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

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy 7724/66 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó 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 az alábbi telepítési tanulmányterv érkezett:

Biatorbágy 7724/66 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervről, szóló dokumentáció az érintett telek építési övezeti módosítását és ezzel egyidejűleg az építési paraméterek módosítását irányozza elő.
A telek jelenlegi építési övezeti besorolása K-ker-2. Hatályos építési paramétereit 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
K-Ker-1	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0) 15	1,0
K-Ker-2	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0)15	1,2

Sz: Szabadonálló

A tanulmány az érintett telek számára új, Gksz-14 jelű építési övezet létrehozását javasolja, az alábbi építési paraméterekkel:

A **javasolt Gksz-14 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-14	SZ	70.000	45	25	0,6	15,0

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

Biatorbágy, 2017. május 19.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:
- telepítési tanulmány, határozati javaslat

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2017. (V. 25.) határozata

Biatorbágy 7724/66 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

1) befogadja a …… által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Biatorbágy 7724/66 hrsz-ú terület rendezéséről,
2) Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek,
3) felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Főépítész

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 4807 2017 ÁPR 13.
Iktatás ideje:
Iktatószám:
Ügyintéző:

FBÉ. TB Ut.

A BIATORBÁGY, 7724/66-OS HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Megbízó:

CTPark BIATORBÁGY

CTP Management Hungary Kft.

2017. március hó

A BIATORBÁGY, 7724/66-OS HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

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

TT-1-20-0058

TARTALOMJEGYZÉK

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 4

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

3.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE 10

4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE 20

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

6.) BEÉPÍTÉSI TERV 34

7.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE 39

8.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ 47

9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK 49

10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK 50

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

MELLÉKLETEK 53

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat 54
2. számú melléklet: Jelenlegi szabályozás 55
3. számú melléklet: A hatályos HÉSZ módosítás utáni releváns előírásai 56

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

TSZT-CTP/2017.	Településszerkezeti, közlekedési tervjavaslat	M=1:5000
SZT-CTP/2017.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:2000
BT-CTP/2017.	Beépítési terv	M=1:2000

ÁBRAJEGYZÉK

1. *ábra: A tervezési terület*
2. *ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)*
3. *ábra: Biatorbágy ipari parkja madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)*
4. *ábra: Képek a tervezési területről és a szomszédos ALDI telephelyről az M1 autópálya felől*
5. *ábra: Az 1. számú főközlekedési út mentén húzódó nagyfeszültségű vezeték tartóoszlopa és a csapadékvíz-elvezető övárok, valamint az ALDI ingatlanának északnyugati határa*
6. *ábra: A terület megközelítését biztosító csomópont az 1. számú főúton és az ingatlan északnyugati részének út felőli képe*
7. *ábra: A WestLog telephelyre készült telepítési tanulmány közúthálózati közlekedési vizsgálatának lehatárolása (forrás: google)*
8. *ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből*
9. *ábra: A Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletének jelmagyarázata*
10. *ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből*
11. *ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű tervlap jelmagyarázata*
12. *ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből*
13. *ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata*
14. *ábra: Szabályozási tervjavaslat*
15. *ábra: A Biatorbágy, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a hatályos előírásoknak megfelelő tervezett csarnokok ábrázolásával*
16. *ábra: A Biatorbágy, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a tervezett csarnokok ábrázolásával 40%-os beépítettség esetén*
17. *ábra: A Biatorbágy, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a tervezett csarnokok ábrázolásával 42%-os beépítettség esetén*
18. *ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész tervezett úthálózat (részlet – 2015. Mobil City Bt.)*
19. *ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok*
20. *ábra: Támogatott megoldás a Verebély utcai átkötés, ill. az M1 - 1. sz. főút csomópontjának távlati átalakításánál*
21. *ábra: Légifotó az 1. számú főút 11,9 kmsz-ében kiépült csomópontról (forrás: google)*
22. *ábra: A térség VOLÁNBUSZ járatai*
23. *ábra: A Budapest - Balaton kerékpárút OTrT szerinti és a tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy térségében (forrás: https://www.volanbusz.hu/files/public/terkepek/vonalak/700.pdf)*
24. *ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról*
25. *ábra: A CTP Management Hungary Kft. által megvásárolni szándékozott 7724/66-os hrsz.-ú ingatlant érintő szennyvízelvezető rendszer*
26. *ábra: A tervezési terület keleti csücskében található csapadékvíz-gyűjtő medence*
27. *ábra: A tárgyi telephelyet érintő gázellátó rendszer*
28. *ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat*
29. *ábra: Az ALDI logisztikai bázisának északi csücskében található transzformátor állomás és gázfogadó*
30. *ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala*

Budapest, 2017. március hó

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

A BIATORBÁGY, 7724/66-OS 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, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanra, a CTP Management Hungary Kft. által megvásárlásra kerülő telephelyre és szűkebb környezetére terjed ki. Jelen tanulmányterv a CTP Management Hungary Kft. megbízásából készült.

Jelen dokumentáció a 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

A beruházói szándék a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanon két korszerű üzemcsarnok megvalósítása. Ehhez szükséges a CTP Management Hungary Kft. által megvásárolni szándékozott ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.

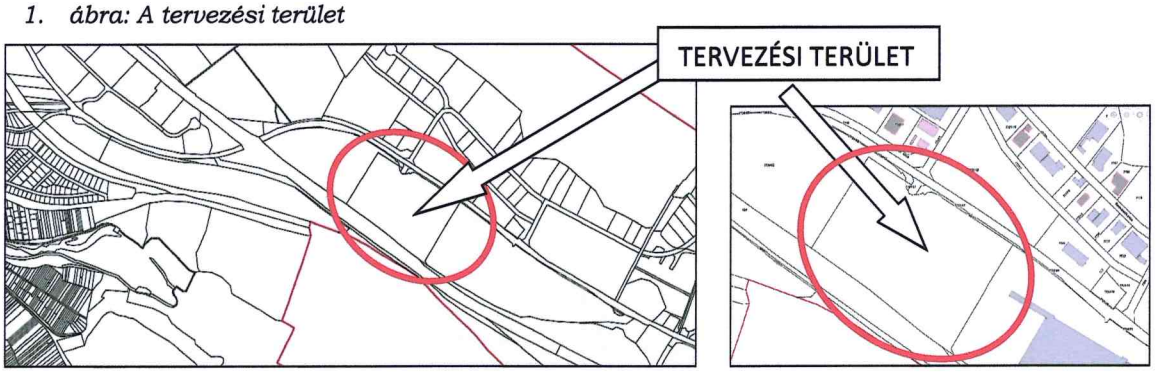
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt időszakban felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). Az új tervek és Helyi Építési Szabályzat 2016. júniusában léptek hatályba. A város településrendezési eszközeinek jóváhagyása után merült fel az igény a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan besorolásának és beépítési lehetőségeinek módosítására.

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

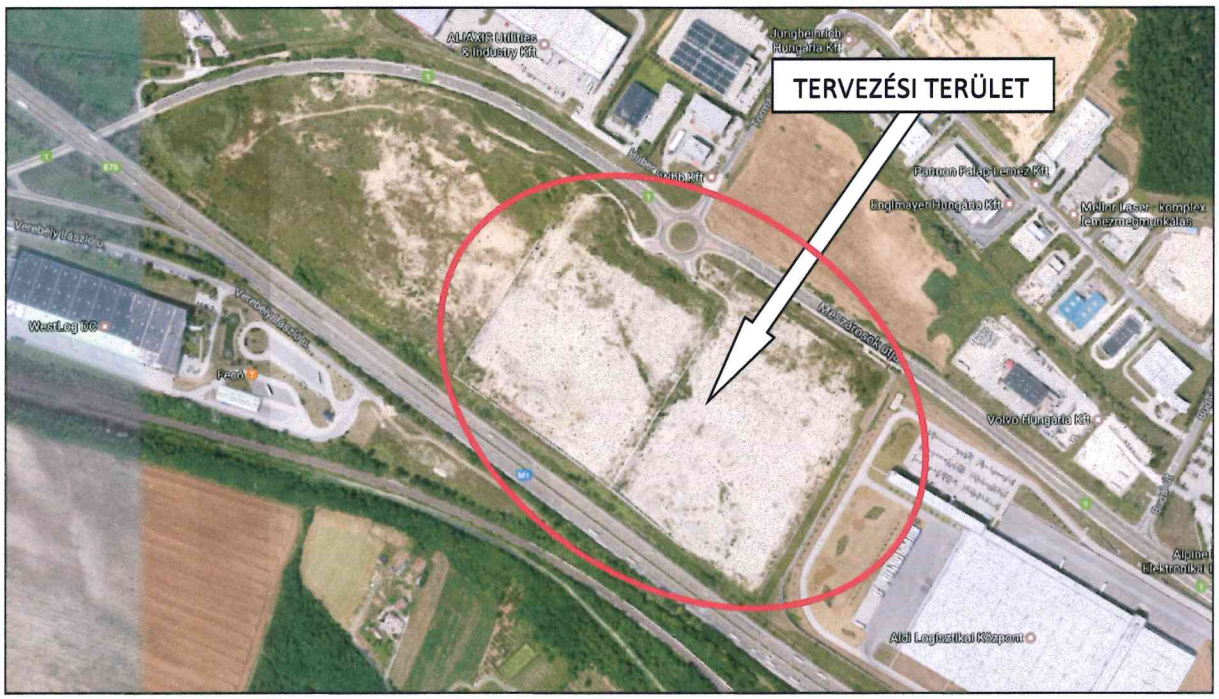
Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sóskút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települések határolják. A város a Zsámbéki-medencében terül el, belterületét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

1. ábra: A tervezési terület



A tervezett fejlesztés miatt szükségessé váló településrendezési eszköz módosítással érintett terület Biatorbágy belterületének keleti részén található. A CTP Management Hungary Kft. által megvásárlásra kerülő 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan az érintett szakaszon Mészárosok útjának nevezett 1-es főúttól délre, a Budapest – Hegyeshalom vasútvonaltól és az M1 autópályától északra fekszik, különböző területfelhasználású térségek által közrezárt területen. A földrészlet jelenleg különleges besorolású területbe tartozik.

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



A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen parlag-terület.

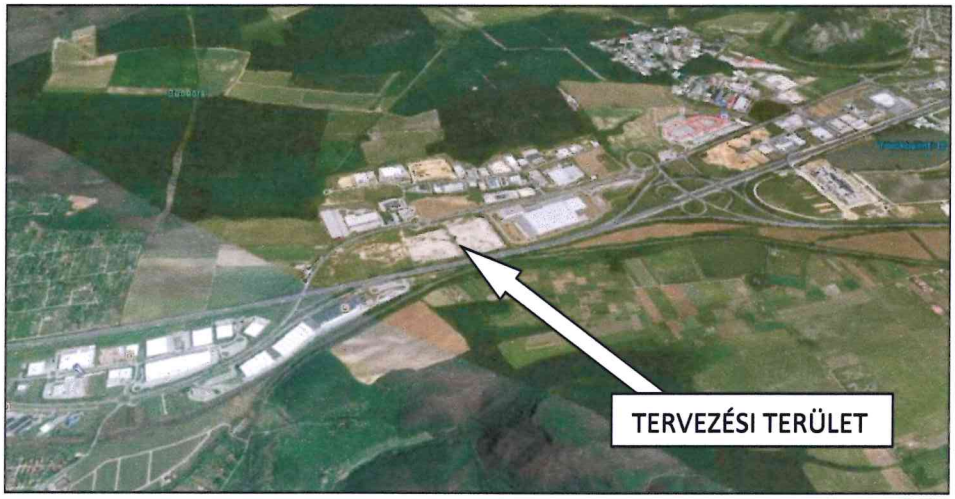
Az ingatlant a közjövőben a CTP Management Hungary Kft. kívánja megvásárolni, a telek nagysága 15.5393 m².

A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint a földrészlet 40 m² méretű területét az ELMŰ Hálózati Kft. számára bejegyzett vezetékjog terheli.

A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
7724/66	kivett beruházási terület	15.5393 m²	ELMŰ vezetékjog

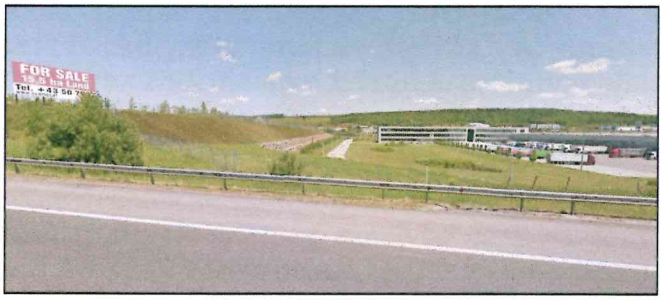
3. ábra: Biatorbágy ipari parkja madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)



A tárgyi ingatlan területe egy domb, amely a keleti csücskétől a nyugati felé fokozatosan emelkedik. A terület északkeleti és délnyugati határán húzódó utak a területnél mélyebben futnak. Tárgyi ingatlan az ALDI szomszédos telephelyének rendezett terepszintjénél jóval magasabban fekszik. A szomszéd ingatlanon, a közös telekhatár közelében egy 7-8 méter magas kőből rakott támfal küzdi le a hatalmas szintkülönbséget. A telektől északnyugatra fekvő beépítetlen ingatlan még a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlannál is magasabban fekszik, és fokozatosan emelkedik az 1. számú főút és az autópálya keresztezéséig.

4. ábra: Képek a tervezési területről és a szomszédos ALDI telephelyről az M1 autópálya felől



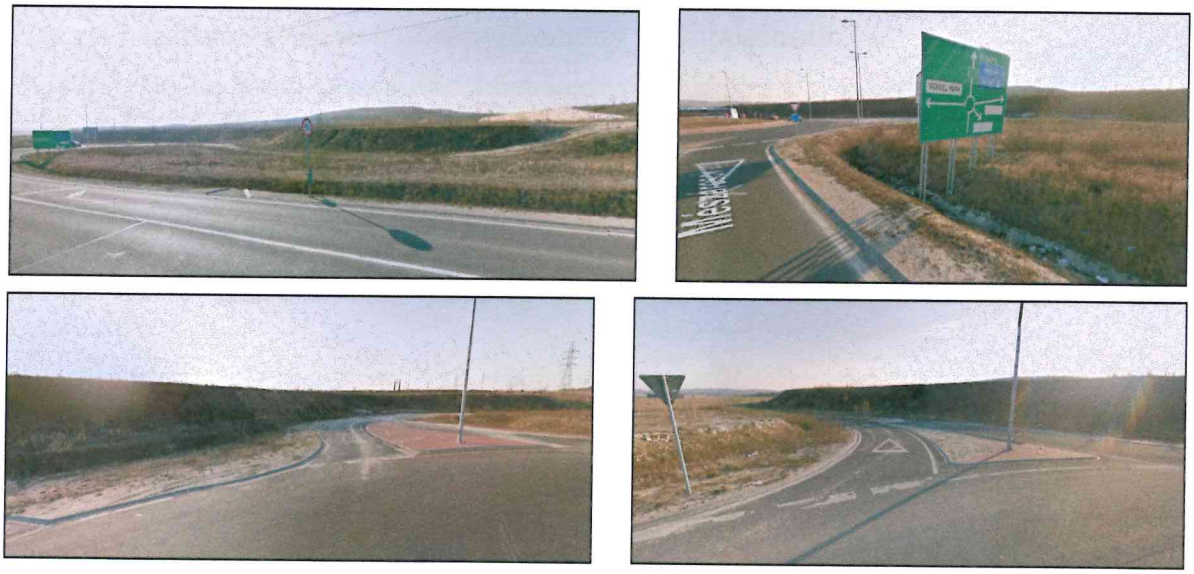


5. ábra: Az 1. számú főközlekedési út mentén húzódó nagyfeszültségű vezeték tartóoszlopa és a csapadékvíz-elvezető övárok, valamint az ALDI ingatlanának északnyugati határa





6. ábra: A terület megközelítését biztosító csomópont az 1. számú főúton és az ingatlan északnyugati részének út felőli képe



Az ingatlan terepszintjében kb. 20 méter szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része az ingatlan keleti csücskében található, amely kb. 169 méteren van Balti felett, az M1 mentén a telekhatár a keleti sarkánál 167 méter körüli, a legmagasabban a telek nyugati csücske található, kb. 189 méteren. Az 1-es főút közelében a terep szintje északnyugat felé 15 métert emelkedik. A 7724/66-os hrsz.-ú telek közepén egy 4-6 méter magasságú kő támfal osztja ketté a területet. Az alacsonyabban fekvő délkeleti rész kb. 173-177 méter magasan húzódik, a terület magasabban fekvő északkeleti felének Balti feletti magassága kb. 178-186 méter. Az ingatlan terepszintje nagyméretű csarnokok építésére van előkészítve.

A terület megközelítése érdekében kiépített körforgalmi csomópont ágai az ingatlannál valamivel alacsonyabban vezetnek két irányban a telek két része felé. E két úttól egy kisebb, a főúttal párhuzamos domb választja el a területet, amelynek gerince Balti felett 180-182 méteren húzódik.

A 7724/66-os hrsz.-ú földrészlet téglalap alakú. A délkeleti telekhatára mentén, az ALDI felőli oldalon mélysége kb. 290 méter, az északnyugati részen a telek kb. 300 méter mély. Az ingatlan szélessége az 1. főút mentén kb. 470 méter, az M1 autópálya közelében húzódó telekhatár kb. 490 méter hosszú. A szintbeni törésvonal az északnyugati telekhatártól kb. 250 méterre húzódik a főútvonalakra merőlegesen.

A földrészlet északkeleti határa mentén húzódik egy nagyfeszültségű elektromos légvezeték, és kissé beljebb egy 20 kV-os vezeték is átszeli a területet. A telek keleti sarkában pedig egy csapadékvíz szikkasztó figyelhető meg, amelybe az 1. sz. főúttal párhuzamosan kialakított lépcsős fenekű övárok vezeti bele a terület csapadékvizeit.

A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlantól délkeletre az ALDI kiépített logisztikai bázisa üzemel, az északnyugat felől határoló földrészlet még beépítetlen. Az 1. számú főúttól északra, a Mészárosok útja túloldalán a Vendel Park beépített ingatlanjai figyelhetők meg, ahol számos cég telephelye működik. A telkeken változatos méretű csarnoképületek állnak. Ezeken a beépített gazdasági területeken kívül a tárgyi telektől nyugatra a WestLog telephelye található, déli irányban pedig beépítetlen területek figyelhetők meg. Az ingatlan közvetlen határait a telek két oldalán közlekedési területek képezik. Az északkeleti határon az 1. számú főút húzódik, amely ezen a szakaszon Mészárosok útjaként szerepel a térképen.

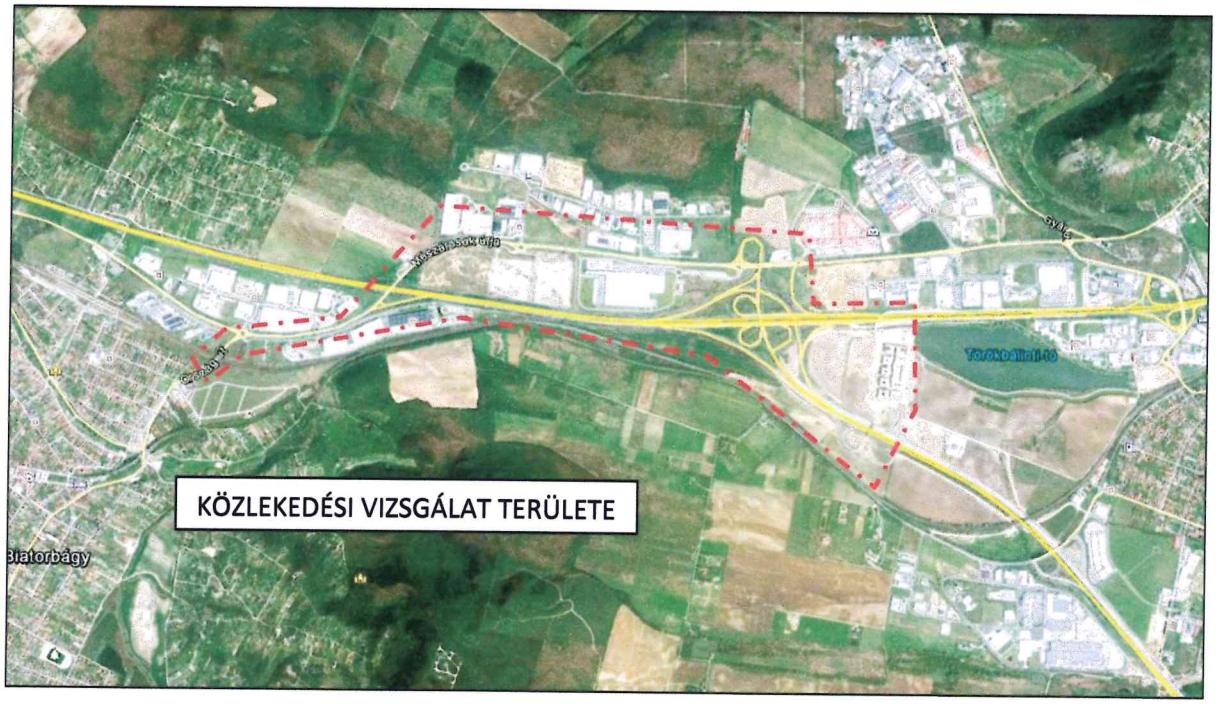
A terület délnyugati határát az M1 autópálya nyomvonala képezi, amelytől délre a Budapest – Hegyeshalom vasútvonal húzódik.

Tárgyi ingatlanon értékes növényállomány nem található.

A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan közlekedési szempontból nagyon kedvező helyzetben van. A földrészlet mentén húzódó 1. számú főút 11,9-es kmsz-énél egy körforgalmú csomópont került kialakításra, amelynek a Vendel Park feltáró útjával, a Tormásrét utcával szemben megépített két ága kifejezetten tárgyi terület megközelítését szolgálja. A csomóponti ágak ma még néhány méterre vannak csak kiépítve a körforgalomtól, de ezek folytatásával a tárgyi ingatlan két oldalról is kiszolgálhatóvá válik és a szomszédos, jelenleg még beépítetlen ingatlan megközelítése is biztosítható.

A tervezett telephely az 1. főúton keresztül összeköttetésben van az M1 autópályával, amelyen át az ország bármely területe és a határon túli területek is egyszerűen elérhetők. Tárgyi terület közúti kapcsolatait azonban befolyásolják a nagyobb térség közúthálózati, forgalomtechnikai problémái, amelyeket, illetve a fejlesztési lehetőségeket részletesen elemezte a cégünk által a WestLog telephelyre készített telepítési tanulmány. A tanulmány az alábbi térképen lehatárolt térség közlekedési és térszerkezeti vizsgálatát tartalmazta.

7. ábra: A WestLog telephelyre készült telepítési tanulmány közúthálózati közlekedési vizsgálatának lehatárolása (forrás: google)



3.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

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

Hatályos területrendezési tervek:

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

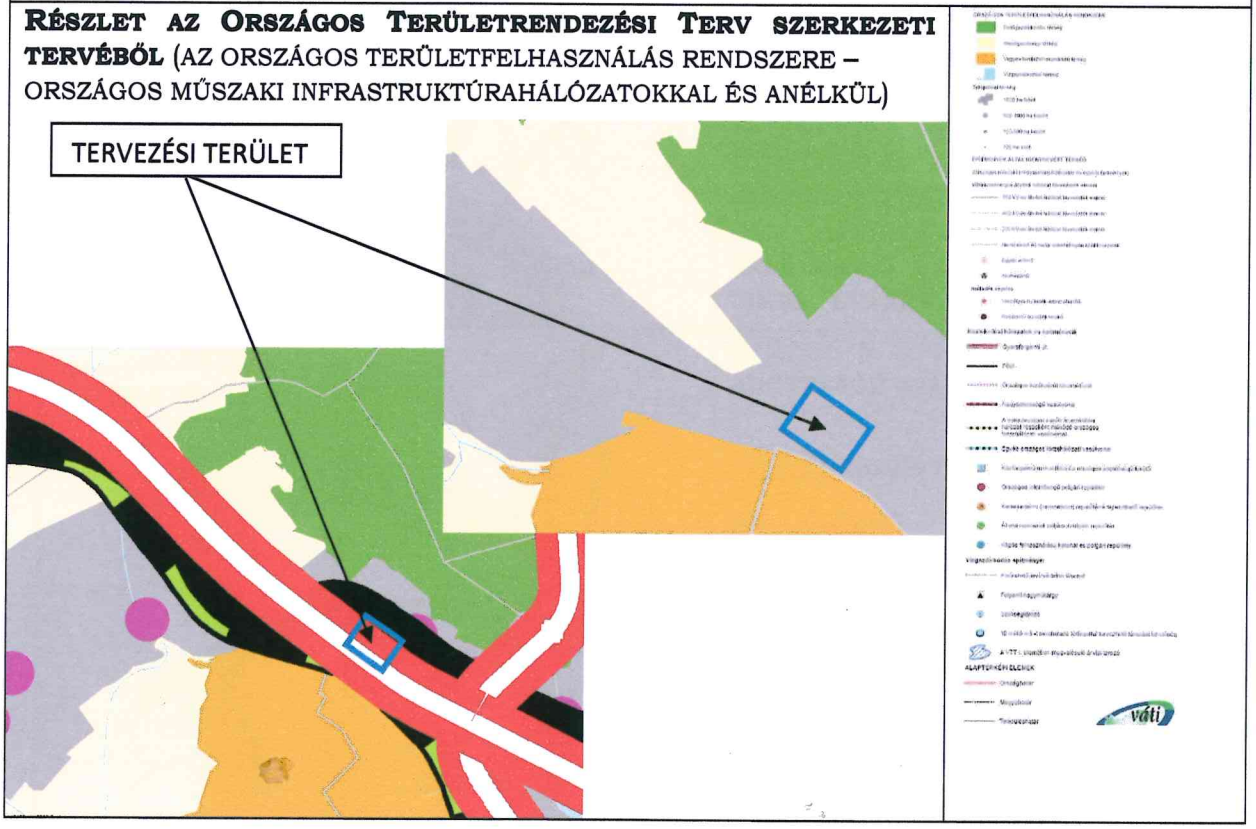
A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú,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

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

➢ **Országos Területrendezési Terv**

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 nyúlványa közelében, a központi terület északkeleti részén, a települési térségen belül fekszik.

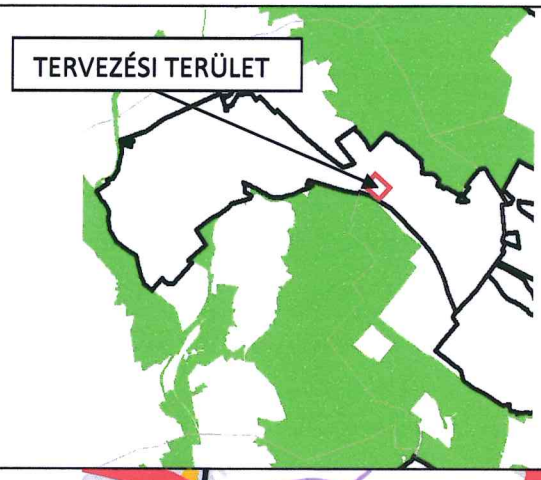
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főút** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a transzeurópai 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 közigazgatási terület déli sávjában.

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

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

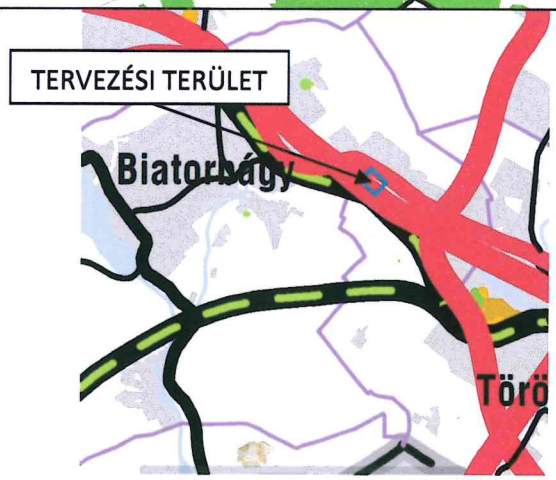
3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK



3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE

AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI! ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT ANNAK DÉLI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ! LD. A BATRT ÖVEZETEK ISMERTETÉSÉNÉL.

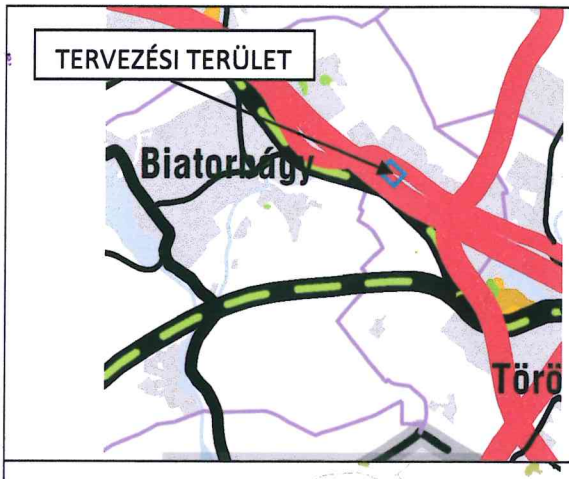


3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

Kiváló minőségű szántóterület

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

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



3/3. 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!



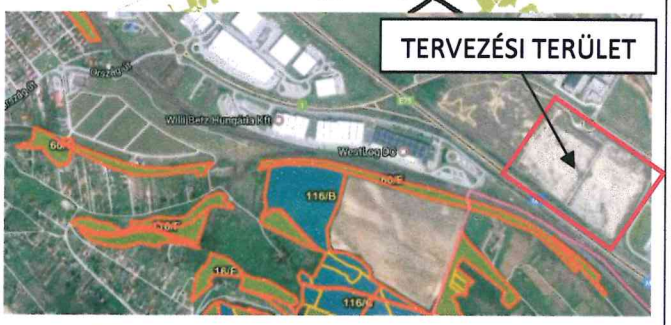
3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

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, ANNAK DÉLI HATÁRÁN, AZ M1 AUTÓPÁLYÁN ÉS A VASÚTON TÚL VÉDELMI ELSŐDLEGES RENDELTETÉSŰ, FOKOZOTTAN VÉDETT ERDŐTERÜLET TALÁLHATÓ (60/E ERDŐTAG)!

A PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ERDÉSZETI OSZTÁLYÁNAK ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!





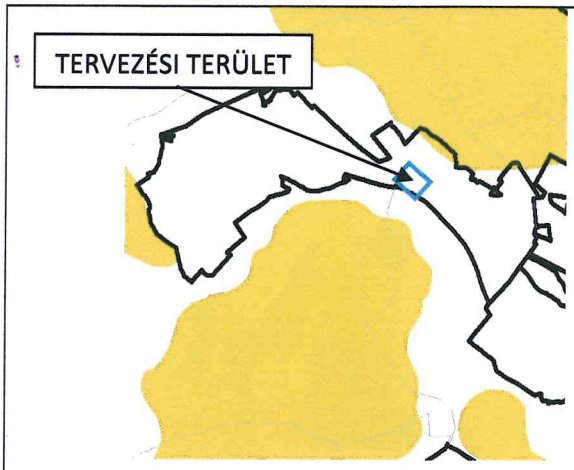








TERVEZÉSI TERÜLET

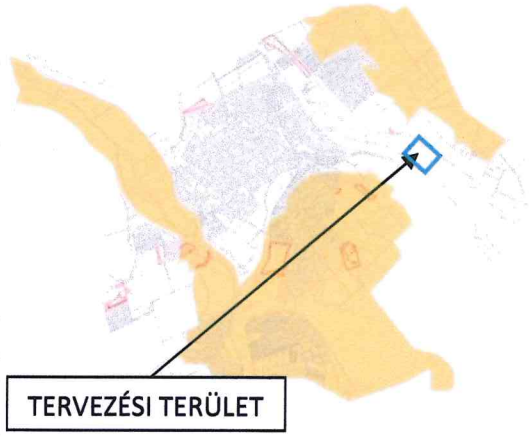


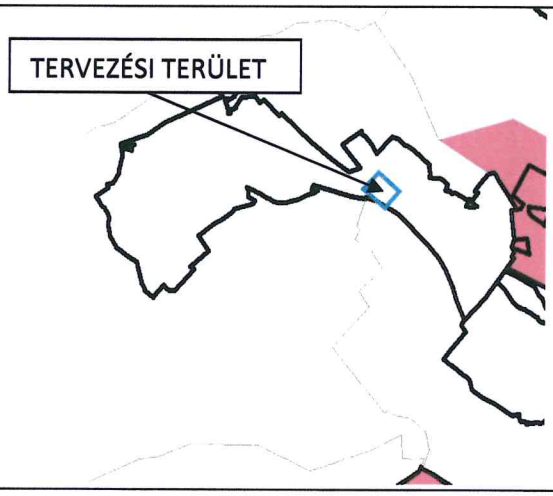
3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

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!

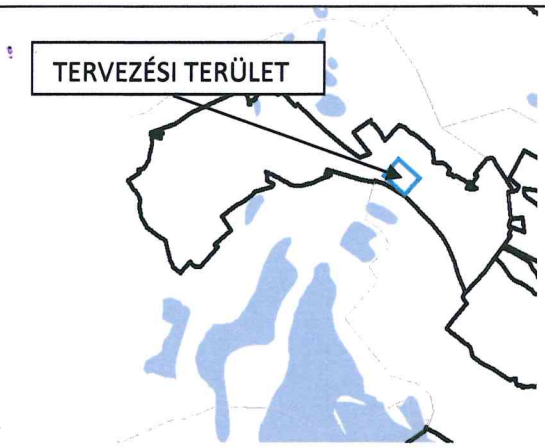




3/6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

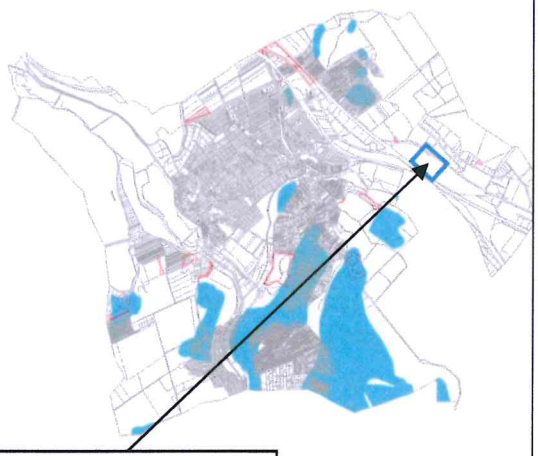


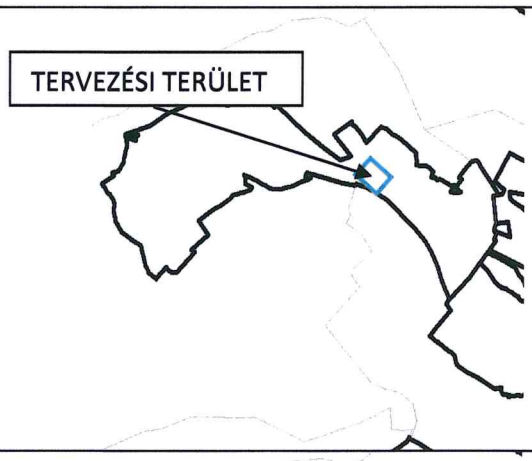
3/7. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

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!

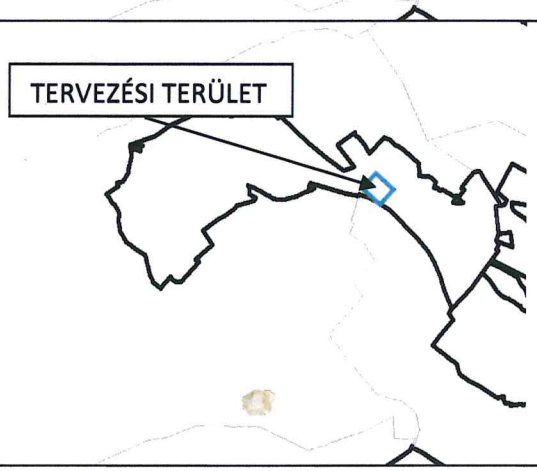




3/8. NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

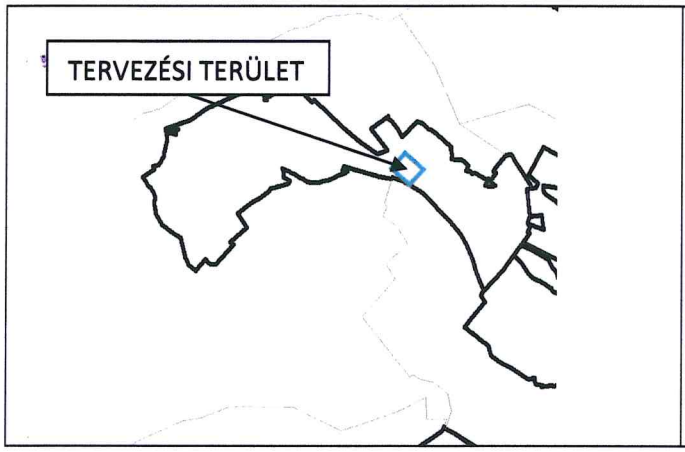
A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!



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)".

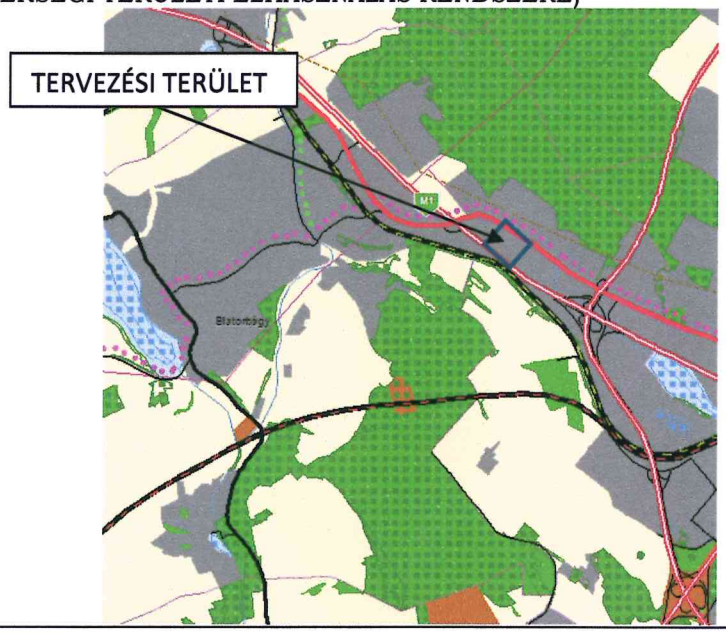
Szükséges megjegyeznünk, hogy a Budapest - Balaton kerékpárút részletesebb (megvalósíthatósági tanulmány szintű) tervei időközben elkészültek, aminek eredményeként a nyomvonal eltér a BATrT-ben szereplőtől (vasúti fővonal déli oldalán), ami a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

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

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

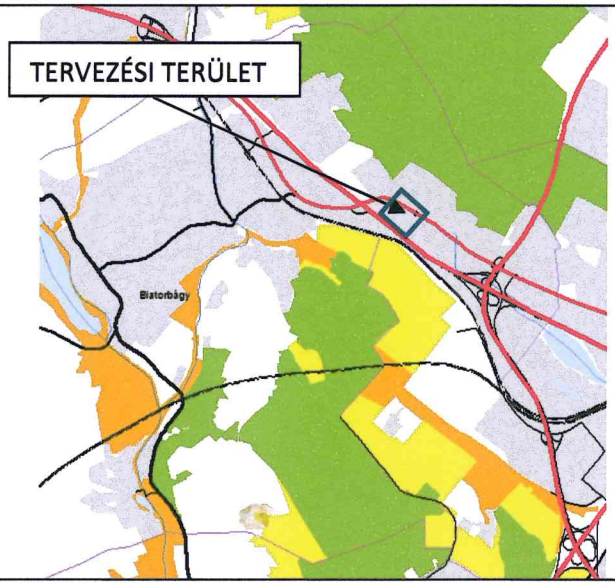
2. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

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

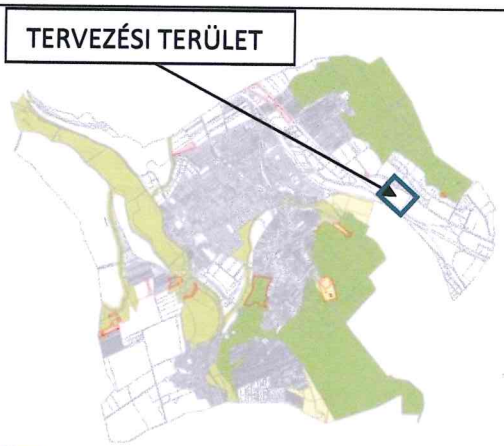
3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE

3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE

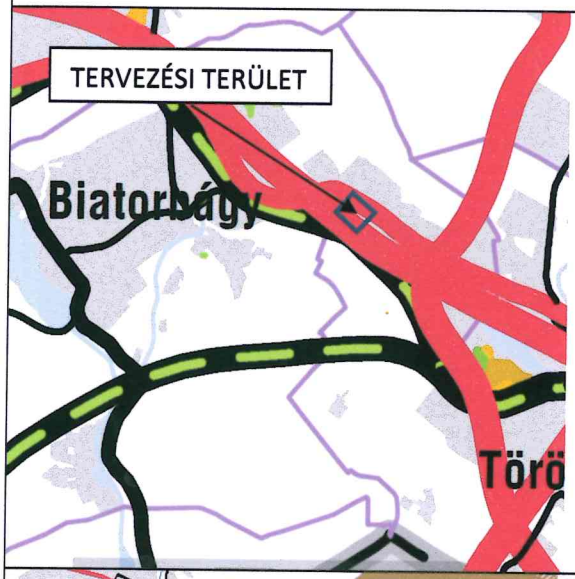
JELMAGYARÁZAT

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

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



magterület
ökológiai folyosó
puffer terület



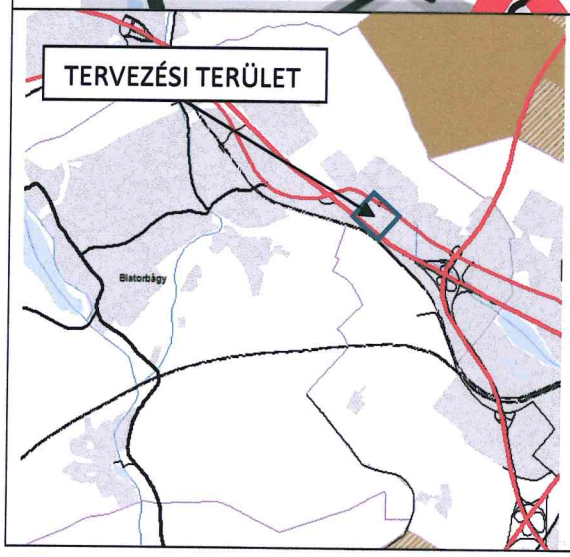
3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE

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!

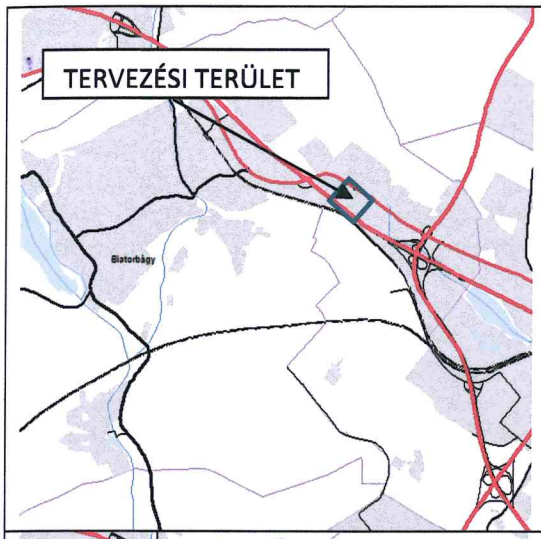


3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
JELMAGYARÁZAT

Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



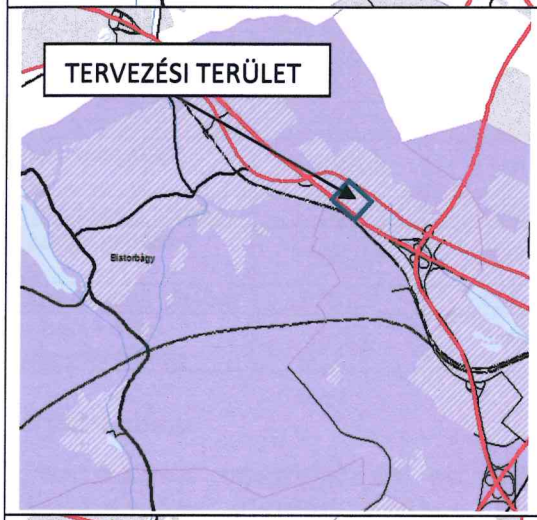
3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvíz járta terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



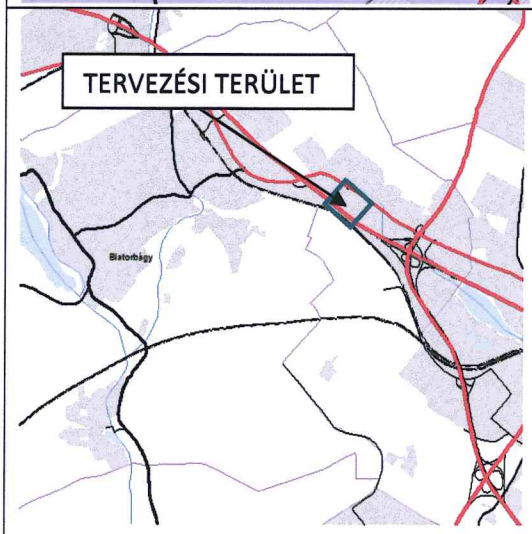
3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

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.

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

4.) 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".

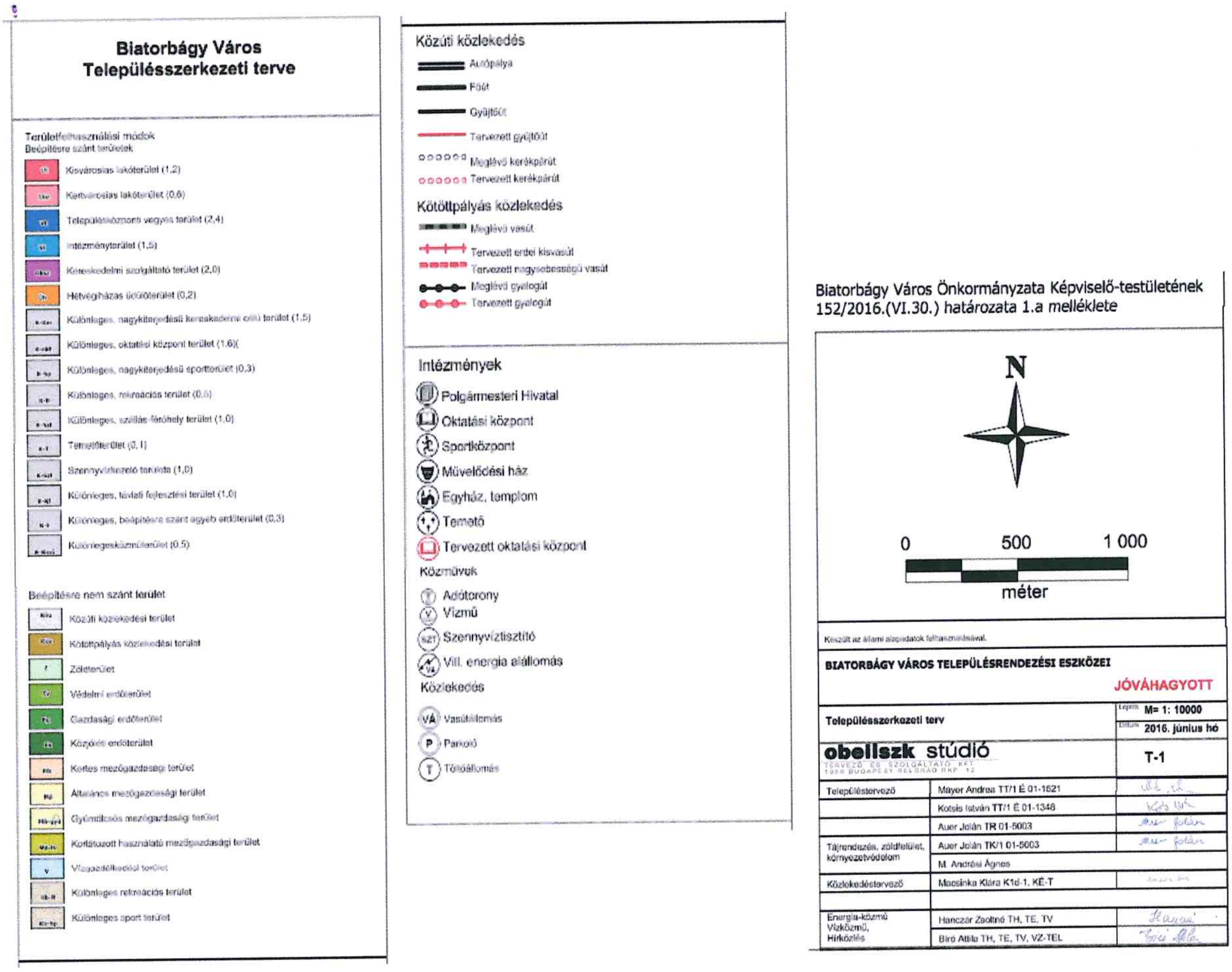
Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) **szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan** – mint az alábbi tervrészleten is látható – **a különleges területek közé tartozik, mint nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tárgyi ingatlanon kívül csupán a szomszédos beépítetlen földrészlet tartozik. A környező egyéb területek, a Rozália Park és az attól északra elhelyezkedő Vendel Park teljes területe a TSZT szerint kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartoznak.**

A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan az 1-es főközlekedési úttól délre, az M1 autópályától és a vasútvonaltól északra kialakult gazdasági területen belül kijelölt különleges terület részét képezi, az 1-es út Mészárosok útja elnevezésű szakasza felől közelíthető meg.

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

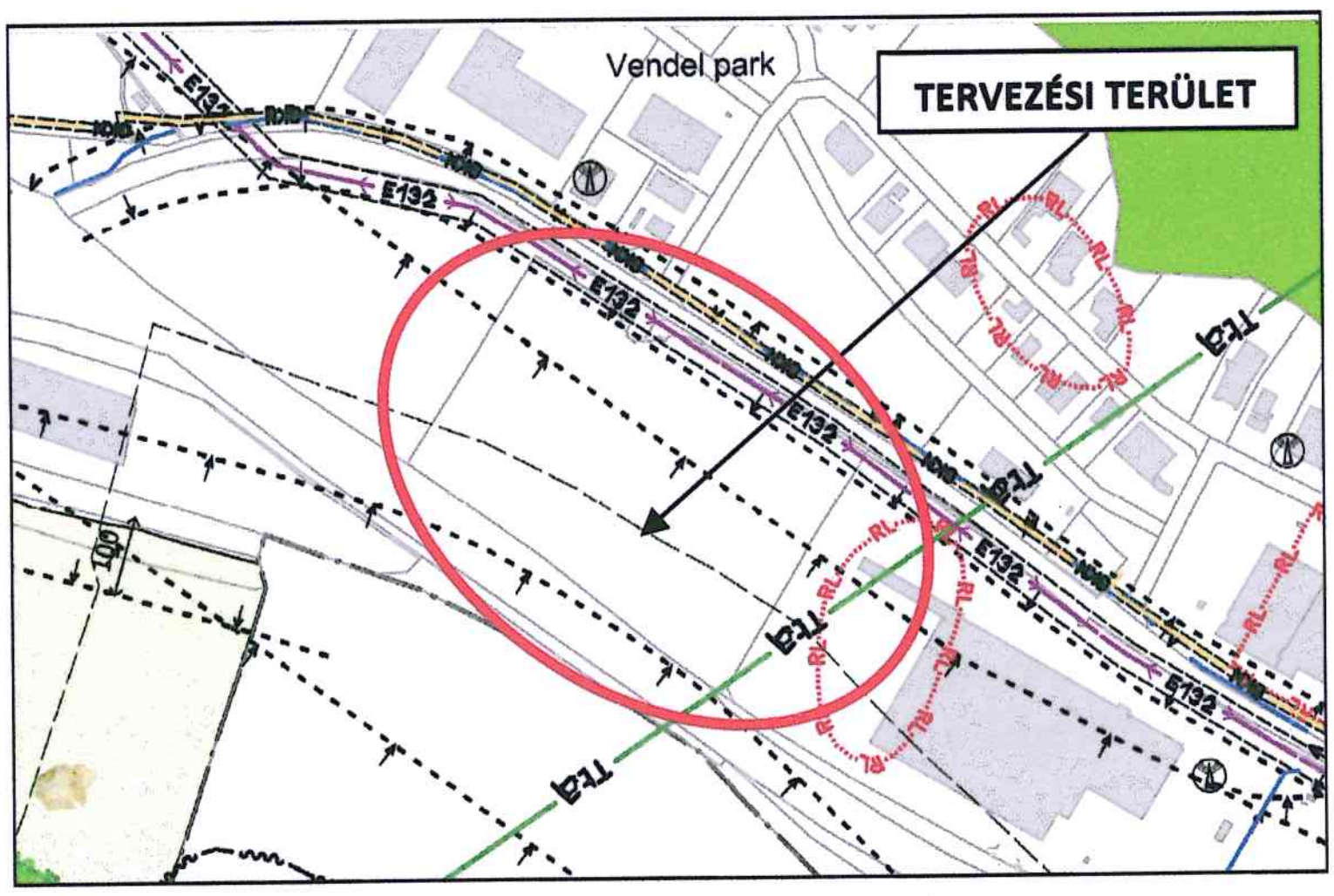


9. ábra: A Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletének jelmagyarázata

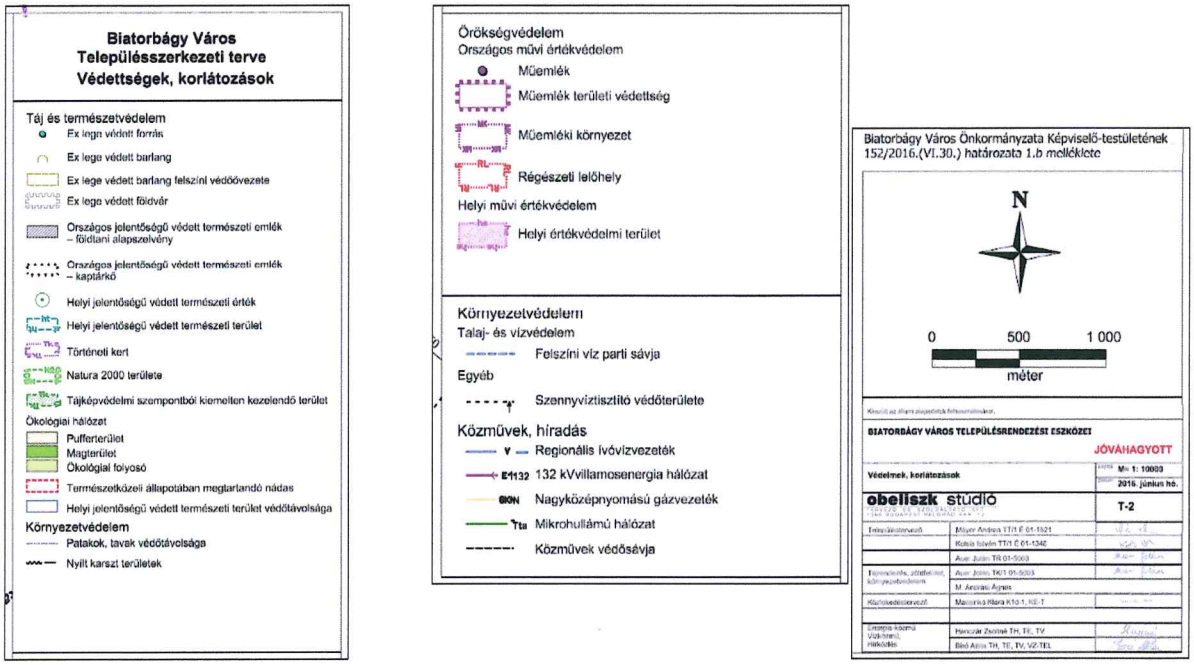


Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel.** A déli telekhatár közelében húzódó vasútvonaltól délre azonban az országos ökológiai hálózat puffer területébe tartozó erdősáv található. A szomszédos ALDI földrészletét érintően ábrázolt, **nyilvántartott régészeti lelőhely a tárgyi ingatlant nem érinti.**

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



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



A tárgyi telek déli sarkánál húzódik egy mikrohullámú hálózat vezetéke, amelynek a terv nem jelöl védőtávolságot. Az északi telekhatár közelében pedig egy 132 kV-os föld feletti elektromos szabadvezeték figyelhető meg, amelynek jogszabály által előírt biztonsági övezete 13-13 méter. A Mészárosok útjától északra egy regionális ivóvízvezeték és egy nagyközépnyomású gázvezeték is húzódik, amelynek 9-9 méteres védősávja a tervezési területet nem érinti.

A 7724/66-os hrsz.-ú telephely viszont a közlekedési létesítmények védőtávolságai által érintett.

A telken húzódik az M1 autópálya 250 méteres „védősávja", ami a sávon belül az új beépítésre szánt terület kijelölését akadályozza meg. Ez jelen módosító javaslat esetében nem releváns. Érintett az ingatlan még az 1. sz. főút 50-50 méter széles védősávjával is, amelyre az OTÉK előírásai vonatkoznak. Az ingatlantól és az autópályától délre húzódó vasútvonal 50 méteres védőtávolsága tárgyi területet már éppen nem érinti.

A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek" című részében a „Különleges beépítésre szánt területek" egyik alpontja a **„bevásárló központ területe K-Ker"**. E területről a leírás egyéb szöveges információt nem tartalmaz.

A leírás e területekre az 1,0 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 bevásárló központ számára kijelölt különleges területek 27,73 ha területet tesznek ki a város 4410,69 ha nagyságú közigazgatási területéből, amely a teljes terület 0,63%-a. A tárgyi tervezési területet jelentő ingatlan e kijelölt terület több mint felét teszi ki.

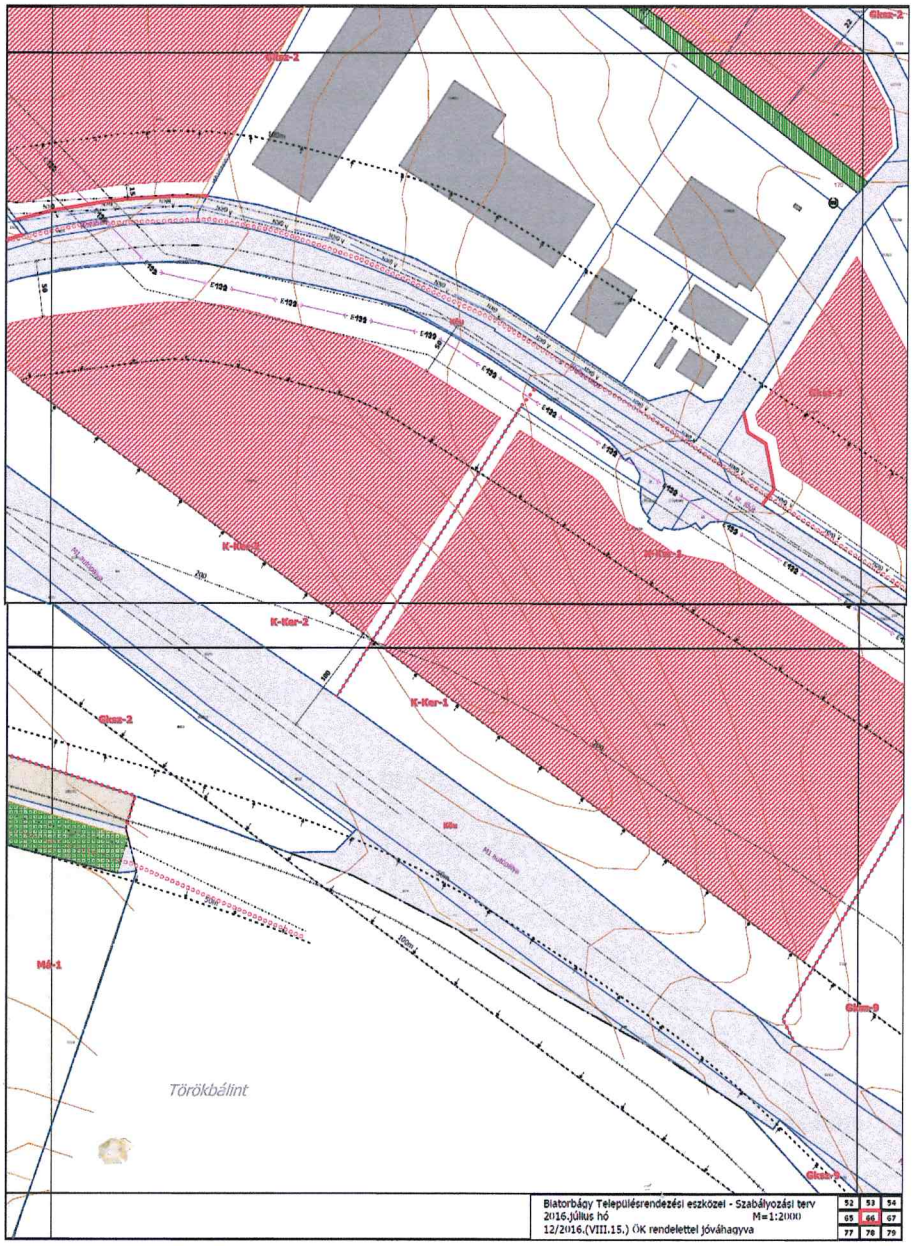
A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete (a továbbiakban HÉSZ) **szól.** Biatorbágy város közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben.

A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a **7724/66-os hrsz.-ú ingatlan a beépítésre szánt „Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület" K-Ker-1 jelű építési övezetébe tartozik.**

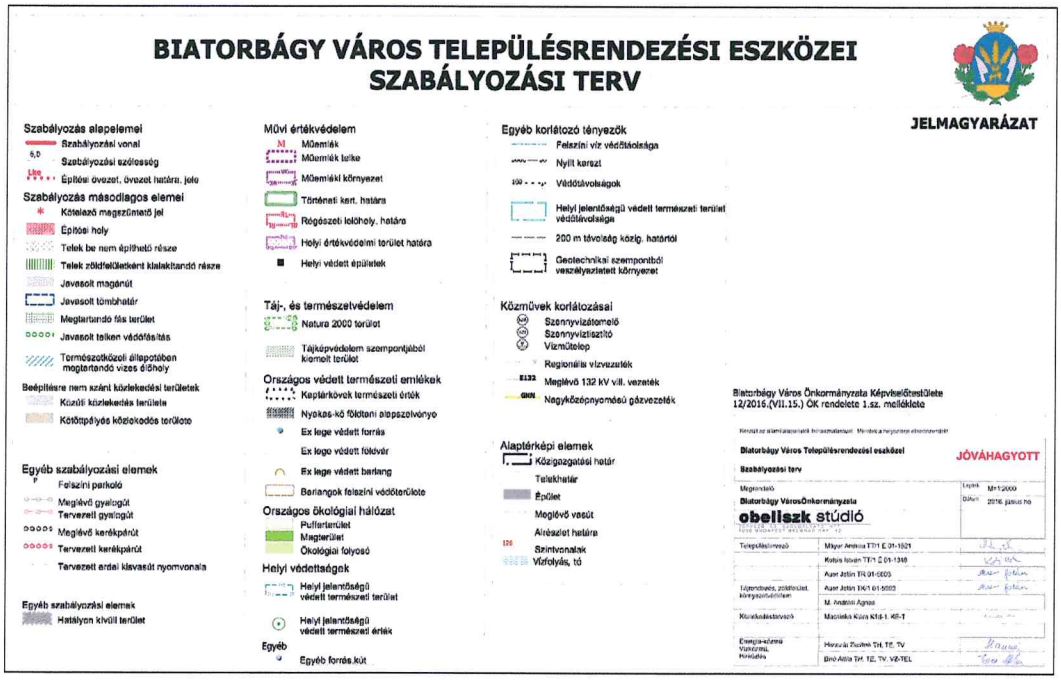
Az északnyugat felől szomszédos földrészlet – amely szintén ebbe a különleges területi besorolásba tartozik, K-Ker-2 jelű építési övezetként szabályozott. A délnyugati szomszéd ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-9 jelű építési övezetébe sorolt.

Az ismertetett földrészleteket északkeletről az 1. sz. főközlekedési út, a Mészárosok útja, délnyugatról az M1 autópálya közúti közlekedési területének KÖu jelű övezete határolja, amelytől délre a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal kötöttpályás közlekedési területének KÖk jelű övezete figyelhető meg (amely ezen a szakaszon már Törökbálint közigazgatási területén húzódik).

12. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből



13. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata



A tervezéssel érintett telket szabályozási vonal nem érinti.

Biatorbágy Szabályozási Terve szintén ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a tervezési területet a SZT szerint sem érinti semmilyen természeti vagy régészeti védelem. **A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan egy részét azonban lefedik a TSZT ismertetésénél említett közlekedési létesítmények védősávjai. Ezek azonban eltérnek a TSZT-n ábrázolt védősávoktól. A SZT-n a gyorsforgalmi és főutak „védőtávolsága" 100-100 méter, a vasútvonalé 50-50 méter, amelyen belül a közlekedési létesítmények kezelőinek a hozzájárulása szükséges a tervezett építési beruházás megvalósításához.**

A SZT a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanon építési helyet ábrázol. A terv tárgyi ingatlan vonatkozásában az 1-es főközlekedési út felől változó méretű előkertet ábrázol, amely az út jogszabály által előírt 100 méteres védőtávolságának és a közútkezelő belső utasításainak a figyelembevételével került meghatározásra. A HÉSZ 48. § (6) bekezdése alapján a feltáró út felől az előkert mértéke legalább 5 m.

Az M1 autópálya felől kijelölt előkert az út tengelyvonalától mért 100 méteres határvonalnál húzódik.

A terv nem tünteti fel a kötelezően megtartandó oldalkert nagyságát, arra csak az építési hely ábrázolása alapján leolvasható távolság (10 méter) és a HÉSZ előírásai adnak útmutatást. A HÉSZ 48. § (6) bekezdése alapján „Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik." Mivel nincs külön övezeti előírás, **az oldalkert** az OTÉK 35. § (3) bekezdése alapján az alábbiak szerint határozható meg:

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

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

„36. § (2) A legkisebb telepítési távolság **az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.**"

Ez alapján **a K-Ker-1 és K-Ker-2 jelű építési övezetben a telepítési távolság 15 méter, amennyiben az oldalhomlokzatokra huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség ablaka nyílik. Nyílás nélküli fal esetében, vagy ha az oldalfal csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza, telepítési távolságot nem kell tartani.**

A szomszédos, az ALDI logisztikai bázisának helyet adó földrészleten meglévő épület tárgyi ingatlantól nagyon távol áll, keskeny nyúlványa a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan délkeleti telekhatárát kb. 50 méterre közelíti meg. Az északnyugati oldali szomszéd ingatlan jelenleg beépítetlen.

A hatályos HÉSZ tárgyi ingatlanra vonatkozó előírásait a 48. § tartalmazza.

„48. §.

Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület

„K – Ker"

(1) A K-Ker építési övezetekben elhelyezhető épület, építmény:

a) kereskedelmi, szolgáltató
b) vendéglátás,
c) iroda,
d) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
e) valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(2) Az övezetekben a 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.

(3) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1. sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges.

(4) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-re, az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

(5) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 15 m-es zöldsáv telepítendő.

(6) Az előkert mértéke a feltáró út felől legalább 5 m. Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) A Különleges nagykiterjedésű kereskedelmi területek 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
K-Ker-1	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0) 15	1,0
K-Ker-2	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0)15	1,2

SZ: SZABADONÁLLÓ

(8) A K-Ker1 jelű építési övezetben a (3) bekezdésben meghatározottak túl

a) egyéb szórakoztató létesítmények,

b) sportpályák és azok kiszolgáló létesítményei,

c) parkolóház,

d) nagykereskedelmi raktár,

e) üzemanyagtöltő

f) rendeltetés is elhelyezhető."

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

A jelen tanulmány célja a jelenleg még a Raiffeisen Bank tulajdonát képező, a CTP Management Hungary Kft. által megvásárolni szándékozott 2051 Biatorbágy, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítése és a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági területté történő átsorolás, valamint az ingatlan beépíthetőségének növelése érdekében.

A beruházói szándék a területen két nagy alapterületű üzemi jellegű épület megvalósítása a hozzá tartozó tárolóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a különleges területbe sorolt 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté történő átsorolása lehetőségének megteremtése és a jelenleg megengedett legnagyobb beépítési százalék (30%) megemelése 50%-ra.

Jelen telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági területté történő átsorolás és a terület beépíthetőségének növelése érdekében.

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

Biatorbágy érvényben lévő, 2016. nyarán elfogadott **Településszerkezeti terve szerint** tárgyi belterületi ingatlan **a bevásárló központ területe K-Ker** jelű **különleges terület területfelhasználási egységébe sorolt** a szomszédos 7724/62-es hrsz.-ú ingatlannal együtt.

Ez a besorolás nem a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzelések megvalósítását szolgálja (bár a területen nagykereskedelmi raktár a hatályban lévő előírások alapján is elhelyezhető), de az ingatlanon tervezett logisztikai rendeltetésű csarnoképület megvalósítása érdekében **szükséges a Településszerkezeti terv módosítása**.

Tárgyi földrészlet környezetében, a Rozália Park és a Vendel Park területén a többi ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt a TSZT szerint. E szempontokat szem előtt tartva **javaslatot teszünk a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe történő átsorolására.**

A jelenleg beépítetlen földrészlet logisztikai vagy üzemi telephelyként történő hasznosításához célszerű a térség közúti forgalmi helyzetének javítása. Az Ország út - Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti területre vonatkozóan (6. ábra) a közlekedési, forgalmi kapcsolatok vizsgálata, a javítására vonatkozó javaslatok kidolgozása a 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2. szám alatti 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, az Önkormányzat által a 3/2017. (I.26.) számú határozattal befogadott telepítési tanulmánytervben megtörtént, amely alapján februárban megkezdődött a településrendezési szerződés kidolgozása a településrendezési eszközök javasolt módosítása érdekében.

A 7724/66-os 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 Településszerkezeti tervének leírása alapján a területre jelenleg vonatkozó különleges terület legnagyobb beépítési sűrűsége 1,0 m^2/m^2, míg a javasolt 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 az ALDI már beépített telephelyével és a szomszédos 7724/62-es hrsz.-ú beépítetlen ingatlannal együtt számítva értelmezhető, telkenként ennek az arányszámnak a betartása nem értelmezhető.

Biatorbágy város teljes közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely 2016. júliusában lépett hatályba. A rendelet mellékletét képező **Szabályozási terv szerint a tervezési terület a Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület K-Ker-1 jelű építési övezetébe tartozik.**

A HÉSZ alapján a K-Ker jelű építési övezetekre, így a tárgyi, a K-Ker-1 jelű övezetbe tartozó 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 80 méter. A telkek beépítésmódja szabadonálló. Az építési telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége jelenleg 30%, a legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 45% lehet. A kötelező legkisebb zöldfelületi arány 40%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,0 m^2/m^2. Az építménymagasság kialakítható legkisebb értéke ebben az építési övezetben 5,0 méter, legnagyobb értéke pedig 15,0 méterben van megszabva.

Jelen tanulmány javaslatot tesz a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan átsorolására a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-14 jelű építési övezetébe. (Esetleg az Önkormányzat megfontolhatja a környezetében „kakukk-tojásként" megmaradó szomszédos 7724/62-es hrsz.-ú beépítetlen ingatlan átminősítését is, de ez nem képezi jelen tervezési feladat tárgyát.)

A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épületek rendeltetését alapvetően az OTÉK 19. § (1) bekezdése írja elő, mely szerint a terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ezt az előírást a HÉSZ 39. §-a kiegészíti azzal, hogy ezeken kívül a területen oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető, valamint telkenként egy, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is, amennyiben ezek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak. A HÉSZ a 39. § (6) bekezdésében kiegészíti, pontosítja az előzőekben ismertetett rendelkezést azzal, hogy a területen a kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető. Ezek az előírások azonban jelen telek esetében nem relevánsak, mivel itt nem található önálló (gazdasági hasznosítású épületen kívül található) lakóépület. A 39. § (7) bekezdése szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető egy telken.

Tartalmazza a HÉSZ 39. §-a a területen megvalósítható (személygépjármű tároló és egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés), és a nem megvalósítható (bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, és (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény) **kiegészítő rendeltetésű épületek** felsorolását is.

Ismerteti a HÉSZ 39. § (5) 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 az ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté történő átsorolása esetén a HÉSZ ezen pontjainak módosítása nem szükséges.

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

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

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

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

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

A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. Szükség esetén a telken belül a számított méretű záportározó az épületek megvalósításával párhuzamosan kerülhet kialakításra.

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

Mivel jelen tanulmány olyan építési övezet meghatározására tesz javaslatot, amelynek paraméterei egyetlen meglévő (és korábban készült tanulmányokban javasolt) övezet paramétereivel nem azonosak, **egy új övezet létrehozása szükséges. A tanulmányterv mellékletét képező Beépítési tervjavaslat megvalósításához a Településszerkezeti terv módosításán túlmenően 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 m²/m². A kormányrendelet szerint a HÉSZ-ben az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20% lehet.

A **javasolt Gksz-14 jelű építési övezet** legfontosabb előírásai az alábbi táblázatban kerültek összegyűjtésre.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-14	SZ	70.000	45	25	0,6	15,0

A hatályos HÉSZ alapján a tárgyi K-Ker-1 jelű övezetben a minimális kialakítható teleknagyság 20.000 m², és a telek kialakítható legkisebb szélessége 80 méter. A tervezett új funkcióhoz igazodva ezen paraméterek módosítása javasolható az övezeti átsorolással együtt. **Javaslatunk szerint a legkisebb kialakítható telek területe 70.000 m², a minimális szélessége 200 méter legyen.** A telek minimális mélysége nincs a HÉSZ-ben meghatározva.

A telkek **beépítésmódja változatlanul szabadonálló** maradhat.

A tervezett logisztikai vagy üzemi jellegű telephely megvalósítása számára akadályt jelent a K-Ker-1 jelű övezetben kialakítható rendeltetéseken túlmenően **az építési övezet megengedett maximális beépíthetősége is.** A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanon összesen 46.618 m² beépíthető bruttó alapterületet jelent. **A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon összesen kb. 62.775 m²-es üzemcsarnok megvalósítása tervezett. Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége 45%-ban határozandó meg**, ami 69.927 m² beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

Az építési telkek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettsége a K-Ker-1 jelű övezetben jelenleg 45% lehet. Ezt az értéket **változatlanul 45%-ban javasoljuk megtartani a Gksz-14 jelű építési övezetben.** Az építési telkek legnagyobb beépíthetőségének módosításával párhuzamosan javaslatot teszünk a kötelező legkisebb zöldfelületi arány megváltoztatására is. **Az előírt minimális zöldfelületi arány jelenleg 40%, amelynek értékét 25%-ban javasoljuk megszabni** a logisztikai vagy gyártási tevékenységhez szükséges nagy alapterületű épület és a rakodó, tároló-felületek, parkolók megvalósíthatósága érdekében.

Az építménymagasság kialakítható legkisebb értéke jelenleg 5,0 méter, legnagyobb értéke pedig 15,0 méterben van megszabva. Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke a javasolt területfelhasználási egység módosítás és építési övezet átsorolás után is változatlanul megmaradhat a logisztikai funkciójú épületek esetében általánosan elvárt 10,5 méteres belmagasság megvalósíthatósága érdekében.

A HÉSZ 23. §-a általában kedvezőtlenül érinti a Gksz jelű építési övezetek beépíthetőségét, mely szerint *„Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe."* Ezért ennek a rendelkezésnek a törlését javasoljuk a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek vonatkozásában.

A különleges nagykiterjedésű kereskedelmi területen meghatározott legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő 1,0 m^2/m^2 értéke megtartható lenne, de akár csökkenthető is, amennyiben a HÉSZ 23. §-ában fentiek szerint előírt feltétel vagy teljes egészében törlésre kerül, vagy a javasolt új Gksz-14 jelű építési övezetben érvényét veszti.

A HÉSZ 3. § 11. pontja szerint a szintterületi mutató: *„A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m^2 szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe."*

Ez alapján a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanon az 1,0 m^2/m^2-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 155.393 m^2 bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad.

Ez a beépítési mérték azonban a tárgyi ingatlan esetében teljesen szükségtelen, mivel a tervezett csarnoképület egy szintes, csupán az irodarész lehet többszintes.

Fentiek alapján javaslatot teszünk az új Gksz-14 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékének 0,6 m^2/m^2 értékre történő lecsökkentésére. Ezt figyelembe véve a tárgyi ingatlanon összesen 93.236 m^2 bruttó szintterület építhető be, ami még így is jelentősen meghaladja a szükséges mértéket.

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

Az **építési hely** meghatározásának szabályait a HÉSZ 22. §-a tartalmazza az alábbiak szerint:

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

Fentiek alapján tárgyi ingatlanon **az 1. számú főközlekedési út felé a délkeleti szakaszon kb. 36 méter, az északnyugati szakaszon** – a szomszédos földrészlet megközelítését szolgáló út miatt – **pedig kb. 17 méter előkert** tartandó meg, amely a körforgalmi csomópont térségében lecsökken 10 méterre. **Az M1 autópálya felőli előkert változó, kb. 55-63 méter. Az oldalkert a Szabályozási terv szerint mindkét oldalon 10 méter, az ingatlannak hátsókertje nincs.**

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat elfogadása után életbe lépő releváns előírásai a *3. mellékletben* kerültek felsorolásra.

A javasolt módosítás révén kialakuló kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozóan a HÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítését szabályozza. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a 39. § szerint részleges közművesítés elegendő, amely jelen esetben nem releváns, hiszen a tervezési terület környéke teljes közművesítéssel rendelkezik.

Vonatkoznak helyi előírások a kerítés, és lejtős terep esetén a rézsűk, támfalak kialakítására is. A tárgyi ingatlan területe már a korábbi tereprendezések következtében szinte síknak és közel vízszintesnek tekinthető azzal, hogy a területet nagyjából az ingatlan középvonalában egy magas támfal osztja két különböző magasságban húzódó síkra.

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

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

Szabályozza a HÉSZ az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát is.

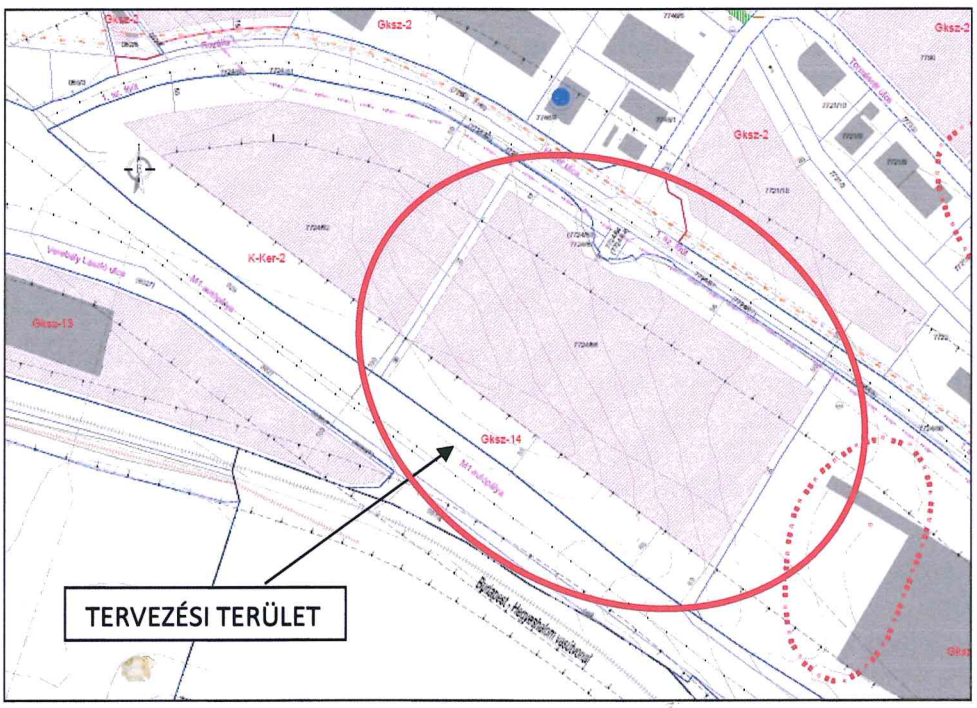
A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában.

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

A 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.

A tárgyi területet érintő korlátozó szabályozási elemek a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlant teljes hosszában érintő közlekedési védőtávolságok, amelyek a hatályos településrendezési eszközökön ábrázolásra kerültek, és amelyeken belül csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával lehet építkezni. A 100 méteres védőtávolságban, általános esetben 50 méteren belül nem lehet elhelyezni épületet, 30 méteren belül kerítést. Ez az 50 méteres védőtávolság esetében 30 illetve 20 méter.

14. ábra: Szabályozási tervjavaslat



6.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága jóval kisebb, mint amennyit a beruházói szándék szerint a II. ütemben tervezett új épület megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

- **Most hatályos tervek szerint:**

A 7724/66-os hrsz.-ú földrészlet területe	155.393 m²
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	46.618 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (40%) - minimum	62.157 m²
Beépíthető szintterület (1,0 m²/m²) - maximum	40.000 m²
Burkolt felület - maximum	46.618 m²

- **Tervezett állapot:**

Beépíthető alapterület (45%) - maximum	69.927 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (25%) - minimum	38.848 m²
Beépíthető szintterület (0,6 m²/m²) - maximum	93.236 m²
Burkolt felület (30%) - maximum	46.618 m²

Tárgyi ingatlan jelenleg beépítetlen. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 23.309 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig ugyanennyivel csökken az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

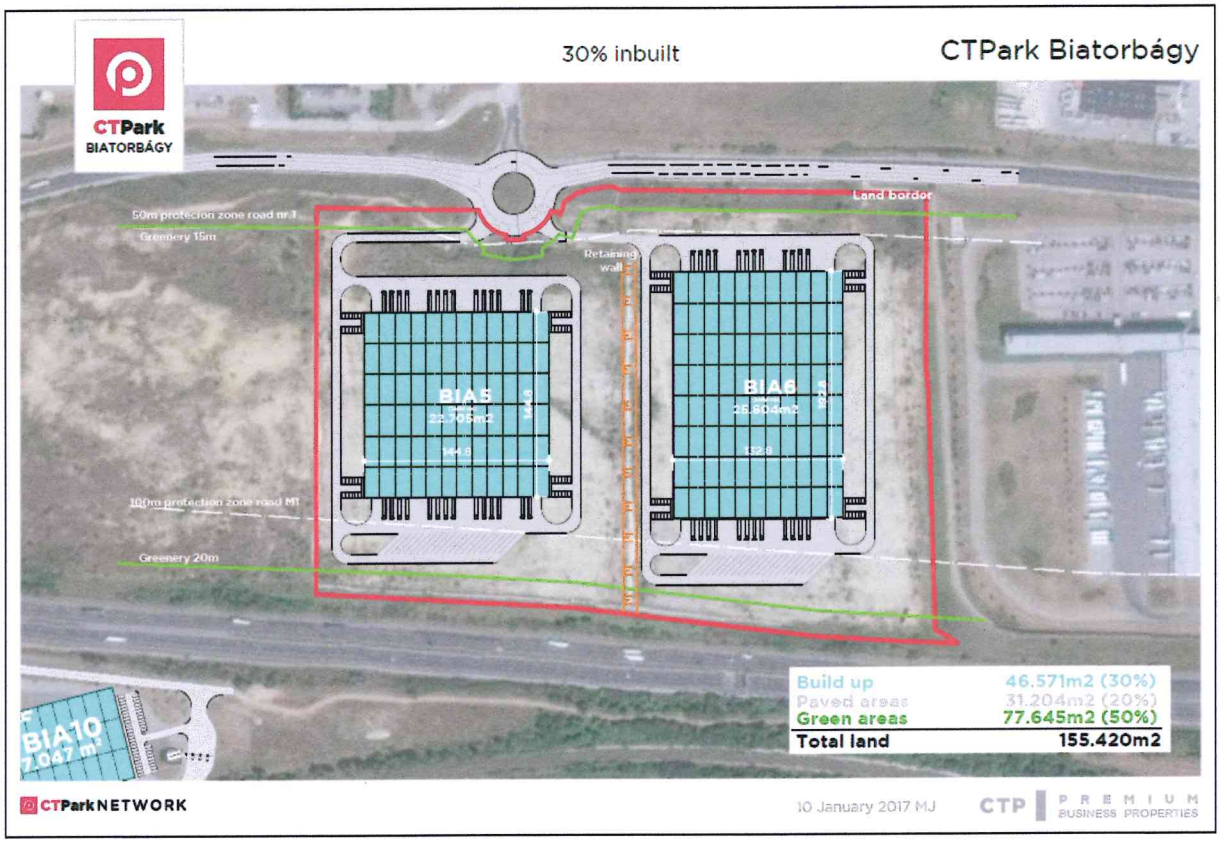
Jelentős korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Emiatt jelenleg az ingatlanon összesen 40.000 m² összes bruttó szintterület alakítható ki. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése tárgyi ingatlanra nem érvényes, a javasolt 0,6 m²/m² szintterületi mutatóval számolva a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanon ennél 53.236 m²-rel több szintterület építhető be. A tervezett beruházás megvalósítása érdekében ezen érték növelése mindenképpen szükséges.

A beruházó fejlesztési elképzelései között a 7724/66-os hrsz.-ú földrészlet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-14 jelű építési övezetébe sorolt területén két új csarnoképület megvalósítása szerepel.

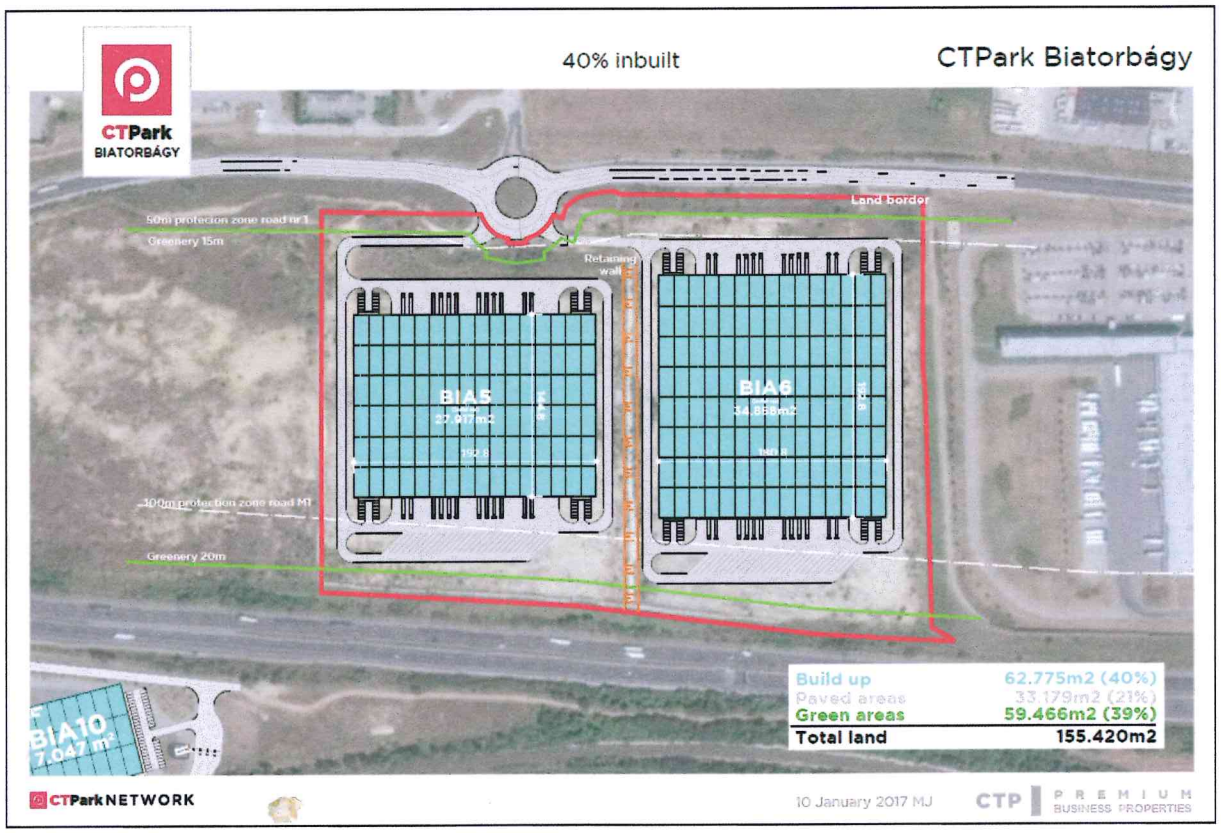
A csarnoképületek a jelenleg még hatályban lévő előírások miatt két ütemű megvalósítással tervezettek. Az új épületek elhelyezésére a beruházó több változatot dolgozott ki. A cég elhatározása szerint ezek közül **az a változat kerülhet megvalósításra, amelynek beépített alapterülete 62.775 m². Ennek azonban feltétele az érvényben lévő településrendezési eszközök módosítása, a jelenleg megengedett beépíthetőség növelése 45%-ra.**

A CTP Management Hungary Kft. a tervek szerint először a déli részen tervezett „BIA6" jelű épület engedélyezési terveit készítteti el a 30%-os beépíthetőség figyelembe vételével. A „BIA5" épületet pedig akkor engedélyezteti majd, amikor azt a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása lehetővé teszi.

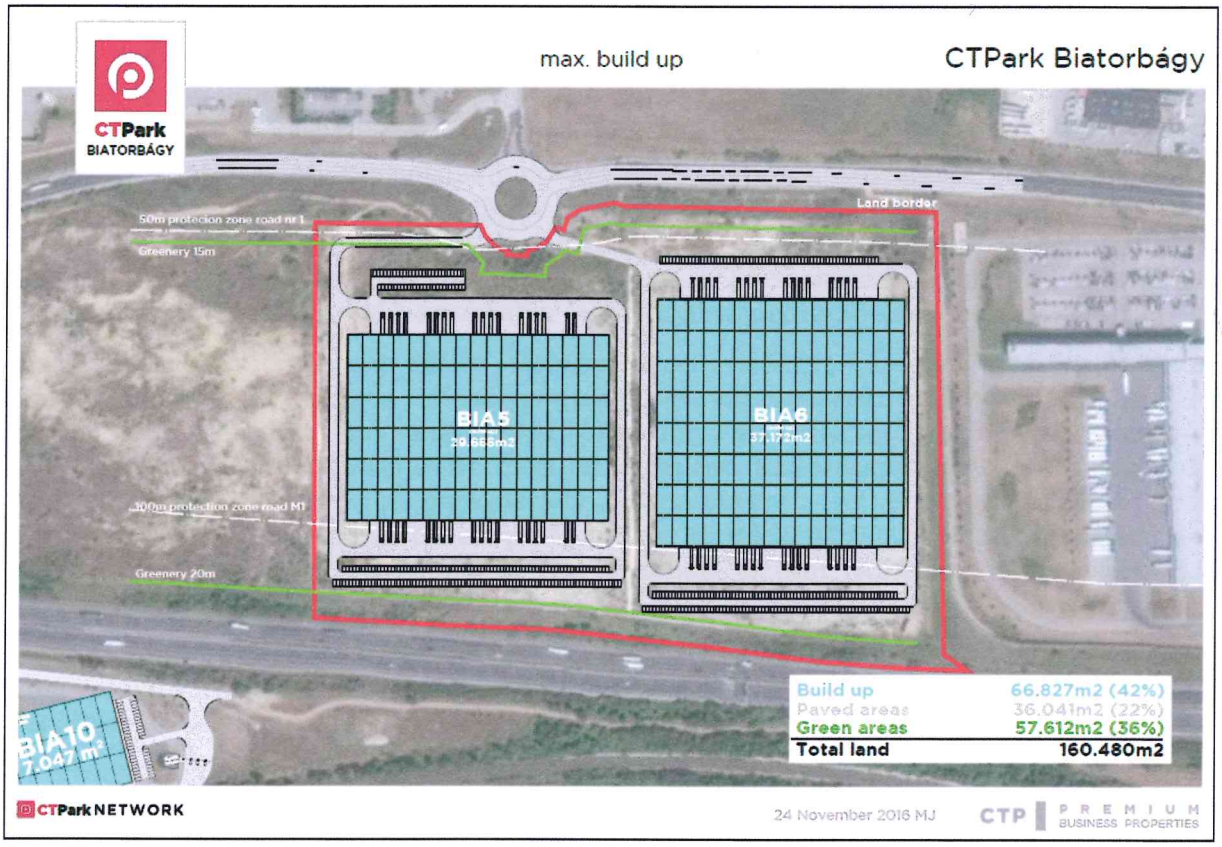
15. ábra: A Biatorbágy, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a hatályos előírásoknak megfelelő tervezett csarnokok ábrázolásával



16. ábra: A Biatorbágy, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a tervezett csarnokok ábrázolásával kb. 40%-os beépítettség esetén



17. ábra: A Biatorbágy, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a tervezett csarnokok ábrázolásával 42%-os beépítettség esetén



A tervezési területen tervezett csarnoképületek méreteit az üzem technológiáján és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően a Szabályozási terv és az OTÉK előírásaival megszabott építési hely-lehatárolás határozza meg. A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épületek 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 tervek szerint az ingatlan terepszintbeli megosztottsága miatt két csarnoképület megvalósítása tervezett. A 4-6 méteres szintkülönbséget áthidaló támfal miatt a két területrész belső közlekedési rendszere egymástól elválasztva alakítható csak ki. Szerencsés, hogy az 1. számú főúton meglévő körforgalmi csomópont már eleve két külön lehajtó ággal került megvalósításra, így mindkét telekrész saját bekötő úton keresztül közelíthető meg. Az ingatlannak a terepviszonyok miatt tehát két bejárata lesz, így a portaszolgálat is mindkét bejáratnál biztosítandó.

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.

Az ingatlan kialakult terepviszonyai miatt a tervezett épületek kiszolgálását biztosító utak megvalósítása nem okoz gondot, mivel a beépíthető terület a telephely mindkét felén szinte sík, és a telephely bejárataival közel azonos magasságban van.

A 7 méter széles belső úthálózat mindkét ingatlanrész esetén azonos elvek alapján épülhet ki, a telephely megközelítése a területrész északi sarkánál történik, és innen ágazik ketté az a kétirányú forgalomra tervezett kiszolgáló út, amely megkerüli az adott telekrészen álló épületet. Mindkét épület gazdasági bejáratai a szomszédos főutakkal párhuzamos homlokzatokon kerülnek kialakításra, az épületek sarkainál és az 1. sz. főút közelében pedig a személygépjárművel parkoló-területei tervezettek.

Ezzel az épület-elhelyezéssel biztosítható a szomszédos autópálya és országos főút védőtávolságának figyelembe vétele, valamint a hatályban lévő HÉSZ kötelező előkertre vonatkozó előírásai. A Szabályozási terv az 1. számú főközlekedési út felé kb. 20 illetve 40 méter előkertet határoz meg, a körforgalmi csomópont térségében pedig kb. 10 métert. Az M1 autópálya felőli előkert pedig 55-60 méter.

Az 1. számú főút mentén előírt jelentős méretű előkert lehetővé teszi az épületek kiszolgálásához szükséges személygépjárművek elhelyezésének lehetőségét. A BIA6 jelű épület 1-es főút felé néző előkertjében egy, az épületet övező belső kiszolgáló útra rácsatlakozó „U" alakú út mentén kerülhet kialakításra egy önálló parkoló-terület összesen 106 db. parkolóhely biztosításával. Az épületek mellett pedig összesen 2*29, illetve 2*38 darab parkolóhely kialakítása tervezett a kiszolgáló utak mentén párhuzamos parkolással. Így a teljes terület vonatkozásában kb. 336 gépkocsi elhelyezése biztosítható.

A kamionok rakodási lehetőségét az épületre merőleges rakodóhelyekkel lehet megvalósítani, amelynek jelentős területigénye van. A belső útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen.

A kötelezően megtartandó oldalkert mindkét oldalon 10 méter, amelynél jóval nagyobb, kb. 25-32 méter a terv szerinti tényleges oldalkert, mert ezáltal a kétirányú forgalomra tervezett út és a tervezett parkolósáv is biztosítható az épületek mellett a kerítés és az épület oldalhomlokzatai között, valamint megfelelő, széles zöldsávok is kialakíthatók.

Az épületek két-két homlokzata mentén tervezett kamiondokkolók mélysége a belső út és az épület között kb. 18 m, és oldalanként kb. 12-12 kamion dokkoló alakítható ki. A két terepszintben elkülönülő ingatlanrész autópálya felőli részén két kamionparkoló kialakítása tervezett a gyorsforgalmi út be nem építhető védősávjának kihasználásával. Ezek 25-25 kamion várakozóhelyét biztosíthatják.

A **Beépítési tervjavaslat tehát az autópálya felől, a délnyugati oldalon a telekhatártól kb. 85 illetve 94 méter távolság megtartását tartalmazza, az 1. számú főút mentén húzódó északkeleti oldalon pedig minimum 55-60 méteres távolság tartható az épületek és a kerítés között. Az oldalkert 25 illetve 32 méter körül alakul az ingatlan északnyugati és délkeleti oldalán ezzel az épület-elhelyezéssel,** annyi kiegészítéssel, hogy a telek középvonalában végighúzódó támfal miatt a két épület kb. 50 méter távolságra kerül egymástól. Ebben a sávban futnak végig az épületeket körbejáró belső feltáró utak, és itt alakulnak ki az oldalkertekben tervezetthez hasonló, intenzíven beültethető zöldsávok is.

A HÉSZ előírásai alapján a többi telekhatár mentén is intenzív zöldsávok megvalósítása szükséges. A szélesebb zöldsáv az 1. számú főút felőli telekhatár mentén hozható létre, a személygépjármű parkoló terület helyigénye miatt elsősorban az északnyugati részen. A nagyfeszültségű elektromos vezeték védősávja miatt itt az intenzitás mértéke csekélyebb, mint az autópálya felőli oldalon. Az M1 autópálya irányában kisebb a tervezett intenzív zöldfelület mélysége.

A 12*24 méteres épületszerkezeti raszter figyelembevételével a tervezett BIA5 jelű épület – mint a 16. számú ábrán is látható – 27.917, a BIA6 jelű pedig 34.858 m²

alapterületű lesz. **Az összes beépített alapterület 62.775 m² lesz, ami 40,4 beépítési %-ot jelent. A tervezett beépítést alapvetően meghatározza a telephelyet övező közlekedési létesítmények jogszabályokban előírt védőtávolságainak betartása, amely az illetékes közútkezelők hozzájárulását igényli az építési tevékenységhez e területsávokban.**

A tervek szerint **a csarnoképületek nagyrészt földszintes kialakításúak,** a technológiához szükséges minimum 10,5 méter belmagasság biztosításával. Így a tervezett épületmagasság 14 méter. Az épületenként kialakításra kerülő 1000-1200 m²-es irodarészek egyemeletesek a jelenlegi elképzelések szerint.

A két épület helyén a kialakult terep már sík, és szinte vízszintesnek tekinthető, így a tervezett épületek megvalósítása jelentősebb tereprendezést a továbbiakban nem igényel.

A tervezett csarnoképületek elhelyezésénél a telket átszelő támfalat is szem előtt kell tartani, így az épületek csak ettől délkeletre, illetve északnyugatra, bizonyos biztonsági távolság megtartásával valósíthatók meg.

Az ingatlan csapadékvíz-visszatartása érdekében záportározó kialakítása nem szükséges az 1. számú főközlekedési úttal párhuzamosan, a telek legmélyebben húzódó részén már korábban megvalósított övárok és csapadékvíz szikkasztó medence miatt. A telek terepszintje e közmű-létesítménytől délnyugati irányban fokozatosan emelkedik az M1 autópálya felé.

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.

Az épület kialakítása során alapvető szempont az építmények tájba illesztése. Mivel a tervezett épületek egy jelenlegi, növényállománnyal nem rendelkező parlagterületen épülnek fel, így a beruházás során a telephely növényállománya nem csökken, de a fejlesztéssel párhuzamosan elengedhetetlen az ingatlan beépítetlenül maradó területrészeinek intenzív növénytelepítése a HÉSZ vonatkozó előírásainak szem előtt tartásával. Az ingatlan két előkertjének – a közlekedés számára szükséges burkolt felületeken kívüli – területe kiválóan alkalmas az előírt háromszintes növényzet megvalósítására, amely segítheti a nagyméretű, doboz jellegű épületek tájbaillesztését, és a jelenleginél esztétikusabb megjelenést eredményez a területen. Javasolt az épületek mellett megmaradó oldalkertek és a belső támfal melletti teleksávok intenzív növénytelepítése is.

A Beépítési tervjavaslat szerint a telephelyen 46.410,25 m² füvesített területet jelöltünk ki, és 7.406,86 m² cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet. Ez összesen 53.817,11 m² zöldfelületet jelent, ami az ingatlan területének 34.63%-a. A burkolt felület nagysága (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a telken **összesen 38.845,64 m², a teljes terület 25,00%-a.**

A településrendezési eszközök kért módosításának képviselő-testületi jóváhagyása után a telephely kialakításakor be kell tartani a HÉSZ alábbi előírását is: *„A gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni csak a közterület felöl kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet."*

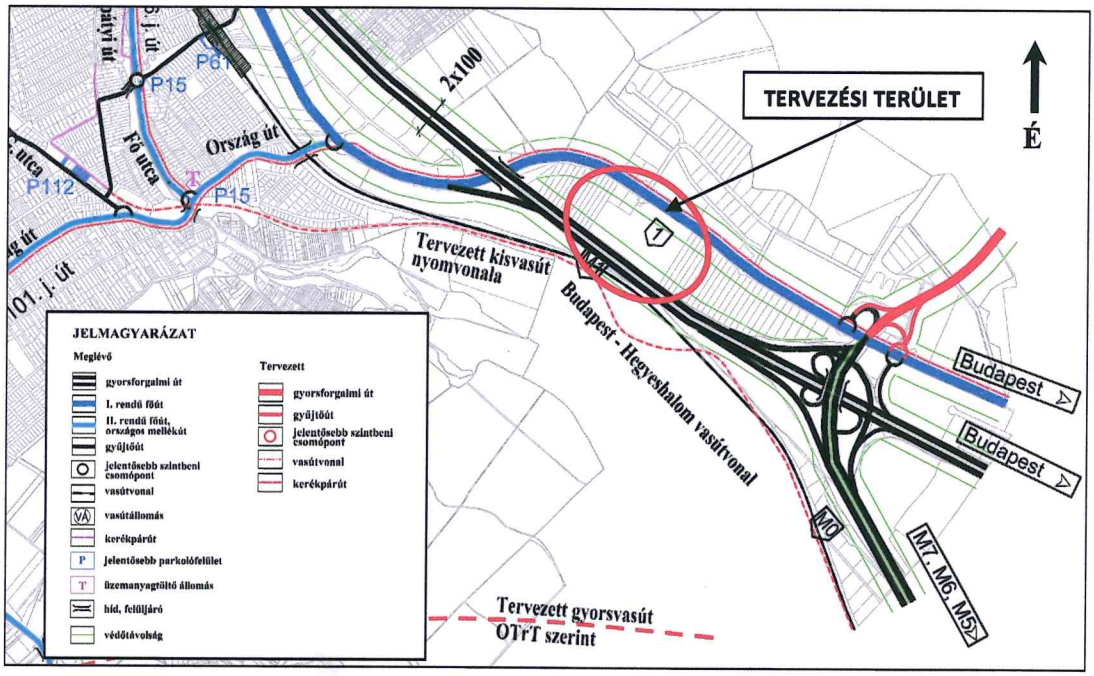
7.)A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE

Jelen telepítési tanulmányterv egy megvalósítani tervezett új logisztikai telephely vagy üzem 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 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan területén tervezett új telephely létrehozása a munkahelyek számában hozhat kismértékű változást**.

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az 1. számú főút a tervezési területtől északra húzódik, amelynek 11,9 kmsz-ében található a tárgyi terület megközelítését biztosító körforgalmú csomópont.

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

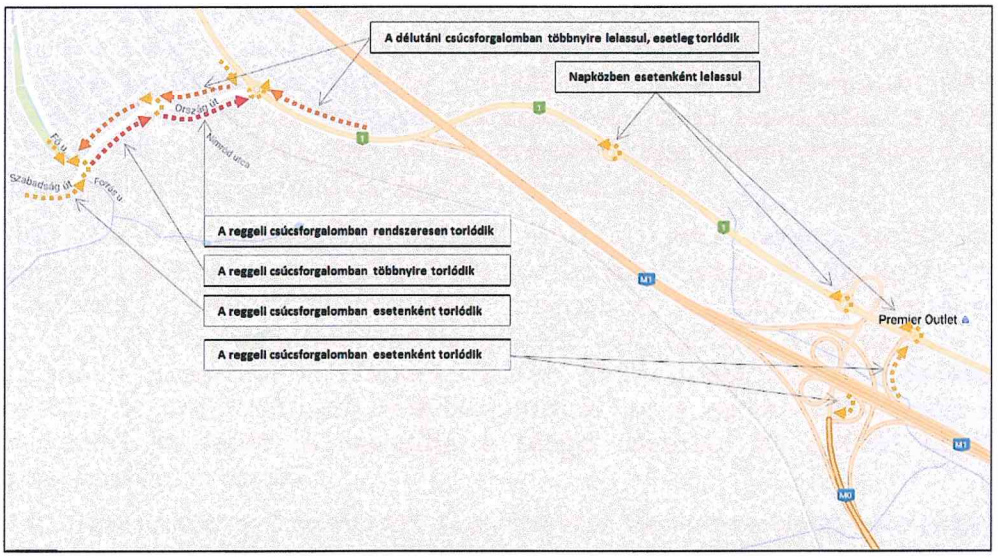


A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan tágabb környezetének (ld. 7. ábra) közúti kapcsolatait a közeli WestLog telephelyre készült telepítési tanulmány részletesen elemezte, feltárta a térség közúthálózati, forgalomtechnikai problémáit és javaslatokat tett azok kiküszöbölésére. Vizsgálta a tanulmány a területen tapasztalható forgalmi torlódásokat, és azok megszüntetési lehetőségeit is.

„A vizsgálati területen megállapítható, hogy a Google GSM-szolgáltatók (mobiltelefon/okostelefon) cellainformációin / GPS pozícionálás-adatain alapuló

internetes (google-maps) forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai a helyszíni tapasztalatokat jól lefedik, így a csúcsidőszakokban keletkező forgalmi konfliktusok helyszínei (szűk keresztmetszetek) pontosan beazonosíthatók. A hét napjai és a napokon belül a nap órái szerint tematizált átlagolt forgalmi helyzetképet az alábbi összegző ábra" szemlélteti.

19. ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok



Mint a fenti ábrán látható, az említett csomópontban, bizonyos napszakokban kisebb forgalmi torlódások tapasztalhatók. E problémán is enyhíthetnek az említett tanulmányban részletesen ismertetett közúthálózati fejlesztések, amelyek ütemezetten is megvalósíthatók.

A tanulmány számos lehetőséget elemzett, és javaslatokat tett a közlekedési megoldásokra, amelyek közül tárgyi terület gépjárművel történő megközelítését elsősorban az alábbi ábrán ábrázolt csomóponti kialakítás segítené. A WestLog telephelytől északra, az M1 autópálya és az 1. számú főút keresztezésében kialakítható teljes értékű csomópont lehetővé tenni a minden irányba tartó, és minden irányból érkező forgalom egyszerű, akadálymentes levezetését.

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



A csomópont megoldaná Biatorbágy belterületének közvetlen megközelítését az autópálya felől, így az országos főutak környezetében kialakított ipari park

ingatlanjainak gépjárműforgalma is sokkal kedvezőbben kiszolgálható. A tervezett telephely az 1. főúton keresztül jelenleg is összeköttetésben van az M1 autópályával, amelyen át az ország bármely területe és a határon túli területek is egyszerűen elérhetők, de a 20. számú ábra szerint távlatban kialakítható csomópont bizonyos forgalmi irányokban javítana a mai elérési időn, távolságon.

Az 1. sz. főút és az M1 autópálya keresztezésénél a teljesértékű csomópont távlati kialakítása (amely jelenleg nem szerepel az országos fejlesztési, hálózatfejlesztési elképzelések között) csak gyűjtő-elosztó pálya kiépítésével oldható meg. A négy helyett csak kettő csomóponti ág biztosítását, ill. a gyűjtő-elosztó pálya nélküli megoldási variációkat az országos szakigazgatás nem támogatja. A gyűjtő-elosztó pálya és az M1 autópálya 2x3 sávra tervezett kapacitásbővítésének helyigényét a környező területek fejlesztésénél figyelembe kell venni.

A terület felszíni sajátosságai miatt az 1. főút 11,9 kmsz-ében kiépített körforgalmú csomópontból két ág vezet a beépítésre kerülő földrészlethez. Az egyik a mélyebben fekvő délkeleti területrész feltárását biztosítja, a másik a néhány méterrel magasabban elterülő ingatlanrész megközelítésére szolgál. A csomóponti ágak csak néhány méter hosszban kiépítettek, onnan földút vezet délkeleti és északnyugati irányba. Ez az északnyugati irányban induló ág a szomszédos, még beépítetlen ingatlan megközelítését is szolgálja a tárgyi ingatlan és a főút között húzódó teleknyúlványon keresztül.

21. ábra: Légifotó az 1. számú főút 11,9 kmsz-ében kiépült csomópontról (forrás: google)



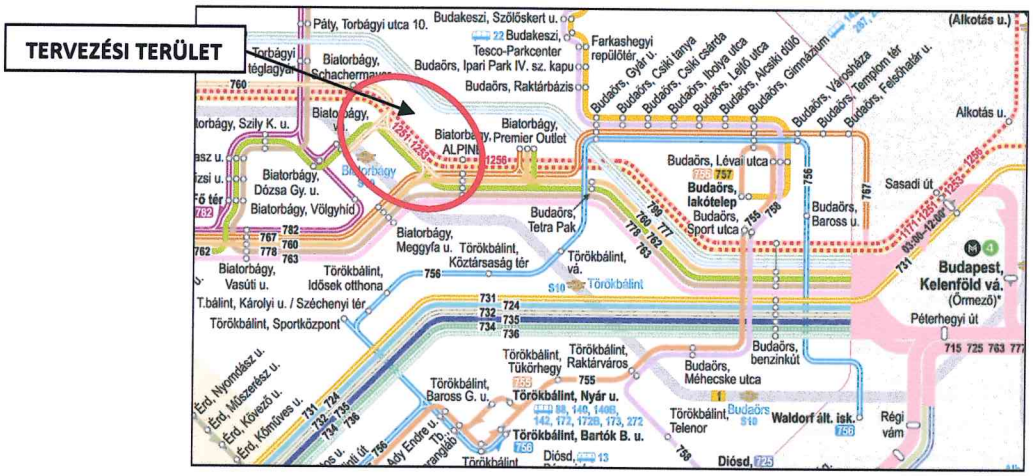
Az új telephelynek a Beépítési tervjavaslat szerint két kapubehajtója lesz, tekintettel egyrészt a körforgalmú csomópont alaprajzi kialakítására, másrészt a terepviszonyok miatt két különálló épületben megvalósítandó üzem tehergépjármű és kamion-, valamint személyforgalmára.

A tervezett két kapubejárón keresztül közelíthető meg a két külön szinten elterülő telekrész, így a telephely a mindkét épület körül teljesen körbefutó belső úthálózattal tervezett. Az épületek körbejárhatósága a nagyméretű gépjárművek egyszerűbb közlekedését teszi lehetővé a területen belül. 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.

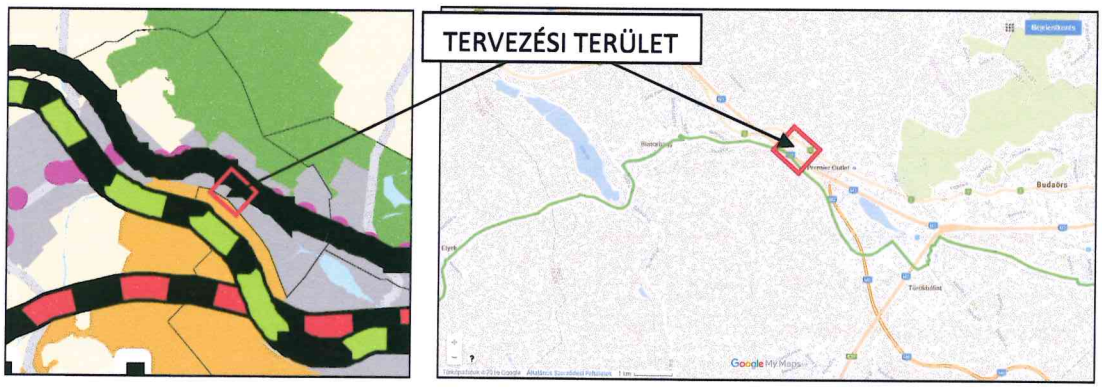
A Rozália Park és a Vendel Park dolgozói jelenleg elsősorban gépkocsival közelítik meg a munkahelyüket. Várhatóan a tárgyi telephely vonatkozásában is ez lesz az elsődleges. A **tömegközlekedést igénybe vevők** a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok buszmegállóitól tudják gyalogosan elérni a 7724/66-os hrsz.-ú földrészleten megvalósítani tervezett telephelyet.

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



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 indul, a megvalósítás ugyancsak napirenden van rövidtávon." Az OTrT szerkezeti tervén (23. 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.

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

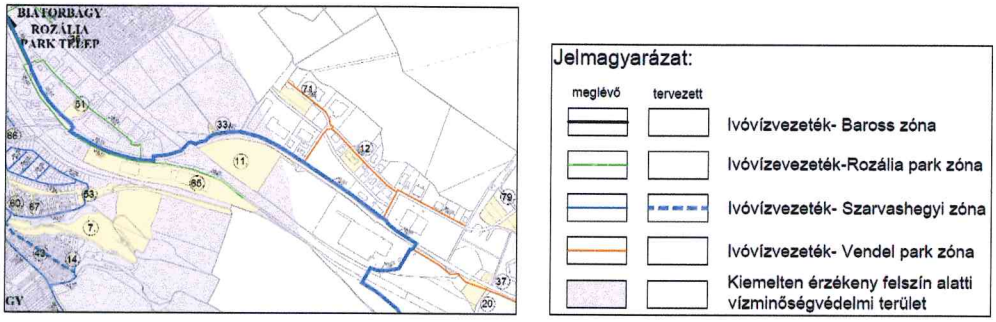


Ez a nyomvonal azonban nem oldja meg a tervezett telephely kerékpárral történő megközelítési lehetőségének biztosítását. A hivatásforgalom számára az 1. főúttal párhuzamosan vezető kerékpárút lenne a kedvező, amely Biatorbágy lakott területei felől az Ország úti körforgalmú csomóponton áthaladva az 1. számú főútnál kisebb forgalmú Verebély László utcán vezethető. Innen azonban ki kellene építeni egy összekötő szakaszt az 1. főút mentén vezetendő nyomvonallal. A főút mentén a javasolt kerékpárút elvezetne a Tormásrét utcáig, és ezáltal kedvezően feltárhatná mind tárgyi tervezési területet, mind a Vendel Park teljes gazdasági területét.

A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműtérképei alapján:

Vízellátás

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



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

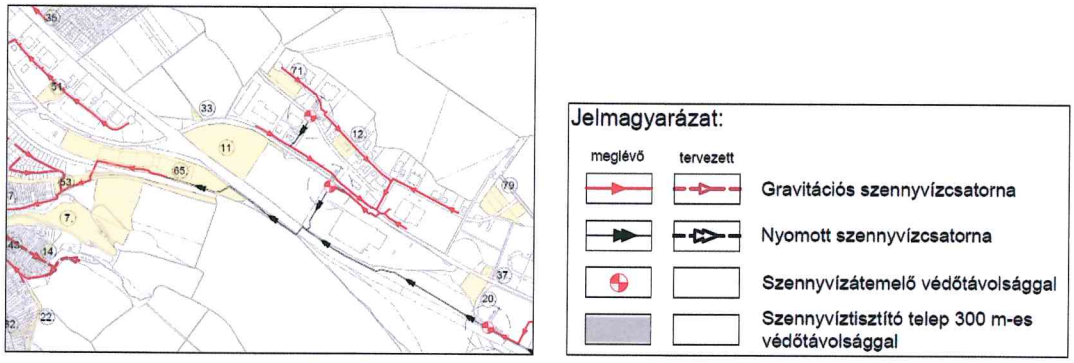
Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó NÁ 200-as vízvezetékről biztosítható. A CTP Management Hungary Kft. által fejleszteni kívánt telephely térsége, a tervezett új csarnoképületek vízellátása a meglévő hálózaton keresztül megoldható. A fejlesztéshez szükségessé váló vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

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

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

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

Szennyvízelvezetés



25. ábra: A CTP Management Hungary Kft. által megvásárolni szándékozott 7724/66-os hrsz.-ú ingatlant érintő szennyvízelvezető rendszer

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

A tárgyi területtől délre húzódó vasút mentén és az ALDI telephely északnyugati határán a szennyvízcsatorna nyomott rendszerben kiépült, az ingatlantól északra pedig a Mészárosok útja mentén került kialakításra a gravitációs szennyvízcsatorna hálózat. Az ALDI logisztikai bázisának északnyugati csücskében egy védőtávolsággal rendelkező szennyvízátemelő üzemel. A kiépült rendszerre a beruházással érintett ingatlan ráköthet. A tárgyi telephely mellett kiépült hálózat a belterület központi részei felé vezeti a szennyvizet.

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

Csapadékvíz-elvezetés



A csapadékvizeket az utak mentén kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba (patakok, tavak) vezetni.

A 7724/66-os hrsz.-ú földrészlet északkeleti szélén kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer figyelhető meg, amely a tágabb térségből összegyűjtött vizeket a terület keleti csücskében található szikkasztó medencébe vezeti.

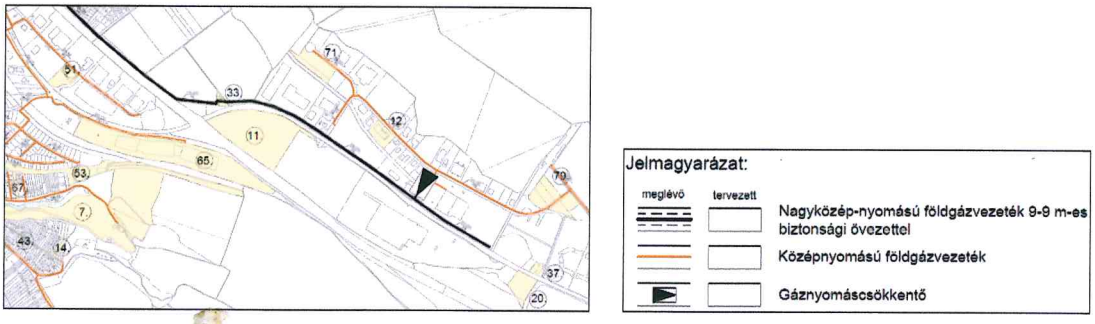
26. ábra: A tervezési terület keleti csücskében található csapadékvíz-gyűjtő medence

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 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 csarnoképületek és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett ingatlanon szükség esetén meg lehet vizsgálni egy csökkentett kifolyású záportározó megvalósításának lehetőségét. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

Gázellátás

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



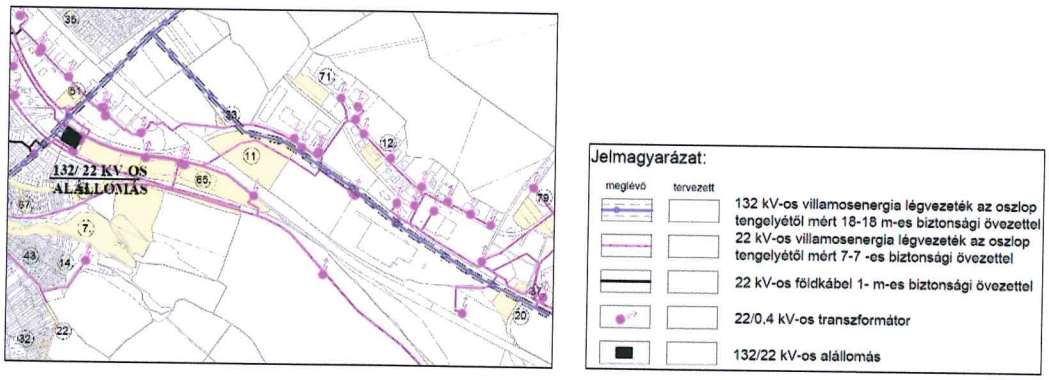
27. ábra: A tárgyi telephelyet érintő gázellátó rendszer

Az ALDI telephelyének gázellátását egy gáznyomás-szabályozó berendezés segítségével biztosították, amely a tervezési terület közelében található.

A tárgyi telephelyen tervezett épületek ellátását biztosító vezetéket a kiépült hálózatról kiágazva kell megvalósítani, szükség esetén új nyomáscsökkentő berendezés telepítésével.

Villamosenergia ellátás

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



28. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

Az alállomás az Ország út és a Verebély László utca találkozásának közelében található, és onnan számos vezeték kiágazik. Az alállomástól induló 132 kV-os légvezeték az 1. számú főutat és az autópályát keresztezve vezet északkeleti irányba, ahol egy kiágazása délkelet felé tart. Ez a nagyfeszültségű szabadvezeték húzódik végig a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan északkeleti határa mentén, ahol számos tartóoszlop is megfigyelhető.



29. ábra: Az ALDI logisztikai bázisának északi csücskében található transzformátor állomás és gázfogadó

A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan környezetében több 22/0,4 kV-os transzformátor található, amelyek a működő és a tervezett létesítmények villamosenergia ellátását biztosítják.

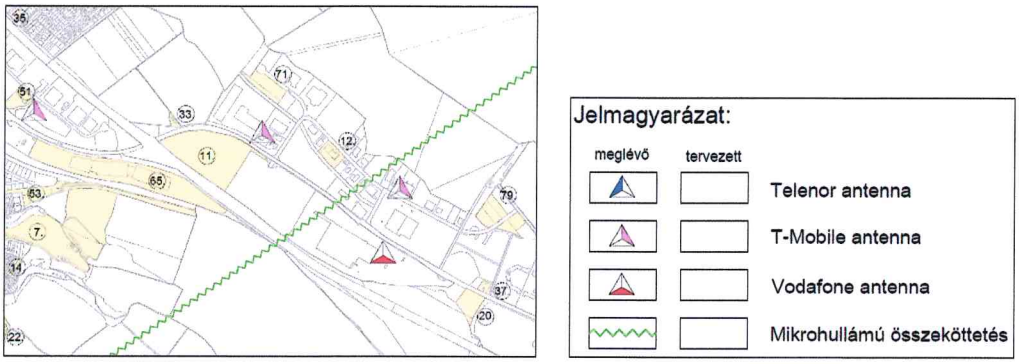
Ilyen transzformátor állomás üzemel az ALDI logisztikai bázisának északi csücskében is. Az állomás és a Verebély László utca között egy 22 kV-os légvezeték is végighúzódik a tervezési területen a nagyfeszültségű vezetékkel párhuzamosan, az ingatlan közepe táján megtört nyomvonallal. Ennek a vezetéknek az oszlopai is a tervezési területen belül állnak.

A tulajdoni lap szerint az ELMŰ Hálózati Kft. 40 m² nagyságú területre jogosult vezetékjoggal.

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

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

Hírközlés



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

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

Mikrohullámú összeköttetés a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan déli csücskénél húzódik.

Megújuló energiaforrások

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

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

A Biatorbágyi 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan területén megvalósításra kerülő beruházás egy új logisztikai telephely vagy üzem kialakítását jelenti a városban.

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

Az új csarnoképületek megvalósítása a 7724/66-os 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 zöldfelület megszüntetésével.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, az új épületek és a szükséges parkoló-, rakodóterületek alapterületén túlmenően megmaradó kertet rendezett zöldfelületként kell kialakítani. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnokok megvalósítása lehetővé teszi, hogy az ingatlan fennmaradó szabad területein nagy, egységes zöldfelületek maradjanak meg, amelyek a két utcai telekhatár mentén előírásra kerülő háromszintes növényzettel, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával, szükség esetén akár egy kerti tó-szerűen kialakított záportározóval együtt kedvező látványt teremthet, és barátságos munkakörülményeket biztosíthat az ott dolgozók számára. A hatályos HÉSZ-ben szereplő, a telekhatárok mentén kötelezően kialakítandó 5 méter széles zöldsáv lehetőleg a tárgyi ingatlan mindkét oldalhatárán kiültetendő, az 1. számú főút és az autópálya mentén előírt intenzív zöldfelület pedig lehetőleg az ingatlan teljes hosszában megvalósítandó a tervezett kapubehajtók figyelembevételével. Ez esztétikus keretet biztosíthat a telephelynek mind a szomszédos közutak, mind a vasút irányába.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyen kialakuló modern csarnoképület esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épület megfelelő környezeti kialakítással beleillik majd a környezetébe, hiszen a Rozália és a Vendel Park területén már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi, logisztikai épületekkel.

Számolni kell azonban a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületben megjelenő új funkcióból adódó, megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephely megközelítése északi irányból, az 1-es főút felől történik a meglévő körforgalom csomóponti ágain keresztül, így lakóterületek érintése nélkül lehet az üzem teherforgalmát elvezetni. Környezeti szempontból nagyon szerencsés Biatorbágy ipari parkjainak városon belüli elhelyezkedése, hiszen a lakóterületek e térségtől nagy távolságra, az uralkodó északnyugati széliránytól délre helyezkednek el, így zavartalanságuk biztosított.

A megvalósításra kerülő telephely dolgozói várhatóan elsősorban gépkocsival fogják megközelíteni a munkahelyüket. Biatorbágy lakóterületei felől, illetve a környező településekről gépkocsival közlekedők északnyugati irányból, a Mészárosok útján át érkeznek meg a területre, a tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és

Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok buszmegállóitól gyalogosan tudják elérni a CTP Management Hungary Kft. által megvalósítani tervezett épületet.

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

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

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

Az épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan tervezett jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő új parkoló-területek elengedhetetlen fásítása.

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

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

9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A területet sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti, csak az M1 autópályától és a vasútvonaltól délre található erdősáv tartozik az országos ökológiai hálózat puffer területének övezetébe.

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 tervezési területen zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a tárgyi ingatlan egy növényzettel szinte alig rendelkező parlagterület.

A tervezett beruházás megvalósítása során kerülnek kialakításra a telek zöldfelületei a HÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével.

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

10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi 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.

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.

A gazdasági területek településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem szempontjából kedvező, mivel e területek a közigazgatási terület északkeleti részén, a lakóterületektől távol helyezkednek el. Biatorbágy közigazgatási területén jelentős légszennyező üzem, létesítmény nem található.

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

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

Zaj- és rezgés elleni védelem

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

A Rozália és a Vendel Park gazdasági területei a kereskedelmi szolgáltató területek közé soroltak, a szomszédos ingatlan különleges 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.

Hulladékkezelés

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

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

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

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

Az 1. számú főút és az M1 autópálya között fekvő 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

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

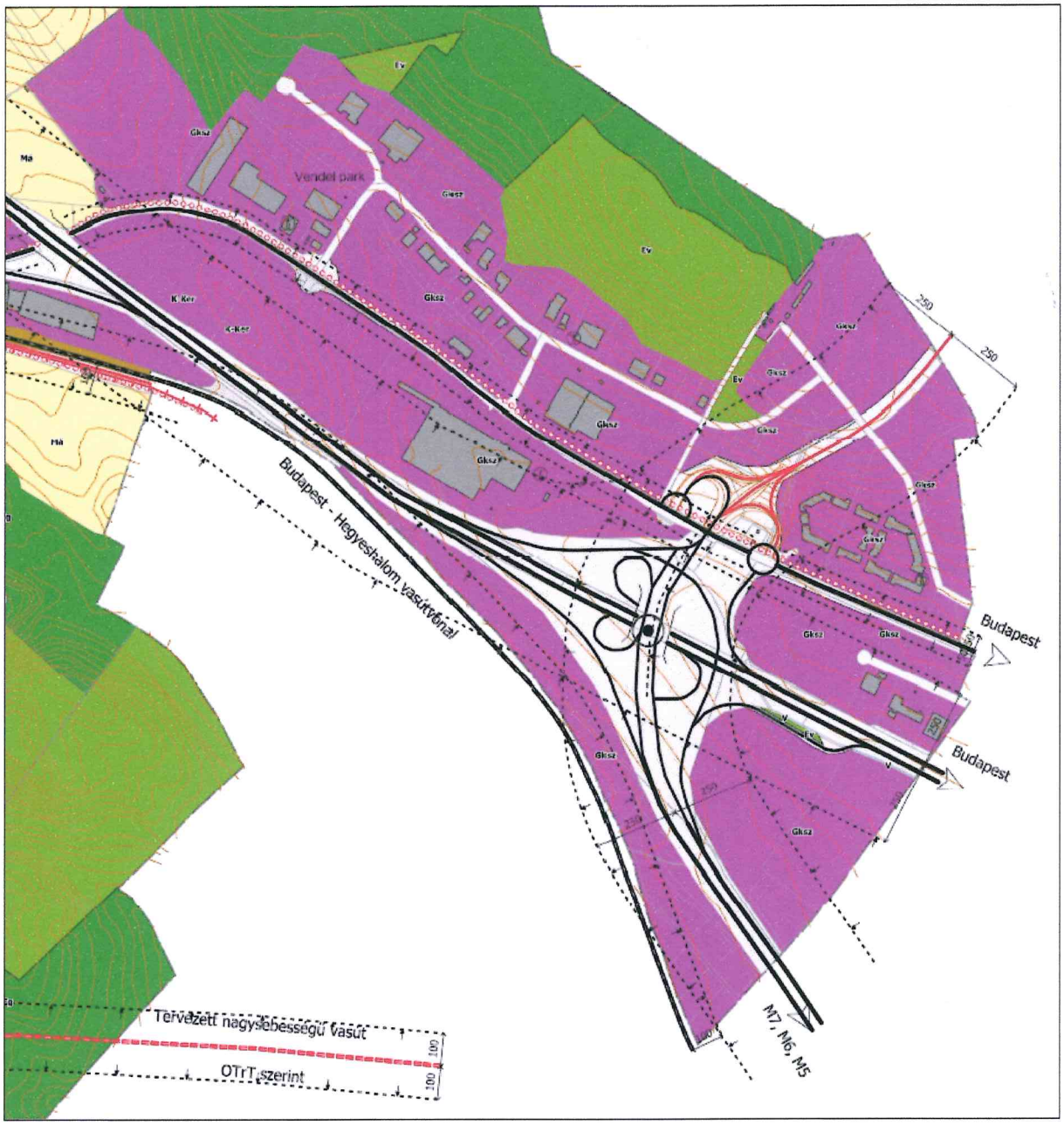
Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz a kulturális örökségvédelemre vonatkozó előírásokat.

A telephelyeken belül művi érték nem található.

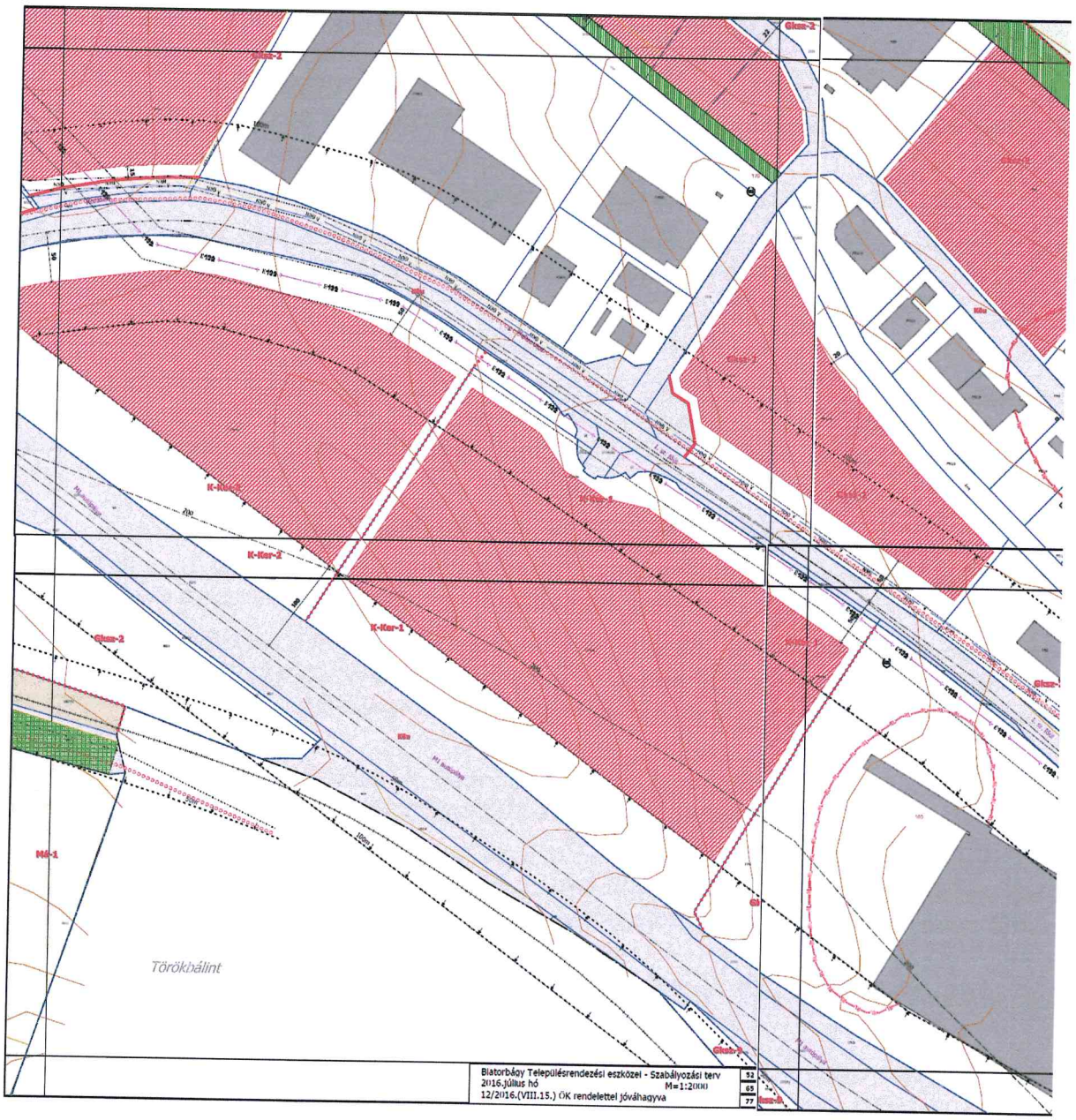
A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon. A déli irányban, a vasúti területen túl található erdősáv az országos ökológiai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

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



2. *számú melléklet:* Jelenlegi szabályozás



3. számú melléklet: A hatályos HÉSZ módosítás utáni releváns előírásai

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

„6.§.
A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

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

11. §
Általános előírások

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

13.§.
Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

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

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

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

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

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

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

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

14.§.
Villamosenergia ellátás

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

15.§.
Földgáz ellátás

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

16.§.
Vezetékes elektronikus hírközlés

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

VII. Fejezet
Az építési általános szabályai

21.§.
Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

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

22. §
Az építési hely meghatározásának szabályai

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

23. §
Egyéb építési előírások

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

(3) Az építési övezetekben:

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

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

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

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

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

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

25.§.
Közművesítettség

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

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

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

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

28.§.
Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

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

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

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

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

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

(3) Technológiai létesítmények közül:

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

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

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

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

29. §
A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

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

39.§.
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai „Gksz"

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

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

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

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

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

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

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

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

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

(11) A gazdasági területeken

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

b) A burkolt és tetőfelületek minden 100 m^2-e után 1m^3 záportározó létesítendő.

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

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

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

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

RAJZI MUNKARÉSZEK
AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

TSZT-CTP/2017.	**Településszerkezeti, közlekedési tervjavaslat**	**M=1:5000**
SZT-CTP/2017.	**Szabályozási tervjavaslat**	**M=1:2000**
BT-CTP/2017.	**Beépítési terv**	**M=1:2000**



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

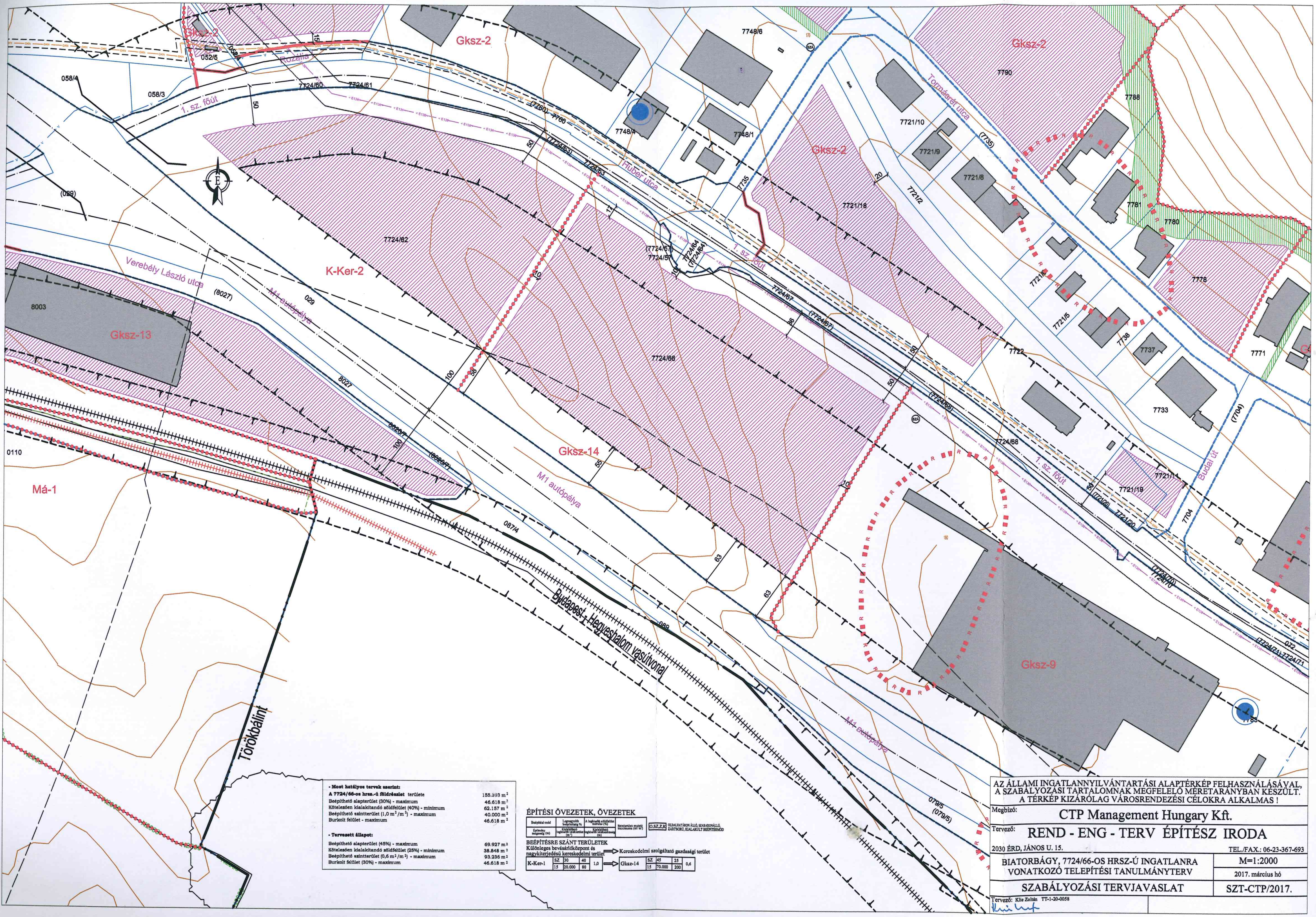
Megbízó: CTP Management Hungary Kft.

Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA

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

BIATORBÁGY, 7724/66-OS HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	M=1:5000 2017. március hó
TELEPÜLÉSSZERKEZETI, KÖZLEKEDÉSI TERVJAVASLAT	TSZT-CTP/2017.

Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058



- Most hatályos tervek szerint:

A 7724/66-os hrsz.-ú földrészlet területe	155.393 m^2
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	46.618 m^2
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (40%) - minimum	62.157 m^2
Beépíthető szintterület (1,0 m^2/m^2) - maximum	40.000 m^2
Burkolt felület - maximum	46.618 m^2

- Tervezett állapot:

Beépíthető alapterület (45%) - maximum	69.927 m^2
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (25%) - minimum	38.848 m^2
Beépíthető szintterület (0,6 m^2/m^2) - maximum	93.236 m^2
Burkolt felület (30%) - maximum	46.618 m^2

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség %	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Szintterület 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

Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésü kereskedelmi terület ⇒ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

K-Ker-1	SZ	30	40	1,0
	15	20.000	80	

⇒

Gksz-14	SZ	45	25	0,6
	15	70.000	200	

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

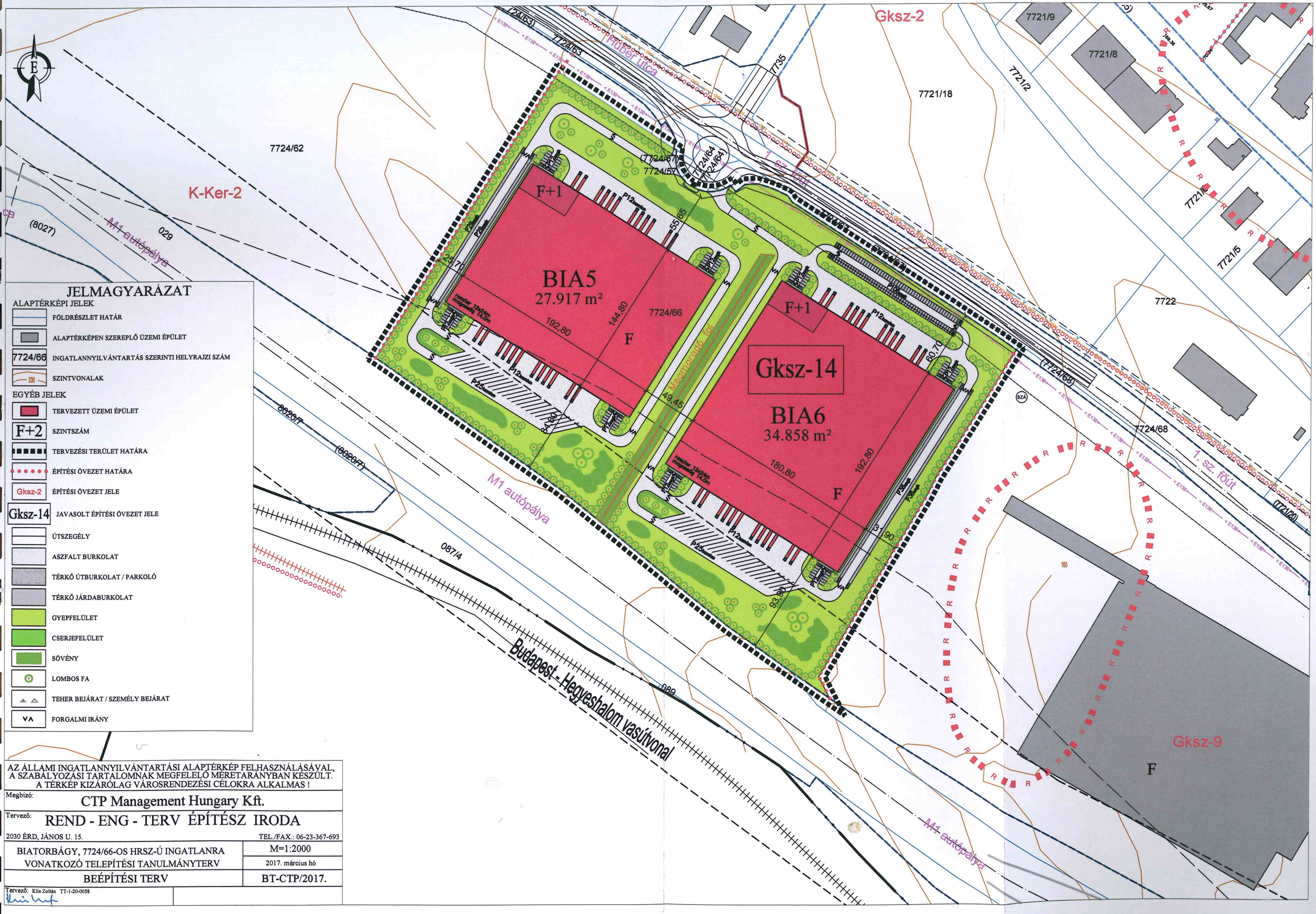
Megbízó: **CTP Management Hungary Kft.**

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

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

BIATORBÁGY, 7724/66-OS HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	M=1:2000
	2017. március hó
SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT	SZT-CTP/2017.

Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058



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

Megbízó: CTP Management Hungary Kft.

Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA

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

BIATORBÁGY, 7724/66-OS HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	M=1:2000
	2017. március hó
BEÉPÍTÉSI TERV	BT-CTP/2017.

Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058