BIATORBÁGY

ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME:

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, a LIMITLESS PARK Development Kft. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről

MELLÉKLETEI: tanulmányterv, tervi mellékletek

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 02.27.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: rk PVB

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK:

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Rumi Imre főépítész

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka

2020.02.24.

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

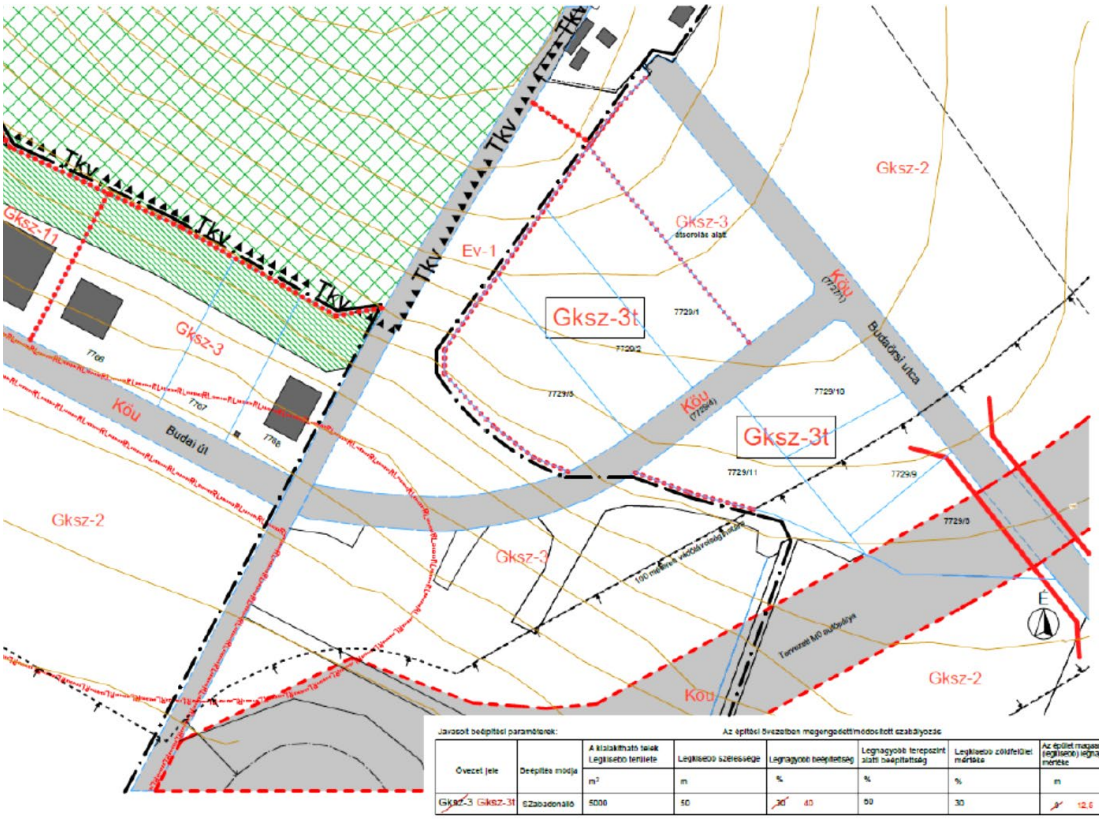
ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, a LIMITLESS PARK Development Kft. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről

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

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására a **LIMITLESS PARK Development Kft.** telepítési tanulmánytervet nyújtott be, amelynek lényegét az alábbiak szerint foglalom össze:

A jelenleg hatályos HÉSZ alapján az érintett telkek a beépítésre szánt terület „Gksz-3” jelű építési övezetébe tartoznak.



Javasolt beépítési paraméterek: Az építési övezetben megengedettmódosított szabályozás

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb területe	Legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség	Legkisebb zöldfelület mértéke	Az épület magassági (legkisebb) legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Gksz-3 Gksz-3t	szabadonálló	6000	50	~~30~~ 40	60	30	~~12~~ 12,5	0,9

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

A telepítési tanulmány az alábbi változtatási igényt tartalmazza:
„Változtatási igény:
Fentiek közül két paraméter megváltoztatását (növelését) kezdeményezzük:
*- **legnagyobb beépítettség: 30 % -ról 40 %-ra történő növelése***
*- **az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 9,50 m-ről 12,5 m-re***
- az erdősáv melletti területen a Gksz3-nál előírt 20 m-es korlátozási sáv csökkentése 10 m-re (vagy tereprendezési korlátozás megszüntetése)
- az M0 autópálya védőtávolságán belül – a kezelővel – leegyeztetett hasznosítás engedélyezése (80 m-ig beépítés, utána parkolás)
A többi paraméter változatlanul maradna.
A javasolt új övezeti besorolás: Gksz-3t (vagy az alábbiaknak megfelelő)”

A hatályban lévő településrendezési eszközök módosítására mát több javaslat érkezett, illetve a Képviselő-testület döntött több területet érintő szabályozási elem felülvizsgálatáról. A LIMITLESS PARK Development Kft. telepítési tanulmánytervében foglaltakat a településrendezési eszközök módosítási eljárásában lehet részletesen megvizsgálni.

A telepítési tanulmánytervében foglaltak teljesítésének, településrendezési szempontból elvi akadálya nincs, azonban a konkrét paraméterek eldöntése csak az egyeztető eljárás végén történhet meg.

Tekintettel arra, hogy a Budaörsi utca és Budai út térségében az Erdőalja és Tormásrét utca északi oldalán lévő területek építési övezetének megváltoztatására már korábban hasonló módosítási indítvány készült, javaslom, hogy Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete fogadja be a telepítési tanulmánytervet.

Eddigi gyakorlatnak megfelelően a cél megvalósítójával településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján a hatályos településrendezési eszközök **következő módosításának** tervezési programjába kerül a módosítás vizsgálata és tervezése. A tervezők szakmailag értékelik a változtatási szándékot és javaslatot teszek a konkrét előírások, telepítési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő módosítására.

Biatorbágy, 2020. február 23.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Az előterjesztést készítette: Rumi Imre főépítész

Melléklet:
- telepítési tanulmány digitálisan elérhető a …… helyen
- határozati javaslat

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

H a t á r o z a t i J a v a s l a t
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2020.( ) h a t á r o z a t a

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, a LIMITLESS PARK Development Kft. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről

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

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület befogadja **a LIMITLESS PARK Development Kft. által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet.**
Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek.
Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester
jegyző, főépítész

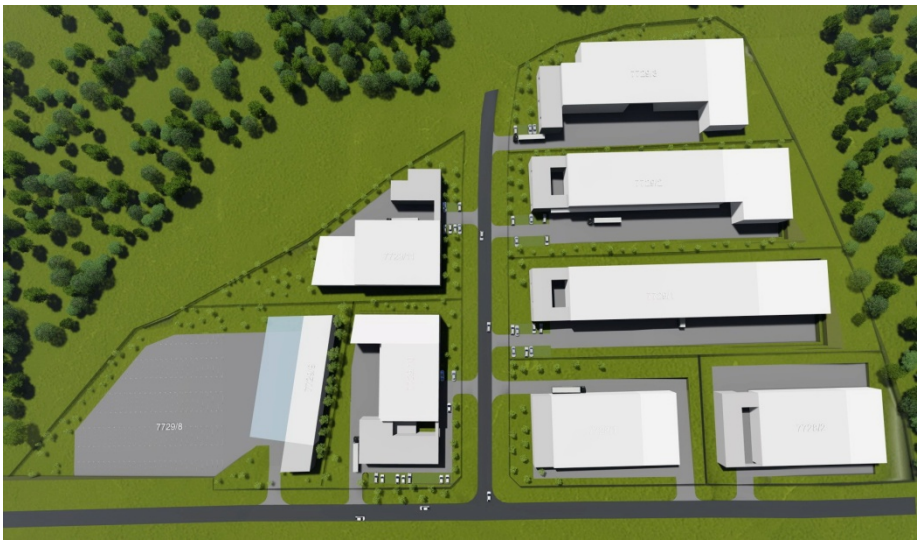
Tarjáni István
polgármester

dr. Orosz György
jegyző

T E L E P Í T É S I T A N U L M Á N Y T E R V

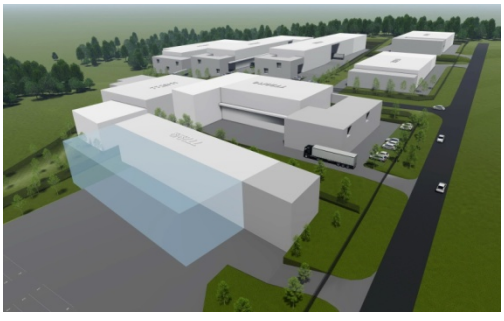
LIMITLESS®
PARK

BIATORBÁGY - hrsz 7729/ 1,2,3,4,8,9,10,11 -



MEGBÍZÓ: LMT Development Kft

1035 Budapest, Derű utca 2.A
adószám:27091407241



A L Á Í R Ó L A P

A BIATORBÁGY - hrsz 7729/ 1,2,3,4,8,9,10,11 – alatt tervezett fejlesztések telepítési tanulmánytervéhez

MEGBÍZÓ: **LMT Development Kft**

1035 Budapest, Derű utca 2.A

adószám:27091407241

képviseli: **Geréb Botond**

generál tervező:

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT
1068 BUDAPEST, VÁROSLIGETI FASOR 8/C

építész tervező: **Sebestyén Imre**
vezető tervező - É1 01-1847 B.É.K.

1068 Budapest, Városligeti fasor 8/c

közmű, út tervező: **Somogyi Miklós**
tervező - VZ-T 01-3955

2092 Budakeszi, Füredi László u. 31

T A N U L M Á N Y T E R V

- Bevezetés, előzmények :

A tárgyi – 4,39 ha nagyságú - terület tulajdonosai és a beruházó (LMT Development Kft) az ingatlanon többlépcsős fejlesztés megvalósítását tervezik.

A terület fejlesztésének első lépéseként elindult az infrastruktúra és útépítés előkészítése-tervezése. Az infrastruktúra tervezésével párhuzamosan megkezdtük a terület beépítésének a vizsgálatát (tekintettel arra, hogy a terület lejtésviszonyai jelentősek) és a terület egy részén már elindult az épületek tervezése is. (Bia Járműpark Kft - hrsz: 7728 – szomszédos telek)

A beruházó az előzetes egyeztetéseket lefolytatta és jelezte szándékát, **a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan**, elsősorban a területek beépítési arányának és épületmagasságának a növelésére – a lehetőségeken belül.

A fejlesztés egyik legfontosabb szempontja a telkek optimális és gazdaságos tereprendezéssel járó beépítésének vizsgálata és a terület összehangolt beépítése.

A településrendezési eszközök megváltoztatásához első lépésként szükséges lesz a településrendezési szerződés megkötése, amihez a Települési tanulmányterv készül.

A tanulmányterv a beruházó által megadott tervezési program és az azt rögzítő koncepcióterv alapján került kidolgozásra. (a koncepciótervet a tanulmánytervhez mellékeljük)

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)”.

Követelmények a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint:

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:
***a)* településrendezési szerződés előkészítéséhez,**
***b)* építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez**, vagy

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

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

(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, elhagyhatók, kiegészíthetők.**

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

***a)* a beépítés javaslatát,**
***b)* a telkeken belüli és a határoló közterületek**
***ba)* zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,**
***bb)* közlekedési és parkolási rendjét, és**
***bc)* közműveinek felszíni építményeit.**
(6)- Az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével **az önkormányzati főépítész határozza meg." - egyeztettünk Biatorbágy főépítészével a követelményekről.**

7. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS A BEÉPÍTÉSI TERV RÉSZLETES TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK
2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetése]
2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK
2.2.1. Zöldfelület
2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület
2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület
2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK
2.3.1. Gyalogos felület
2.3.2. Kerékpárút
2.3.3. Vegyes használatú felület
2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)

2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
2.3.6. Kötöttpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)
2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK
2.4.1. Tervezési terület határa
2.4.2. Javasolt telekhatár
2.4.3. Védőtávolságok
2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
2.4.5. Utcanév
2.4.6. Helyrajzi szám
2.4.7. Házszám

A telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet a fenti előírások figyelembevételével készítettük el.

-Az érintett terület bemutatása

A tervezési terület Budapest nyugati kapujában, az M1 - M0 autópálya találkozásánál, a Premier Outlet Center feletti területen, a Bosmark telephelyhez vezető út nyugati oldalán helyezkedik el.
A Budapestről kivezető autópályák völgye, a Biatorbágy- Budaörsi térség a főváros körüli agglomeráció legfejlettebb térsége.
A térségben a gazdasági tevékenységek közül a kereskedelem, a szolgáltató- ipar és a raktározás a meghatározó.

A tervezés tárgyát képező ingatlanok fekvése sok szempontból optimális, jól megközelíthető, messziről belátható, jelentős reklámértékű déli lejtőn helyezkednek el.
Az ingatlancsoport telkei a területet feltáró meglévő út (Budaörsi utca) és a hamarosan kiépülő – a területet a nyugati ipari parkkal összekötő út (Budai út) csatlakozásánál helyezkedik el.



Biatorbágy Város – Településfejlesztési Koncepciója ismerteti a következőket:

„A régió ipari területei egybefüggő városrészt alkotnak az 1-es út és az M1-es autópálya, valamint a vasút mentén. A város ezeket a területeket már a kilencvenes évek első felében közművesítette, betelepülésük ezt követően indult meg, illetve gyorsult fel.

A Rozália-park területe 42 ha, a terület csaknem teljesen beépült. Kereskedelmi és szolgáltatási jellegű létesítmények települtek meg a kialakított telkeken.

A Vendel-park – ami mellett a tervezési terület is található - az 1.sz. főút északi oldalán található, a Katalin-hegy és az M0 csomópont közötti sávban. A 44 ha-os terület közel fele épült be termelő, szolgáltató létesítményekkel.

A Budapark területe a budaörsi és a biatorbágyi 1.sz. főút és M1 autópálya közötti összefüggő sáv. A biatorbágyi 16,2 ha-os nagyságú területen már több telephely működik, termelő, szolgáltató jelleggel.

Jelenleg a parkok területének kb. 65-70 százaléka épült be, további tartalékterületek a Pátyi út és a vasút közötti területen a település északi határánál, valamint a Vendel park északkeleti oldalán található. 10 hektárt meghaladó méretű beépített vagy beépítésre szánt telkek az ipari park területén találhatók, amelyek innovatív hasznosítása jelentős potenciált jelenthet.

Az ipari parkok közlekedési kapcsolatai és belső közlekedési hálózatuk kiváló. Forgalmuk nem zavarja a lakóterületeket, ugyanis az ipari parki területeknek közvetlenül az M1-es autópályához és az 1-es főúthoz kapcsolódnak. A település nem rendelkezik jelentős kereskedelmi vonzerővel, zömmel kis és közepes üzletek működnek a városban, amely alól kivételt képez a Premier Outlet Center, ami egy speciális ipari parki terület.
A város ipari parkjai jelentős számú munkahelyet kínálnak, így Biatorbágynak a munkahely-kínálatot tekintve jelentős vonzáskörzete van. A város ipari parkjaiba települt vállalkozások nem csak a város és a városkörnyék lakosságának adnak munkát, hanem ingázók járnak Budaörsről, Budakesziről, Törökbálintról és Budapestről és más településekről is a város ipari parkjaiba.

Városrészi célmeghatározás:
A városrészre vonatkozó cél az **ipari, kereskedelmi és logisztikai célra kijelölt területek innovatív, környezetbarát, a mainál intenzívebb hasznosítása, a kihasználtság fokozásával, az ipari parkokban működő vállalkozások számának bővítése által, a cégek tevékenységi körének szélesítésével párhuzamosan.**

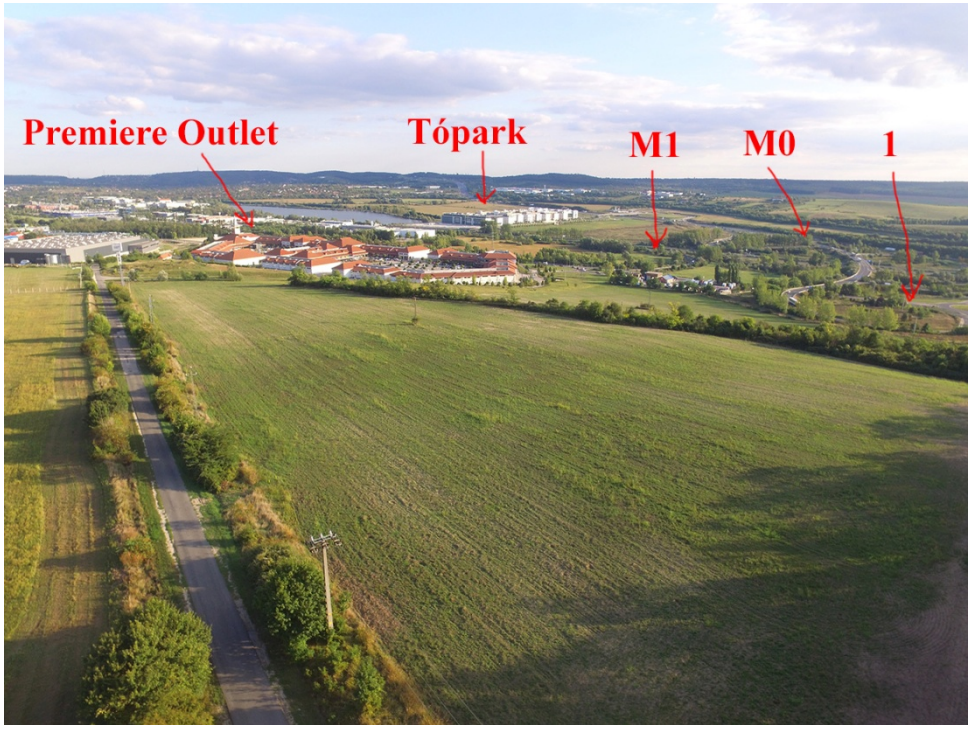
Szükséges az alulhasznosított gazdasági területe benépesítésére, elsősorban a mikro-, kis- és középvállalkozások erre a területre történő irányítása, helyi vállalkozások indításának támogatása, inkubáció feltételeinek javítása.”



a tervezési terület elhelyezkedése

-A telek és a környezet bemutatása

A 43.900 m2 területű telekcsoport területe enyhén lejt az autópályák völgye felé, a felső és az alsó telekhatárok sarokpontjai között kb. 26 m a szintkülönbség.



a tervezési terület és a meglévő Budaörsi utca

A magasabban fekvő észak-nyugati területek az erdősávval érintkeznek, ezért a helyi előírások alapján a hátsó, **20 m széles sávjában nem lehet építeni és tereprendezési munkát végezni**.

A módosítás során kérelmezni fogjuk a telek más – pl. Gksz-3t - övezetbe történő átsorolását is, mellyel együtt ez a korlátozás is megszüntethető.



a tervezési terület felső része

A telkek a két útról jól megközelíthetőek lesznek, az utak aszfaltozott burkolattal épülnek, mellettük végigfutó szikkasztó árkokkal.

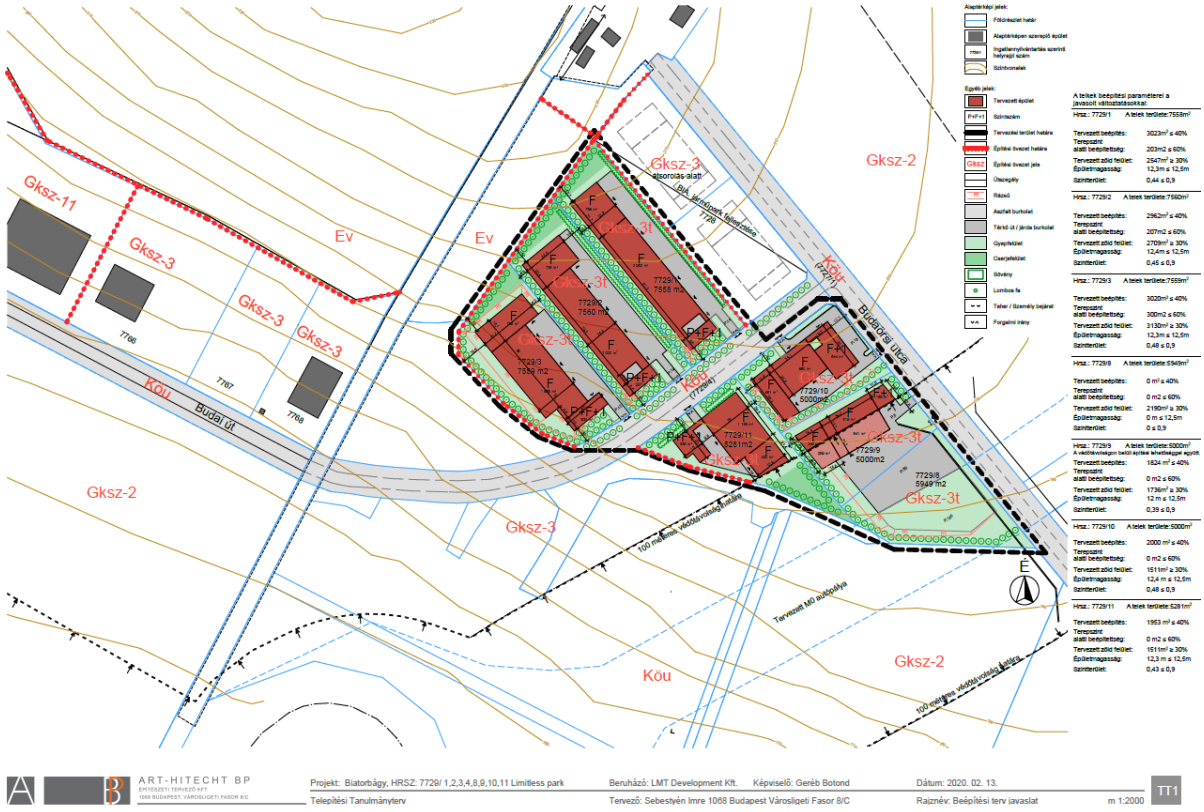
A fejlesztés előkészítése, tervezése a környező területek tulajdonosaival együttműködve történik.

A Budai út és a szükséges közművek tervezése, engedélyezése folyamatban van, a közútkezelői hozzájárulást a helyi kezelő megadta.



a tervezési terület

A területen jelentős növényállomány nem található, (az út melletti sávban alakultak ki cserjés-bokros részek) korábban mezőgazdasági művelésű terület volt, melynek talaja agyagos üledék, zavaró talajvíz nélkül, beépítésre, alapozásra optimálisan alkalmas.



-A módosítás során elérendő célok és a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervezési területen a fejlesztők olyan funkciójú – főleg **raktározással foglalkozó - létesítményeket kívánnak megvalósítani**, amelyek szükség esetén a magasabb tereket is igényelhetik, ezért a módosítás során kérelmezzük a maximális épületmagasság megemelését is, 12,5 m-re.

A cél a lehetőségek adta kereteken belül (OTÉK) a beépíthető területarány és épületmagasság növelése, a többi paraméter változatlanul hagyása mellett.

A beépítés növelése mellett cél a megfelelően igényes, „zöld" környezet létrehozása is.

Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására

Jelenlegi paraméterek:

Övezet jele: **Gksz-3** - **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

Beépítési módja: SZ

A kialakítható telek
Az építési övezetben megengedett legkisebb területe: 5000 m^2
Legkisebb szélessége: 50 m

Legnagyobb beépítettség: **30%**

Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%

Legkisebb zöldfelület mértéke: 30%

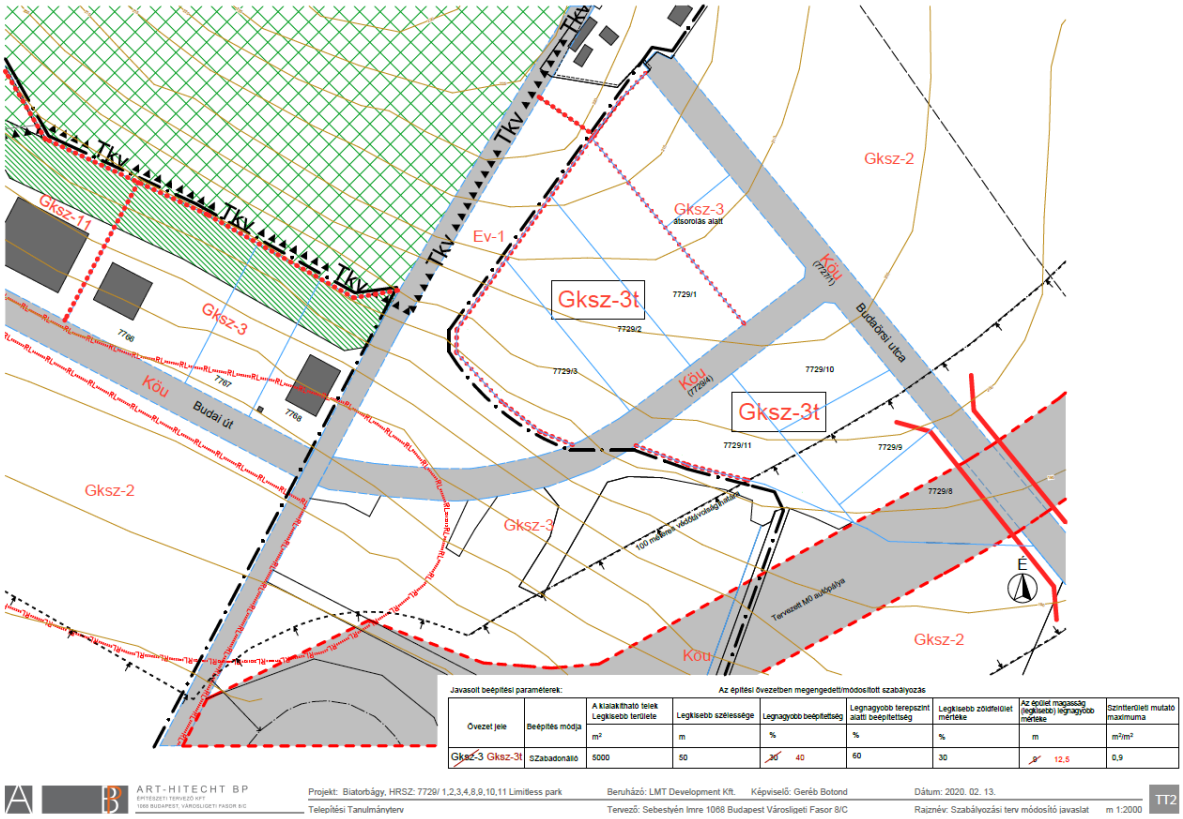
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **9,50 m**

Szintterületi mutató maximuma: 0,9

Előkert (építési hely határa): 5 m

Hátsókert (építési hely) az erdős rész felől: 20 m

Oldalkert a telekosztásoknál: min: 4,75m (h/2)



Javasolt beépítési paraméterek: Az építési övezetben megengedett/módosított szabályozás

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek Legkisebb területe	Legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	Az épület magasság (legkisebb) legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
~~Gksz-3~~ Gksz-3t	SZabadonálló	5000	50	~~30~~ 40	60	30	~~8~~ 12,5	0,9

ART-HITECHT BP

Projekt: Biatorbágy, HRSZ: 7729/ 1,2,3,4,8,9,10,11 Limitless park — Beruházó: LMT Development Kft. Képviselő: Geréb Botond — Dátum: 2020. 02. 13.

Telepítési Tanulmányterv — Tervező: Sebestyén Imre 1068 Budapest Városligeti Fasor 8/C — Rajznév: Szabályozási terv módosító javaslat — m 1:2000

TT2

Változtatási igény:

Fentiek közül két paraméter megváltoztatását (növelését) kezdeményezzük:

- **legnagyobb beépítettség: 30 % -ról 40 %-ra történő növelése**
- **az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 9,50 m-ről 12,5 m-re**
- az erdősáv melletti területen a Gksz3-nál előírt 20 m-es korlátozási sáv csökkentése 10 m-re (vagy tereprendezési korlátozás megszüntetése)
- az M0 autópálya védőtávolságán belül – a kezelővel – leegyeztetett hasznosítás engedélyezése (80 m-ig beépítés, utána parkolás)

A többi paraméter változatlanul maradna.

A javasolt új övezeti besorolás: Gksz-3t (vagy az alábbiaknak megfelelő)

Javasolt beépítési paraméterek: Az építési övezetben megengedett/módosított szabályozás

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek Legkisebb területe	Legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	Az épület magasság (legkisebb) legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
~~Gksz-3~~ Gksz-3t	SZabadonálló	5000	50	~~30~~ 40	60	30	~~8~~ 12,5	0,9

- A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei

Közlekedés

Az ingatlan telke az Ipari parkban, a Premier Outlet Centert és a területünket is feltáró meglévő út (Budaörsi utca) és a kiszabályozott, tervezés alatt álló, de még meg nem valósult feltáró út (Budai út) csatlakozásánál helyezkedik el.

A Biatorbágy Város – Településfejlesztési Koncepciója is rögzíti, hogy a : **III. terület: Az ipari parki terület kiváló közúti és infrastrukturális kapcsolatokkal rendelkezik, amelyre kisvállalkozói tevékenységek széles skálája telepíthető.**

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy Biatorbágy város közlekedési lehetőségeit, a közúthálózat kiépítettségét és a forgalombiztonságot tekintve igen kedvező helyzetben van, ugyanakkor a közösségi közlekedési hálózat és a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése elkerülhetetlen a város élhetősége, közlekedésének fenntarthatósága érdekében.

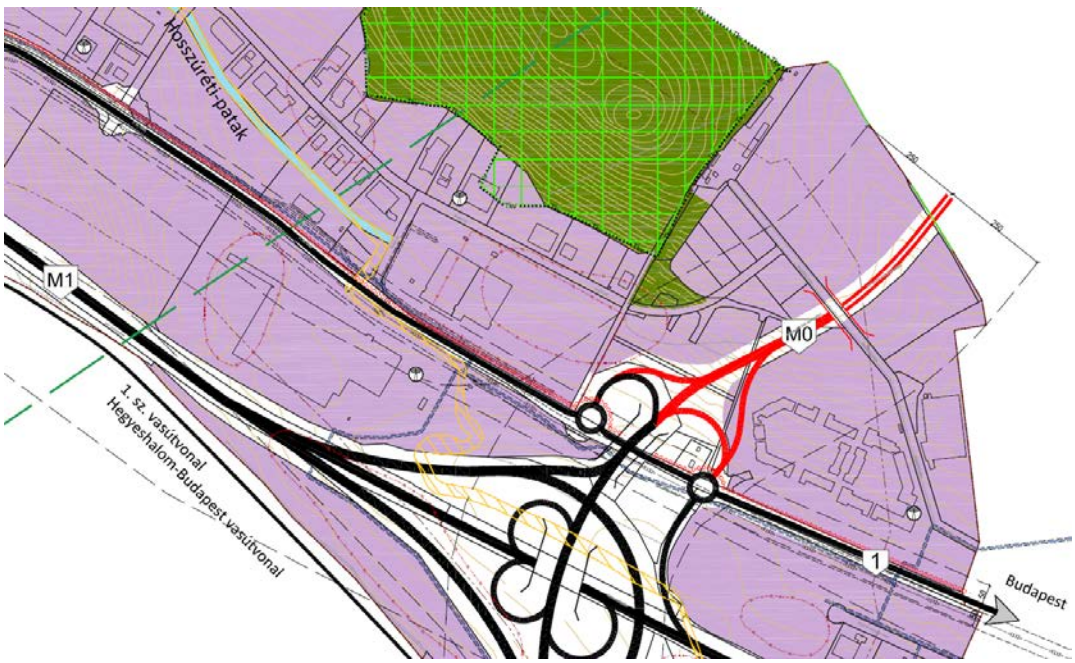
A tervezési terület jelenleg az 1-es út feletti, egybefüggő ipari területnek egy „zárványa, ami csak az Outlet center mellett, a Budaörsi utcán keresztül érhető el.

A „hiányzó láncszem” megvalósításával összekapcsolódna az 1-es főút feletti iparterület, a Vendel park és a budaörsi Ipari park.

A terület közlekedési kapcsolata, megközelítése már jelenleg is rendkívül kedvező.

A Vendel Park területén halad keresztül az 1. sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom elsőrendű főút, amelyen át Budapest mindössze 11-12 km távolságban elérhető.

A tervezési területünktől néhány száz méterre van az ipari park központjától Budapest irányába az M1-es autópálya és az M0 gyorsforgalmi út csomópontja, amely minden irányban lehetővé teszi a továbbhaladást.

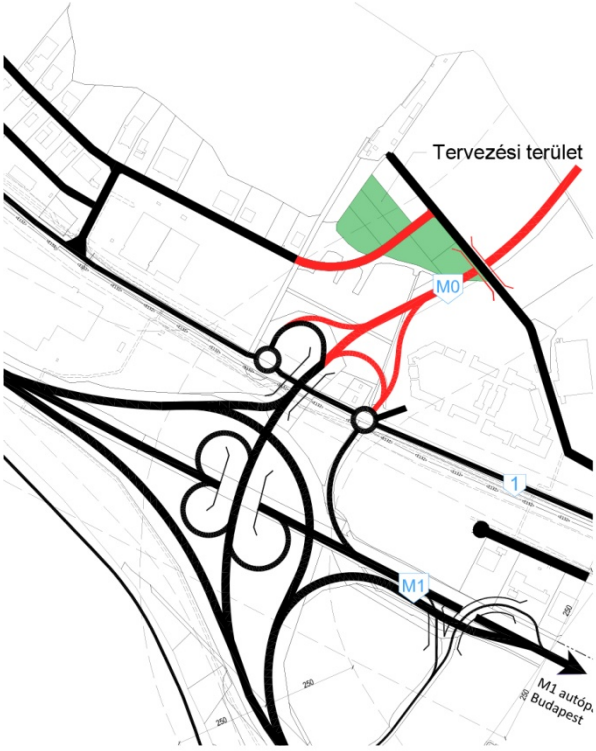


a TSzT kivágata

A tervezett Budai út megépülő szakasza fogja biztosítani a kapcsolatot az M1 autópálya, 1-es főút, a meglévő Vendel parkot feltáró úthálózat és a terezési területünk között.
Mindkét feltáró út az 1-es főúthoz csatlakozik, mely közvetlen kapcsolatban van az ingatlan alatti területen az M1 és M0 autópályák csomópontjával.

Az M0 autópálya kijelölt nyomvonala a tervezési területünket érint, az ide tervezett létesítmények engedélyezési eljárása során a kezelő hozzájárulását be kell szerezni.
Az autópályát keresztező Budaörsi utca a 80 m-es védőtávolság vonalában induló híd műtárggyal fog átvezetni az autópálya felett. Az érintett 7729/9 hrsz-ú telken a kapubehajtót úgy alakítottuk ki, hogy az ott induló híd műtárgyat ne zavarja.

A terület a Budai út felől továbbra is feltárható lesz, az Outlet Centert mellett.



közlekedési koncepció

Az ingatlanfejlesztés során az infrastruktúra és a közúthálózat fejlesztésében a tulajdonosok együttműködve részt vesznek és a fejlesztéssel kapcsolatos kérdésekkel kapcsolatban az önkormányzattal a településrendezési szerződésben kívánnak megállapodni.

Közművek

„A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények, vagy tartós csapadékhiányos időszakok és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élhetőség fenntartása a közműellátással szemben új igényeket támaszt. Változnak a csapadék viszonyok, a rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített és a természeti környezetet, a mezőgazdasági hasznosítású földterületeket, erdőterületeket. Biatorbágy topográfiai adottsága mellett kialakult és kialakított vízelvezető rendszerek a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. A városra jellemző nyílt árkos vízelvezetés a megfelelő kialakítás és a karbantartás hiányosságai miatt a nagy záporok levezetésére nem alkalmasak. A megfelelő vízelvezetés kialakításának hiánya komoly eróziót okoz az utaknál. A befogadó vízfolyások végbefogadója Százhalombattánál a Duna. A csapadékvíz elvezetését szolgáló vízfolyások, a Benta-patak, nagy zápor esetén ne kapjon túl nagy lökéses terhelést, a vízelvezető rendszert fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. **Fejleszteni kell a vízelvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a víz-visszatartás lehetőségét.**
Az üzemeltetés költségigénye csökkenthető, **a fenntarthatóság javítható** optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, **a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával**. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális. A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. A megújuló energiahordozók hasznosítási lehetősége korlátozott, de alkalmazása nem hagyható ki. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok,napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható.
A város arculatát befolyásolja a kiépített közvilágítás, amely több helyen csak a minimálisan előírt közlekedésbiztonságot szolgálja. A vagyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítására a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.”

A terület az alapvető közművekkel ellátható, ezek kiépítése el is kezdődött, de a fejlesztés során a fenti irányelveket is figyelembe kell venni (Településfejlesztési Koncepció).

Jelen pillanatban **a helyi építési szabályzat alapján a teleknek teljes közművesítéssel kell rendelkeznie ahhoz, hogy beépíthető legyen.**

A közművekkel kapcsolatban alapvetően az elektromos áram, a víz, gáz és tűzivíz ellátás és a szennyvíz elvezetés is szükséges.

A keletkező szennyvíz mennyisége nem mérvadó, ezért ennek a zárt tárolása, biológiai kezelése megoldás lehet – a HÉSz előírásainak megfelelően.

A telken belüli csapadékvíz záportározó tartályokban gyűjthető, locsolásra felhasználva esetleg szikkasztással elvezetve. **A HÉSz szerint : burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m2 –e után 1 m 3 záportározó létesítendő!**

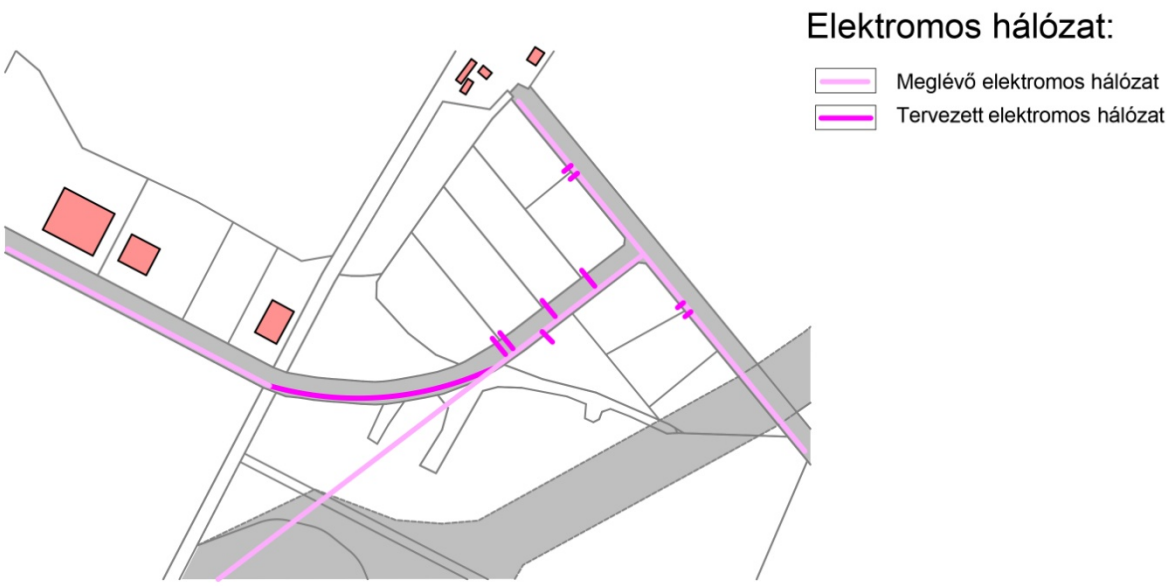
A közterületi csapadékvíz részére az út melletti árok rendelkezésre áll.

Az ideiglenes jellegű (közműpótló) tárolókat úgy célszerű kialakítani, hogy a későbbiekben, az infrastruktúra fejlesztésével párhuzamosan ezek a közcsatornára ráköthetők legyenek.

A közművek jelenlegi állapota és a fejlesztések ismertetése:

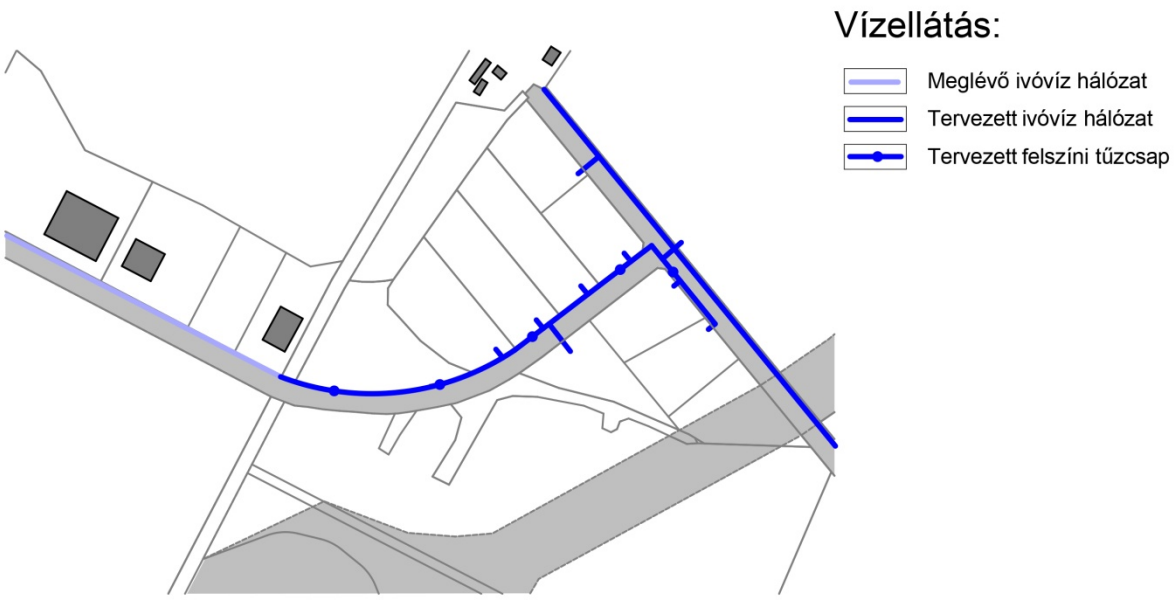
- Az elektromos energia ellátás légkábele az út nyugati oldalán (a telektömb és az aszfalt út között) található, a Bosmark bejáratánál lévő traforól ellátva.

  A villanyoszlopok elhelyezkedését a kapubehajtók tervezésénél figyelembe kell venni.



- Ivóvíz gerincvezeték a tervezett Budai út mellett lesz kiépítve, erről a terület ellátható lesz. A részletekkel kapcsolatban a tervezés és egyeztetés folyamatban van, várhatóan a beruházás elején 10 m3/nap vízmennyiség lesz biztosítható.

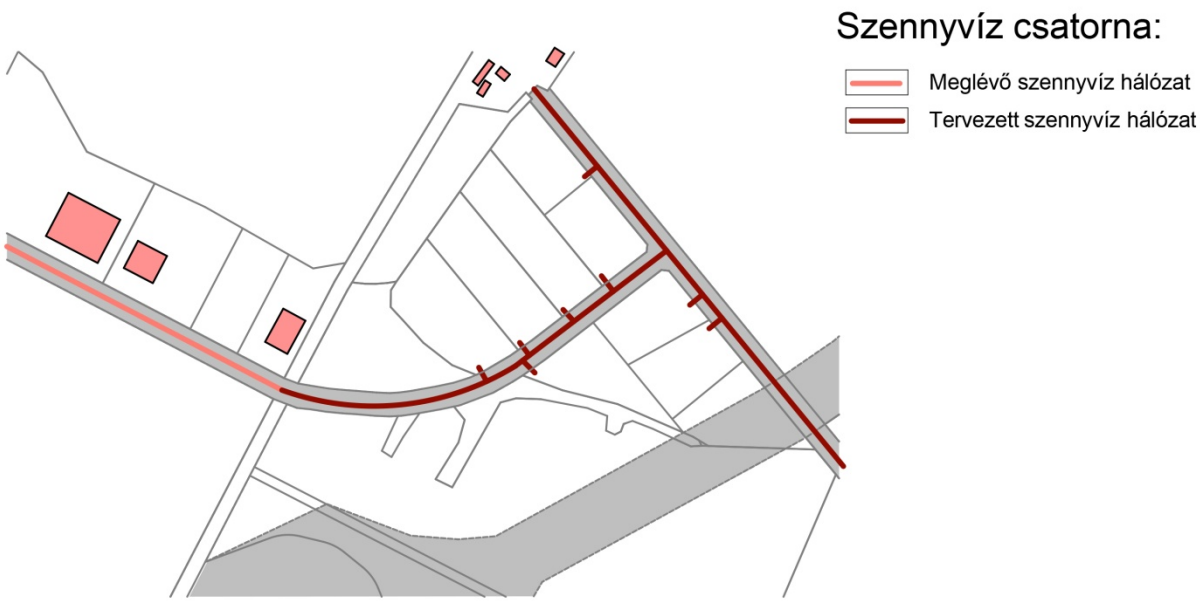
  A tüzivíz ellátás kiépítésére is sor kerül, de várhatóan a hiányzó mennyiséget telkenként, saját tüzivíz tárolóval kell majd megoldani. Ezek a tárolók terepszint alattiak vagy részben földdel fedettek kell hogy legyenek.



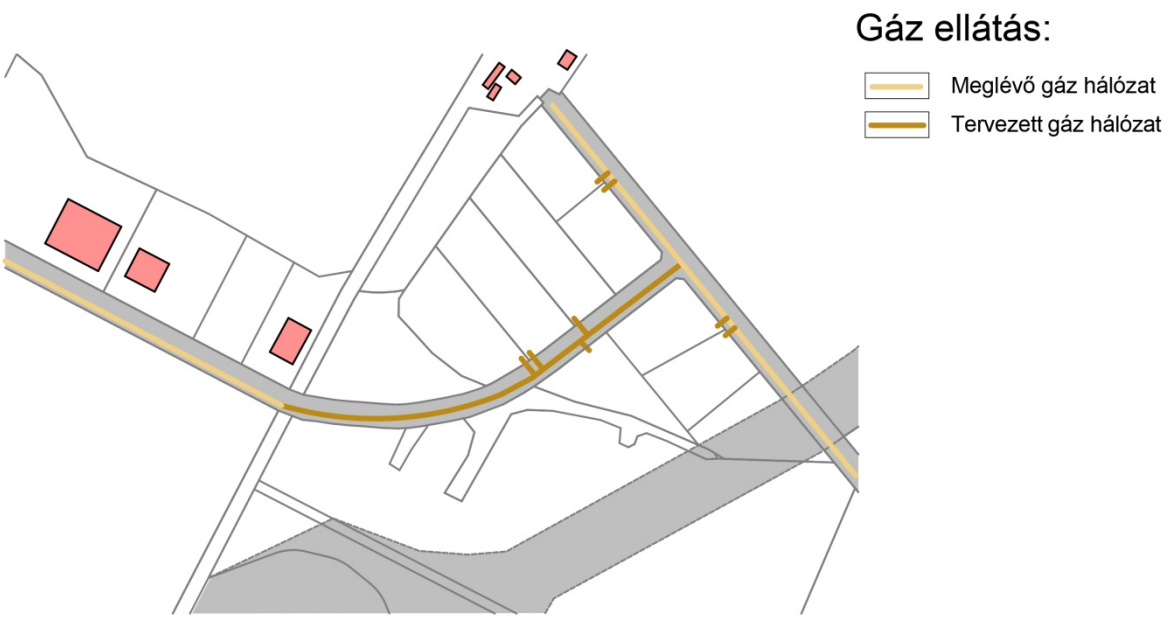
A vízhálózat fejlesztését a Budaörsi utca túloldalán lévő területek tulajdonosai is elindították, itt, a tervezett út nyomvonalában tervezik a tűzivíz gerincvezeték elhelyezését is.

- Közterületi csapadék víz jelenleg az út melletti árokba van bevezetve. A telkek csapadékvíz elvezetése nem megoldott, azokról telken belül kell gondoskodni.
- A keletkező szennyvíz gerincvezeték tervezése folyamatban van, de jelenleg nem köthető be közcsatornába, csak egyedi, terepszint alatti zárt tárolóval lehet megoldani a tárolását, esetleg biológiai kezelését.

A közcsatorna kiépítés előkészítését a Budaörsi utca túloldalán lévő területek tulajdonosai elindították, itt, a tervezett út nyomvonalában tervezik a gerincvezeték elhelyezését is.



- Gázellátás biztosított, a telkek gáz bekötésének kiépítése a megrendelésekkel párhuzamosan folyamatban van.



- A javasolt beépítés várható környezeti hatásai

Biatorbágy környezeti állapotában egyik legnagyobb környezetszennyező-forrás a közlekedésből eredő zaj. Az autópálya, az 1. sz. főút, egyes gyűjtőutak (Ország út, Fő út), valamint a vasutak mentén jelentős zajterheléssel találkozunk.

A javasolt beépítések a GKSZ övezetben az előre kalkuláltnál nagyobb terhelést nem jelentenek.
A hosszabb időintervallumokra igénybevett raktár és tárolóépületek forgalma nem számottevő és az időben megoszlik.

Biatorbágy kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen található. Fontos feladat a csapadékvíz elvezetésének, a víz folyamatos lefutásának kezelése.

Biatorbágy nyílt karszt területei, felszín alatti vizei szennyeződésre érzékenyek.

A zöldfelületek létesítésére a beépítésnél nagy hangsúlyt fognak fektetni, ezért a terület biológiai ektivitása kedvezőbb lesz.

Új közutak, utcák kialakításánál, meglévők átépítésénél

a)12-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,

b) 20 m-t meghaladó szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítését kell elvégezni.

- Környezeti érték sérülésének lehetőségei

A területek beépítésével a jelenleg rendezetlen és kopár terület arculata előnyére fog változni, mivel a tervezett terület és az épületek körül olyan növényállomány kerül telepítésre, mely megfelelő gondozás mellett növelni fogja a terület biológiai aktivitását és nívóját.

A terület jelentősebb járműforgalma miatt a Hész-ben is szabályozott megoldásokat kell alkalmazni,

a parkolókat szilárd burkolattal és kiemelt szegéllyel (20 parkoló felett olajfogóval) kell megvalósítani és fokozott figyelmet kell fordítani a szennyeződések elkerülésére.

-A tervezési területre hatályos – országos és helyi - területrendezési tervek elemzése

Országos Területrendezési Terv

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

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

Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az M1 autópálya, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő 1. számú főközlekedési út főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan 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. Emellett a csomópont mellett helyezkedik el a tervezési területünk.

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

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

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

-Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

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

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 és az országos kerékpárút törzshálózat eleme, a dél-nyugat magyarországi kerékpárút.

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

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

Mivel a tervezési terület területfelhasználás változással nem érintett, a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a javasolt Szabályozási tervi változtatás a BATrT szerinti térségi területfelhasználást nem befolyásolja.

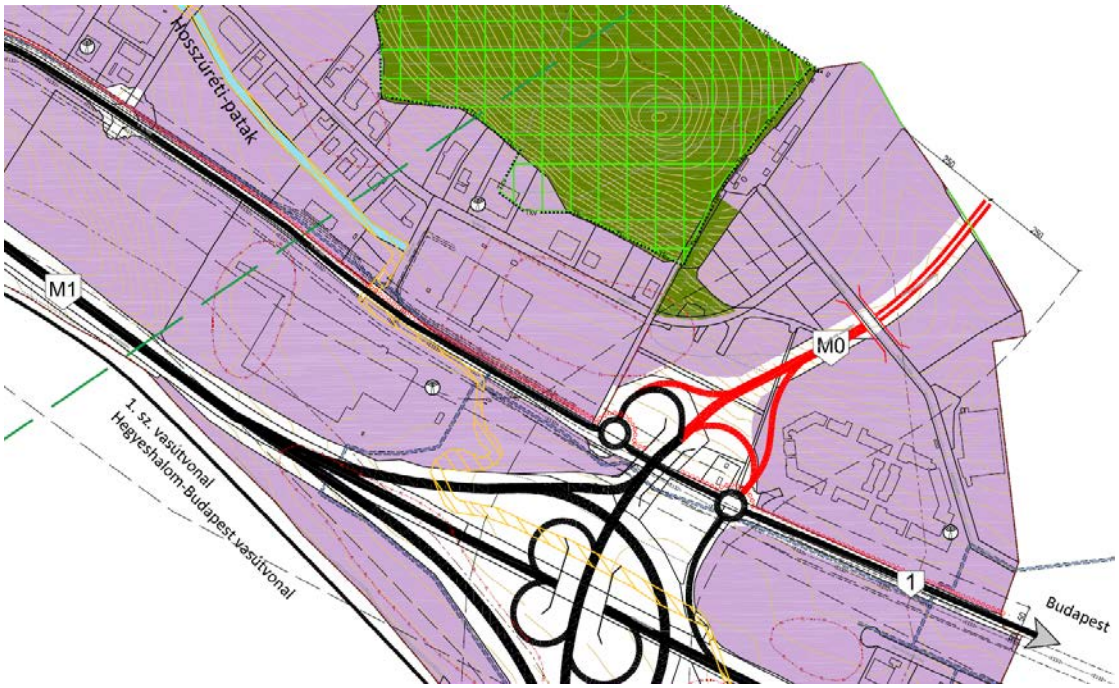
Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet egyetlen övezet sem érinti, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.)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

-TSzT és (módosított) HÉSZ előírásai

A tervezési terület az M0 további nyomvonalának közelében, annak védőövezetében található. (250 m-es védőtávolság, 100 m-es védőtávolság és maga az autópálya területe is belemetsz a tervezésio területünkbe.
A tervezett autópálya megvalósításának időpontja nem ismert, de a terület beépítésénél ezekre az előírásokra figyelemmel kell eljárni és szükség esetén a kezelővel egyeztetni.

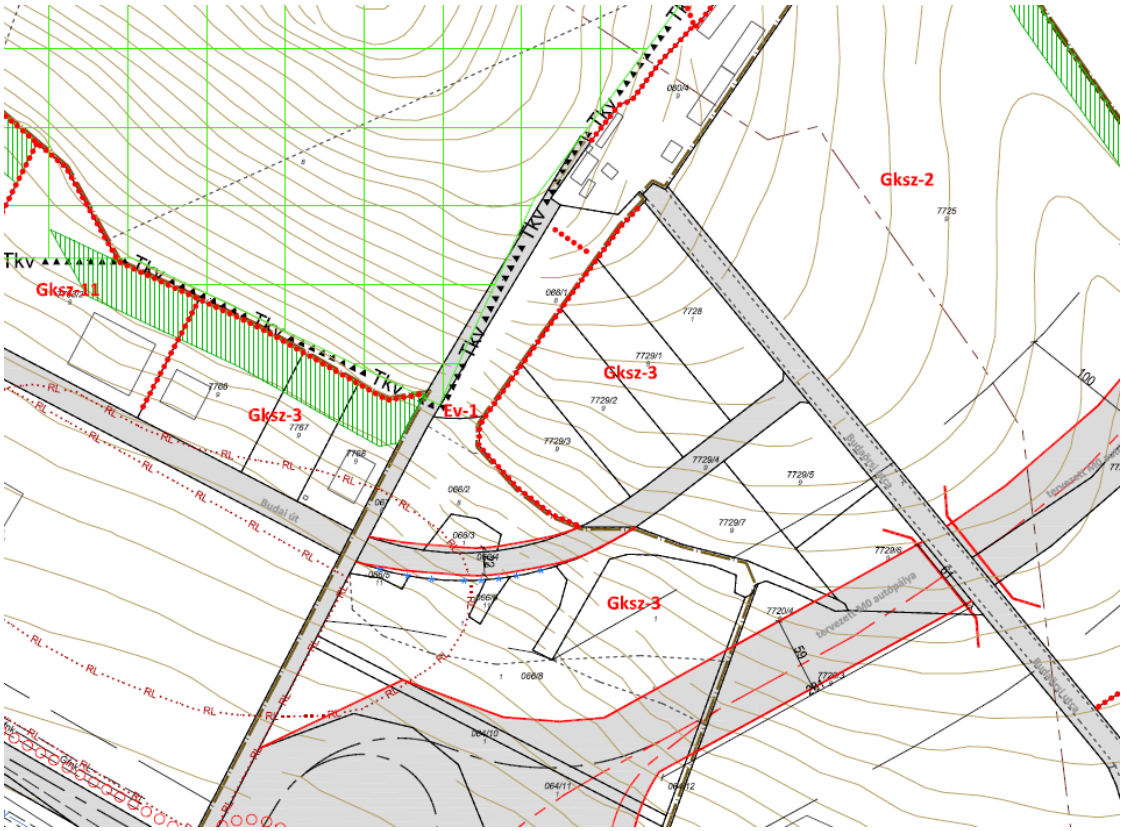
-Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

-Gyorsforgalmi utak



TSzT kivágat 2020

Tervezett: • M0 autóút (körgyűrű): **1. sz. főúttól északra haladó szakasz**, útkategória: K.II.B.



vonatkozó HÉSZ melléklete – 2020.01.01-től érvényben lévő szabályozási terv

5. Környezetvédelmi előírások

5. § (1) Biatorbágy közigazgatási területén új építmény csak úgy helyezhető el és építhető, hogy
a) a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,
b) az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.
(2) Út létesítésekor a környezeti zaj és rezgés elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglevő és tervezett területfelhasználások figyelembevételével tervezendők.
(3) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése lakó-, üdülő és vegyes területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
(4) A védendő övezetek védelme érdekében a közlekedési főhálózatok (autópálya/autóút/országos főút, vasút) fejlesztése esetén a várható környezeti terhelésből következő hatások mérséklésére zajárnyékoló fal építendő.
(5) Zavaró hatású rendeltetések a káros környezeti hatásoktól védendő építési övezetekben nem helyezhetők el.

7. Közműlétesítmények általános előírásai

7. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
(2)A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
(3)A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

8. Vízellátás létesítményei

8. § (1) Új közüzemű vízellátó hálózat (legalább egy utcahossz közművesítésekor) csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

9. Szennyvízelvezetés létesítményei

9. § (1) A település felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
(2) Egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésének az ágazati előírásokon túli feltételei:
a) a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat az ingatlantól 100 m távolságon túl van,
b) a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
c) az éves vízfogyasztás mennyisége nem éri el az 500m3 -t.

(3) **Zárt tárolóban a szennyvíz átmeneti tárolása (szivárgásmentes kialakítású, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított.**

(4) Szennyvíztisztító telep előzetes szaghatás-védelmi védőtávolsága 300 m a telkének kerítésvonalától mérve. A kijelölt védőtávolságon belül új rendeltetést elhelyezni csak környezetvédelmi szakértői vizsgálat alapján lehet, az abban előírtak betartásával. (5) Szennyvízátemelő műtárgyak előzetes szaghatásvédelmi védőtávolsága 150 m a műtárgytól mérve. A kijelölt védőtávolságon belül új területhasznosításra területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírt követelmények betartásával.

10. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés létesítményei

10. § (1) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni.
(2) A Hosszúréti-patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén.
(3) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni vizek megfelelő biztonsággal kezelhetők (továbbvezetés, felhasználás, szikkasztás).
(4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, locsolási célú tározását, a befogadói nyilatkozat mértékében történő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani, amennyiben a telek nem érintett felszínmozgás-veszélyes területtel.
(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy Biatorbágy Helyi Építési Szabályzat 10/45
a) lakóterületen telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
b) szélessége legfeljebb 5 m lehet és víz-visszaduzzasztást ne okozzon.
(6) A csökkentett kifolyású záportározókat a teljes vízgyűjtő területükre méretezetten kell megépíteni.
(7) **A 20 vagy annál több gépkocsit, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába**.

11. Villamosenergia ellátás létesítményei

11. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
(2) A 132 kV-os föld feletti vezeték biztonsági övezete az oszlopok nyomvonala mentén mindkét oldalon, a szélső nyugalomban lévő száltól mért 13 m-en lévő síkokig terjed.
A területen áthaladó 132 kV-os nagyfeszültségű szabadvezeték hálózat tartóoszlopainak a lábától minden irányban 8-8 m-en belül semmilyen építményt elhelyezni nem szabad.
A vezeték alatt, nem tűzveszélyes létesítmény, a terepszinttől maximum 4,5 m tetőmagasságig, az illetékes áramszolgáltató hozzájárulásával elhelyezhető.

(3) Oszlopról történő földkábeles bekötő vezeték kiépítése esetén, a földkábel közterületen a lehető legkisebb hosszban, az érintett telekhez legközelebb lévő oszlopról vezethető.

12. Földgáz ellátás létesítményei

12. § (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

18. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

18. § (1)A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák.
(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter.
(3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél.
(4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen
a) épület legnagyobb tagolatlan oldalhossza gazdasági terület kivételével legfeljebb 20,0 méter lehet,
b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.
c) Beépítésre szánt területen támfalgarázs létesíthető, amennyiben:
ca) a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy
cb) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

16. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

16. § (1) **Építési övezetben új épület elhelyezésének feltétele, hogy az építéssel érintett telek az övezeti előírásoknak megfelelően a természetben is legyen kialakítva és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés megtörténjen.** Biatorbágy Helyi Építési Szabályzat 13/45 (2) Amennyiben az SZT alapján egy telek, építési telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek adott övezeti, építési övezeti részére számítandók.

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

(11) Biatorbágy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének kétharmadával növelt értéke lehet.

(2) A SZT-n a telek be nem építhető részeként jelölt területen épület nem, építmények közül kizárólag út, lábazat nélküli, roncsolásmentesen bontható kerítés és a bejövő közművezeték helyezhető el. A közmű aknák, mérőórák csak ezen a területen kívül a telek belsejében telepíthetők.

30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági „Gksz" területek általános előírásai
31. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani. – ez az Oték meghatározásán alapul

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

A közművesítettség mértéke:

8. § * (1) A közműellátás építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

***a)* teljesen közművesített, ha**

***aa)* az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),**

***ab)* az ivóvíz,**

***ac)* a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint**

***ad)* a közterületi csapadékvíz-elvezetés**

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

b) részlegesen közművesített, ha

ba) a villamos energia,

bb) az ivóvíz,

bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,

bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban

történik;

c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;

d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az építési övezetekben az

(1) bekezdésben meghatározottakon túl az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak:

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató,

c) telkenként 1 db, a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,

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

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

(6) A gazdasági területeken

a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.
b) **A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m2 -e,** - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m2 -e - **után 1 m 3 záportározó létesítendő**.

- A fejlesztés és a tervezett beépítések ismertetése

A **Limitless park** elnevezésű, 43.900 m2 nagyságú fejlesztési területet a jelenleg tervezés alatt álló Budai út két részre osztja.

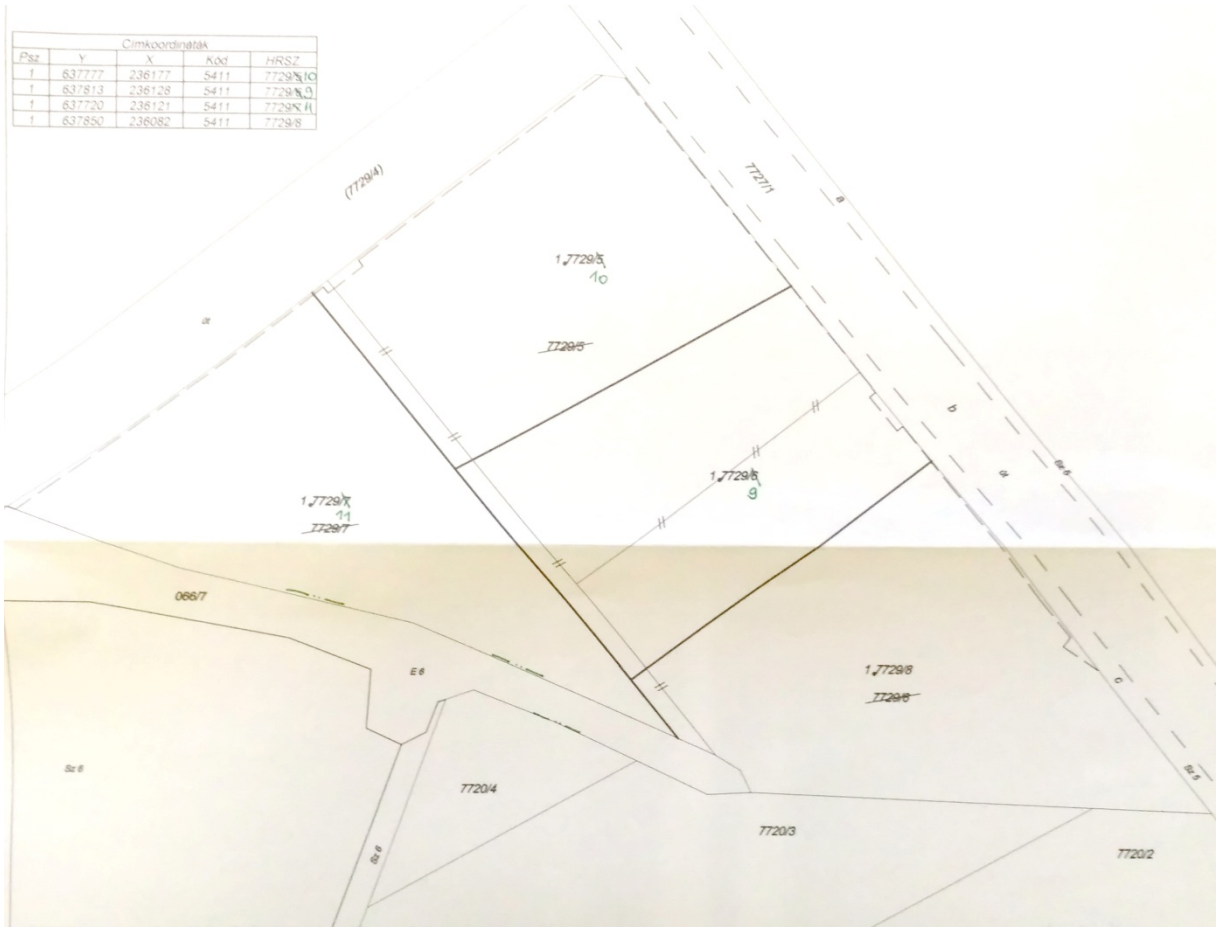
A terület észak-nyugati részén lévő 3 db kb 7500 m2 területű telek (hrsz 7729/1,2,3) feltárása a tervezett Budai útról lesz biztosított.
(A 7728 sz telek, mely a Bia Járműpark Kft fejlesztése, megosztásra kerül (két egyenlő, 5 ezer-5 ezer nm-es telekre) feltárása pedig a két utcáról lesz biztosítva.)

A tervezett ingatlanok dél-nyugati irányban jelentősen lejtenek, ezért a telkek tereprendezését össze kell hangolni és együtt kell kezelni.
A telekhatárok mellett támfalak és rézsűk biztosítják a terepszintek kialakíthatóságát, a tervezett funkciókhoz ugyanis közel sík területrészek szükségesek.
A bejáratoknál pedig rámpákat és lejtőket kell kialakítani.

Az építési helyeket az alábbiak alapján határoztuk meg:

- előkert : a Hész megengedné az 5 m-es minimális előkertet, de a szinteltérések miatt beépítési tervünkben 5-10 m közötti előkert biztosítását javasoltuk
- az oldalkerteket a telepítési távolság alapján határoztuk meg – 12,5/2 = 6,25 m
- a hátsókertnél a Gksz 3 övezetnél – az erdősávok mellett - előírt 20 m-es korlátozási sávot lecsökkentettük 10 m-re és a hátsókert minimális méretét is 10 m-ben határoznánk meg (erdősáv mellett)

A dél- keleti területrészen a telekalakítás folyamatban van, úgy alakítanak ki 4 db építési telket, hogy a terület a legoptimálisabb módon hasznosítható legyen.



aktuális telekalakítás a dél-keleti tömbben

A fejlesztési terület telkein a tereplejtés szempontjából legoptimálisabb helyen adtuk meg a telek behajtókat. Alapvető igény a kamionforgalomra való alkalmasság és az áruszállítás, rakodás valamiont a parkolás biztosítása.

A megfelelő méretű telkeken biztosítottunk telken belüli fordulókat, a keskeny telkeken , csak megfordulás nélkül tudják a rakodást megoldani.

A terület egy része az itt (még beláthatatlan időintervallumon belül) megvalósuló M0 autópálya megépítésére van kijelölve. A nyomvonal a terület déli részén kialakuló telek egy részét is magában foglalja, ezért ezen a területen nem létesülhet épület.

Az autópálya 100 m-es védőtávolsága a második kialakuló telekrészt (7729/9) is érinti, de ezen belül a későbbiekben – a kezelők hozzájárulásával elképzelhető épület létesítés is.
A területen várhatóan az autópálya építésénél földmunkát – rézsűzést fognak végezni, ami a területen kialakításra kerülő létesítményeket, parkolót érinteni fogja, ezért ezeket a 100 m-es sávon belül csak ideiglenesen szabad kialakítani.
A területen a védőövezeteken belül (építési helyeken kívül) ideiglenes parkoló létesítése elképzelhető, az erre vonatkozó előírások betartásával.
A felső tömbben lévő három telekre és az alsó részen kialakítás alatt álló négy telekre a beruházó több lépcsőben kívánja a fejlesztést megvalósítani.

A tárolási funkciójú épületek elé iroda-szolgáltató épületrészek kerülnek (közvetlenül, vagy kisebb átrium jellegű udvarokkal a raktárépülethez kapcsolva.

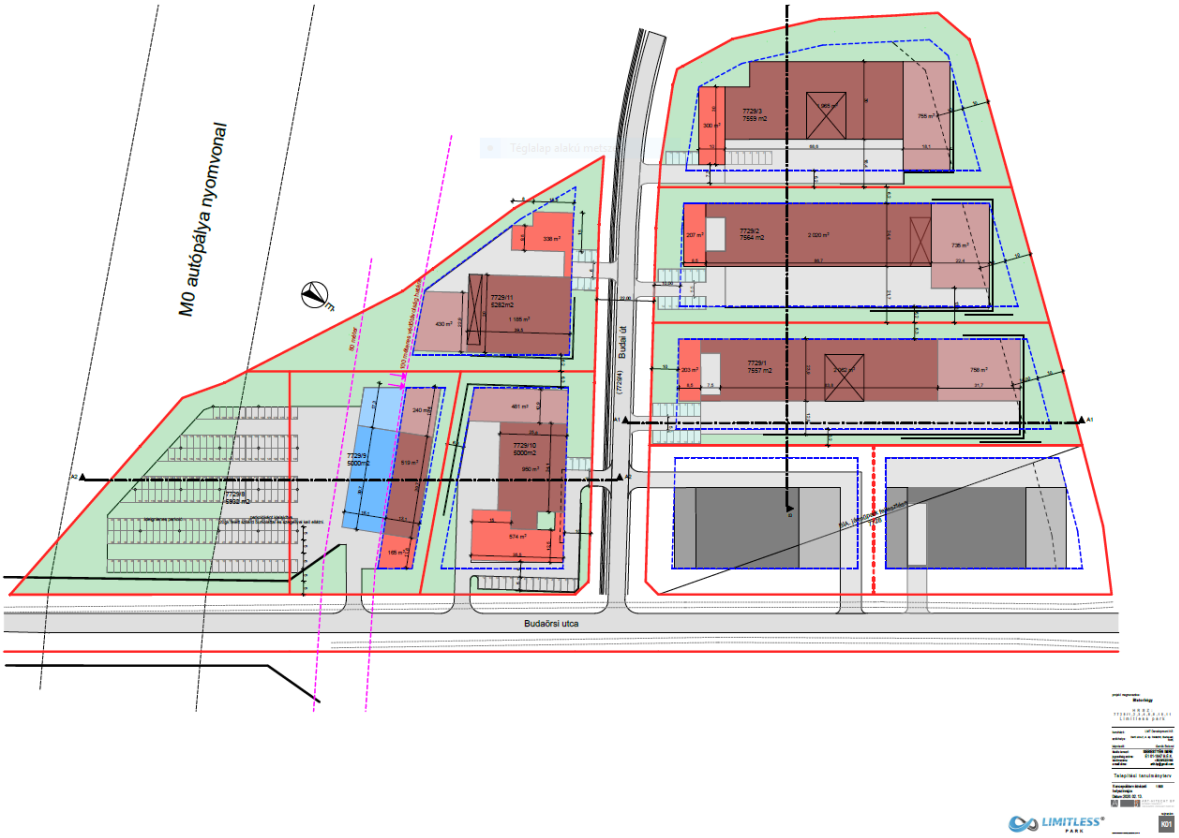
A raktárépületeknek jellemzően egy oldalát nyitjuk meg rakodási célra, ezeken az oldalakon szélesebb rakodó udvarokat alakítottunk ki.

A 7728 hrsz-ú, szomszédos telken a tulajdonos egy klasszikus gépjárművek tárolására és kisebb karbantartására szolgáló tárolóépületet fog létesíteni, összekapcsolva egy kétszintes fejépülettel, amelyben a karbantartó és kiszolgáló helyiségek, valamint az adminisztrációs irodák kapnának helyet.

A szomszédba tervezett létesítmény paraméterei számunkra ismertek, ezért a tervezési területünk beépítésénél ezekre az elképzelésekre is figyelemmel tudunk lenni.

A terv készítésének ebben a fázisában a tervezési program alapján egy koncepciótervben kidolgoztuk a legoptimálisabb beépítéseket, terepre illesztéseket és épületkialakításokat, ami terület adottságainak figyelembevételével kialakítható.

A tervek alapján a telkek egyedi tereprendezése is kezelhető és az egész tömb rendezésébe illeszthető lesz.



koncepcióterv átnézeti helyszínrajza

A Limitless park fejlesztési elképzelései telkenként:

Hrsz.: 7729/1 A telek területe:7558m^2

Tervezett beépítés: 3023m^2 ≤ 40%

Terepszint
alatti beépítettség: 203m2 ≤ 60%

Tervezett zöld felület: 2547m^2 ≥ 30%

Épületmagasság: 12,3m ≤ 12,5m

Szintterület: 0,44 ≤ 0,9

Hrsz.: 7729/2 A telek területe:7560m^2

Tervezett beépítés: 2962m^2 ≤ 40%

Terepszint
alatti beépítettség: 207m2 ≤ 60%

Tervezett zöld felület: 2709m^2 ≥ 30%

Épületmagasság: 12,4m ≤ 12,5m

Szintterület: 0,45 ≤ 0,9

Hrsz.: 7729/3 A telek területe:7559m^2

Tervezett beépítés: 3020m^2 ≤ 40%

Terepszint
alatti beépítettség: 300m2 ≤ 60%

Tervezett zöld felület: 3130m^2 ≥ 30%

Épületmagasság: 12,3m ≤ 12,5m

Szintterület: 0,48 ≤ 0,9

Hrsz.: 7729/8 A telek területe:5949m^2

Tervezett beépítés: 0 m^2 ≤ 40%

Terepszint
alatti beépítettség: 0 m2 ≤ 60%

Tervezett zöld felület: 2190m^2 ≥ 30%

Épületmagasság: 0 m ≤ 12,5m

Szintterület: 0 ≤ 0,9

Hrsz.: 7729/9 A telek területe:5000m^2
(A védőtávolságon belüli építési lehetőséggel együtt.)

Tervezett beépítés: 1824 m^2 ≤ 40%

Terepszint
alatti beépítettség: 0 m2 ≤ 60%

Tervezett zöld felület: 1736m^2 ≥ 30%

Épületmagasság: 12 m ≤ 12,5m

Szintterület: 0,39 ≤ 0,9

Hrsz.: 7729/10 A telek területe:5000m^2

Tervezett beépítés: 2000 m^2 ≤ 40%

Terepszint
alatti beépítettség: 0 m2 ≤ 60%

Tervezett zöld felület: 1511m^2 ≥ 30%

Épületmagasság: 12,4 m ≤ 12,5m

Szintterület: 0,48 ≤ 0,9

Hrsz.: 7729/11 A telek területe:5281m^2

Tervezett beépítés: 1953 m^2 ≤ 40%

Terepszint
alatti beépítettség: 0 m2 ≤ 60%

Tervezett zöld felület: 1511m^2 ≥ 30%

Épületmagasság: 12,3 m ≤ 12,5m

Szintterület: 0,43 ≤ 0,9

A Limitless park területén létesülő épületek építészeti arculatát a funkcióra is jellemző egyszerűség és funkcionalizmus határozza meg.
TAK (Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyve) ide vonatkozó mondatai:

„Biatorbágy gazdasági célú, kereskedelmi-logisztikai, ipari parki területeit egy testben, a várostól közlekedési folyosók által jól izoláltan és ideálisan kiszolgálva lehetett kialakítani.
Ez a direkt pragmatizmus terepe, ahol **az építészeti megfogalmazás kifejezetten az ésszerű technológia által vezérelt, s melynek városépítészeti megfelelősége – a városképből tökéletesen kizárt módon, de az autópálya és a vasút felé a város jelentős gazdasági súlyát, dinamikus fejlődését reprezentálni hivatott – a világos racionalitás lehet.**”

A technológiát kiszolgáló csarnoképületek és az irodaépületek is – racionális megoldások mellett - modern, minimalista elemekkel lesznek megformálva, lapos tetővel fedett kubusokkal, fehér-antracit és ezüst fémlemez burkolatokkal, nagy üvegfelületekkel. A figyelemfelhívó cégtáblák és logók telített színekkel lesznek hangsúlyozva.
A területek áttört kerítéssel lesznek körülhatárolva, az épületek környezete gondosan karbantartott zöldfelület lesz, lombos fákkal és cserjékkel.

-Összefoglalás

Összefoglalva az itt elképzelt fejlesztések illeszkednek a szabályozási tervekhez és előírásokhoz és – reményeink szerint – egyaránt illeszkedni fognak a település természeti és az épített környezetébe és színvonalas részei lesznek a beépítés alatt álló szolgáltató területnek.

A beruházások környezetre gyakorolt hatása az igényelt változtatásokkal együtt is arányos a terület besorolásával és fejlesztési irányaival.



Sebestyén Imre
tervező
Budapest, 2020.02.12

mellékletek:

-beépítési terv javaslat - pdf

-szabályozási terv módosítási javaslat - pdf

-koncepcióterv – tervlapok – pdf

- látványok a tömegmodellről - jpg



Alaptérképi jelek:

- Földrészlet határ
- Alaptérképen szereplő épület
- 7729/1 — Ingatlannyilvántartás szerinti helyrajzi szám
- Szintvonalak

Egyéb jelek:

- Tervezett épület
- P+F+1 — Szintszám
- Tervezési terület határa
- Építési övezet határa
- Gksz — Építési övezet jele
- Útszegély
- Rézsű
- Aszfalt burkolat
- Térkő út / járda burkolat
- Gyepfelület
- Cserjefelület
- Sövény
- Lombos fa
- Teher / Személy bejárat
- Forgalmi irány

A telkek beépítési paraméterei a javasolt változtatásokkal:

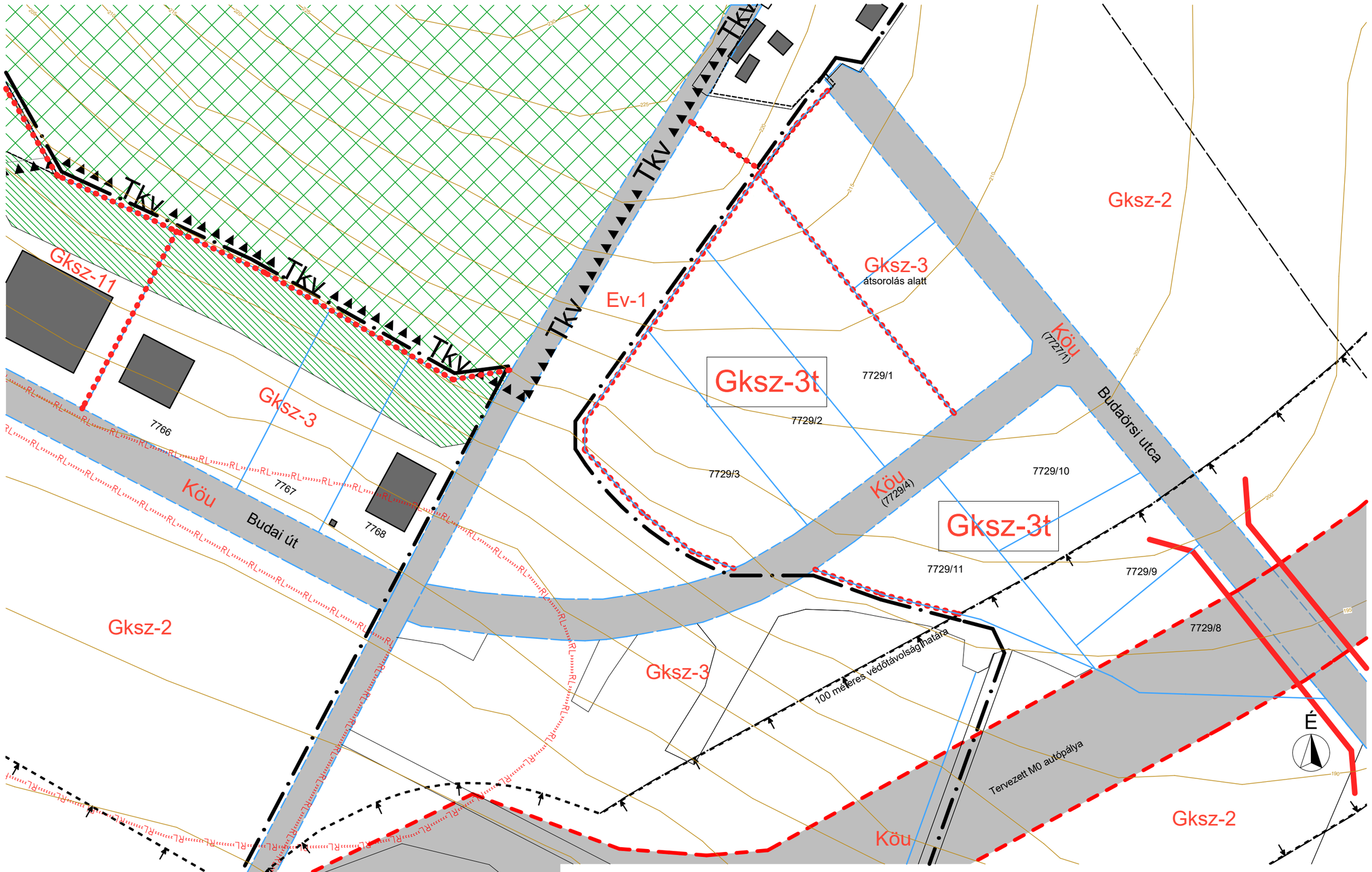
Hrsz.: 7729/1	A telek területe:7558m²
Tervezett beépítés:	3023m² ≤ 40%
Terepszint alatti beépítettség:	203m2 ≤ 60%
Tervezett zöld felület:	2547m² ≥ 30%
Épületmagasság:	12,3m ≤ 12,5m
Szintterület:	0,44 ≤ 0,9
Hrsz.: 7729/2	A telek területe:7560m²
Tervezett beépítés:	2962m² ≤ 40%
Terepszint alatti beépítettség:	207m2 ≤ 60%
Tervezett zöld felület:	2709m² ≥ 30%
Épületmagasság:	12,4m ≤ 12,5m
Szintterület:	0,45 ≤ 0,9
Hrsz.: 7729/3	A telek területe:7559m²
Tervezett beépítés:	3020m² ≤ 40%
Terepszint alatti beépítettség:	300m2 ≤ 60%
Tervezett zöld felület:	3130m² ≥ 30%
Épületmagasság:	12,3m ≤ 12,5m
Szintterület:	0,48 ≤ 0,9
Hrsz.: 7729/8	A telek területe:5949m²
Tervezett beépítés:	0 m² ≤ 40%
Terepszint alatti beépítettség:	0 m2 ≤ 60%
Tervezett zöld felület:	2190m² ≥ 30%
Épületmagasság:	0 m ≤ 12,5m
Szintterület:	0 ≤ 0,9
Hrsz.: 7729/9	A telek területe:5000m²
A védőtávolságon belüli építési lehetőséggel együtt.	
Tervezett beépítés:	1824 m² ≤ 40%
Terepszint alatti beépítettség:	0 m2 ≤ 60%
Tervezett zöld felület:	1736m² ≥ 30%
Épületmagasság:	12 m ≤ 12,5m
Szintterület:	0,39 ≤ 0,9
Hrsz.: 7729/10	A telek területe:5000m²
Tervezett beépítés:	2000 m² ≤ 40%
Terepszint alatti beépítettség:	0 m2 ≤ 60%
Tervezett zöld felület:	1511m² ≥ 30%
Épületmagasság:	12,4 m ≤ 12,5m
Szintterület:	0,48 ≤ 0,9
Hrsz.: 7729/11	A telek területe:5281m²
Tervezett beépítés:	1953 m² ≤ 40%
Terepszint alatti beépítettség:	0 m2 ≤ 60%
Tervezett zöld felület:	1511m² ≥ 30%
Épületmagasság:	12,3 m ≤ 12,5m
Szintterület:	0,43 ≤ 0,9

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT
1068 BUDAPEST, VÁROSLIGETI FASOR 8/C

Projekt: Biatorbágy, HRSZ: 7729/ 1,2,3,4,8,9,10,11 Limitless park | Beruházó: LMT Development Kft. | Képviselő: Geréb Botond | Dátum: 2020. 02. 13.

Telepítési Tanulmányterv | Tervező: Sebestyén Imre 1068 Budapest Városligeti Fasor 8/C | Rajznév: Beépítési terv javaslat | m 1:2000

TT1



Javasolt beépítési paraméterek: Az építési övezetben megengedett/módosított szabályozás

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek Legkisebb területe	Legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	Az épület magasság (legkisebb) legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
~~Gksz-3~~ Gksz-3t	SZabadonálló	5000	50	~~30~~ 40	60	30	~~9~~ 12,5	0,9

ART-HITECHT BP
ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT
1068 BUDAPEST, VÁROSLIGETI FASOR 8/C

Projekt: Biatorbágy, HRSZ: 7729/ 1,2,3,4,8,9,10,11 Limitless park
Beruházó: LMT Development Kft. Képviselő: Geréb Botond
Dátum: 2020. 02. 13.

Telepítési Tanulmányterv
Tervező: Sebestyén Imre 1068 Budapest Városligeti Fasor 8/C
Rajznév: Szabályozási terv módosító javaslat m 1:2000

TT2

M0 autópálya nyomvonal

80 méter

100 méteres védőtávolság határa

Budai út (7729/4)

Budaörsi utca

A1

A2

B

7729/3
7559 m2

1 965 m²

300 m²

755 m²

7729/2
7564 m2

207 m²

2 020 m²

735 m²

7729/1
7557 m2

203 m²

2 062 m²

758 m²

7729/11
5282m2

338 m²

430 m²

1 185 m²

7729/9
5000m2

240 m²

519 m²

165 m²

7729/10
5000m2

481 m²

950 m²

574 m²

7729/8
5932 m2

Idegenlenes parkoló

parkolóként kialakítva,
20gk felett szilárd burkolattal és szegéllyel kell ellátni.

BIA, járműpark felesztése
7728

projekt megnevezése:

Biatorbágy

HRSZ:
7729/1,2,3,4,8,9,10,11
Limitless park

beruházó:	LMT Development Kft.
székhelye:	Derű utca 2. A. ép. fsz.szint, Budapest, 1035.
képviselő:	Gerébi Botond
felelős tervező:	**SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma:	É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma:	+36/30/2201169
e-mail címe:	arth.bp@gmail.com

Telepítési tanulmányterv

Koncepcióterv átnézeti helyszínrajza

1:500

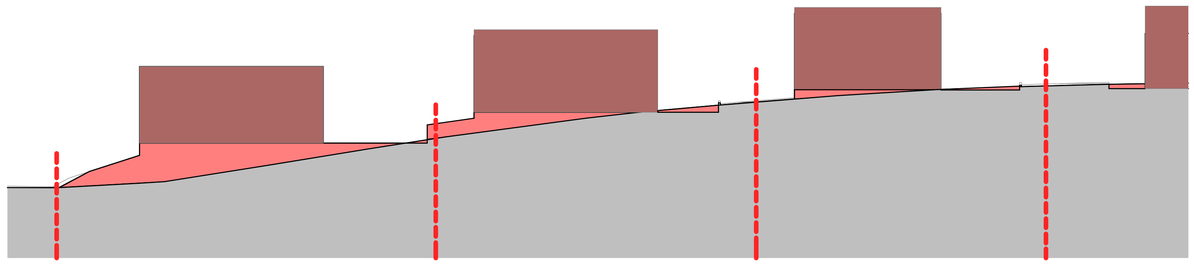
Dátum:2020. 02. 13.

ART-HITECHT BP

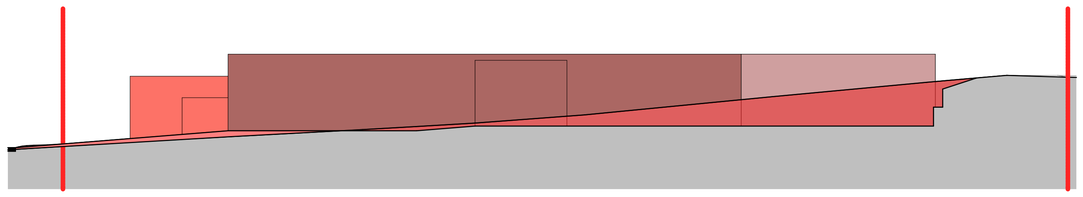
rajzszám:

K01

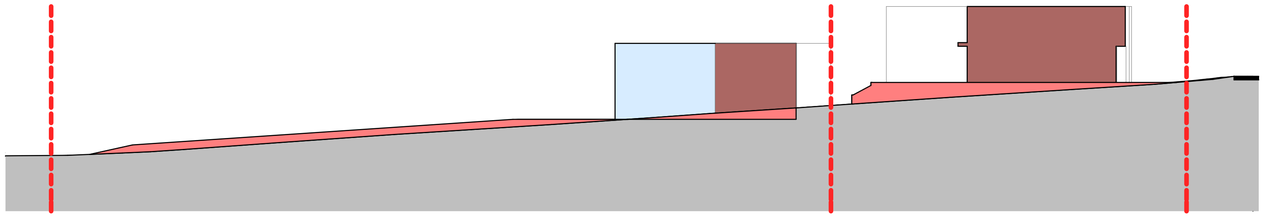
LIMITLESS® PARK



B Metszet 1:500



A1 Metszet 1:500



A2 Metszet 1:500

projekt megnevezése:

Biatorbágy

H R S Z :
7729/1,2,3,4,8,9,10,11
Limitless park

beruházó:	LMT Development Kft.
székhelye:	Derű utca 2. A. ép. fsz. Budapest, 1035.
képviselő:	Gerák Botond
felelős tervező:	**SEBESTYÉN IMRE**
jogosultság száma:	É1 01-1847 B.É.K.
telefonszáma:	+36209220169
e-mail címe:	arth-bp@gmail.com

Telepítési tanulmányterv

Metszetek 1:500

Dátum:2020. 02. 13.

ART-HITECHT BP

rajzszám:

K02

LIMITLESS PARK