — szabályozási szélesség
- Gksz — Építési övezet, övezet határa, jele

Szabályozás másodlagos elemei
(kötelező elemek)

- Kötelező megszüntető jel
- Építési hely
- Építési hely lakó rendeltetés elhelyezésére
- Építési hely hitéleti építmény számára
- Telek zöldfelületként kialakítandó része

(javasolt elemek)

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt közhasználat elől el nem zárt magánút

Védettségek, korlátozások
Örökségvédelem

- RL — Régészeti lelőhely

Egyéb korlátozások

- Védőtávolságok

Alaptérkép elemei

- Telekhatár
- Megépült szerkezet
- Megépült terepszint alatti szerkezet
- Közlekedési célú közterület
- Autópálya, főút tengelye

Egyéb

- Tervezési terület határa

A Biatorbágy Tópark területére a 16/2016. (VII.20.) számon elfogadott Helyi Építési Szabályzat, és annak rajzi mellékletét képező SZT alapján a 7702/32-es hrsz.-ú ingatlanból a fent említett közlekedési területek leválasztásra kerültek, és az utak, a terület megközelítését lehetővé tevő csomópont kialakításához szükséges mintegy 2 ha terület eladásra került a Tópark projekt beruházójának, az Útnet Kft-nek, aki közcélú funkcióval feltáró utat épített rajta. Az M0 lehajtó ágának helyet adó északi területsáv a 7702/53-as hrsz.-ot kapta, a kiszolgáló út területe a 7702/56, a körforgalmi csomópont pedig a 7702/46-os és a 7702/47-es hrsz.-on szerepel a földhivatali nyilvántartásban.

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan egy részét lefedik a TSZT ismertetésénél említett közlekedési létesítmények védősávjai. Ezek azonban eltérnek a TSZT-n ábrázolt védősávoktól. Feltüntetésre került a terven a már korábban, a Településszerkezeti tervnél ismertetett 250 méteres „védőtávolság", ami az M1 autópálya és az M0 mellett kijelölt sávon belül az új beépítésre szánt terület kijelölését akadályozza meg. Ez jelen módosító javaslat esetében nem releváns (legfeljebb a THÉSZ 17. § (2) bekezdés b) pontjának előírása tekintetében, ami azt szabályozza, hogy sport rendeltetés e sávon belül kizárólag épületen belül helyezhető el).

Érintett az ingatlan még az M1 és az M0 gyorsforgalmi utak 100-100 méter széles védősávjaival is, amelyen belül a közlekedési létesítmények kezelőinek a hozzájárulása szükséges a tervezett építési beruházás megvalósításához. Ezekre a védőtávolságokra az OTÉK és a közúti közlekedésről szóló törvény előírásai vonatkoznak. Az autópálya csomóponti ágak védőtávolsága 50-50 méter, ami szintén érinti a tárgyi ingatlant. A hatályos SZT ezeket a védőtávolságokat is ábrázolja, de az autópálya lehajtó ágai mellett – tévesen – a 100 méteres védősávot is feltünteti.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi. I. tv. 42/A. § (1)-(2) szerint „A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, (...) b) belterületen - a közút mellett - ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, vagy a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, (...).

A SZT a ma már önálló ingatlant képező **7702/45-ös hrsz.-ú területen belül építési helyet jelölt ki.** Ennek határait elsősorban a közlekedési létesítmények védőtávolságai határozták meg, így az M1 és M0 irányából 80-80 méterre jelölte ki az építési helyet, a kiszolgáló út felől pedig 10 méteres előkert megtartásával ábrázolta a terv az építési hely határát. **Az építési helyen kívül, a határoló utak menti sávokban „a telek zöldfelületként kialakítandó részei" kerültek ábrázolásra a SZT-en.**

Fentieken túl tárgyi **ingatlant két nyilvántartott régészeti lelőhely érinti**, az egyik a teljes tervezési területet magába foglalja, a másik az ingatlan északi részére fed rá.

A tervezési területtől délkeletre fekvő terület – amelyen a Tópark projekt épületei állnak – a Vt-to1 jelű építési övezetbe sorolt, a körforgalmi csomóponton túli, a ma már kiépített parkolókat magába foglaló rész pedig a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-to2 jelű építési övezetébe sorolt.

A hatályos THÉSZ tárgyi ingatlanra vonatkozó előírásait a *6. mellékletben* kerültek felsorolásra.

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

A jelen telepítési tanulmányterv elkészítésének célja az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. által megvásárolt **2051 Biatorbágy, 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó Szabályozási terv valamint a Tópark Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése az ingatlan beépíthetőségének és a megengedett épületmagassági értéknek a növelése érdekében.**

A beruházói szándék a területen egy nagy alapterületű logisztikai (vagy kereskedelmi, iroda) jellegű épület megvalósítása a hozzá tartozó tárolóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel. Ennek megfelelően **a településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanon a jelenleg megengedett legnagyobb beépítési százalék (30%) megemelése 45%-ra, a szintterületi mutató értékének 1,0 m^2/m^2 értékre történő megváltoztatása, valamint a jelenleg megengedett 14,5 méteres legnagyobb épületmagasság megemelése 17,0 méterre.**

Biatorbágy Város Önkormányzata részéről felmerült a szándék, hogy a város településrendezési eszközeit a terület tulajdonosa, az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. fejlesztési elképzeléseinek szem előtt tartásával módosítja a tervezett beruházás megvalósítása érdekében.

Biatorbágy érvényben lévő, 2016. nyarán elfogadott, majd a Tópark területére módosított **Településszerkezeti terve szerint** tárgyi belterületi ingatlan **a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységébe sorolt** a terület szomszédságában található 7702/51-es hrsz.-ú ingatlan északkeleti területsávjával és a 7702/61-es hrsz.-ú földrészlettel együtt. Tárgyi földrészlettel szemben, a megépült kiszolgáló út másik oldalán található 7702/51-es hrsz.-ú ingatlan már beépített része a Vt jelű településközpont vegyes területbe sorolt a TSZT szerint.

Ez a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolás a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzelések megvalósításának megfelel, így az ingatlanon tervezett logisztikai (vagy kereskedelmi) rendeltetésű csarnoképület megvalósítása érdekében **nem szükséges a Településszerkezeti terv módosítása**.

A jelenleg beépítetlen földrészlet logisztikai vagy üzemi telephelyként, esetleg kereskedelmi létesítményként, irodaházakként történő hasznosításához a térség közúti forgalmi helyzete kiváló lehetőségeket biztosít.

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanon tervezett beépítés során figyelembe kell venni a területet érintő védősávokat, melyekről jelen tanulmány 4. fejezete ír részletesebben.

Biatorbágy város 152/2016. (VI.30.) számú határozattal jóváhagyott, a Tópark területére vonatkozóan a 177/2016. (VII.19.) számú önkormányzati határozattal módosított Településszerkezeti tervének leírása alapján **a területre jelenleg vonatkozó kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m^2/m^2 lehet.** Ez az érték a teljes területfelhasználási egységre vonatkozik, amit csak a telektömb teljes területére, azaz a Tópark beruházás már beépített területével és a szomszédos beépítetlen ingatlanokkal együtt számítva értelmezhető, telkenként ennek az arányszámnak a betartása nem értelmezhető.

Biatorbágy város teljes közigazgatási területére – a Tópark térsége kivételével – a 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely 2016. júliusában lépett hatályba. A Tópark területére **a 16/2016. (VII.20.) számon elfogadott Helyi Építési Szabályzat, és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási terv szerint a tervezési terület a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-to1 jelű építési övezetébe tartozik.**

A HÉSZ alapján a Gksz-to1 jelű építési övezetre, így a tárgyi ingatlanra az alábbi telekalakítási és beépítési előírások vonatkoznak: az építési övezetben **20.000 m^2 a minimális kialakítható teleknagyság**, és a **telek kialakítható legkisebb szélessége 50 méter**. A telkek beépítésmódja **szabadonálló**.

Az építési telkek **megengedett legnagyobb beépíthetősége jelenleg 30%**, azzal az engedménnyel, hogy „a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel.

A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét." Fenti előírás alapján az 5% növekmény tárgyi ingatlan esetében nem alkalmazható, hiszen itt nincsenek meglévő épületek.

A **legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 40% lehet. A kötelező legkisebb zöldfelületi arány 30%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 0,8 m^2/m^2.**

Az **építménymagasság** kialakítható legkisebb értéke ebben az építési övezetben nincs meghatározva, **legnagyobb értéke pedig 14,50 méterben van megszabva**. A THÉSZ 11. § (2) bekezdése alapján "Új épület épületmagassági értéke minden homlokzatra alkalmazandó. Az egyes homlokzatok esetén az eltérési mértéke legfeljebb 10% lehet az építési övezetre megengedett épületmagasságtól".

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 THÉSZ 16. §-a kiegészíti azzal, hogy ezeken kívül a területen igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport, üzemanyagtöltő, raktározás rendeltetésű épület is elhelyezhető, valamint telkenként egy, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is. A 16. § (5) bekezdése szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben **több épület is elhelyezhető egy telken**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik. Ilyen építési övezeti előírást azonban a THÉSZ nem tartalmaz.

Tartalmazza a THÉSZ 16. §-a a területen **megvalósítható** (személygépjármű tároló és egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés), **és a nem megvalósítható** ((haszon)állattartás céljára szolgáló építmény) **kiegészítő rendeltetésű épületek** felsorolását is.

Ismerteti a THÉSZ 16. § (4) bekezdése a Gksz építési övezetekben **el nem helyezhető melléképítményeket**, amelyek az alábbiak: húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, (haszon)állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Fentiek alapján az építési övezetben az alábbi melléképítmények elhelyezésére nyílik lehetőség az OTÉK 1. mellékletében szereplő fogalom-meghatározások 86. pontja alapján: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, és építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop. Ezeknek a melléképítményeknek az alapterülete a telek beépített területébe nem számítandó bele.

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

A 16. § (7) bekezdése a)-c) pontjának előírásai szerint: „A telkek szabályozási terven jelölt zöldfelületeinek **a gyorsforgalmi utak melletti 25 m-es sávját háromszintű növényzettelepítés alkalmazásával kell kialakítani**, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.", valamint „A telek egyéb zöldfelületeként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan. Ebben az esetben minden 2 db parkolóhely után 1 db fa telepítendő.", illetve „A gazdasági terület kiszolgálását biztosító, szabályozási terven jelölt útjai mentén kétoldali fasor telepítendő.".

A tervezett beruházás során fenti előírások nagy része betartható, a beépítési javaslat ezen előírások többségének – a korábban említett három paraméter kivételével – megfelel.

Az elhelyezhető épületek megjelenését befolyásoló előírás a 16. § (6) bekezdése, amely a rendelet hatálya alá tartozó kereskedelmi szolgáltató területekre általánosan előírja, hogy **az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai tagoltan alakíthatók ki. Ez az előírás szintén betartható, és segíti az esztétikus épületek megvalósítását.**

A THÉSZ 7. §-a a **csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról** rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek és – a zöldtető kivételével – a tetőfelületek arányában (minden 50 m^2 után 0,75m^3 záportározó létesítendő). Egy telken több záportározó is létesíthető.

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

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

Jelen módosító javaslat szerint a tárgyi területre egy új építési övezet meghatározása szükséges.

Az új, Gksz-to-4 jelű építési övezet legfontosabb előírásai az alábbi táblázatban kerültek összegyűjtésre.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m^2)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-to4	**SZ**	**20.000**	**40**	**30**	**1,0**	**17,0**

(Lehetséges megoldás az is, hogy a THÉSZ-ben meghatározott Gksz-to1 jelű építési övezet paraméterei kerülnek módosításra, amennyiben a 7702/51-es hrsz.-ú ingatlan északi részére is a javasolt előírások alkalmazása mellett dönt az Önkormányzat.)

A hatályos THÉSZ-ben a tárgyi **Gksz-to1 jelű építési övezetben a minimális kialakítható teleknagyság, és a telek kialakítható legkisebb szélességi mérete változatlanul megtartható.** A telek minimális mélysége nincs a HÉSZ-ben meghatározva.

A telkek **beépítésmódja változatlanul szabadonálló** maradhat.

A tervezett logisztikai vagy üzemi jellegű telephely, esetleg kereskedelmi létesítmény, irodaházak megvalósítása számára akadályt jelent az építési övezet megengedett maximális beépíthetősége. A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7702/45-ös hrsz.-ú, összesen 13.0863 m^2 nagyságú ingatlanon összesen 39.259 m^2 beépíthető bruttó alapterületet jelent. **A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon összesen kb. 50.000-52.000 m^2-es üzemcsarnok megvalósítása tervezett. Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége 40%-ban határozandó meg**, ami 52.345 m^2 beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

Az építési telkek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettsége a **Gksz-to1** jelű övezetben jelenleg 40% lehet. Ezt az értéket **változatlanul 40%-ban javasoljuk megtartani a Gksz-to4 jelű építési övezetben.**

Az előírt minimális zöldfelületi arány jelenleg 30%, amelynek értéke a beruházói elképzelések szerint megtartható a logisztikai vagy gyártási tevékenységhez szükséges nagy alapterületű épület és a rakodó, tároló-felületek, parkolók megvalósítása mellett is.

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelenleg 14,5 méterben van megszabva. Az építménymagasság (az újabb előírások szerint már épületmagasság!) kialakítható legnagyobb értéke a javasolt építési övezet átsorolás után 17,0 méterben határozandó meg a logisztikai funkciójú épületek (megaraktár) esetében általánosan elvárt belmagasság megvalósíthatósága érdekében.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen meghatározott legnagyobb megengedett szintterületi mutató érvényben lévő értéke 0,8 m^2/m^2.

A THÉSZ 3. § (2) bekezdése szerint a szintterületi mutató: „A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m^2 szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes szintterületbe".

Ez alapján a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanon a 0,8 m^2/m^2-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 10.4690 m^2 bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad. Ez a beépítési mérték a tárgyi ingatlan esetében abban az esetben megfelelő, ha a tervezett csarnoképület egy szintes, esetleg csupán az irodarész lehet többszintes. Amennyiben azonban a beruházói igények többszintes épület megvalósítását igénylik, akkor a jelenlegi érték alacsony lehet, így **a 0,8 m^2/m^2-es megengedett legnagyobb szintterületi mutató megemelése javasolt 1,0 m^2/m^2 értékre, ami összesen 13.0863 m^2 beépített szintterület kialakítását teszi lehetővé.**

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

Az **építési hely** meghatározásának szabályait a THÉSZ 9. §-a tartalmazza az alábbiak szerint:

„(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül vagy a THÉSZ alapján lehet a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével."

Jelenleg tárgyi ingatlanon a Szabályozási terven feltüntetett építési hely a meghatározó, amely **az M1 autópálya felé az északkeleti szakaszon kb. 72 méter, a nyugati, délnyugati szakaszon az M0 felé változó, kb. 40-50 méter. A délkeleti telekhatár mentén húzódó magánút mentén pedig 10 méter előkert van meghatározva. Az ingatlannak oldalkertje és hátsókertje nincs, mivel közterületek veszik körül.**

A telken kialakítható építési helyet jelentős mértékben korlátozza az a tény, hogy a feltáró út túloldalán felépült Tópark projekt óvodájának a területen belül nem tudott a beruházó játszókertet kialakítani, és ezért **a tárgyi ingatlan délkeleti, út menti sávjában került kijelölésre a tervezett játszótér területe. A játszótér kivitelezése is elkezdődött, a kertészeti tervek szerinti növények elültetésre kerültek. A tervezéshez rendelkezésünkre bocsátott terv szerint a játszótér a feltáró út telkének szélétől kb. 45,5 méteres sávot vesz igénybe az út középső szakasza mellett, területe kb. 9000 m², hossza kb. 200 méter.**

Fentiek figyelembevételével a Szabályozási tervben kijelölt építési hely felülvizsgálandó.

A tárgyi területet érintő korlátozó szabályozási elemek a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlant jelentős mértékben érintő közlekedési védőtávolságok, amelyek a hatályos településrendezési eszközökön ábrázolásra kerültek, és amelyeken belül csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával lehet építkezni.

Szintén a felülvizsgálatot erősíti az a tény, hogy a hatályos Szabályozási terv nem az érvényben lévő jogszabályok szerinti védőtávolságot tünteti fel, hanem annál nagyobbat, és ahhoz igazította a telekhatár mentén kijelölt kötelező zöldfelületi sáv szélességét is.

Az M1 autópálya és az M0 gyorsforgalmi út előírt védőtávolsága 100-100 méter, a csomóponti ágaké 50 méter az út tengelyvonalától mérve. A Szabályozási terven látható, hogy e távolságokat szigorúan betartva a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan beépíthetősége nagymértékben korlátozott. Mivel azonban az utak védőtávolsága nem építési tilalmat, csak korlátozást jelent, a közútkezelő hozzájárulása esetén a 100 illetve az 50 méteres sávon belül is lehet építeni, megfelelő távolság megtartásával. (Általános esetben a 100 méteres védőtávolságban 50 méteren belül nem lehet elhelyezni épületet, 30 méteren belül pedig kerítést. Ez az 50 méteres védőtávolság esetében a kialakult gyakorlat szerint általában 30 illetve 20 méter.)

A fent leírtak alapján a Szabályozási terv módosítása során nem javasolt a tárgyi ingatlanon építési helyet feltüntetni, csupán a feltáró út mentén a félig kész játszótér kialakításához szükséges – a legszűkebb helyen 46 méter mély – előkert megtartását kell biztosítani építési hely határa jelöléssel.

A telek zöldfelületként kialakítandó része is a hatályos tervtől eltérően jelölendő ki, az északkeleti telekhatár mentén az autópálya lehajtó ágától mért 50 méteres védőtávolság határvonalán javasoljuk a kötelező zöldfelület szélét kijelölni, ettől nyugatra és délre a csomóponti ág tengelyétől nagyobb távolságra, 50-60 méterre húzható meg a zöldfelület belső határvonala, ami a telekhatártól mérve a legszűkebb részen is minimum 20 méter. Az érvényben lévő THÉSZ alapján e zöldfelületen belül utak és parkolók megvalósíthatók.

A javasolt módosítás révén kialakuló kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozóan a THÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítését szabályozza. A 12. § szerint a Tópark területén, így a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken is teljes közművesítés szükséges, amely jelen esetben betartható, hiszen a tervezési terület környéke teljes közművesítéssel rendelkezik.

Vonatkoznak helyi előírások a kerítés kialakítására, valamint energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezésére is. Ezen előírások betartása a továbbiakban is szükséges.

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 (max. 30% - 39.259 m²).

Érinti az ingatlant **több régészeti lelőhely** is, amelyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

A Szabályozási tervjavaslat a Rajzi munkarészek között, a dokumentum végén található!

5.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága jóval kisebb, mint amennyit a beruházói szándék szerint a tervezett új épület megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adatok:

- **Most hatályos tervek szerint:**

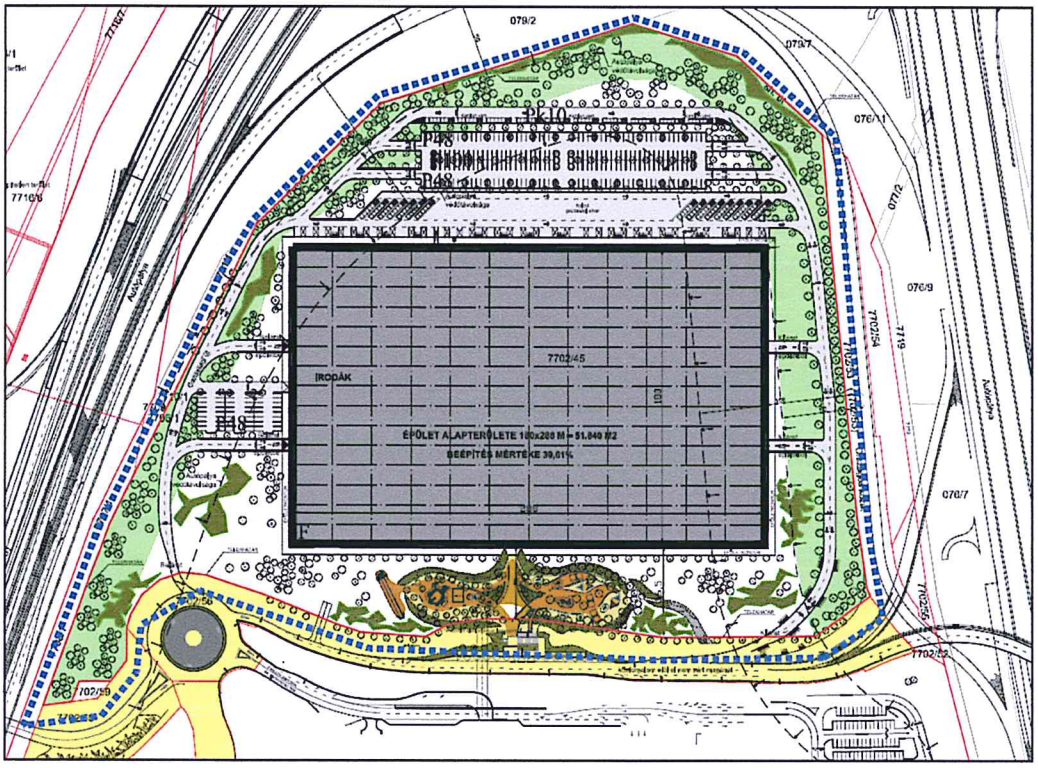
A 7702/45-ös hrsz.-ú földrészlet területe	130.863 m²
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	39.259 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	39.259 m²
Beépíthető szintterület (0,8 m²/m²) - maximum	104.690 m²
Burkolt felület (40%) - maximum	52.345 m²

- **Tervezett állapot:**

Beépíthető alapterület (40%) - maximum	52.345 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	39.259 m²
Beépíthető szintterület (1,0 m²/m²) - maximum	130.863 m²
Burkolt felület (30%) - maximum	39.259 m²

A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 13.086 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig nem változik az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

A szintterületi mutatóra vonatkozó rendelkezés javasolt módosítása miatt **a beépíthető szintterület nagysága nő 26.173 m²-rel.**



19. ábra: A Biatorbágy, 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a tervezett csarnokok ábrázolásával kb. 40%-ös beépítettség esetén

A beruházó fejlesztési elképzelései között a 7702/45-ös hrsz.-ú földrészlet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-to4 jelű építési övezetébe sorolt területén egy új csarnoképület megvalósítása szerepel.

A cég elhatározása szerint **a csarnoképület beépített alapterülete 50.000-55.000 m² között tervezett. Ennek azonban feltétele az érvényben lévő településrendezési eszközök módosítása, a jelenleg megengedett beépíthetőség növelése 40%-ra.**

A tervezési területen tervezett csarnoképületek méreteit a technológián és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően a HÉSZ, a Szabályozási terv és az OTÉK előírásaival megszabott építési hely-lehatárolás határozza meg. A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épület elhelyezése és kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal történik, ezért a belső úthálózatot a kamionforgalomra kell megtervezni. Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség.

Az elkészült beépítési tervjavaslat szerint az ingatlanon felépíteni tervezett csarnoképület a tervezett játszótér helyigényének figyelembevételével a Szabályozási terven kijelölt építési határvonalra helyezhető el, minimum 46 méter távolságra a meglévő feltáró út telekhatárától. A terven a beépíthetőség maximumát igyekeztünk ábrázolni, ezért a 12*24 méteres épületszerkezeti raszter figyelembevételével **egy 180*288 méteres téglalap alakú, 51.840 m² alapterületű épületet (beépítési %: 39,61) terveztünk, amelynek északi sarka 50 méterre, nyugati csücske pedig kb. 60 méterre kerülhet az autópálya csomóponti ágának tengelyvonalától. Ez ugyan belelóg a jogszabályok által előírt védősávokba, de remélhetőleg a közútkezelő hozzájárulását adja a beépítéshez, tekintettel a megvalósítani tervezett létesítmény funkciójára.**

Szerencsés, hogy az ingatlan déli sarka közelében már kialakításra került egy körforgalmi csomópont, amelyből egy új lehajtó ággal északnyugati irányba kiépíthető a tárgyi ingatlant kiszolgáló út, amely a terv szerint egyirányú, és a telek bejárata itt alakítható ki, ahol a portaszolgálat is biztosítható. A telken belül a tervezett belső út megkerüli az épületet, és az ingatlan keleti csücskénél tudja elhagyni a telephelyet úgy, hogy a terepszinten felhajtva eléri a Tópark meglévő feltáró útját, amibe párhuzamosan becsatlakozik a kialakításra került buszmegálló előtti szakaszon. Az ingatlan kijáratánál szintén sorompós portaszolgálat létesíthető.

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

Az ingatlan kialakult terepviszonyai miatt a tervezett épület kiszolgálását biztosító utak megvalósítása nem okoz gondot, mivel a beépíthető terület szinte sík. A megoldandó feladat részben a lejtős terep vízszintesbe hozása, másrészt a terület terepszintjénél magasabban húzódó feltáró útról az ingatlan közvetlen megközelítésének, és a telek elhagyását biztosító belső útnak a megvalósítása. Ezek a munkák tereprendezést tesznek szükségessé.

A tervek szerint a belső úthálózat többnyire 7 méter szélességű utakkal tervezett. A belső útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen. Az épület gazdasági bejáratai és a személybejárat is az ingatlan behajtója közelében, az M0 autóút felé néző délnyugati homlokzatokon kerül kialakításra, az épület délnyugati oldalánál és az autópálya csomópont felőli részen pedig a személygépjárművek parkoló-területei tervezettek. A nyitott gazdasági udvar az épület északnyugati homlokzata mentén kerülhet kialakításra, ahol a kamionnal, teherautókkal érkező áruk kipakolhatók. Ez a rakodó-terület olyan szélességgel tervezett, hogy a kamionok 45 fokos beállása, és tolatás nélküli továbbhaladása biztosított legyen. A terv szerint a kamionok épületen belüli áthajtása is biztosított két nyomvonalon, s az épületből a kihajtás északkelet felé két helyen tervezett, a teherbejáratokkal egy vonalban, az északkeleti homlokzaton nyitott kapukon keresztül, ahonnan a teherszállító gépjárművek az ingatlan kijáratát viszonylag rövid út megtétele után elérhetik a 7 méter széles egyirányú belső úton keresztül. Ezzel az épület-elhelyezéssel biztosítható a szomszédos autópálya és a gyorsforgalmi út védőtávolságának figyelembe vétele, valamint a Szabályozási tervjavaslat feltáró út felől meghatározott kötelező előkertre vonatkozó előírása.

A gyorsforgalmi utak mentén a szükséges védőtávolságok miatt előírt jelentős méretű előkert lehetővé teszi az épületek kiszolgálásához szükséges személygépjárművek elhelyezésének lehetőségét. Az épület M0 autóút felé néző előkertjében egy, az épületet „U" alakban megkerülő belső kiszolgáló útról megközelíthető önálló parkoló-terület kerülhet kialakításra összesen 48 db. parkolóhely biztosításával. Az épülettől északnyugatra pedig összesen 196 darab parkolóhely kialakítása tervezett az egymással párhuzamosan vezető kiszolgáló utak mentén merőleges parkolással. Így a teljes terület vonatkozásában közel 250 gépkocsi elhelyezése biztosítható.

A kamionok rakodási lehetőségét az épület mellett, rakodóhelyekkel lehet megvalósítani, amelynek jelentős területigénye van. A Beépítési tervjavaslat igen jelentős számú kamion rakodási lehetőségét ábrázolja, ami a konkrét tervezés során természetesen az igények alapján csökkenthető.

A kamion-rakodó területsávján kívül az északnyugati telekhatár közelében egy kamionparkoló is tervezett az út mentén párhuzamos beállással. Ebben a sávban 10 kamion hosszabb távú tárolása is biztosítható.

A terv figyelembe veszi a Szabályozási tervjavaslaton kijelölt kötelező zöldfelületet is úgy, hogy azon belül utak és parkoló-területek szükség esetén kialakíthatók, de a kerítés mentén a megfelelő, széles, intenzíven beültethető zöldsávok is megvalósíthatók legyenek.

A tervek szerint a Tópark kiszolgáló útja felől kialakuló előkert ad helyet az előző fejezetben ismertetett játszótérnek, amelynek kertépítészeti terve beillesztésre került a Beépítési tervjavaslatba. A játszótér területe a tervezett logisztikai létesítmény zöldfelületének részét képezi.

Az épület kialakítása során alapvető szempont **az építmény tájba illesztése**. Mivel a tervezett épület egy jelenlegi, növényállománnyal csak a szélső, út menti sávokban és a félig megvalósított játszótér területén rendelkező parlagterületen épül fel, így a beruházás során a telephely növényállománya nem károsodik, de a fejlesztéssel párhuzamosan elengedhetetlen az ingatlan beépítetlenül maradó területrészeinek intenzív növénytelepítése a HÉSZ vonatkozó előírásainak szem előtt tartásával. Az ingatlan előkertjeinek – a közlekedés számára szükséges burkolt felületeken kívüli – területe kiválóan alkalmas az előírt háromszintes növényzet megvalósítására, amely segítheti a nagyméretű, doboz jellegű épület tájba illesztését, és a jelenleginél esztétikusabb megjelenést eredményez a területen.

A Beépítési tervjavaslat szerint a telephelyen 47.140 m² füvesített és cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő zöldfelületet jelöltünk ki a játszótér területével együtt. Ez összesen az ingatlan területének 36 %-a. A burkolt felület nagysága (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a telken **összesen 31.880 m², ami a teljes terület 24,4 %-a.**

A tervek szerint **a csarnoképület földszintes kialakítású,** a technológiához szükséges minimális belmagasság biztosításával. Így a tervezett épületmagasság 16-17 méter. A kialakításra kerülő 1000-1200 m²-es irodarész a csarnoképületen belül kap helyet.

Az ingatlan csapadékvíz-visszatartása érdekében **záportározó kialakítása szükséges** az M1 autópálya közelében, a telek legmélyebben húzódó részén.

A tervezett csarnoképületek tetőfelületei alkalmasak **megújuló energia-termelésre**, igény esetén itt helyezhetők el napelemek vagy napkollektorok az épületek hőellátása egy részének biztosítására. Az elhelyezésnél a HÉSZ előírása szerint „elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetileg beillesztve" lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni. Ezen kívül a berendezések elhelyezhetők az épület homlokzatán, de csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva, vagy önálló építményként, építési helyen belül.

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

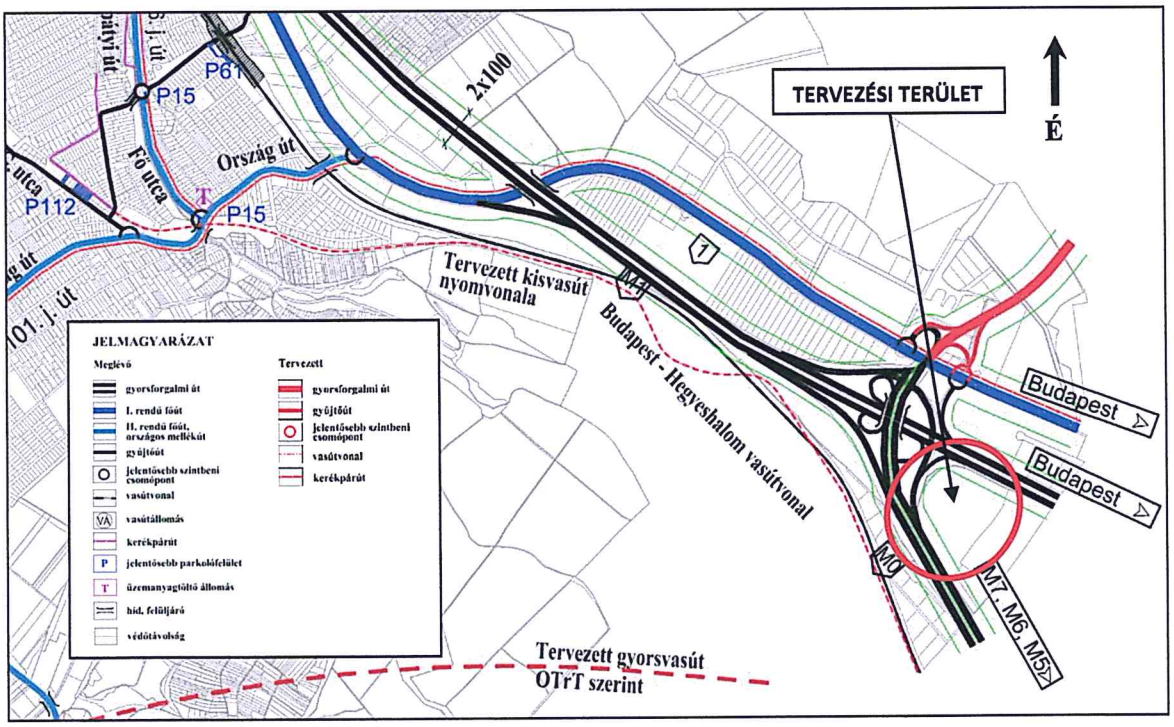
Jelen telepítési tanulmányterv egy megvalósítani tervezett új logisztikai telephely vagy üzem, esetleg egy új kereskedelmi létesítmény építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A tervezett beruházás nem jár Biatorbágy népességszámának növekedésével, így **a humán infrastrukturális ellátás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

Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, de még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállaló biatorbágyiak száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi részén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan területén tervezett új telephely létrehozása a munkahelyek számában hozhat kismértékű változást.**

A tervezési terület Biatorbágy délkeleti részén, Törökbálint közigazgatási területe közelében található. A területet az M1 autópálya, az M0 autóút, és e két gyorsforgalmi út komplex csomópontja, délkeletről a Tópark projekt már felépült épületegyüttese, illetve annak kiszolgáló útja határolja.

A tervezési terület a **közúti közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. Az M1 autópálya a Fővárostól kb. 12 km távolságra fekvő tervezési területtől északkeletre húzódik a tervezési terület mentén gyűjtő-elosztó pályával. Az autópályán néhány éve mindkét irányából kiépült a tárgyi terület megközelítését biztosító lehajtó ág. Ezen túlmenően a Tópark közvetlen kapcsolatát a terület délnyugati oldalán, az M0 autóúton létesített csomóponti kapcsolat biztosítja, amely egy felüljárót és a kapcsolódó nagyméretű körforgalmi csomópontokat foglalja magába.

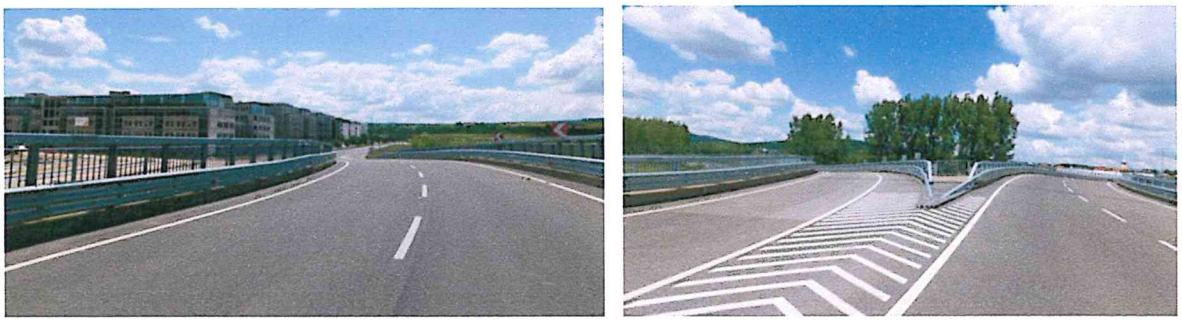
20. ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész tervezett úthálózat (részlet – 2015. Mobil City Bt.)



Az ismertetett csomópontok megoldják a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan közvetlen megközelítését az M1 autópálya és az M0 autóút felől, amelyeken át az ország bármely területe és a határon túli területek is egyszerűen elérhetők.



21. ábra: Légifotó az M1 autópályáról kiépült lehajtó ágakról valamint az M0 tervezett csomóponti megoldásáról (forrás: google)



22. ábra: A terület megközelítését biztosító lehajtó ágak az M1 autópálya felől



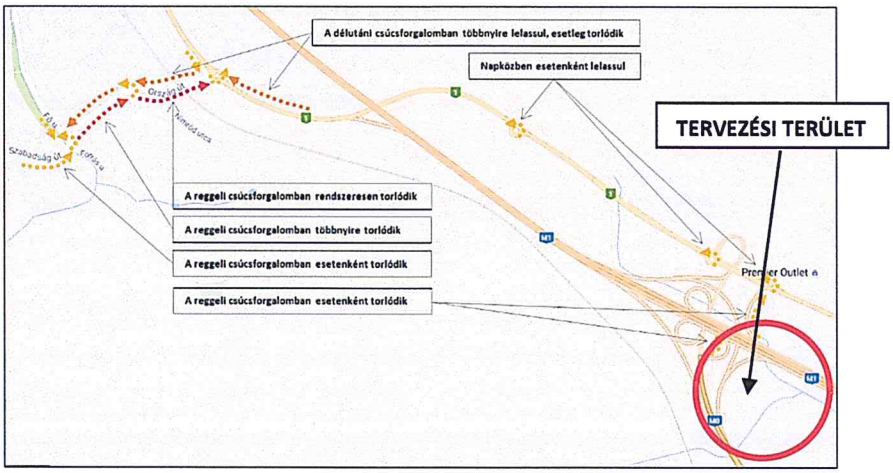
23. ábra: Az M1 autópálya Győr irányából érkező lehajtó ága és alatta az M0 autóút M1 autópályára kivezető ága, valamint a terület feltáró, kiszolgáló útjának északi szakasza



24. ábra: Az ingatlan északkeleti részének látképe és a déli körforgalmi csomópont a feltáró út és a Tópark ingatlankomplexum épületeinek északnyugati kiszolgáló útja találkozásánál

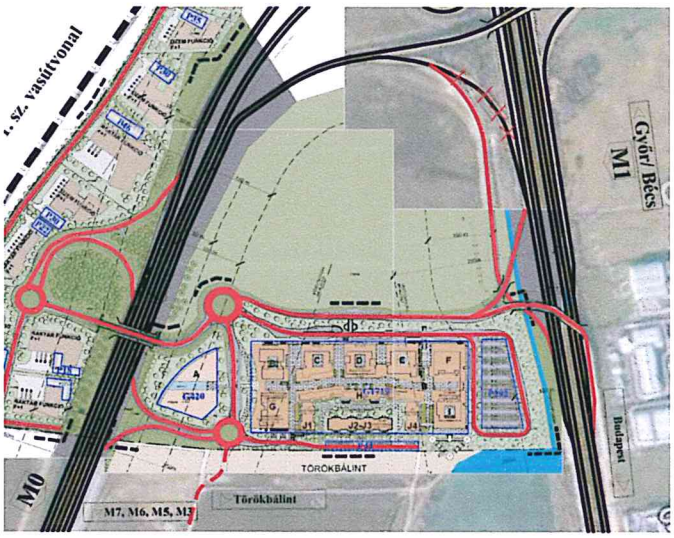
A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan tágabb környezetének (ld. 21. ábra) közúti kapcsolatait a Biatorbágyi Ipari Parkban található WestLog telephelyre készült telepítési tanulmány részletesen elemezte, feltárta a térség közúthálózati, forgalomtechnikai problémáit és javaslatokat tett azok kiküszöbölésére. Vizsgálta a tanulmány a térségben tapasztalható forgalmi torlódásokat, és azok megszüntetési lehetőségeit is.

A hét napjai és a napokon belül a nap órái szerint tematizált átlagolt forgalmi helyzetképet az alábbi összegző ábra szemlélteti.



25. ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok

Mint a fenti ábrán látható, **a tárgyi területet a forgalmi torlódások általában nem érintik.**



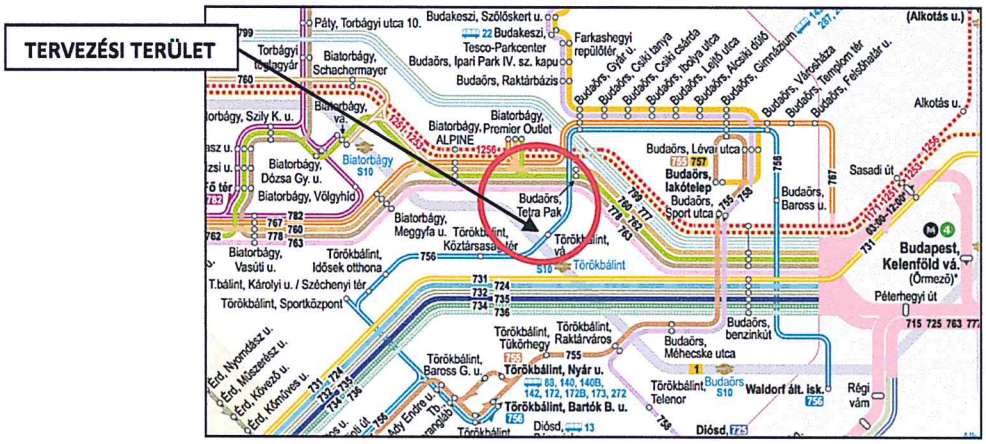
A Tópark projekt keretében megvalósult épületegyüttes és **a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan közúti kiszolgálását biztosító fő feltáró, kiszolgáló út az M0 autóút és az M1 autópálya csomóponti kapcsolatai között, a tárgyi terület délkeleti határán vezetett gyűjtőút**, amelynek nyomvonala és főbb csomópontjai részben elkészültek, ezáltal a tárgyi ingatlan gépjárművel történő megközelítése – bár egy magánúton keresztül, de – megoldott.

26. ábra: Biatorbágy, Tópark - Szabályozási terv módosítása – tervezett úthálózat (Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.)

Az új telephelynek a Beépítési tervjavaslat szerint két kapuja lesz, tekintettel egyrészt az ingatlanon belül tervezett belső feltáró út kialakítására, másrészt az megvalósítandó létesítmény tehergépjármű és kamion-, valamint személyforgalmára.

A déli részen tervezett kapubejárón keresztül közelíthető meg a telephely, amely az ingatlan szélének közelében, a gyorsforgalmi utakkal közel párhuzamosan vezető, az épületet „U" alakban körülölelő belső úthálózattal tervezett. Az épület körbejárhatósága – amely a feltáró útvonallal együtt biztosított – a nagyméretű gépjárművek egyszerűbb közlekedését teszi lehetővé. A telken belüli feltáró utak, parkolók, rakodó és tároló-felületek kialakításáról jelen tanulmány 6. fejezete ír részletesen.

A terület **tömegközlekedési ellátottsága és gyalogos megközelítési lehetősége** nem kedvező, fejlesztésre szorul. A tervezési terület megközelíthetőségét jelenleg még közösségi közlekedési járat nem biztosítja. A tervezett létesítmény dolgozói elsősorban gépkocsival közelíthetik meg a munkahelyüket. A **tömegközlekedést igénybe vevők** a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok buszmegállóitól tudják gyalogosan elérni a 7702/45-ös hrsz.-ú földrészleten megvalósítani tervezett telephelyet.



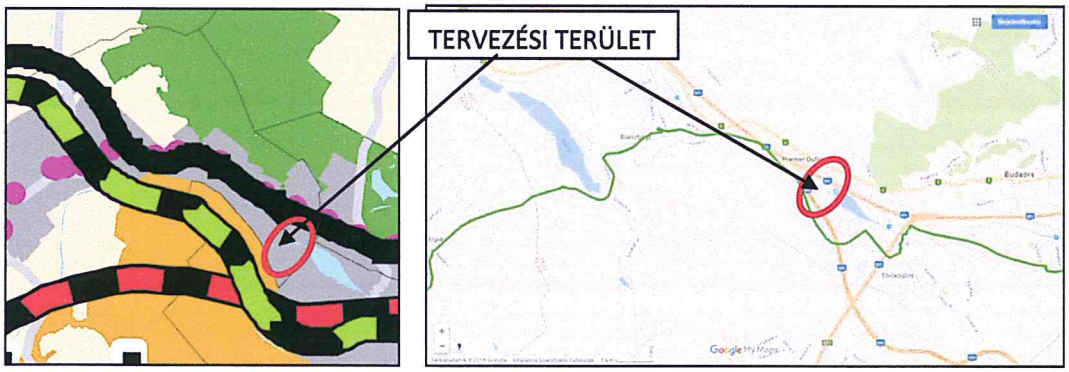
27. ábra: A térség VOLÁNBUSZ járatai
(forrás: https://www.volanbusz.hu/files/public/terkepek/vonalak/700.pdf)

A tervezési területen jelenleg „sem gyalogos-, sem kerékpáros közlekedés nincs (kivéve az építésen dolgozók mozgását), a gyorsforgalmi utak felől gyalogos, illetve kerékpáros közlekedési szempontból nem megközelíthető. Törökbálint irányából a tervezési terület egy földúton (mezőgazdasági feltáró úton) megközelíthető, de burkolt útszakaszon nem". (Részlet a Tópark területére készült településrendezési eszközök alátámasztó munkarészéből – OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft. – 2016.)

A Tópark területére korábban készült „Telepítési tanulmányterv szerint a Tópark fejlesztési területe és Törökbálint vasútállomás között Tópark Expressz néven menetrendszerinti **buszjáratot** indítanak majd, hogy a terület közösségi közlekedéssel is kiszolgált legyen". Az ingatlan előtt buszmegálló-pár van kialakítva.

Kötöttpályás közösségi közlekedés a területen nem elérhető. Bár a Budapest–Hegyeshalom vasútvonal a tárgyi terület közelében vezet, vasúti megállók csak a szomszédos településeken találhatók 2-5 km távolságban.

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



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

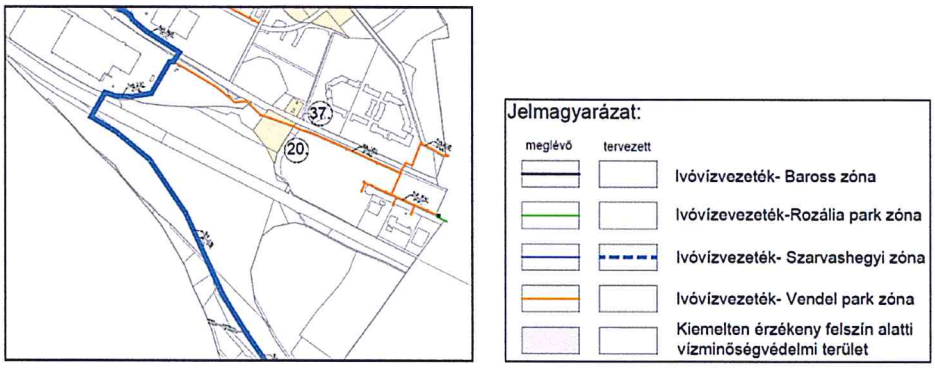
Az OTrT szerkezeti tervén (29. ábra) a lila pöttysorral ábrázolt Budapest - Balaton kerékpárút az 1. számú főút vonalán vezet. A kerékpárútra elkészült tanulmányterv szerint ez a kerékpáros útvonal a későbbiekben nem a tervezési terület mellett halad majd el, hanem a mai információk szerint az M1 autópályától délre.

A tárgyi logisztikai beruházás tekintetében azonban ez a nyomvonal nem releváns, mivel a létesítmény kerékpárral történő megközelítésének igénye várhatóan nem lesz jelentős.

A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműtérképei alapján:

Vízellátás

A tervezési területen a tervezett új épület vízigénye a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő rendszeréről és alapbázisairól, a regionális vízellátó hálózathoz való csatlakozással, közüzemi hálózatfejlesztéssel biztosítható.



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

Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása az M0 autóút mentén, annak déli oldalán vezetett, a Törökbálintot Biatorbággyal összekötő D 315 KM PVC regionális vízvezetékéről biztosítható.

A Tópark projekt ellátására a törökbálinti hálózat felől kiépült egy jelenleg még magántulajdonú dn 200-as vízvezeték. Az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. által megvalósítani kívánt telephely térsége, a tervezett új csarnoképület vízellátása a meglévő hálózaton keresztül, egy új, leágazó vízvezetékről megoldható. A korábbi építési engedélyezési terv műleírása szerint:

„A meglévő vezetékről várhatóan egy méretlen D 315 KM PVC leágazó vezeték kiépítése szükséges a közigazgatási határ közelében, majd az M0 autóút csőátsajtolással való keresztezése után a vezeték megépíthető a 7702/33 hrsz-ú telekhatárig. A vezeték alkalmas kell legyen a távlatban fejlesztésre kerülő ingatlanok vízellátásának a biztosítására is.

A vezetékben a nyomásszintet a Törökbálinton lévő Virág tanyai 2x1000 m^3-es tározó biztosítja, túlfolyószint 236,56 mBf., ennek megfelelően épületen belül nyomáscsökkentő berendezés alkalmazása szükséges a vizes berendezések védelmére."

A fejlesztéshez szükségessé váló vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

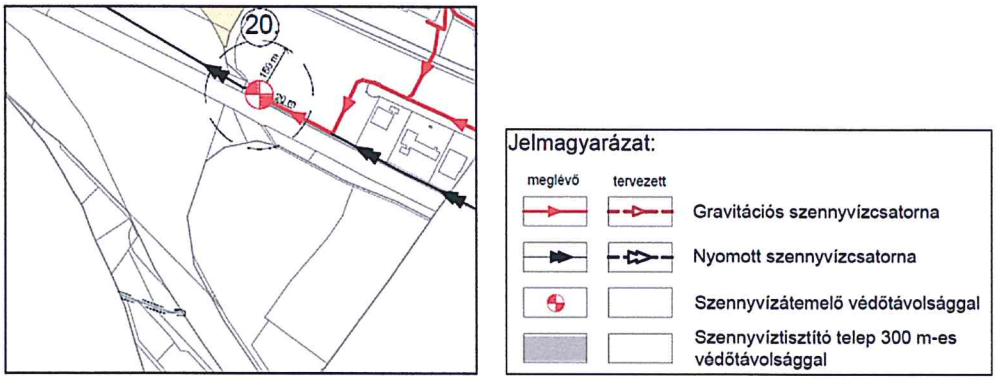
A tárgyi területen belüli vízellátó hálózat kialakítása során a telekhatáron belül egy szabványos vízmerőhely elhelyezése szükséges, amely után körvezetékes kialakítású D 250 KPE vízellátó hálózat megvalósítása javasolt az üzem biztonságosabb ellátása, az esetleges pangó vizes állapotok elkerülése érdekében. A körvezetékről bekötésekkel biztosítható az épületek használati és tüzivíz ellátása.

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

Az elkülönített locsolóvíz vezetékről automata öntözés kerül megvalósításra a növényzet életben tartásának biztosítására.

Szennyvízelvezetés

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



30. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Szennyvízelvezetés című tervlapjáról

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

A tárgyi területtől északra húzódó M1 autópálya északi oldalán a szennyvízcsatorna részben nyomott, részben gravitációs rendszerben kiépült, az M0 – M1 csomópont közelében, attól északra pedig egy védőtávolsággal rendelkező szennyvízátemelő üzemel. A kiépült hálózat a belterület központi részei felé vezeti a szennyvizet.

A működő szennyvíztisztító telep jelenleg még nem alkalmas a tervezett épület többlet szennyvizének befogadására, így a keletkező szennyvízmennyiséget nem képes befogadni a tervezett beruházás megvalósítása esetén. Az ellátás biztosítására csak a közüzemi hálózat fejlesztésével van lehetőség. A kapacitásbővítés beruházási költsége és a közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése a beruházót terheli, erre vonatkozóan megállapodást kell kötnie az üzemeltetővel.

„A telephelyről elvezetésre kerülő szennyvizek befogadója várhatóan az M1 autópálya „L" ága mellett üzemelő 3. sz. biatorbágyi szennyvízátemelő lesz. Ezt követően a szennyvíz a közüzemi hálózaton keresztül a biatorbágyi szennyvíztisztító telepre kerül bevezetésre, amely alkalmas a szennyvizek teljes biológiai tisztítására, s tisztítást követően az élővízbe való bevezetésre.

A regionális szennyvízelvezető hálózat meglévő főművei (gerinccsatorna, szennyvízátemelő és szennyvíznyomócső, szennyvíztisztítótelep, stb.) a tervezett jelenlegi és a távlatban várható beépítésnek megfelelően kapacitás-ellenőrzése, szükség szerint kapacitás- bővítése (átemelő szivattyúk, stb.) szükséges.

A bővítés mértékéről és időpontjáról a szennyvíz terhelés felfutásának ismeretében a kapacitásigény bejelentések alapján tud a közmű üzemeltető nyilatkozni.

A telephelyen belüli szennyvízelvezető hálózat befogadója a meglévő 3. számú átemelő előtti gerinccsatorna tisztítóaknája.

A közüzemi hálózatba való bekötés egy D 225 KPE nyomócsövön történik, az M1 autópálya keresztezésére védőcső átsajtolással van lehetőség."

A szennyvizek elvezetését a talaj- és talajvíz védelme érdekében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózaton keresztül kell megoldani. A területen az előközművesítés keretében kell a kiépítendő utak nyomvonalán az elválasztott rendszerű, gravitációs üzemű, vízzáró kialakítású szennyvízcsatorna hálózatot megépíteni.

A tervezési terület topográfiai szempontból a Törökbálinti tó irányába lejt, így a kiépítendő gravitációs szennyvízcsatorna hálózati rendszert is ebbe az irányba gravitálóan lehet kialakítani. A terület legmélyebb részén kell egy szennyvíz átemelő berendezést építeni, amelyekből nyomóvezetéken keresztül lehet a szennyvizeket a meglévő elvezető rendszerbe juttatni. A szennyvíz átemelő telepítésére várhatóan a Tópark beruházás keretében kerül sor, de kialakítása során biztosítani kell a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan szennyvizeinek fogadását is.

Meg kell még említeni, hogy közcsatornába majd csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozásból eredő eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsatornába továbbítani.

Csapadékvíz-elvezetés

A tárgyi ingatlan területét korábban két vízfolyás is érintette, amelyekkel kapcsolatban az alábbi feladatok elvégzése vált szükségessé az M0 – M1 lehajtó ágainak kiépítése miatt:

• a Biatorbágy Város Önkormányzat által üzemeltetett Hosszúréti-patak, amelynek nyomvonalát ki kellett váltani, mederkorrekció vált szükségessé;
• az Állami Autópálya Kezelő Nyrt. által üzemeltetett I. sz. időszakos vízfolyás, amelynek nyomvonalát ki kell váltani, zártszelvénybe helyezés és mederkorrekció válik szükségessé.

„A telephely csapadékvíz elvezetése az Önkormányzat üzemeltetésében lévő Hosszúréti patakon keresztül biztosítható. A tervezett csatornák részben közvetlenül a Hosszúréti-patakba kerülnek bevezetésre, részben pedig az un. 1. sz. időszakos vízfolyáson keresztül.

A tervezéssel érintett terület a Hosszúréti-patak vízgyűjtő területének völgyében van, részben töltésben, részben pedig bevágással biztosítható a beépítés.

Eredetileg a vízgyűjtő terület dombvidékes jellegű, mezőgazdasági művelés alatti, vagy zöldterületi beépítésű terület volt. Ennek alapján (ezt a hidraulikai terhelést figyelembe véve) került sor az elsődlegesen záportározó funkciójú Törökbálinti tó hidraulikai méretezésére.

A Biatorbágy felé eső területen jelentős mértékű beépítésekre kerül jelenleg sor, amelyhez a környezetvédelmi engedélyt a KDV KÖTEVIFE KTVF: 8338-17/2006 számon megadta. Az engedélyben foglaltak szerint jelenleg ezen a területen tervezik a patak meder korrekcióját, és az M1 autópálya keresztezése előtt egy záportározó és bioszűrő építését.

Az M1 autópálya feletti záportározó szükségességét az M1 utópálya és csomópont alatti vízátvezetést biztosító műtárgyak korlátozott terhelhetősége indokolja, ez egyúttal megakadályozza a Hosszúréti-patak és a Törökbálinti tó hidraulikai túlterhelését."

Az 1. sz. időszakos vízfolyás az M1-M0 autópálya külön szintű csomópontjának megépítése során, az 1990-es évek elején került megvalósításra. A csomópont építésekor az autópálya meglévő vízelvezető rendszere az útépítési igényeknek megfelelően jelentősen átalakításra került. A vízgyűjtő területről É-i irányból a vízelvezetést továbbra is a Hosszúréti-patak biztosította, de az M0 autóút alatt biztosítani kellett a D-i irányból a pálya felé gravitáló vizek szabályozott átvezetését. Ezért kiszabályozásra került az 1. számú időszakos vízfolyás nyomvonala, és az M0 autóút alatt a 0+520 km szelvényben egy ø 200 cm TUBOSIDER áteresz került beépítésre. Az időszakos vízfolyás befogadója a Hosszúréti-patak, nyomvonala keresztezi a beépíteni kívánt területet." (A patak területet keresztező szakasza már kiváltásra került.)



31. ábra: Az M0 autóút alatt átvezetett csőáteresz és az 1. sz. időszakos vízfolyás sávja

„A beépíteni kívánt területről többlet záporvíz mennyiség a patakba/tóba a KDV KÖTEVIFE nyilatkozata szerint nem engedhető be, ezért a patakot jelenleg is terhelő vízmennyiség feletti csapadékvizet egy új záportározóban fogadni kell tudni és késleltetni. Ezt követően a tiszta csapadékvíz bevezethető a befogadó vízfolyásba. A tervezett megoldás összhangban van a területre kiadott környezetvédelmi engedéllyel. A telephely csapadékvíz elvezetése zártgyűjtős csatornahálózat építésével kerül megoldásra. A területet külső csapadékvíz az 1. sz. vízfolyáson keresztül terheli. A telephely területére jutó csapadékvizek elválasztott rendszerben kerülnek összegyűjtésre:

• zöldterületről csapadékvizet nem vezetünk el

- a tetőfelületről „tiszta" csatornán keresztül a csapadékvizek közvetlenül bevezethetők a záportározóba s azon keresztül a befogadóba
- az út és térburkolatok, parkoló felületek csapadékvizét elkülönítetten kell összegyűjteni, és csak homok és olajfogó berendezésben való előkezelést követően köthető be közvetlenül a záportározóba s azon keresztül a befogadóba

A záportározóba bevezetésre kerülő csapadékvíz minőségének ki kell elégítenie" a vonatkozó jogszabályok szerinti előírásokat.

Az ingatlan és a Tópark épületegyüttesét kiszolgáló út mellett egy nyílt, burkolt árok került kialakításra, amely az út csapadékvizeit gyűjti és szállítja a Hosszúréti-patak irányába. A telephely beépítése után az ingatlanon belül a csapadékvizeket az utak mentén kiépített elválasztott (tiszta és olajjal esetlegesen szennyeződhető) rendszerű, gravitációs üzemű, vízzáró kialakítású csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba (patakok, tavak) vezetni. Szennyezett csapadékvizeket a befogadóba vezetni nem szabad, ezért azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges. Az új épület rákötése előtt iszapfogó és olajleválasztó műtárgyat kell beépíteni.

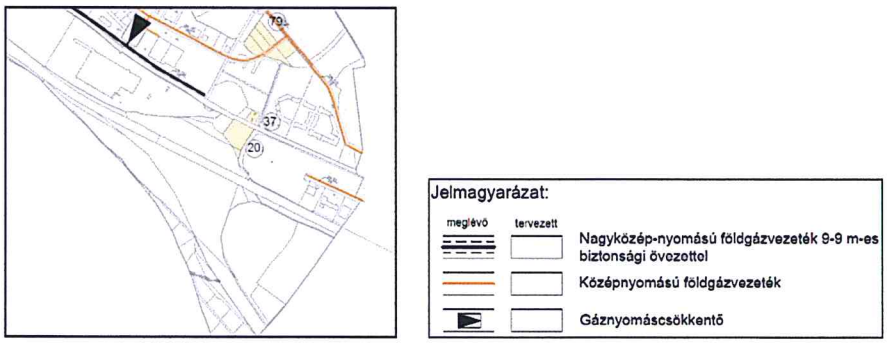
A tárgyi területen belül kizárólag Magyarországon érvényes alkalmazási engedéllyel rendelkező homokfogó és olaj-leválasztó berendezések telepíthetők.

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

A korábbi építési engedélyezési terv szerint a tervezett záportározó a terület északi részén, az autópálya-csomópont melletti sávban kerül megvalósításra. „A záportározó medence kialakítására az 1. sz. vízfolyás medrének megnyitásával, a keresztmetszet bővítésével biztosítottunk lehetőséget. Épül 180 m hosszban 3:1 rézsűs támfalas megtámasztással min 3,0 m (változó) mélységű, 5,0 m fenékszélességű szelvény, melynek hasznos térfogata kerekítéssel 3600 m^3, és gravitációsan üríthető a befogadó irányába az autópálya alatti DN 2000 TUBOSIDER szelvénnyel azonos kialakítású átereszen keresztül."

Gázellátás

Biatorbágyon a TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft. biztosítja a gázellátást. A tervezett épület gázigénye a kiépített rendszeren keresztül biztosítható. Az ellátás biztosítására csak a közüzemi gázelosztó hálózat fejlesztésével van lehetőség. A kapacitásbővítés beruházási költségei és a közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése a beruházót terheli, amelyről megállapodást kell kötni a gázszolgáltatóval.



32. ábra: A tárgyi telephelyet érintő gázellátó rendszer

A tervezési területtől távolabb meglévő középnyomású gázvezeték (DN 250/PE) húzódik az 1. sz. főközlekedési út nyomvonalával párhuzamosan, annak északi oldalán. „A hálózatot azonban az 1-es főút M0-M1 autópálya csomópontjától Biatorbágy felé eső területen a főút mindkét oldalán jelentős vállalkozói területfejlesztés gázigénye terheli, az M1-M0 csomóponton túli területek ellátására ennek a hálózatnak a továbbépítésével várhatóan nincs lehetőség. A fejlesztési lehetőséget egyébként is jelentős mértékben gátolja az M1-M0 csomópontban az autópálya és a csomóponti ágak keresztezésének megépítése, illetve a csomópont alatt a megépítést követően várható üzemeltetési nehézségek."

A tárgyi ingatlan környezetére korábban készült építési engedélyezési tervek műszaki leírása szerint „a gerincvezetéket a terület teljes gázigényének figyelembe vételével nagyközépnyomású (8 bar) vezetékként célszerű kiépíteni, és a gázigények elhúzódó felfutása miatt az egyes beépíteni kívánt területegységek területén telepített gáznyomás-szabályozó berendezésekkel kell az ellátást biztosítani." Egy, várhatóan Törökbálint irányából betáplált nagyközépnyomású gázvezeték (DN 250/PE) kiépítése szükséges, amelyről a leágazás D 250 PE csővezetékből kerülhet kiépítésre, amelyen a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan tágabb térségében egy nagy teljesítményű, föld alatti telepítésű gázfogadó állomás építendő ki.

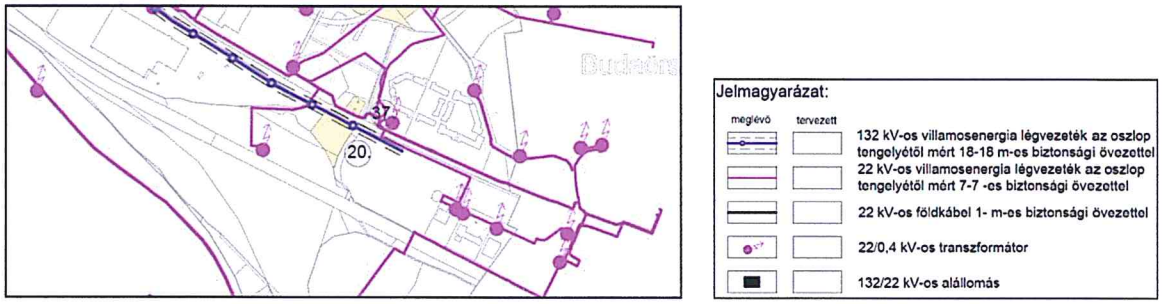
A gázfogadó után a magánútként kialakított 7702/56-os hrsz.-ú területen építendő ki a belső gáz hálózat, – melynek szolgalmi jogát a TIGÁZ Zrt számára biztosítani kell – és amelyről az egyes épületegységek ellátása gázvezeték bekötés építéssel biztosítható. Ezzel a megoldással lehetővé válik a tervezett létesítmény gázigényének kielégítése.

A tervezett telephely gázellátása a közüzemi hálózatról csatlakozó gázbekötő vezetéken át egy terepszint alatti telepítésű gáznyomás-szabályozó berendezés segítségével biztosítható, amely a telekhatár közelében alakítandó ki.

Az épületbekötések előtt elzáró szerelvény elhelyezése szükséges, a mérőhelyeket közvetlenül az épületbe való bekötés helyén kell kialakítani jól megközelíthető helyen.

Villamosenergia ellátás

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



33. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan középső sávjában elektromos földkábel húzódik, amelyre az ELMŰ-nek vezetékjoga van bejegyezve az ingatlan tulajdoni lapján.



34. ábra: A 7702/45-ös hrsz-ú ingatlanon keresztülhúzódó, egy szakaszon feltárt elektromos földkábel

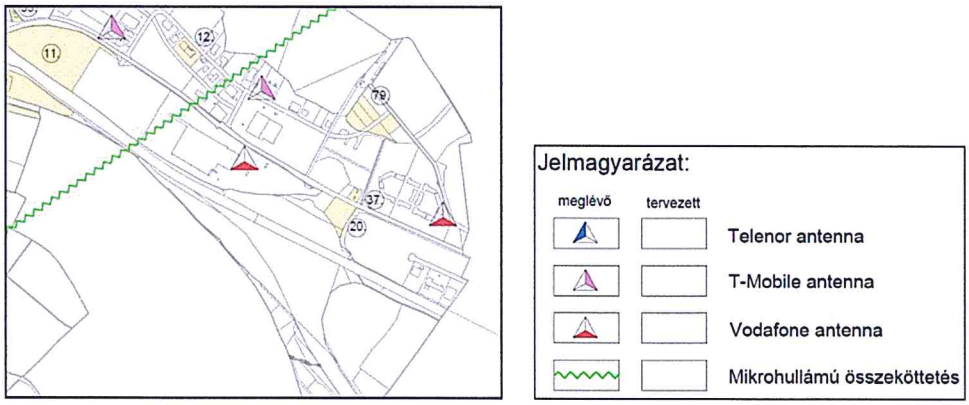
A tervezett létesítmény villamosenergia igénye hálózatfejlesztéssel biztosítható.

„Építtető a fenti villamos teljesítményt 20 kV-on szeretné vételezni, kétoldali független betáplálláson két csatlakozási ponttal és két méréssel. A tervezési területen belül az energiaellátás biztosítása 20 kV-os földkábel hálózaton, és az energiaigények szerinti központban telepített transzformátor állomásokon át történik.

Az épületen kívüli kisfogyasztók (pld. sorompók, beléptető rendszerek, vízmérők, térvilágítás, sprinkler szivattyúk szennyvíz átemelő stb.) energiaellátásának biztosítására kisfeszültségű földkábeles ellátást tervezünk."

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

Hírközlés



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

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

„Megrendelő nagy adatátviteli igényű iroda/vállalkozási/egyéb funkciójú központot kíván létesíteni a tervezési területen, a távközlési és adatátviteli hálózatához optikai kábel csatlakozást célszerű biztosítani.

A szabályozási terv szerinti fejlesztési területek távközlési és adatátviteli igényét nem tudjuk becsülni, azonban az optikai kábel csatlakozás kiépítése szinte korlátok nélküli igény kielégítést tesz lehetővé.

A fejlesztési területen jelenleg optikai kábel távközlési célokra nem üzemel. A meglévő távközlési hálózat az M0 autópálya túloldalán azzal közel párhuzamosan a Magyar Telekom NyRT kezelésében üzemel.

Az üzemeltető elvi nyilatkozata szerint a meglévő hálózata továbbfejlesztéssel a többlet igények kielégítésére alkalmas, de mivel jelentős távolságra van a meglévő létesítményeitől a fejleszteni kívánt terület, pénzügyi és műszaki ajánlatot a tényleges beépítés és a várható forgalom ismeretében tud tenni a beruházó kérése alapján.

A telekhatáron belül az épületig védőcsöves alépítmény kerül bekészítésre a szolgáltató számára. A tervezett épületben épületen belüli csatlakozási pont (helyiség) kialakítása szükséges." *(Az idézett részletek az építési engedélyezési terv műszaki leírásából származnak.)*

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezeték nélküli mobiltelefonok a távközlési ellátottságot teljessé teszik. A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan tágabb térségében 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. Az M1 autópályától északra több Vodafone antenna sugároz a tervezési terület közelében.

Mikrohullámú összeköttetés a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlantól távolabb 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 villamos-energia közhálózatra történő betáplálását, illetve igény esetén a vételezést ugyanarról a rendszerről.

A napkollektorok és napelemek alkalmazása estén 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.

(A közmű fejezet a „Biatorbágy Shopping Mall – Hrsz.: 7702/32 – Építészet engedélyezési terv – 11. kötet Út- és közmű munkarész" című dokumentum alapján készült, Generáltervező: Deutsche Mérnöki Iroda Kft.; Szakági tervező: Argon-Geo Mérnöki Iroda Kft.)

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

A Biatorbágyi 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan területén megvalósításra kerülő beruházás egy új logisztikai telephely vagy üzem, esetleg kereskedelmi létesítmény, irodaházak kialakítását jelentheti a városban.

A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigora garanciát ad arra, hogy a tervezett létesítmény ne terhelje a település lakosságát. Ezen kívül a terhelés a jelentős távolság miatt sem veszélyezteti Biatorbágy lakóterületeit, hiszen a tárgyi ingatlan a település közigazgatási területének a keleti, a központi belterülettől messze fekvő nyúlványán valósul meg, ahol csupán a most épülő Tópark beruházás épületegyütteseinek közelségével kell számolni. Mivel azonban a most épülő épületegyüttes számos lakást, gyermekintézményeket is magába foglal, a tervezett beruházás során a környezeti hatásokat úgy kell tervezni, hogy a lakások terhelése ne haladja meg a megengedett mértéket.

Az új csarnoképület megvalósítása a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a földrészlet azonban mai állapotában egy parlagterület, tehát az építés nem jár kialakult, rendezett zöldfelület megszüntetésével. Az ingatlanon eddig elültetett növényzetet, a félig kész játszóteret a tervezett épület megvalósítása során meg kell tartani.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, az új épület és a szükséges parkoló-, rakodóterületek alapterületén túlmenően megmaradó kertet rendezett zöldfelületként kell kialakítani. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnok megvalósítása lehetővé teszi, hogy az ingatlan fennmaradó szabad területein nagy, egységes zöldfelületek maradjanak meg, amelyek a határoló utak felőli telekhatárok mentén előírásra kerülő háromszintes növényzettel, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávokkal, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával, egy – telken kívül kialakított – záportározóval együtt kedvező látványt teremthet, és barátságos munkakörülményeket biztosíthat az ott dolgozók számára. A hatályos THÉSZ-ben szereplő, a telekhatárok mentén kötelezően kialakítandó változó szélességű zöldsáv lehetőleg a tárgyi ingatlan telekhatárainak teljes hosszában megvalósítandó a tervezett kapubehajtók figyelembevételével. Ez esztétikus keretet biztosíthat a telephelynek mind a szomszédos országos főutak, mind a Tópark beruházás keretein belül megvalósuló épületegységek és a terület belső feltáró, kiszolgáló útja irányába. Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyen kialakuló modern csarnoképület esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett új létesítmény várhatóan a Biatorbágy Ipari Parkjában már felépült raktározási, logisztikai rendeltetésű épületekhez hasonló, esztétikus gazdasági épület lesz. A terület fennmaradó, be nem épített részeinek kertészeti eszközök alkalmazásával történő kialakításával, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett településkép hozható létre. A tervezett épületet megfelelő környezeti kialakítással bele kell illeszteni majd a környezetébe, hiszen az „aranyháromszög" területén már kialakult településközponti vegyes terület található igényesen megvalósított iroda- és lakóépületekkel.

Környezeti szempontból nagyon szerencsés Biatorbágy ezen területének a közigazgatási területen belüli elhelyezkedése, hiszen – a Tópark lakóépületein túlmenően – a lakóterületek e térségtől nagy távolságra, az uralkodó északnyugati széliránytól eltérő irányban helyezkednek el, így zavartalanságuk a tervezett létesítmény megvalósulása után is biztosított.

Mivel az új létesítmény megközelítése részben az M0 gyorsforgalmi út felől, a meglévő körforgalmi csomópont északnyugati ágán keresztül történik, az innen érkező forgalom a szomszédos irodakomplexum és lakóterület terhelésének növekedésével nem jár. Számolni kell azonban a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan megközelítését biztosító 7702/56-os hrsz.-ú kiszolgáló úton az új funkcióból adódó, megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet, mivel az M1 autópálya irányából csak a kiépített feltáró úton át lehet megközelíteni a tervezett logisztikai üzem bejáratát.

A megvalósításra kerülő telephely dolgozói várhatóan elsősorban gépkocsival fogják megközelíteni a munkahelyüket. Biatorbágy lakóterületei felől, illetve a környező településekről gépkocsival közlekedők az M1 autópályán, vagy az M0 autóúton, esetleg a központi belterület felől az M0 túloldalán kiépítendő úton, vagy Törökbálint lakóterületei felől a tó déli oldalán megvalósított úton keresztül, a terület belső feltáró útján át érkeznek meg a tárgyi ingatlanhoz. A tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok, illetve az esetlegesen megvalósítandó gyorsjárat kiépített buszmegállóitól gyalogosan tudják elérni az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft. által megvalósítani tervezett épületet.

Mivel a logisztikai üzemek általában folyamatos működésűek, a dolgozói forgalom nem a reggeli és délutáni órákban jelent majd forgalomnövekedést a településrészen, így a terhelés várhatóan nem lesz jelentős és elviselhetetlen.

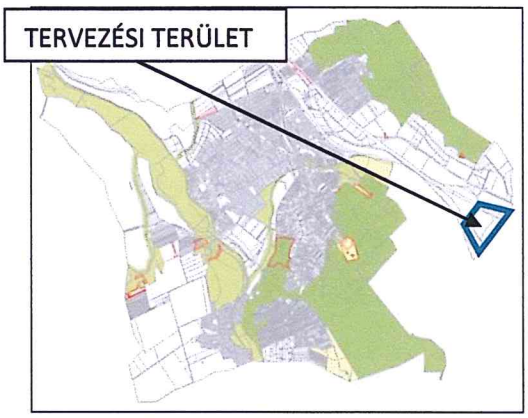
A városra ma még az ingázás is erősen jellemző, a munkavállalók jelentős hányada más településekre, elsősorban a közeli fővárosba jár dolgozni. A tervezett épületek megvalósítása, az új munkalehetőségek megjelenése a lakosság ingázási mutatóit javíthatja majd, de ez a központi belterületen jelentkező, észak felé tartó forgalom csökkenésével nem jár, mivel a tervezett létesítmény megközelítése is csak ezeken a jelenleg problémás csomópontokon keresztül történhet majd a város belső lakóterületei felől.

Az épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan tervezett jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő új parkoló-területek elengedhetetlen – a hatályos THÉSZ-ben is szigorúan előírt – 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.

8.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem



A fejlesztéssel érintett területrészen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. Az ingatlant Natura 2000 terület nem érinti. Mint a hatályban lévő településrendezési eszközök szakági tervlapja is ábrázolja, a tervezési területet a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete sem érinti, csak a területtől távolabb található erdőterületek tartoznak az országos ökológiai hálózat puffer területének övezetébe.

36. ábra: Az országos ökológiai hálózat övezetei a tervezési terület környezetében

Zöldfelületi rendszer

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

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlant minden oldalról utak határolják. Az M0-M1 csomópont nyugatról érkező lehajtó útjától északra folyik a Hosszúréti-patak kiváltott ága, amelynek közelében vízparti növénytársulás, egy keskeny bokorfűzes területsáv látható.

A tervezési területen kialakult zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a tárgyi ingatlan ma egy növényzettel szinte alig rendelkező parlagterület, az út mentén és a leendő játszótér helyén elültetett növényzeten kívül sem értékes fás növényanyag, sem értékes faegyed nem található rajta.

A tervezett beruházás megvalósítása során kerülnek kialakításra a telek zöldfelületei a THÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével. A tervezett nagy alapterületű épület szabadonállóan kerül elhelyezésre az ingatlanon, így jelentős méretű előkertek alakulnak ki körülötte, amelyek szélességi méreteit a határoló főutak védőtávolságai is megszabják.

A tárgyi terület megvalósítandó zöldfelületei közül a legjelentősebbek a THÉSZ szerint kötelezően előírt, minimum 20 méter széles zöldsávok a gyorsforgalmi utak mentén, amelyek beültetése, a kialakításra kerülő intenzív zöldfelületek telepítése során oda kell figyelni a többszintű és az egyszintű zöldfelületek kedvező arányára, valamint a növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni.

A THÉSZ 16. § (7) bekezdésének b) és c) pontja szerint a gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak: „A telek egyéb zöldfelületeként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan. Ebben az esetben minden 2 db parkolóhely után 1 db fa telepítendő.", valamint „A gazdasági terület kiszolgálását biztosító, szabályozási terven jelölt útjai mentén kétoldali fasor telepítendő".

A telek teljes beépítetlen és burkolatlan területén intenzíven telepített kertterület létesül, melynek kialakítása a következőképpen történik:

- a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmada háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint) alkalmazásával kerül kialakításra. Ez a típusú zöldfelület elsősorban a telekhatárok mentén, az előkertekben létesül, melynek szélessége min. 20 m kell legyen;
- a növényfelületek nagyobb része kétszintű növényzettel (gyep- és cserje- vagy gyep- és lombkoronaszint) létesül. Ezek a területek az épületek környezetében tervezett, dekoratív növényfelületeken, ill. a fasorokkal telepített részeken kerülnek kialakításra;
- a fennmaradó területek egyszintű (gyep vagy alacsony cserje) növényfelületként létesülnek.

(Készült Dr. Sallay Ágnes és Nagy Gyöngyi okl. táj- és kertépítész mérnökök, a Biatorbágy - TÓPARK SHOPPING MALL létesítmény módosított építési engedélyezési tervének felelős tervezői műleírásának felhasználásával)



37. ábra: A terület feltáró útja mellett kialakítás alatt álló játszótér és az óvoda felől kiépített gyalogos aluljáró építés alatt álló környezete

Az ingatlan délkeleti telekhatárának közepe táján megvalósítás alatt álló játszótér kialakítása nem jelen beruházás része, hanem a szomszédos Tópark projekt számára szükséges az ott épülő óvoda játszókertjének biztosítása érdekében. A Beépítési tervjavaslaton ábrázolt játszótér és az út alatt kiépített aluljáró, valamint a terület út felőli megközelítését biztosító lépcső-rendszer és autóbuszmegálló terveit a Tópark fejlesztői készítették. Szintén az irodapark beruházás keretében valósult meg a feltáró úttal párhuzamosan kialakított csapadékvíz-elvezető árok. A játszótér területe a 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan zöldfelületének részét képezi.

9.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A földtani közeg és a termőföld védelme

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

Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

A THÉSZ 5. §-a a vizek védelmének előírásairól szól, mely szerint: „Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Terület-előkészítés, bontás-építés során előkerülő szennyező anyag, vagy szennyezett talaj gyanúja esetén az anyagokat az építtetőknek meg kell vizsgáltatni, a vizsgálatok során megállapított veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy arra jogosult ártalmatlanító szervezetnek kell átadni."

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

Biatorbágy a *27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet* alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve a közigazgatási terület egyes részei kiemelten érzékeny kategóriába tartoznak. Tárgyi ingatlan területét a kiemelten érzékeny nyílt karszt-területek nem érintik. A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért az ingatlanon tervezett épület csatornahálózatra való rácsatlakozása elengedhetetlen követelmény.

Levegőtisztaság-védelem

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

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

A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a városban a gázhálózat kiépítettsége teljeskörű. Tárgyi ingatlan esetében csak a közlekedési eredetű légszennyezésről lehet beszélni. A gazdasági területek, és elsősorban tárgyi terület településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem szempontjából kedvező, mivel e területek a közigazgatási terület északkeleti részén, a lakóterületektől távol helyezkednek el. Biatorbágy közigazgatási területén jelentős légszennyező üzem, létesítmény nem található.

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

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

Zaj- és rezgés elleni védelem

Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik, elsősorban az M1-es autópálya, az M0 gyorsforgalmi út és az 1. főközlekedési út, valamint a vasút mentén.

A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi szolgáltató területek közé sorolt, a szomszédos Tópark beruházás ingatlana a településközpont vegyes területbe tartozik a hatályos Településszerkezeti terv szerint, így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni.

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

A tárgyi ingatlanon folytatni tervezett tevékenység a ma elvárt korszerű technológiából és a terület településszerkezeti elhelyezkedéséből következően, várhatóan nem okoz környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést. A szomszédos Tópark lakóépületeinek védelmére különös figyelmet kell fordítani.

Hulladékkezelés

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

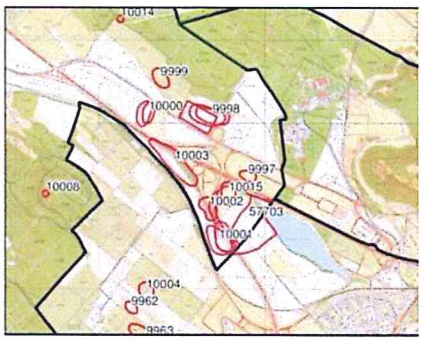
10.) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A település közigazgatási területén sok nyilvántartott, illetve védett nyilvántartott régészeti lelőhely található, amelyeknek területi lehatárolása a Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon megtalálható.

Biatorbágy területén az emberi megtelepedés egyértelmű nyomai az őskortól kezdve találhatóak meg. Jelentős a bronzkori, a római kori és az Árpád-kori épület-, illetve településnyomok száma is.

Az M1 autópálya, az M0 gyorsforgalmi út és a 7702/56-os hrsz.-ú magánút között fekvő 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték található, a területet három nyilvántartott régészeti lelőhely is érinti.

Kivonat a Biatorbágy Város Településrendezési eszközeihez készült örökségvédelmi hatástanulmányból:



38. ábra: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a tervezési terület környezetében

Tervezési területet érintő régészeti lelőhelyeinek bemutatása

Azonosító	MRT	Lelőhely neve	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
10002	7/34/6	Tyúk-berek	középső neolitikum kora bronzkor	település település	7702/1, 7702/32, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 080/3, 079/2, 7716/4, 7716/10, 7716/9
10015	7/34/19	Hosszú rétek	bronz római kor népvándorlás kor	település épület település	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
57703	7/36/6	Biatorbágy-Törökbálint-Kukorica dűlő	középső neolitikum rézkor kora bronzkor középső bronzkor késő bronzkor késő vaskor, kelta római kor, kelta római kor római kor római kor népvándorlás kor, avar népvándorlás kor, avar Árpád-kor	település település település település település település település település éremlelet épület település temető település	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 076/7, 7702/33, 7719, 3310

„Őskor

A Hosszúrétek, valamint a pap rét vizenyős területei mentén és a Füzes-patak mellett újkőkori települtek meg a terepbejárások és feltárások tanulsága szerint a dunántúli vonaldíszes kultúrához (DVK) és a kottafejes díszítéséről nevezetes késő-zselizi kultúrához köthető népességek. Az M1 autópálya építkezései és környező beruházások során a Hosszúrét mentén a Mocsaras-dűlőtől (mai Alpine üzem) a Törökbálinti tóig (M1-M0 autópálya elágazás) egy intenzív településhálózat nyomai épületekkel, gazdag leletanyaggal kerültek feltárásra.

Római kor

A késő-bronzkor során az urnamezős és a halomsíros kultúrák népességei telepedtek meg a Benta- patak, a Füzes-patak és a Hosszú-rétek, valamint a Pap-rét partjain. A Kelényi-tanya lelőhelyen egy kisebb urnamezős település részletét tárták fel.

A Kelényi-tanyán egy kora-vaskori település részlete is előkerült. A Törökbálinti-tó partján a Kukoricadűlőben, pedig késő-Hallstatt korú leletek jelzik a korai vaskori jelenlétet. A késő-vaskorban a kelta törzsek telepedtek meg a Biai-tó és a Benta-patak, valamint a Füzes-patak közelében.

Népvándorlás-kor

Biatorbágy a népvándorlás kései időszakában is kedvelt terület volt a földrajzi adottságainak köszönhetően. A 6-8. század között itt élő avar törzsek családjai számos helyen megtelepedtek a Biai- tó déli oldalán, a Füzes-patak és a Hossz-rétek partjain. Az M1-M0 autópályák elágazásának környezetében a különféle beruházások során, négy lelőhelyen kerültek elő az avarok különböző korú települései és temetői. A csomópont két oldalán a Hosszú-réteken és a 100-as út közelében került elő a környék egyik legnagyobb avar temetője a jellegzetes kőpakolásos sírokkal. Itt került feltárásra egy módos ifjú vitéz sírja a rangját jelző fegyverekkel és viselettel. A Törökbálinti-tó partján egy jelentősebb késő-avar település maradványai kerültek feltárásra a közelmúltban.

Középkor

Biatorbágy Város közigazgatási területén belül kettő darab a történeti forrásokból is ismert és beazonosítható települést ismerünk: Biát és Torbágyot. A középkori Bia (Bya, Biau, Byrwa, Bina) falu első említése 1192-ből származik, mikor is a Monoszló nembéli Makariás ispán birtokai között összeírták a Turbag-i (Torbágyi) erdő alatt a Sceledtou (Biai-tó) mellett fekvő Biau földet.

A törökkorban 1559-től már puszta település, egészen az 1630-as évek elejéig, mikor is magyar reformátusok telepedtek meg újra.

A középkori Torbágy (Turobag, Turbag, Torbagh) erdejét Anonymus is említi Silva Turobag-ként. A település első említése a Bia kapcsán említett 1192-es oklevélhez köthető. A 15. században számos alkalommal rangos gazdát cserél a település, így kerül Barankovich szerb despotától Guti Ország Mihály és leszármazottai kezébe. Jelentőségét jelzi, hogy a török háborúk ellenére is számos alkalommal eladományozzák. A 17. században azonban elpusztul, majd 1712-től német ajkú telepesekkel települ be."

A tervezési terület a hatályos Településszerkezeti terv szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe sorolt. A tervezett módosítások érintik a településrendezési eszközökben felsorolt 57703, 10015, és részben a 10002 számú lelőhelyek már feltárt területeit. A 7702/32-es hrsz.-ú földrészlet megosztásával keletkezett 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan telekalakítása során a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya – a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett hatósági nyilvántartásra hivatkozva – az 57703. azonosító számú, „Biatorbágy – Törökbálint – Kukorica dűlő" nevű, nyilvántartott, intenzív, több korszakos régészeti lelőhely érintettségére hívta fel a figyelmet.

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

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

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

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

Amennyiben az ingatlanon földmunkával járó beruházást kívánnak megvalósítani, az engedélyezési eljárás során a PMKH Érdi Járási Hivatalát *a régészeti örökség és a műemléki értékek védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III.11.) Korm. rendelet* 3. § a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében szakhatóságként meg kell keresni.

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

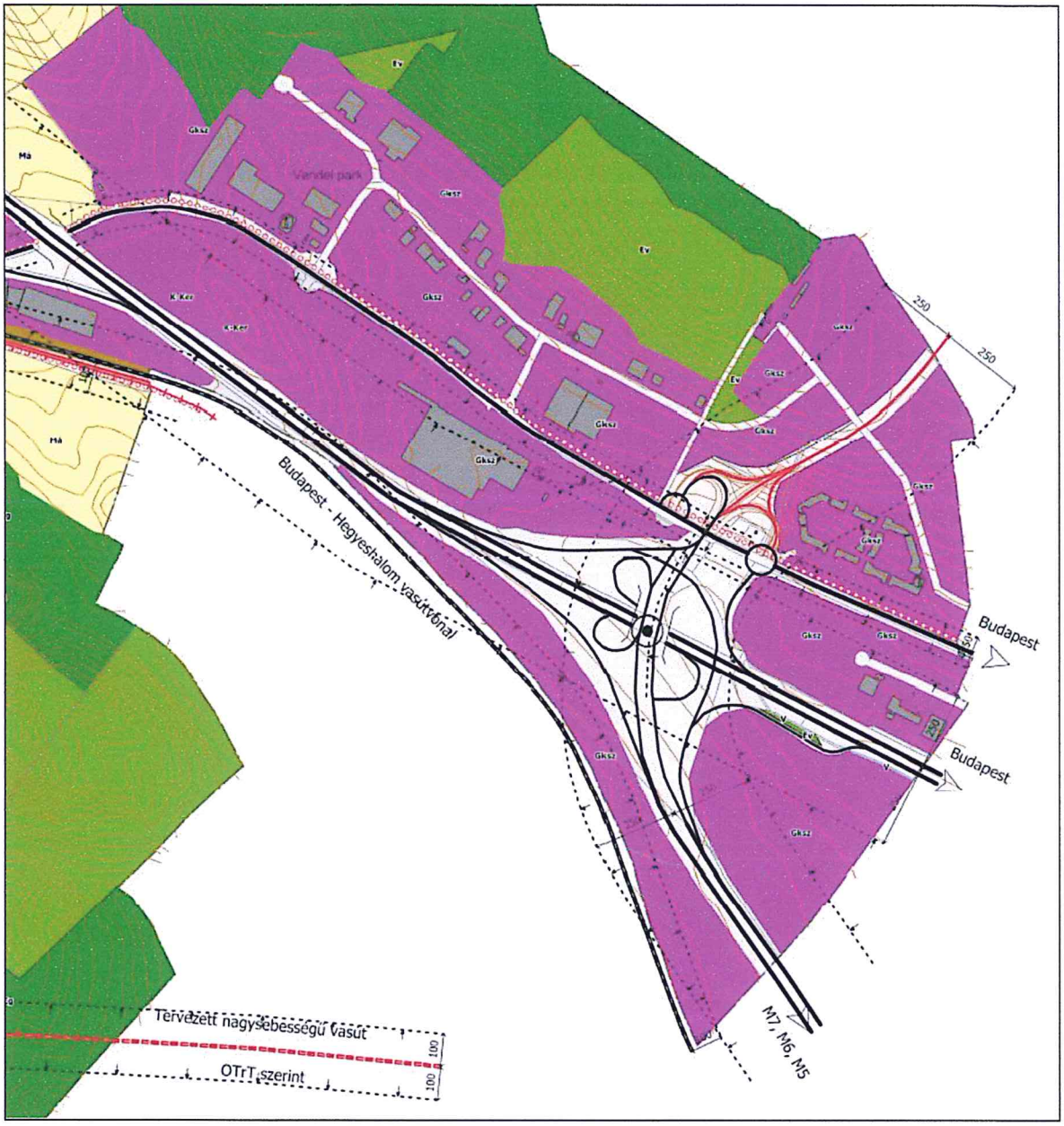
Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete, valamint a Biatorbágy Tópark területére vonatkozó 16/2016. (VII.20.) számon elfogadott Helyi Építési Szabályzat nem tartalmaz a kulturális örökségvédelemre vonatkozó különleges előírásokat.

A telephelyeken belül művi érték, műemlék vagy helyi védelem alatt álló 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.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: **A város közigazgatási területére – a Tópark térsége kivételével – érvényben lévő TSZT kivágat**



2. ***számú melléklet:*** **A TSZT módosításról szóló képviselő-testületi határozat**

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

177/2016. (VII.19.) önkormányzati határozata

Biatorbágy város településszerkezeti tervének módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja szerinti és 32.cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45.§ (2) bb) és 32.§ -ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

1) Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Biatorbágy Város Településszerkezeti tervének módosítását.

2) Biatorbágy város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti terv módosítását Biatorbágy Tópark Projekt -Hrsz 7702/31, 7702/32, 7702/19, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4-10, valamint a 7717 telkek és az általuk közbezárt terület - területére az 1.sz. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint az M=1:10.000 méretarányú Településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően.

3) A határozat mellékletei

1.a melléklete Biatorbágy Tópark Projekt területére készült településszerkezeti terv módosítás M=1:10000,

1.b. melléklete Biatorbágy Tópark Projekt területére készült településszerkezeti terv „védelmek és korlátozások" tervlap M=1:10000,

2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása,

3. melléklete a változások, ütemezések

4. melléklete a település területi mérlege

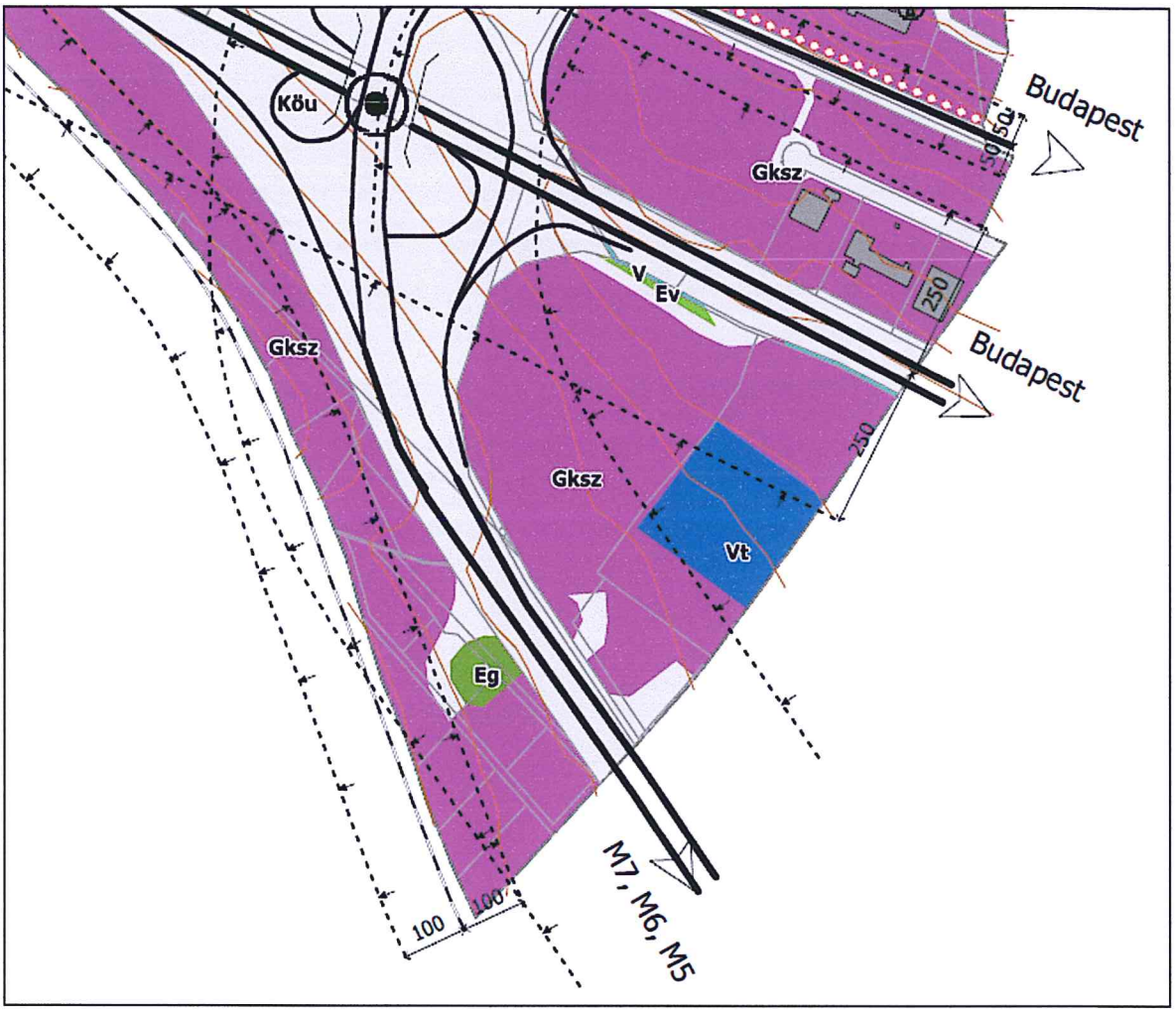
5. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása

6. melléklete a biológiai aktivitásérték számításának eredménye

Tarjáni István — dr. Kovács András

Polgármester — Jegyző

3. számú melléklet: **A Tópark területére hatályos Településszerkezeti terv, a TSZT módosításról szóló képviselő-testületi határozat 1.a melléklete**



Területfelhasználási módok
Beépítésre szánt területek

- Településközpont vegyes terület (2,4)
- Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)

Beépítésre nem szánt terület

- Közúti közlekedési terület
- Védelmi erdő területe
- Gazdasági erdő területe
- Vízgazdálkodási terület

Közúti közlekedés

- Autópálya
- Főút
- Gyűjtőút
- Tervezett gyűjtőút
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

Kötöttpályás közlekedés

- Meglévő vasút

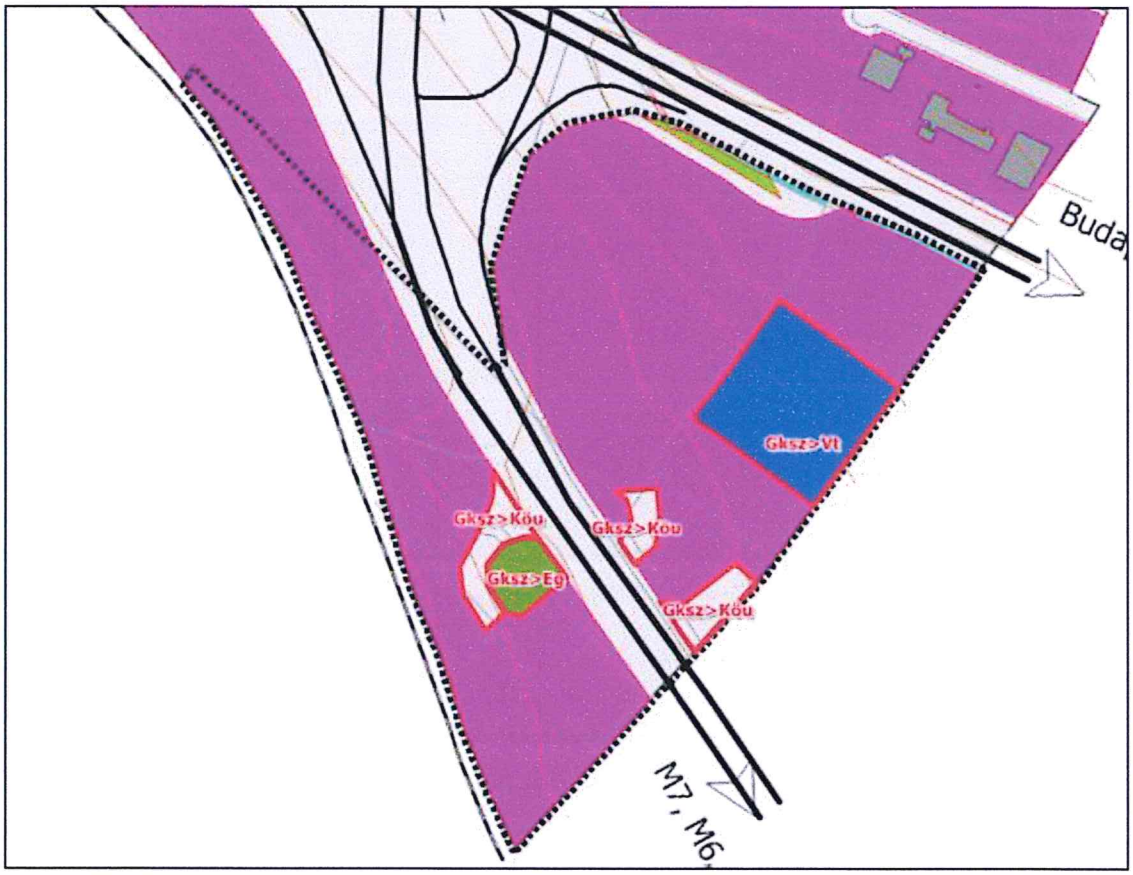
Védelmek,korlátozások

- Védőtávolságok

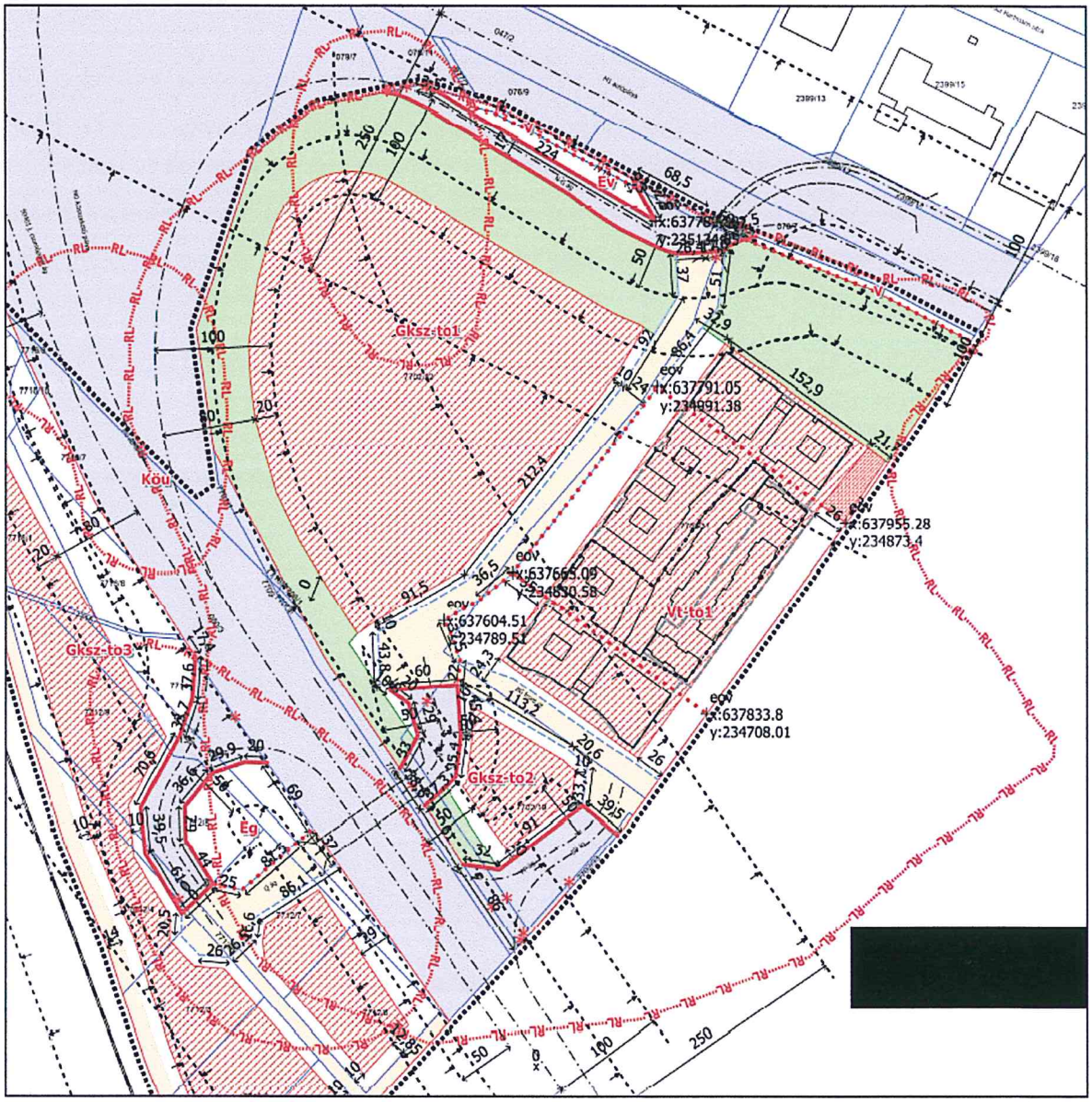
4. számú melléklet: **A TSZT módosításról szóló képviselő-testületi határozat 3. melléklete a módosítások kiemelésével**

3. melléklet Változások, ütemezések

MÓDOSULÓ TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
Beépítésre szánt terület marad, változó területfelhasználással			
1	**Tópark projekt területének középső része**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Településközponti terület
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területre változó területek			
2	**Autópálya csomóponti ágak**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
3	**Autópálya lehajtóág által körülzárt terület**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Erdőterület Közúti közlekedési terület



5. számú melléklet: **A Biatorbágy Tópark területére a 16/2016. (VII.20.) számon elfogadott Helyi Építési Szabályzat rajzi mellékletét képező, jelenleg hatályos szabályozás**



6. számú melléklet: **A hatályos THÉSZ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre és a Gksz-to1 jelű építési övezetre vonatkozó előírásai**

„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai
„Gksz"
16.§.

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

a) igazgatási, iroda
b) kereskedelmi, szolgáltató
c) szállás jellegű,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) sport,
f) üzemanyagtöltő,
g) raktározás,
h) telkenként egy a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

rendeltetéseket tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

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

a) személygépjármű tároló,
b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
b) (haszon)állat ól, állatkifutó,
c) trágyatároló, komposztáló.

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

(6) Az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai tagoltan alakíthatók ki.

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

a) A telkek szabályozási terven jelölt zöldfelületeinek a gyorsforgalmi utak melletti 25 m-es sávját háromszintű növényzettelepítés alkalmazásával kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.
b) A telek egyéb zöldfelületeként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan. Ebben az esetben minden 2 db parkolóhely után 1 db fa telepítendő.
c) A gazdasági terület kiszolgálását biztosító, szabályozási terven jelölt útjai mentén kétoldali fasor telepítendő.

Gksz jelű építési övezetek előírásai
17.§.

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Gksz-to1	SZ	20 000	50	30 (+5%*)	40	30	14,50	0,8
Gksz-to2	SZ	10 000	50	45	60	30	14,50	2,0
Gksz-to3	SZ	5 000	20	40	40	30	14,50	0,8

Sz: szabadonálló beépítési mód (terepszint alatt zártsorú)

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

(2) Gksz-to1 övezetben:

a) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén átlagosan 3m szélességben zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
b) Az övezet területén az autópálya 250 m-es védőtávolságán belül sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.

(5) A Gksz-to1 és Gksz-to2 övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészeként legfeljebb 100m^2 alapterülettel elhelyezhetők."

7. ***számú melléklet:*** **A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja**

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

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/42870/2018

2018.05.31

BIATORBÁGY Szektor : 33

Belterület 7702/45 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

Széljegy: 38658/2018 2018.05.02
Jelzálogjog törlése iránti kérelem, OTP BANK NYRT 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, 5. KER. PROPERTY INGATLANFORGALMAZÓ KFT. 1051 BUDAPEST József Attila utca 1. fszt. 1.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha	m2	kat.t jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha	m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	13.086	3	0.00			

2. bejegyző határozat: 31698/2/2017.01.25
Terheli a BIATORBÁGY Belterület 7702/51 HRSZ-t illető Elektromos vezeték szolgalmi jog 533 m2 nagyságú területre, 39344/2015.

3. bejegyző határozat: 31698/2/2017.01.25
Terheli a BIATORBÁGY Belterület 7702/51 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog út építését biztosító szolgalmi jog, 58 m2 nagyságú területre, 39346/2015.06.16.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31698/2/2017.01.25
eredeti határozat: 42360/2007.05.21
jogcím: kiválás tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: NKIK NEMZETKÖZI KERESKEDELMI ÉS IRODAKÖZPONT INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT. "F.A."
cím: 2045 TÖRÖKBÁLINT Park utca 4
törzsszám: 13753753

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31698/2/2017.01.25
eredeti határozat: 54180/2009.12.10
Vezeték jog
Az ingatlan 841 m2 területére vonatkozóan a VMB-105/2009. számú határozat alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Bizonyítóerővel nem rendelkezik

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

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

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

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/42870/2018

2018.05.31

BIATORBÁGY Szektor : 33

Belterület 7702/45 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31698/2/2017.01.25
eredeti határozat: 40489/2011.06.16
Vezetékjog
70 m2 területre VB-255/2011. (5-1873/2010.).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31698/2/2017.01.25

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a Biatorbágy, belterület 7702/32 helyrajzi számú ingatlanból keletkezett a 1339/2016 számú változási vázrajz alapján.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31698/2/2017.01.25
eredeti határozat: 43077/2007.05.31
Jelzálogjog 85 000 000 EUR, azaz nyolcvanötmillió EUR és járulékai erejéig .
megfelelő 140 285 000 CHF összegű hitel.
jogosult:
név: OTP BANK NYRT
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

8. ***számú melléklet:*** **A 7702/45-ös hrsz.-ú ingatlan hiteles térképmásolata**

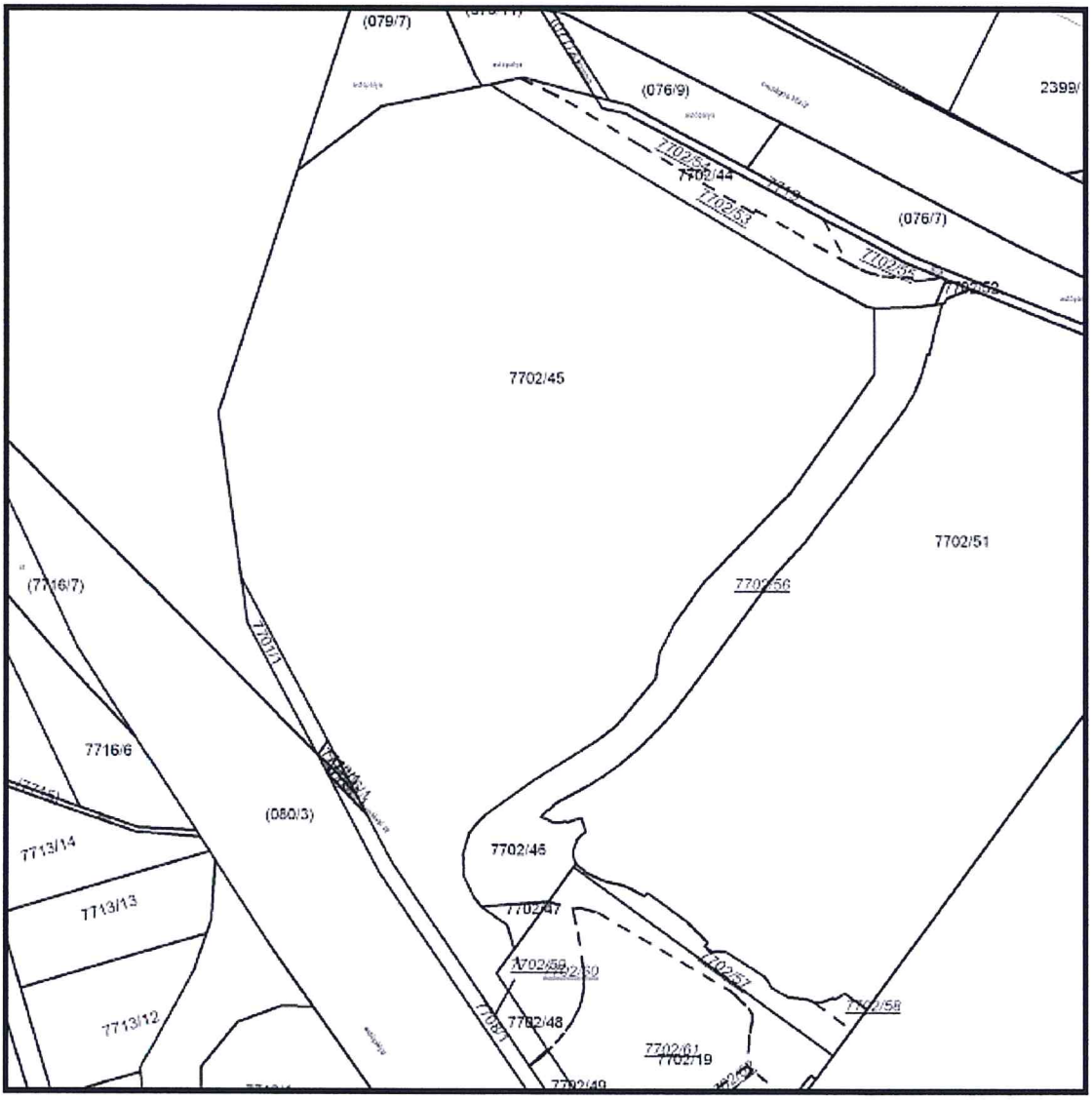
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat

2018.04.11 12:13:15

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7702/45 Megrendelés szám: 7/1774/2018

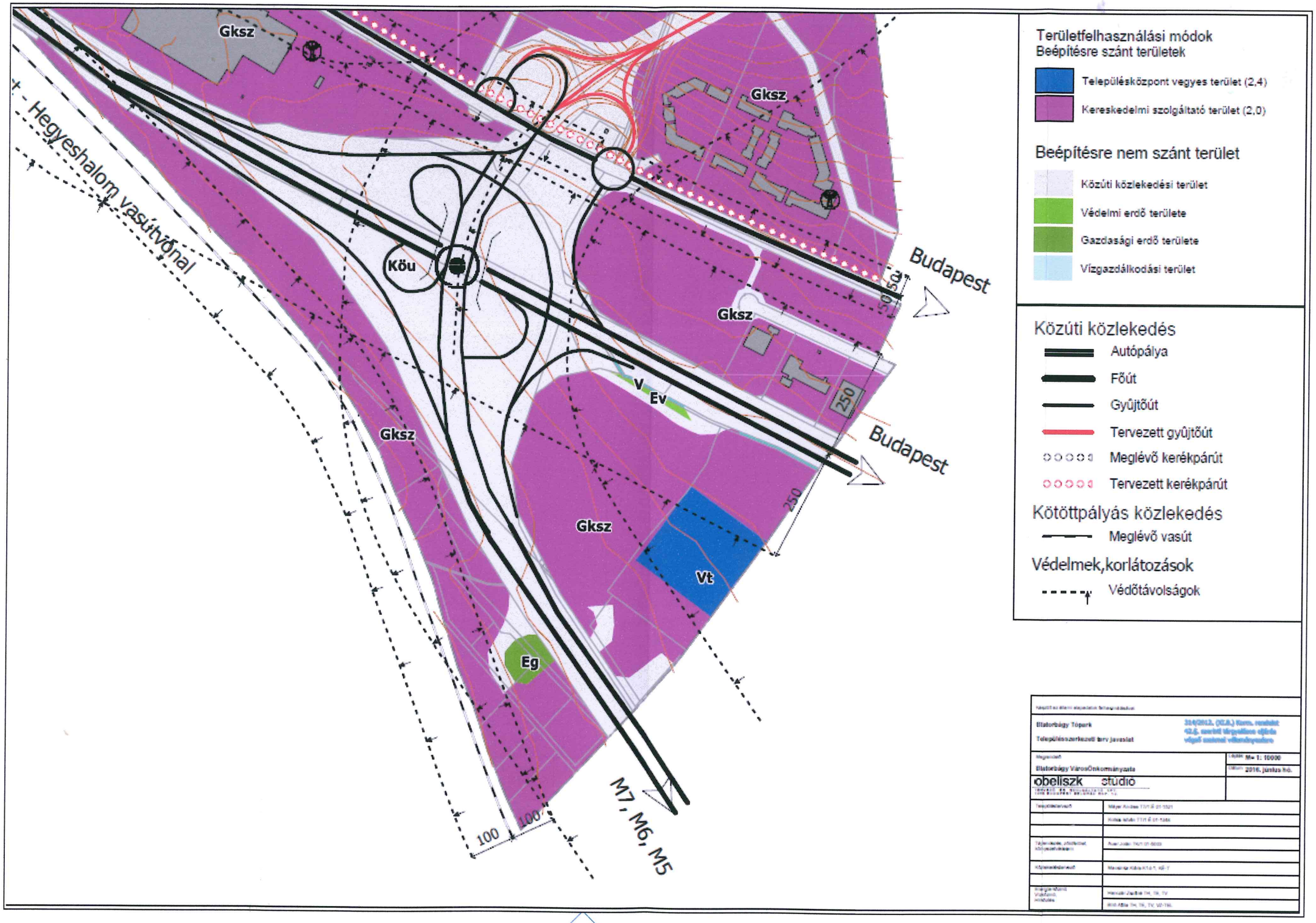
Méretarány: 1 : 4000 Térajzszám: 34983880002018

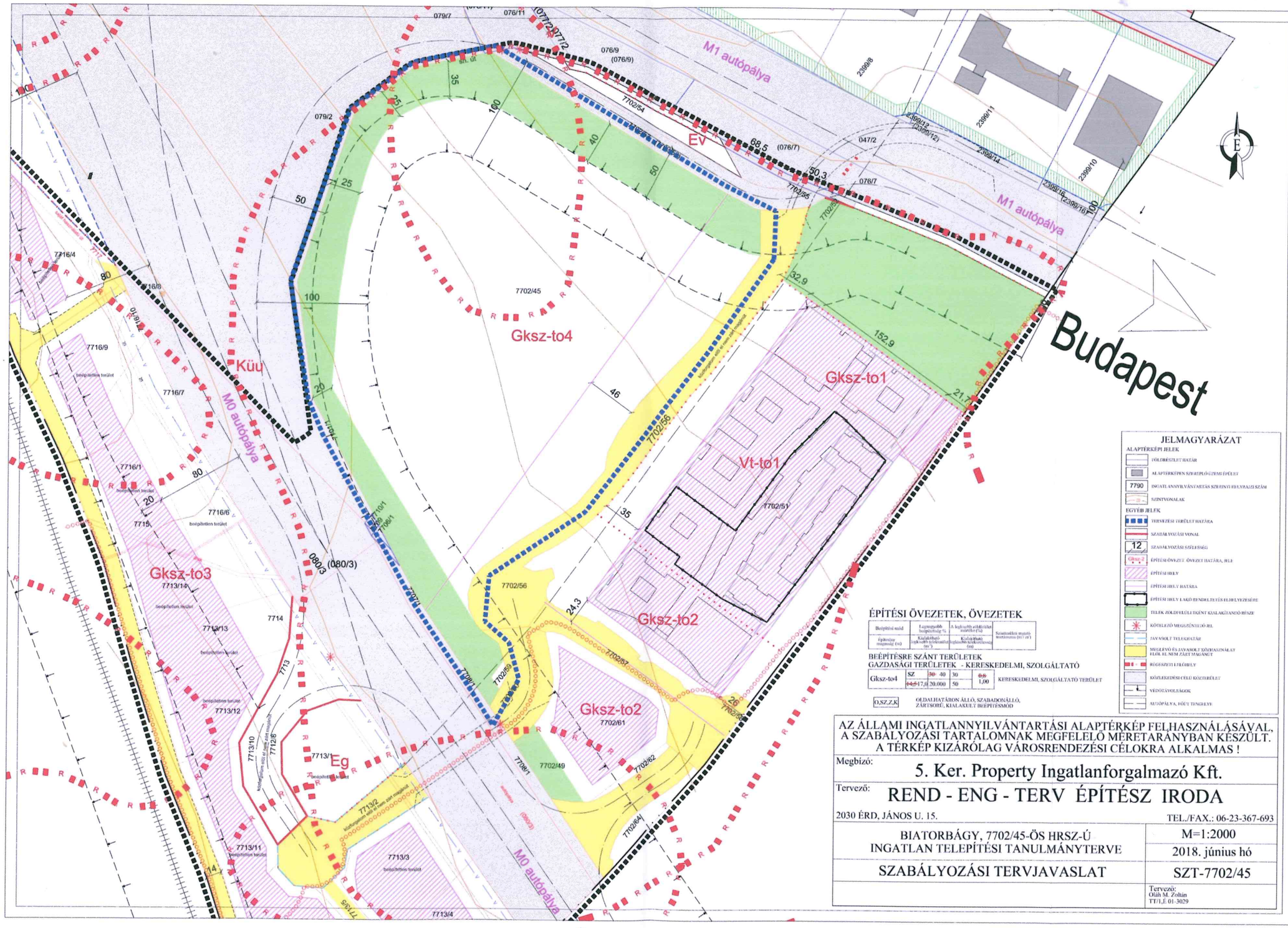


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

RAJZI MUNKARÉSZEK

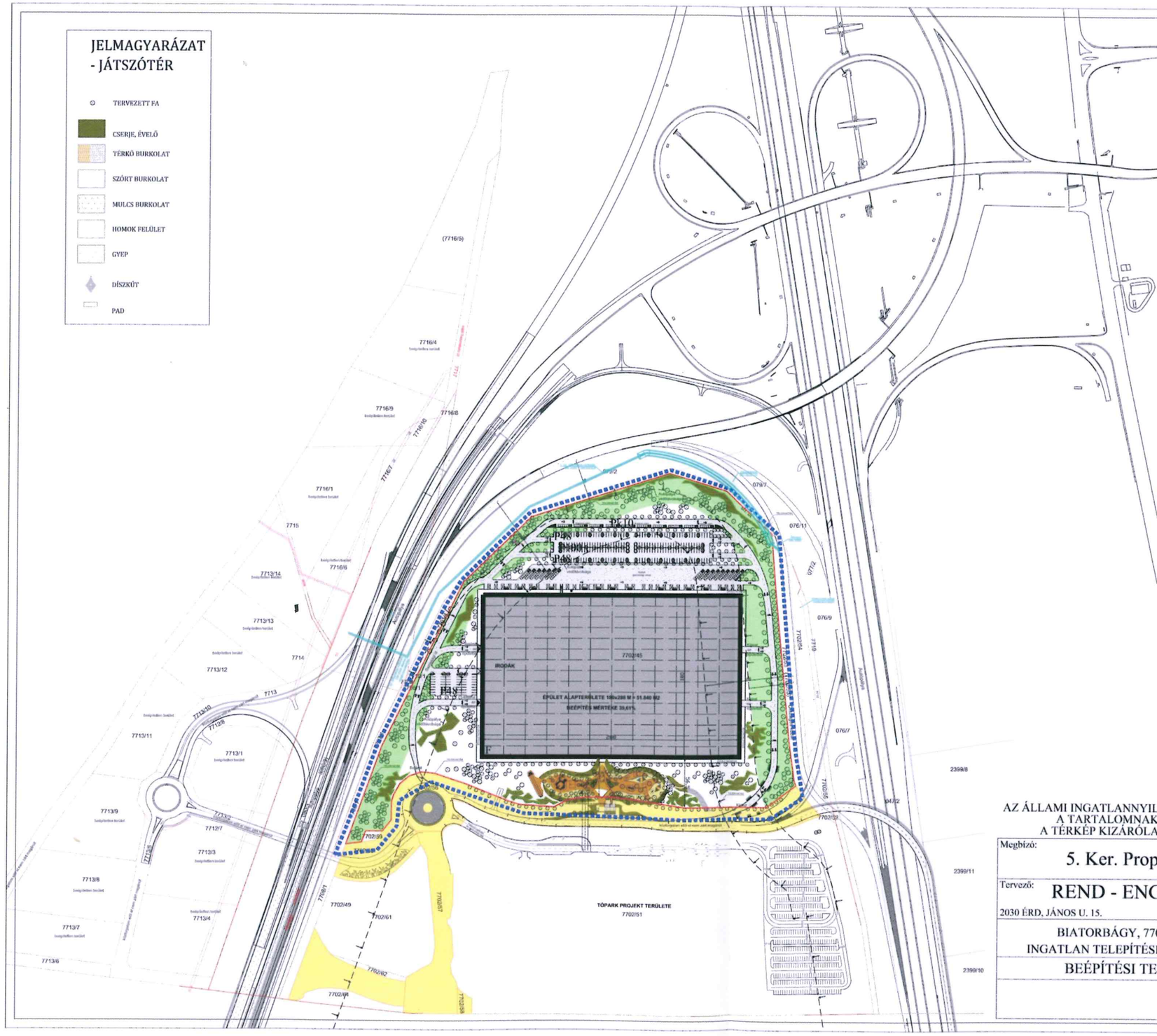
TSZT	**Hatályos Településszerkezeti terv (Obeliszk Stúdió – 2016)**	
	- Eredeti méretarány M=1:10000	
SZT-7702/45	**Szabályozási tervjavaslat**	**M=1:2000**
BT-7702/45	**Beépítési tervjavaslat**	**M=1:2000**


Gksz
Hegyeshalom vasútvonal
Köu
Gksz
Budapest
Gksz
V
Ev
250
Gksz
Budapest
Gksz
250
Vt
Eg
100
100
M7, M6, M5
Területfelhasználási módok
Beépítésre szánt területek
Településközpont vegyes terület (2,4)
Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)
Beépítésre nem szánt terület
Közúti közlekedési terület
Védelmi erdő területe
Gazdasági erdő területe
Vízgazdálkodási terület
Közúti közlekedés
Autópálya
Főút
Gyűjtőút
Tervezett gyűjtőút
Meglévő kerékpárút
Tervezett kerékpárút
Kötöttpályás közlekedés
Meglévő vasút
Védelmek,korlátozások
Védőtávolságok
Biatorbágy Tópark
Településszerkezeti terv javaslat
314/2013. (XI.8.) Korm. rendelet
42.§. szerint tárgyalásos eljárás
végső szakmai véleményezésre
Megrendelő:
Biatorbágy VárosÖnkormányzata
obeliszk studio
Méret: M= 1: 10000
Dátum: 2016. június hó.


M1 autópálya
M0 autópálya
Budapest
Gksz-to4
Gksz-to1
Gksz-to2
Gksz-to3
Vt-to1
Küü
Ev
Eg
E
7702/45
7702/56
7702/61
7713/14
7713/13
7713/12
7713/11
7716/4
7716/9
7716/7
7716/1
7716/6
7715
7714
7713/1
7713/2
7713/3
7713/4
7702/54
7702/55
7702/57
7702/59
7702/62
7702/63
7702/64
7702/49
7702/51
7708/1
7707/1
7707/4
7713/10
7712/8
079/2
079/7
076/11
076/9
(076/9)
076/7
047/2
2399/8
2399/11
2399/12
(2399/12)
2399/10
2399/15
(2399/15)
080/3
(080/3)
68,5
(076/7)
50,3
32,9
152,9
21,7
46
24,3
26
JELMAGYARÁZAT
ALAPTÉRKÉPI JELEK
FÖLDRÉSZLET HATÁR
ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÜZEMI ÉPÜLET
7790 INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
SZINTVONALAK
EGYÉB JELEK
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
SZABÁLYOZÁSI VONAL
12 SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
Gksz-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÖVEZET HATÁRA, JELE
ÉPÍTÉSI HELY
ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
ÉPÍTÉSI HELY LAKÓ RENDELTETÉS ELHELYEZÉSÉRE
TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
JAVASOLT TELEKHATÁR
MEGLÉVŐ ÉS JAVASOLT KÖZHASZNÁLAT ELŐL EL NEM ZÁRT MAGÁNÚT
RÉGÉSZETI LELŐHELY
KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET
VÉDŐTÁVOLSÁGOK
AUTÓPÁLYA, FŐÚT TENGELYE
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK
Beépítési mód
Legnagyobb beépíthetőség %
A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
Építmény magassága (m)
Kialakítható legkisebb telekterület (m²)
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
Szintterületi mutató maximuma (m²/m²)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
Gksz-to4 SZ 30 40 30 0,6 1,00 KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
O,SZ,Z,K OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADONÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTÉSMÓD
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !
Megbízó: 5. Ker. Property Ingatlanforgalmazó Kft.
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL./FAX.: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, 7702/45-ÖS HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
M=1:2000
2018. június hó
SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT
SZT-7702/45
Tervező: Oláh M. Zoltán TT/1,É 01-3029

JELMAGYARÁZAT - JÁTSZÓTÉR

- TERVEZETT FA
- CSERJE, ÉVELŐ
- TÉRKŐ BURKOLAT
- SZÖRT BURKOLAT
- MULCS BURKOLAT
- HOMOK FELÜLET
- GYEP
- DÍSZKÚT
- PAD



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség %	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Szomszédsági mutató: tűzszakasz (m / m²)
Építmény magassága (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	
O,SZ,Z,K	OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADONÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTÉSMÓD		

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ

Gksz-to4	SZ	~~30~~ 40	30	~~0,6~~ 1,00	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	~~14,5~~ 17,0	20.000	50		

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- FÖLDRÉSZLET HATÁR (EREDETI / ÚJ HATÁR)
- A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT FÖLDRÉSZLET HATÁRA
- 7790 INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
- ÚTSZEGÉLY

EGYÉB JELEK

- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- TERVEZETT LOGISZTIKAI ÉPÜLET
- KÖZFORGALOM SZÁMÁRA MEGNYITOTT MAGÁNÚT
- 23,81 TERVEZETT ÉPÜLET MÉRETEI
- 51.840 M2 TERVEZETT ÉPÜLET ALAPTERÜLETE
- TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
- F SZINTSZÁM
- RÉZSŰ
- TEHER BEJÁRAT / SZEMÉLY BEJÁRAT
- FORGALMI IRÁNY
- TERVEZETT BELSŐ ÚT, ÚTSZÉLESSÉG
- P52 FÁSÍTOTT PARKOLÓ A PARKOLÓK, KAMION VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMÁVAL
- VÉDŐTÁVOLSÁGOK
- LOMBOS FA, FACSOPORT
- CSERJE
- IDŐSZAKOS VÍZFOLYÁS, ZÁPORTÁROZÓ

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

Megbízó:
5. Ker. Property Ingatlanforgalmazó Kft.

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

BIATORBÁGY, 7702/45-ÖS HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	M=1:2000
	2018. június hó
BEÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT	BT-7702/45
	Tervező: Oláh M. Zoltán TT/1,É 01-3029

JELMAGYARÁZAT - JÁTSZÓTÉR

- TERVEZETT FA
- CSERJE, ÉVELŐ
- TÉRKŐ BURKOLAT
- SZÓRT BURKOLAT
- MULCS BURKOLAT
- HOMOK FELÜLET
- GYEP
- DÍSZKÚT
- PAD

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

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

O,SZ,Z,K — OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADONÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTÉSMÓD

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ

Gksz-to4	SZ	~~30~~	40	30	~~0,8~~ 1,00
	~~14,5~~17,0	20.000		50	

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- FÖLDRÉSZLET HATÁR (EREDETI / ÚJ HATÁR)
- A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT FÖLDRÉSZLET HATÁRA
- 7790 INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
- ÚTSZEGÉLY

EGYÉB JELEK

- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- TERVEZETT LOGISZTIKAI ÉPÜLET
- KÖZFORGALOM SZÁMÁRA MEGNYITOTT MAGÁNÚT
- 23,81 TERVEZETT ÉPÜLET MÉRETEI
- 51.840 M2 TERVEZETT ÉPÜLET ALAPTERÜLETE
- TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
- F SZINTSZÁM
- RÉZSŰ
- TEHER BEJÁRAT / SZEMÉLY BEJÁRAT
- FORGALMI IRÁNY
- TERVEZETT BELSŐ ÚT, ÚTSZÉLESSÉG
- P52 / K52 FÁSÍTOTT PARKOLÓ A PARKOLÓK, KAMION VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMÁVAL
- VÉDŐTÁVOLSÁGOK
- LOMBOS FA, FACSOPORT
- CSERJE
- IDŐSZAKOS VÍZFOLYÁS, ZÁPORTÁROZÓ

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

Megbízó: 5. Ker. Property Ingatlanforgalmazó Kft.

Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA

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

BIATORBÁGY, 7702/45-ÖS HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	M=1:2000
	2018. június hó
BEÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT	BT-7702/45
	Tervező: Oláh M. Zoltán TT/1,É 01-3029