

**TELEPÍTÉSI  
TANULMÁNYTERV**

**BIATORBÁGY, VENDEL PARK, MEDICUS PARTNER KFT.  
7721/9 HRSZ.-Ú TELEPHELYÉN MEGLÉVŐ RAKTÁRÉPÜLET  
BŐVÍTÉSE**

**Vendel Park, Medicus Partner Kft. telephelyén meglévő raktárépület bővítése**  
**telepítési tanulmányterv**

**MEGRENDELŐ:** **Medicus Partner Kft.**  
2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormás rét utca 12.  
Web: <https://www.vetcentre.com>  
Képviselője: **Dr. Mottl Kornél** ügyvezető

**TERVEZŐ:** **Város-Teampannon Kft.**  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7. 4/3.  
Képviselője: **Koszorú Lajos** ügyvezető

**TERVEZŐK:**

---

<b>Koszorú Lajos</b>	vezető településtervező TT/1 01-1346	Város-Teampannon Kft.
<b>Tóth Helga</b>	településtervező	Város-Teampannon Kft.
<b>Móré Bence Mátyás</b>	okl. építészmérnök	Város-Teampannon Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

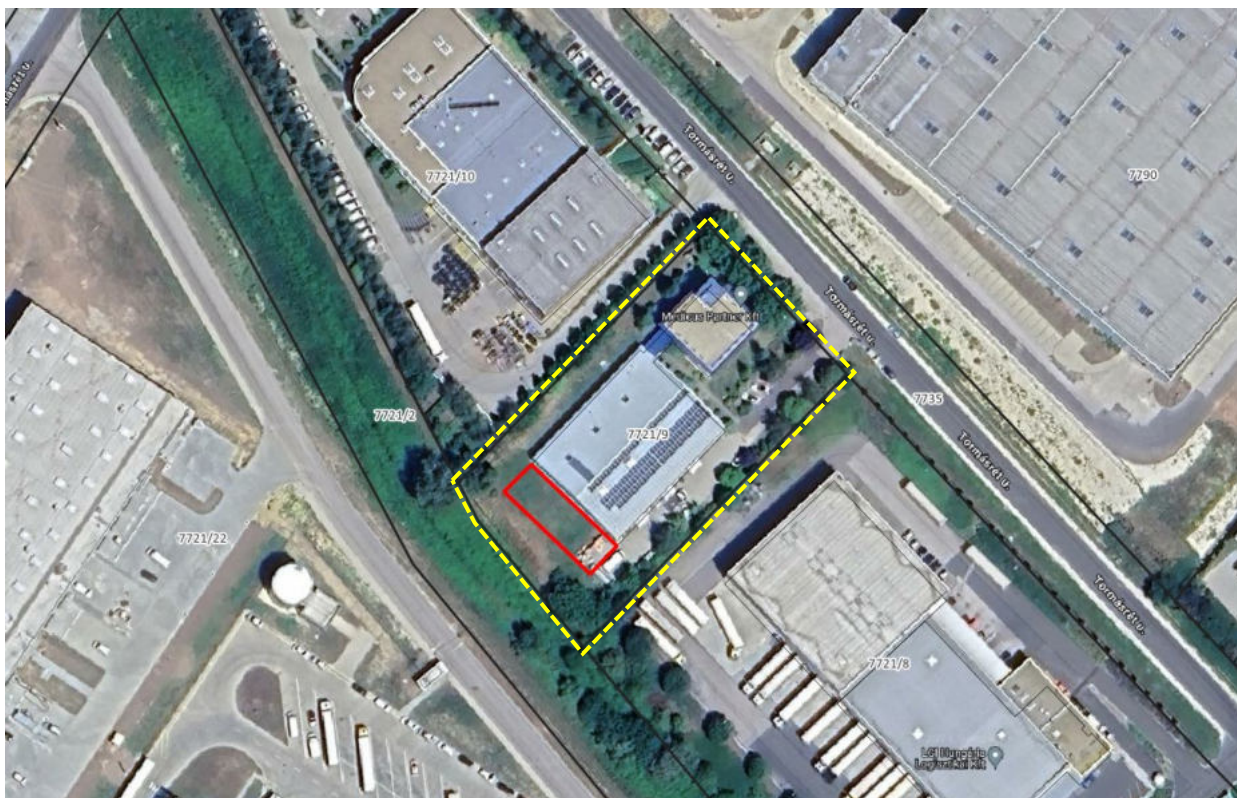
Bevezetés .....	3
AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	5
Fotódokumentáció (saját fotók).....	8
Tervelőzmények, településfejlesztési, településképi és településrendezési eszközök tartalma .....	11
FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV .....	18
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA .....	19
JAVASOLT ÖVEZETI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI .....	21
Melléklet.....	22
1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozóan Biatorbágy Főépítésze nyilatkozata .....	22

## BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, 7721/9 hrsz-ú ingatlanra, a Medicus Partner Kft. tulajdonában lévő 0,5 hektár nagyságú telephelyre és a vizsgált környezetre terjed ki. A tulajdonosi, beruházói szándék a meglévő telephelyen álló raktár bővítése, amelyhez szükséges a szabályozási terv részleges módosítása.

A Vendel Park, Tormásrét utca 12. sz. alatt üzemelő vállalkozás a raktárhelyiségét szeretné növelni a jól prosperáló fejlesztésekkel összhangban. Az épület alapterületének bővítését a jelenlegi Gksz-2 építési övezet beépítési százaléka nem teszi lehetővé, ezért övezet módosítás válik szükségessé. A tanulmány a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet érintő beavatkozást ismerteti. A szabályozási terv módosításának megalapozásához telepítési tanulmányterv elkészítésére a MEDICUS PARTNER KFT. adott megbízást a Város-Teampannon Kft. részére. Jelen telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a fejlesztő közötti együttműködést hivatott támogatni.

A raktárhelyiség bővítésének megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet szükséges módosítani.



1. ábra: Ortofotó (piros kontúr az épületbővítési szándék) (forrás: e-tér, google earth 2022. június)

A településrendezési eszközök módosításának önkormányzati döntéséhez **telepítési tanulmányterv készül** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Eljr.*) alapján.

Az Eljr. telepítési tanulmánytervre és beépítésre vonatkozó rendelkezései:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

17. *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;*

19. § (1) *Telepítési tanulmánytervet kell készíteni*

a) *a településrendezési szerződés megalapozásához és*

b) *az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.*

(2) *Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.*

*(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.*

*(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.*

*(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.”*

Jelen dokumentáció a 19. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város folyamatban lévő új településrendezési tervébe való beillesztését, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, 7721/9 hrsz.-ú ingatlan területén a tulajdonosi elképzeléseknek megfelelő beépítés bővítést.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 280/2021. (X.28.) határozatával döntött az Eljr. előírásainak megfelelően, hogy 2022-ben megkezdje a település új fejlesztési és rendezési terveinek (Településterv) és azt megalapozó dokumentumoknak az elkészítését, mely tulajdonképpen a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és településképi rendelet felülvizsgálatát is jelenti. A megalapozó vizsgálatok és a fejlesztési terv elkészült, egyeztetése folyamatban van. Ezzel párhuzamosan történik a településrendezési terv készítése, melynek során a beérkezett lakossági (jogi és természetes személyek) módosítási kérelmek is elbírálásra kerülnek. Ez a tanulmány megalapozza a településtervbe való integrációt.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozóan Biatorbágy Főépítésze megadta a nyilatkozatát a tanulmányterv tartalmáról (1. sz. melléklet).



## AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el, az ún. „Szilícium völgyben”. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települések határolják. A város a Zsámbéki-medencében terül el, belterületét több oldalról a Budai-hegység hegyvonulatai övezik, de a tervezéssel érintett településrész még a Budaörsi-medence nyugati nyúlványának a része, ahol a közlekedési folyosók jelentősen meghatározzák a település szerkezetét.



2. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése a tágabb térségben

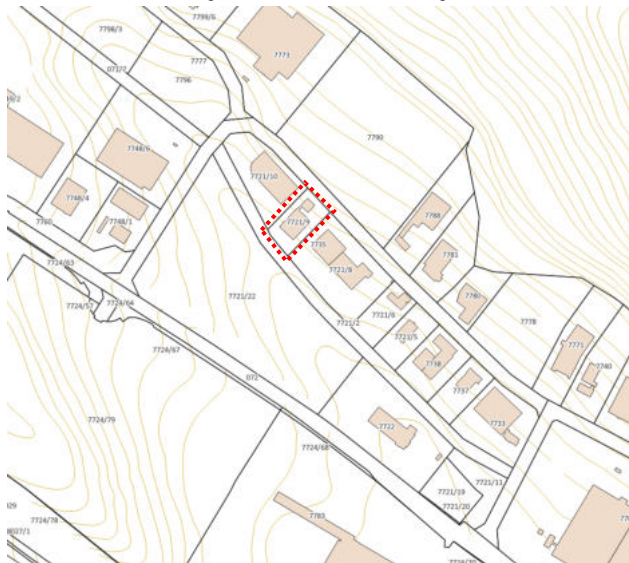
A fejlesztéssel érintett tervezési terület Biatorbágy keleti részén, a már beépült Vendel parkban található, a Tormásrét utca 12 sz. alatt, közel az 1. sz. főúti körforgalmú csomóponthoz. Biatorbágy Logisztikai/Ipari parkjában található terület az 1. számú főúttól, a Budapest – Hegyeshalom vasútvonaltól és az M1 autópályától északra fekszik, gazdasági terület területfelhasználású térségben. A 7721/9 hrsz-ú földrészlet jelenleg beépítésre szánt, gazdasági területbe tartozik. A gazdasági környezet jól ellátott műszaki infrastruktúrával, viszonylag sűrű beépítésű, kialakult területnek tekinthető, fejleszhető, beépítetlen telek nincs a közelben.



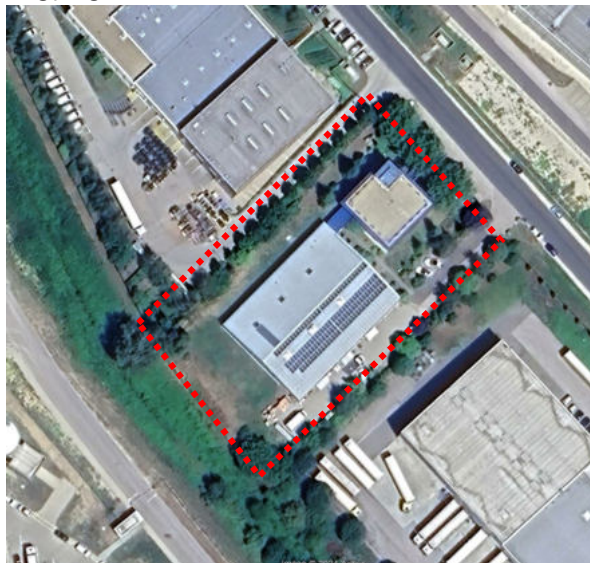
3. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése a Vendel parkban (Forrás: google satellite)



A Tormásrét utcai tervezési terület az 1. sz. főúti csomóponttól 530 m-re található, több nagyobb gazdasági telephely között, mint a CTPark Budapest West és a JV Europe, és a szomszédos kereskedelmi és logisztikai vállalkozások. Telekalakítással járó teleknagyság bővítés nem jöhet szóba a már beépült kialakult területen, így a vállalkozás csak saját telken belül tud fejleszteni, 0,5 hektár nagyságú területen.



4. ábra: Módosítással érintett terület földhivatali térképen 2023. 06. és google earth 2022.06.)



5. ábra: Módosítással érintett terület légifotón (forrás: e-tér

A Medicus Partner Gyógyszer-, Könyv- és Műszerkereskedelmi Kft. 1992 óta családi tulajdonban működő vállalkozás. A jelenlegi telephely 2003. óta működik a 7721/9 hrsz-ú ingatlan területén, ahol állatorvosi gyógyszerekkel, műszerekkel és könyvekkel kereskednek nemzetközi szinten is, továbbá szaktanácsadással segítik a hazai állatorvosokat. A cég jelenleg 10-19 fővel dolgozik. A termékelőállításához és kereskedelemhez, az egyre növekvő kereslet miatt megfelelő nagyságú, alkalmazkodó raktározási kapacitásokat kell biztosítani. Ehhez viszont nem elegendő a jelenlegi raktár nagysága, ezért szükséges a közeli jövőben a fedett raktározás területigényének növelése legfeljebb 300 m<sup>2</sup> nagyságban.

A 7721/9 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépített, ebben a formában és nagyságban 2004 óta üzemel. A közterületi kapcsolatát a Tormásrét utca biztosítja, ahonnan két bejárata is található. A gyalogos bejáratot a szintkülönbségek miatt egy híd biztosítja a főépülethez. Az üzemi gazdasági kapu főépülettől távolabb, a telek dél-keleti sarkához közel található. Az áruszállítás kishaszongépjárművekkel történik, a telken belüli burkolt felületeken. A telken belüli parkolást több területen alakították ki, összesen 28 db gépjármű részére.



6. ábra: Tervezési terület észak-keleti irányból (forrás: google maps)

A beépítés különböző funkciójú épületrészekből áll, alapvetően háromféle funkció található bennük, melyeket üvegfolysók kötnék össze. A Tormásrét utca felől található a háromszintes irodaépület és bemutatóterem, innen nyílik egy átkötő folyosóval déli irányba a raktár épület.

A tervezési terület a közterület felől délnyugati irányban, a patak irányába lejt. A terep 8%-os lejtésű, ezt az adottságot kihasználva az épület földszinti padlószintjét az út burkolatszintje alatt kb. 3 méterrel helyezték el, mely által a felső és alsó szint is rendelkezik közvetlenül terepkapcsolattal. A második szintre a Tormásrét utca felől vezet egy híd, a földszint a belső udvarról is megközelíthető. Az irodaépület lapostetős és tetőteraszos, valamint ott található a lift gépház is.

Az irodaszárny mögött épült az állatorvosi gyógyszerek tárolására szolgáló raktárszárny, amely két min. 3 m tiszta belmagasságú raktártérből, valamint a dolgozók számára létesített öltöző/mosdó/wc-ből és vízvételi lehetőségéből áll. A raktárterek előtetővel védett 2 db ipari kapun keresztül közelíthetők meg kívülről. A raktáracsarnok magastetős (35,9% hajlásszög), trapézlemez fedésű, 40 m x 10 m alapterületű és 5,5 m homlokzata van. tetőgerinc magassága 11,45 m.

A földhivatali nyilvántartásban *kivett irodaépület és bemutatóterem* művelési ágban van bejegyezve az ingatlan.

A telephely adatai részletesen (forrás: E-tér digitális földhivatali adatai és az engedélyezési/ kiviteli terv adatai):

Telek nagysága: 5000,10 m <sup>2</sup>
Épületek alapterület nagysága: 1511,4 m <sup>2</sup> (30,23%) földhivatali adat
ebből a raktáracsarnok: 1226 m <sup>2</sup>
Zöldfelület nagysága: ~2500 m <sup>2</sup> (50%) saját mérés
Épületmagasság: 8,2 m (raktáracsarnok 5,5 m)
Bruttó szintterület: 2030 m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató: 0,38 (2002-ben max. 0,9 volt)
Parkolók: 28 db (OTÉK 42. § szerint számítva)

Parkolószámítás			
Épületek főhelyiségei (nettó)	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
001 iroda	35,30	103 iroda	47,24
002 iroda	47,09	104 iroda	47,19
003 iroda	41,59	201 iroda	192,92
004 iroda	43,70		
102 recepció/bemutatóterem	93,71		
Összesen		548,02	
Parkoló követelmény db		28	

A telephely mögött, közvetlenül a hátsókert mellett található dél-nyugati irányban a Hosszúréti-patak telke, mely egyben az ökológiai hálózat részeként ökológiai folyosó is.

A telek zöldfelületét háromszintű növényzet alkotja (gyep, cserje és fásszárú), mely megfelel a HÉSZ 31. § (6) bek. c) pontjának: a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.

Ez utóbbi jogszabály az Eljr. 9. melléklet 2. táblázatában található:

„Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényzet”

A 2002-ben érvényes helyi építési szabályzat előírta a telken belül beültetési kötelezettséget a telekhatár 10 m-es sávjában, ezért a fák aránya magas a zöldfelületen belül (26 db lombos fa), mely kevesebb mint 100 m<sup>2</sup>-enként egy lombos fát jelent. A jogszabály szerint 150 m<sup>2</sup>-enként szükséges 1 db nagy lombkoronájú fa. A telephely zöldfelülete rendezett, parkosított, az övezeti minimumnál 20 %-kal több a zöldfelületi arány, mely jelentősen kedvezőbb a szomszédos telephelyekhez viszonyítva és az ipari parki pozíciót tekintve. A lapostetős irodaépületen nem épült zöldtető.

A patak mellett, a hátsókert határán lombos fa nem található, ezért ennek pótlását javasoljuk (Településképi követelmény).

Zöldfelületi adatok: gyepfelület: 576 m<sup>2</sup>  
 lombos fa: 26 db  
 cserje: 1953 m<sup>2</sup>  
 térhatároló cserje: 282 m<sup>2</sup>  
 közép magas cserje: 618 m<sup>2</sup>  
 alacsony cserje: 1053 m<sup>2</sup>

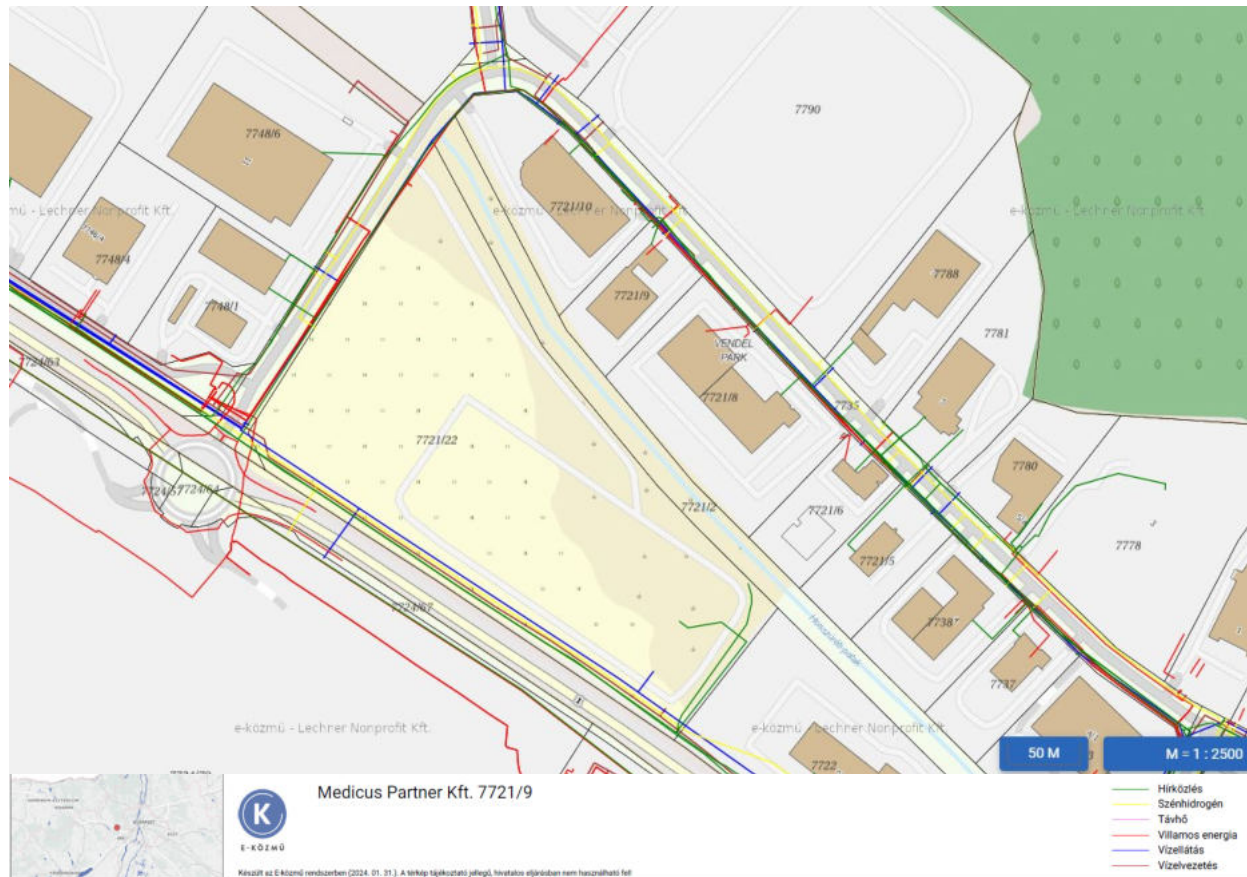
A HÉSZ által előírt min. 30% zöldfelület (1500 m<sup>2</sup>) 50%-át (750 m<sup>2</sup>) egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani. Ez a követelmény teljesül, mert a hátsókert, a nyugati oldalkert és előkert egybefüggő zöldfelület: ~ 2000 m<sup>2</sup>.



Fontos megjegyezni, hogy a hatályos Hész előírás<sup>1</sup> miatt a zöldfelületi arány számításába a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele: A telken belüli parkolók műanyag gyepráccsal erősített gépkocsi parkolókként épültek 2002-ben (365 m<sup>2</sup>). Akkor az engedélyezési tervben ezeket is bele lehetett számolni.

A tervezési terület megközelítése a Vendel Park feltárását biztosító Tormásrét utcai körforgalmi csomópontból lehetséges az 1. sz. főút felől. A szilárd burkolatú Tormásrét utca kiépítettsége megfelelő, szélessége 22 m, ebből a burkolat ~ 7 m, vízvezetése megoldott.

A Vendel park teljes közművesítettséggel ellátott (ivóvízellátás, gázellátás, szennyvízelvezetés, villamosenergia, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-elvezetés). A 300 m<sup>2</sup> nagyságú raktárépület bővítés nem igényel komolyabb közműellátás beruházást. A raktárcsarnok bővítéséhez szükséges villamos-energia kontingens rendelkezésre áll. Megújuló energiaellátásként napelemek kerültek elhelyezésre a nyeregtetős raktárcsarnok tetejére.



## FOTÓDOKUMENTÁCIÓ (SAJÁT FOTÓK)

### KÖRNYEZET BEMUTATÁSA, HATÁROLÓ TERÜLETEK



Déli irányban a Hosszúrét-patak és a déli szomszédjában épült logisztikai park található magánúttal

<sup>1</sup> Hész 4. § A táj és a természeti környezet védelme, zöldfelületek kialakítása: (8) bek: A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.





Északról a Tormásrét utca található



Tormásrét utca felőli nézet a főbejárattal



Tormásrét utca felőli nézet a telek két szélső végénél



Előkert a Tormásrét utca felől rézsúvél és híddal



Oldalkert a nyugati irányban rézsúvél





Épületek és oldalkert keleti irányból



Raktár épület bejárata



Meglévő raktárépület belső



Raktárcsarnok bővítési területe a hátsókert (patak) irányába

## TERVELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TARTALMA

A településrendezési terv módosítása miatt a településfejlesztési, -rendezési előzmények áttekintése is szükséges. Az alábbiakban a tervezett fejlesztés szempontjából releváns alap dokumentumokat mutatjuk be.

### BIATORBÁGY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Biatorbágy város 2015-ben fogadta el jelenleg is érvényben lévő Településfejlesztési Konceptióját a 2/2015. (I.29.) számú képviselő-testületi határozatával. A Vendel park, a város egyik fő gazdasági centruma, ezért fejlődésének elősegítése kiemelt célja a városnak.

Biatorbágy jövőképe:

*„Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros”*

Biatorbágy olyan harmonikusan fejlődő, innovatív kertvárossá váljon, amely kiegyensúlyozott fejlesztés során a helyi értékek érvényesítését és az életminőség javítását helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és a gazdasági folyamatok között, és amelyet közösségi együttműködésben valósít meg.

#### **Gazdasági jövőkép:**

- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;
- Törekszik a helyi mikro-, kis- és középvállalkozások megerősítésére, szerepük bővítésére, a gazdasági szereplők közötti egyensúly megteremtésére,
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábbon állását;
- Elősegíti az innovatív, K+F+I és kreatív szektorban tevékenykedő vállalkozások bővülését, betelepülését, törekszik tudásalapú helyi gazdaság létrehozására, segíti a helyi fiatalok vállalkozóvá válását (start-up-ok);
- Támogatja a helyi zöldgazdaság bővülését, az energiahatékonyság fokozását, a helyi erőforrások (pl.: tudás, geotermia) szélesebb körű felhasználását;
- Segíti a családi és ökológiai gazdálkodást végzők tevékenységét, ösztönzi megalapításukat,
- Kiemelten kezeli az egészség- és ökoturisztikai potenciál minél magasabb fokú kihasználását, az ebben rejlő gazdasági lehetőségek kiaknázását.

Egyik településfejlesztési elv a sok közül: Vállalkozás megtartó stratégiák: Ennek a stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezték át működésüket más településre. Ezek a módszerek elsősorban azt célozzák, hogy a cégek képesek legyenek megbirkózni a változó gazdasági feltételekkel.

Stratégiai cél: tematikus cél: A város innovációs kapacitásának bővítése, a gazdasági és vállalkozási, az oktatási és képzési környezet infrastrukturális feltételeinek biztosítása, pl. a digitális jövő megalapozásával (minden háztartásban elérhető legyen a nagy sebességű, széles sávú internet), a távoktatás, távmunka, e-vásárlás, e-ügyintézés stb. elterjedése érdekében.

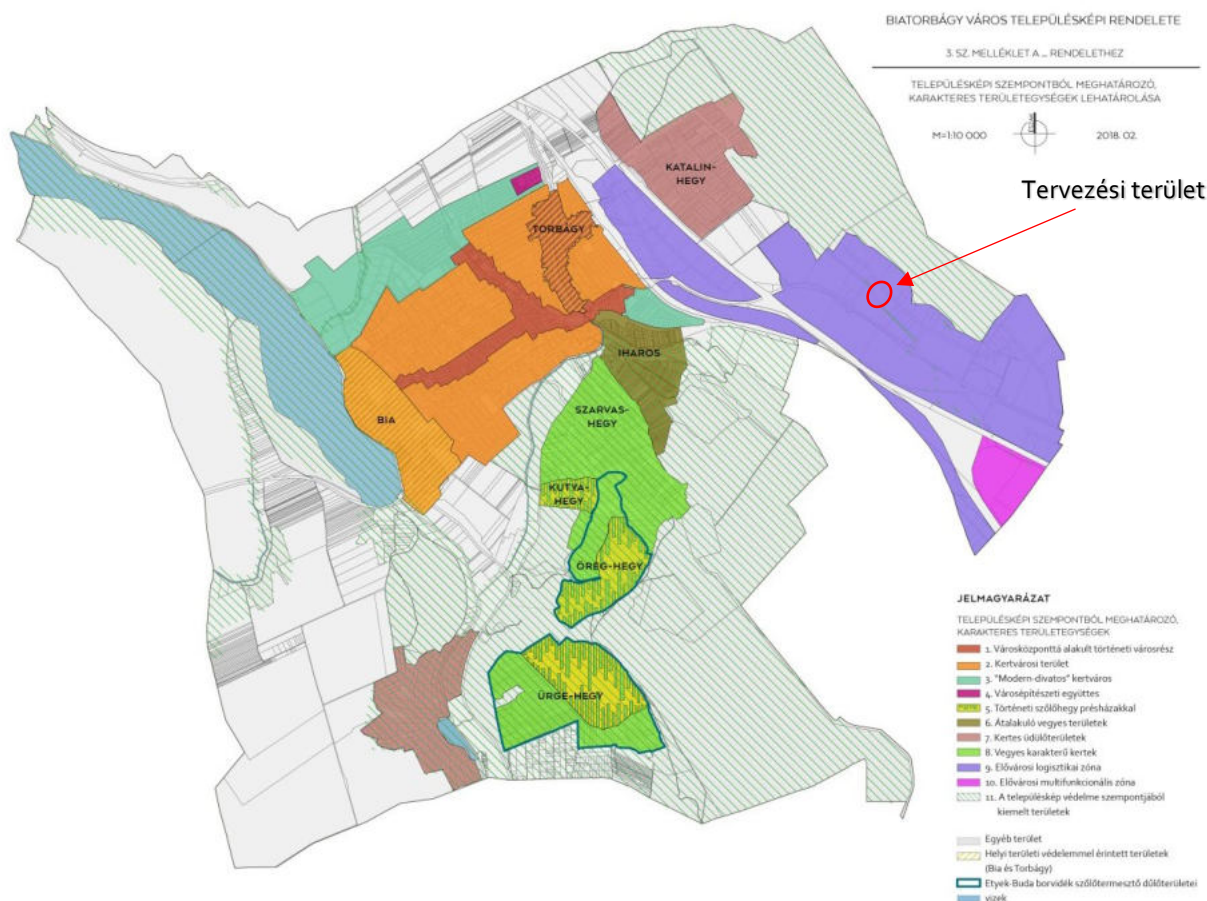
Részcélok: Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkozási szférán belül az innovatív, kutatás-fejlesztési tevékenységek előtérbe helyezése, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.



## TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 1/2018.(I.25.) határozatával fogadta el a város Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK), mely részletesen bemutatja a városrészenként jellemző karaktereket, és így került lehatárolásra 11 féle karakterterület. A TAK-ra alapozottan a településképi rendeletet (továbbiakban: TKR) a képviselő-testület a 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelettel hagyott jóvá.

A tervezési terület az **elővárosi logisztikai zóna** karakterterületen található, mely a település keleti részén, az M1-es autópálya és az 1. sz. főút mentén található. Ez a terület koncentráltan, a várostesttől külön helyezkednek el. A terület forgalma nagy, zajhatása így a városban nem érvényesül. Nagy sűrűségben találhatóak meg a dobozépítészet különböző formái. Funkcióiban a kereskedelem, a szolgáltatás gazdasági szektorai is megtalálhatók.



7. ábra: Karakteres területegységek (Biatorbágy Város Településképi Rendelete 3. sz. melléklet – 2018.)

A TKR településképi követelményei a területre vonatkozóan:

„23. Elővárosi logisztikai zóna területére vonatkozó településképi követelmények

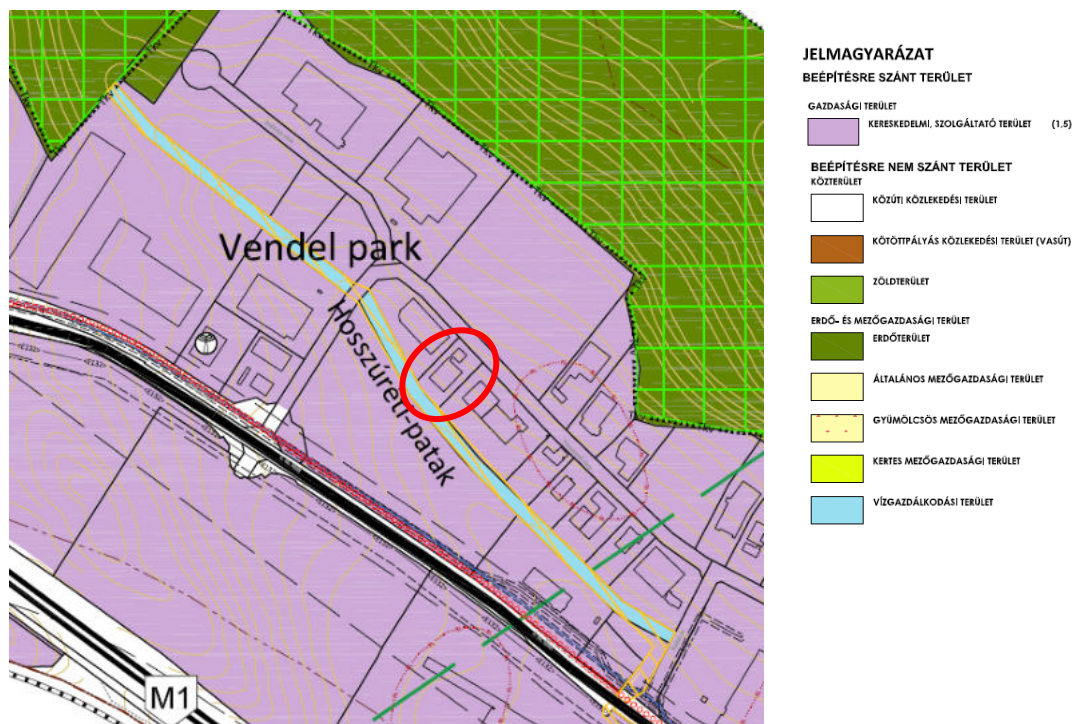
27. § (1) Egyedi építészeti követelmény:

- a) A homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból kell megépíteni. Nem alkalmazható a külső környezeti feltételeket rosszul viselő, nem időtálló anyag. Kerülendő a nagyfelületű, rikító, a településképet zavaró színek használata.
- b) A tetőfelület síkjában, arra ráírva, applikálva reklám, egyéb hirdetési célú berendezés, felirat nem helyezhető el.
- c) Új fasor telepítése magas fafajjal történjen.
- d) A többszintes növényzet kialakítása tájhozons növényfajok alkalmazásával javasolt.
- e) Az oldalkerti és hátsókerti telekhatárokon fasor telepítendő. Magánút vagy belső feltáró út mentén egyoldali fasor telepítendő.”

A követelmények közül a hátsókerti telekhatáron fasor telepítése hiányzik, ennek pótlását mindenképp javasolt megtenni.

## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett tervezési terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartozik. Ennek a módosítása nem szükséges. Korlátozó szerkezeti elem nem található a területen.

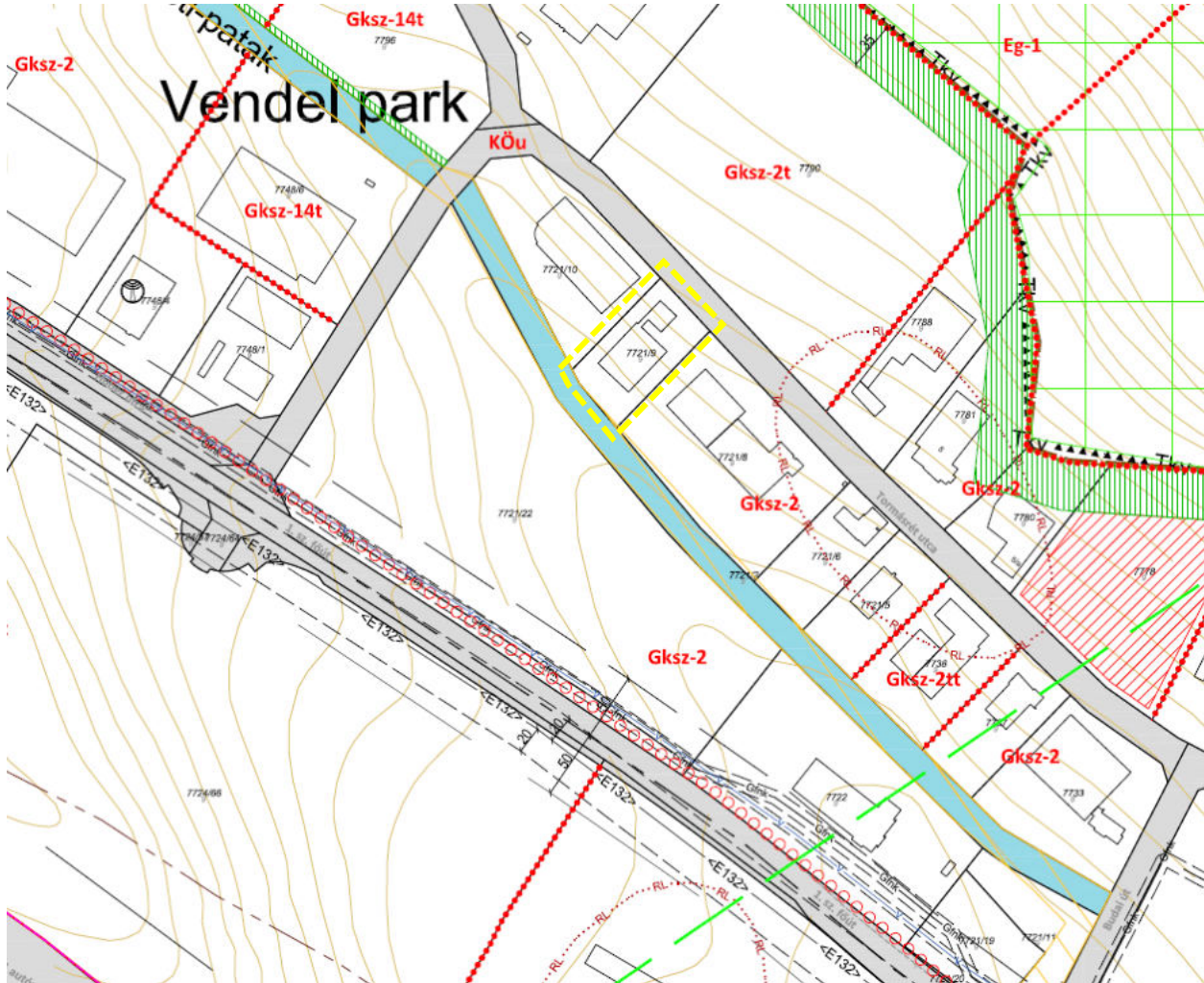




HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A Biatorbágy város érvényben lévő, a 26/2019. (XI.29.) számú önk. rendelettel jóváhagyott szabályozási tervében a Vendel park Tormásrét utcájában három db Gksz építési övezet is található (Gksz-2, Gksz-2t, Gksz-2tt), mert több telephely terve is módosult az elmúlt évek során településrendezési szerződés alapján. A tervezési területen belül szabályozási elemek nem találhatók.

A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a 7721/9 hrsz.-ú ingatlan a beépítésre szánt Gksz-2 építési övezetbe tartozik.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (bevezett községi telephely)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMÉKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA HÍTELES ÉPÍMÉNY SZÁMÁRA
	TELK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
	TELK ZÖLDÉSZLETÉNT KALKULÁNDÓ RÉSZE
	MISZTARTANDÓ FÁS TERÜLET
	TRUKEN BELÜLI VÉDŐFASÍTÁS
	MŰELVŐ ÉS TERVEZETT ÖNYALÓÚT, SZERÁNY
	MŰELVŐ, TERVEZETT ALULJÁRÓFELJÁRÓ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	Lk KÉRVÁROSAS LAKÓTERÜLET
	Lke KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET
	Vi INTÉZMÉNY TERÜLET
	Vt TRÉFÜLKÉPONT TERÜLET
	Gksz KERESKEDELMISZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	Öh HÉTVÉGI HÁJÁS TERÜLET
	K-T KÖLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ TERÜLET
	K-Rom KÖLÖNLEGES TERÜLET - ROMTEREPLAK TERÜLETE
	K-SP KÖLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET
	K-R KÖLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
	K-Ökt KÖLÖNLEGES TERÜLET - OKTATÁSI TERÜLET
	K-Szf KÖLÖNLEGES TERÜLET - SZÁLLÁSRENDELŐHELY
	K-E KÖLÖNLEGES TERÜLET - BEÉPÍTÉSRE SZÁNT EGYÉB ÉRŐTERÜLETEK
	K-Szt KÖLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELP TERÜLETE
	K-Km KÖLÖNLEGES TERÜLET - KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLTÓ TERÜLET
	K-Mű KÖLÖNLEGES TERÜLET - MŰVÉSZTELPI

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	KÖu KÖZTŰ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	KÖu KÖZTŰPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT
	Kb-Sp KÖLÖNLEGES TERÜLET - SPORT TERÜLET
	Kb-R KÖLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
	Z JÖVŐTERÜLET
	Ev VÉDELMI RENDELTERESÉD ÉRŐTERÜLET
	EK KÖZLEKÉSI RENDELTERESÉD ÉRŐTERÜLET
	Eg GAZDASÁGI RENDELTERESÉD ÉRŐTERÜLET
	MÁ ÁLTALANOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Mk KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Má-tv KORLÁTOZOTT HASZNÁLTATÓ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Má-gyfi GYOMLÓCSÜCS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÉGGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	MAGÁNÚT KALKULÁSI JAVASLAT
	JAVASOLT MEGJELNÉFTŐJEL
	MŰELVŐ ÉS TERVEZETT KERÉKPÁRÚT NYOMVONALÁK BRÁNYA
	TERVEZETT TRAKTÓRVONAL NYOMVONALA
	JELENTŐSEB KÖZHASZNÁLTATÓ PARKOLÓ
INTÉZMÉNYEK ÉS KÖZMŰLEÉSTÍPUSOK	
	VASÚTÁLLOMÁS
	SZENNYVÍZTISZÍTÓ
	ADÓTORONY
	VÍZMŰ
	VILÁGMESENTERGIA ALÁLLOMÁS
	POLGÁRMESTERI HIVATAL
	TEMPLOM
	TEMETŐ
	OKTATÁSI INTÉZMÉNY
	SPORTPONT
	MŰVELŐDÉSI HÁZ

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	ÖM MŰEMÉK ÉS A MŰEMÉK TERKE
	MŰEMÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGISZTERI LEJÁRÓHELY HATÁRA
	HATÁRA 2000 TERÜLET HATÁRA
	ÖRSZÁGI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ÖRSZÁGI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLOGIAI FOLYOSÓ
	ÖRSZÁGI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
	ÖRSZÁGI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET, TERMÉSZETI ELEMÉK
	EX LEGE VÉDETT FORRÁS
	EX LEGE VÉDETT FÖLDVÁR
	EX LEGE VÉDETT BARLANG
	BARLANGOK FELSŐ VÉDŐTERÜLETE
	TÁJÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KEMÉLTEN KEZELENDŐ TERÜLET HATÁRA
	200 M TÁVOLSÁG A KÖZGAZDASÁGI HATÁRTÓL
	ÖRSZÁGI VÖNEMŐSÉGVÉDELMI TERÜLET, NYÍLT KARST
	FELSŐNEMŐSÉGVÉDELMI TERÜLET
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV
TÁJÉKOZTATÓ EGYÉB ELEMÉK	
	KÖZGAZDASÁGI HATÁR
	BELTERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
	HÉLYI ÉRŐTER VÉDELMI ALATT ÁLLÓ ÉPÍMÉNY
	HÉLYI ÉRŐTERVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HÉLYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HÉLYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI ELEMÉK
	EGYÉB FORRÁS, KÚT
	VASÚTI PÁLYATISZT
	SZENNYVONAL MAGASSÁGI ÉRTÉKE (Bm.)
	SZENNYVÉDELMI
	132 kV-OS ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK (Birtosági sáv: 18-18 m)
	NAGY KÖZEPNYOMÁSÚ HŐDRAZAT GEBRINCSELŐZT VEZETÉK (Birtosági sáv: 9-9 m)
	REGIONÁLIS IVÓVÉZETEK
	HÉRSZÖLŐ HÁLÓZAT
	SZENNYVITELPI ELŐZETES VÉDŐTÁVOLSÁGA
	ÉTEK-BUDA BONYHÓK SZÖLŐTERMESZTŐ DÖLŐTERÜLET
	VÉDŐTÁVOLSÁG ISZONYÓ KÖZTARTI TENGELYE
	AUTÓPÁLYA ZAJGÁTLÓFAL NYOMVONALA
	M1 AUTÓPÁLYA BŐVÍTÉS KSZAJÁRTÁSI HATÁRA
	ESS AND RIDE PARKOLÓ ZÓNA

A Tormásrét utcai Gksz tömbben a szomszédos telkek szintén ebbe az övezeti besorolásba tartoznak, Gksz-2 jelű építési övezetként szabályozottak. Az utcában egyedül a 7738 hrsz-ú ingatlan Gksz-2tt építési övezetbe tartozik, valamint az utca túloldalán a 7790 hrsz-ú ingatlan, Gksz-2t övezetbe.

Biatorbágy Szabályozási Terve szintén feltünteti a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a módosítással érintett területet a SZT szerint sem érinti semmilyen természeti vagy régészeti védelem. A SZT a 7721/9 hrsz.-ú ingatlanon építési helyet nem ábrázol. A szomszédos patak az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójába tartozik.

A hatályos HÉSZ a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek vonatkozásában az alábbi általános előírásokat fogalmazza meg:

„30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági „Gksz” területek általános előírásai

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

**(2) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.**

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az építési övezetekben az (1) bekezdésben meghatározottakon túl az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak:

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató,

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

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

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

**(6) A gazdasági területeken**

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

b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m<sup>2</sup>-e, - a Gksz-to<sub>4</sub> építési övezetben minden 50m<sup>2</sup>-e - után 1 m<sup>3</sup> záportározó létesítendő,

c) a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.”

A Gksz jelű építési övezetekbe tartozó ingatlanokra vonatkozó előírásokat a HÉSZ 32. §-a tartalmazza.

„32. Gksz jelű építési övezetek előírásai

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A Gksz-2, Gksz-3, Gksz-2t, Gksz-15t jelű építési övezetekben az erdőterület övezeti határától mért 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető. A Gksz-3t övezetben az erdőterület övezeti határától mért 10,0 m szélességben a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

(3) A Gksz-4 övezetben az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően és a temető mentén legalább átlag 15 m-es védőfásítás telepítendő.

(4) A Gksz-5 övezetben épület

a) az 1 sz. főút tengelyétől legalább 50 m-re,

b) a 8101 j. út tengelyétől legalább 30 m-re,

helyezhető el.

(5) A Gksz-5 övezetben az 1 sz. és a 8101. j. út tengelyétől 30 illetve 20 m-en belül szervizút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.

(6) A Gksz-6 övezetben:

a) Épület az M1 autópálya és az „L” lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re, az 1sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A 80 és a 30 m-es sávon belül kerítés, szervizút, parkoló, közműlétesítmény és zöldfelület alakítható ki.

b) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.



c) Az M1 autópálya és az „L” ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.

(7) A Gksz-8 és Gksz-15t övezetben

a) az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,

b) az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,

c) az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.

(8) Gksz-9 és a Gksz-9t jelű építési övezetben:

a) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.

b) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

c) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

(9) A Gksz-7t és Gksz-12t építési övezetekben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a csatlakozó terepszintnél lévő bevágások mértékével, de legfeljebb 1,5 m-rel növelhető, amennyiben a bevágás kizárólag a dokkoló kapuk homlokzatánál készül.”

„3. melléklet a 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség e %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség e %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterület i mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
<b>Gksz-2</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>12,5</b>
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,5	17,0
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	45	60	25	1,20	15,0
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-15t	SZ	5000	50	45	60	20	1,20	15,5
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

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

A 7721/9 hrsz.-ú ingatlan a SZT szerint a Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt. A HÉSZ előírásai alapján az építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 5000 m<sup>2</sup>, a minimális telekszélesség 50 méter lehet. Az ingatlan szabadonálló módon építhető be. A telkek beépíthetősége terepszint felett 30%, terepszint alatt 60% lehet, a kialakítandó zöldfelületi arány 30%. Az övezetben a megengedett épületmagasság 12,5 méter, a szintterületi mutató maximuma pedig 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Jelenleg a meglévő beépítési százalék 30% felett van, ezért további bővítések csak módosítás során tervezhetők.

A módosítással érintett terület terepalakítása során még a HÉSZ 18. §-ának előírásait is figyelembe kell venni.

„18. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

18. § (1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák.

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

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

(4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen:

- a) épület legnagyobb tagolatlan oldalhossza gazdasági terület kivételével legfeljebb 20,0 méter lehet,
- b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével. (...)”

A HÉSZ az építési hely meghatározásáról az alábbiak szerint rendelkezik szabadonálló beépítési mód esetén:

„15. Az építési hely meghatározásának szabályai

15. § (...)

(3) Az építési hely meghatározásánál az OTÉK előírásait a következő eltérésekkel kell alkalmazni:

- a) Az előkert meghatározása során:
  - ab) jellemzően beépítetlen telektömbben a minimális előkert nagysága 5,0 méter, amely a környezeti adottságok és az egyes övezetek előírásai szerint változhat,
- c) Szabadonálló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.”

A fentiek alapján a telek beépítése során az általános előírások alkalmazandók a kötelező elő-, oldal- és hátsókert vonatkozásában.

A további általános előírások is relevánsak a tárgyi terület felhasználása során:

„16. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

16. § (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltétele, hogy az építéssel érintett telek az övezeti előírásoknak megfelelően a természetben is legyen kialakítva és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés megtörténjen. (...)

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

(10) Rendeltetéshez kötött technológiai építmény magassága az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság kétszeresét nem haladhatja meg.

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

## FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő Gksz-2 építési övezet beépítési paramétereinek alapján a 7721/9 hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága 10%-kal kisebb, mint amennyit a beruházói szándék szerint a tervezett új épületrész megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a szabályozási terv előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A 7721/9 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adatok:

### Most hatályos terv szerint: Gksz-2 építési övezet

A 7721/9 hrsz.-ú földrészlet területe	5000,10 m <sup>2</sup>
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	1500 m <sup>2</sup>
Jelenleg beépített alapterület (30,2%)	1511,4 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	1500 m <sup>2</sup>
Jelenleg kialakított zöldfelület (50%)	~2500 m <sup>2</sup>
Beépíthető bruttó szintterület (szintterületi mutató: 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	6000,12 m <sup>2</sup>
Jelenleg beépített bruttó szintterület	2000 m <sup>2</sup>
Burkolt felület – (40%) maximum	2000 m <sup>2</sup>
Jelenleg burkolt felület (13%)	~650 m <sup>2</sup>
Legnagyobb megengedett épületmagasság	12,5 m
Jelenlegi épületmagasság	8,2 m

### Tervezett állapot:

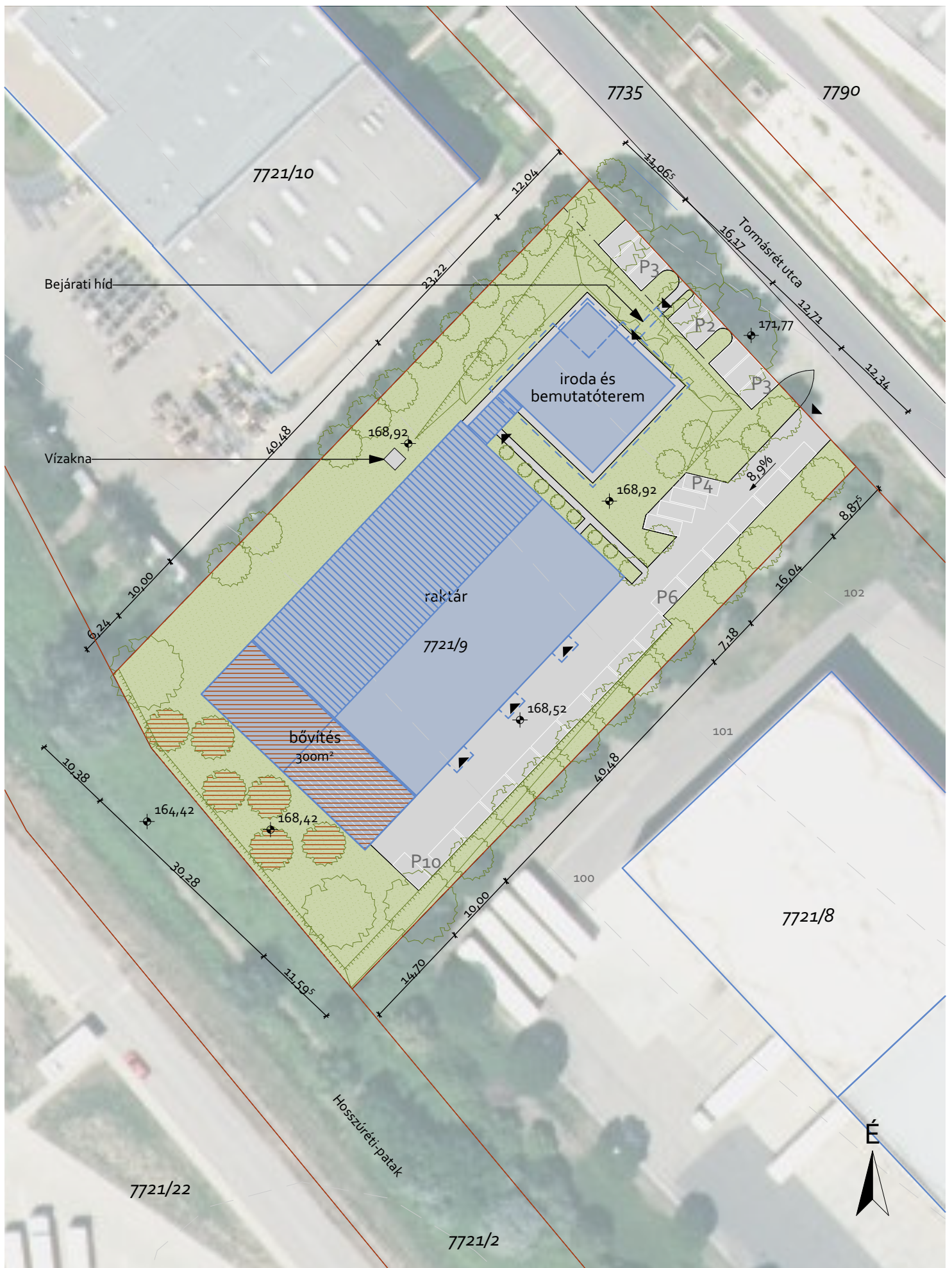
Beépíthető alapterület (40%) - maximum	2000 m <sup>2</sup>
Tervezett bővítés	300 m <sup>2</sup>
Összes tervezett alapterület (36%)	1811 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	1500 m <sup>2</sup>
Összes tervezett zöldfelület (44%)	2230 m <sup>2</sup>
Beépíthető bruttó szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	6000,12 m <sup>2</sup>
Összes tervezett bruttó szintterület (0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2300 m <sup>2</sup>
Burkolt felület – (40%) maximum	2000 m <sup>2</sup>
Összes tervezett burkolat (13%) nem változik	~650 m <sup>2</sup>

Tárgyi ingatlan jelenleg beépített, és a meglévő nyeregtetős raktárépület bővítése tervezett 10 m hosszúságban a hátsókerti telekhatár irányába. Így a hátsókert 10 m-re csökken, ami megfelel a jogszabályoknak. Ebben a 10 m-ben telepíthető a kívánt magas fafajú fasor, melyet a TKR ír elő. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 500 m<sup>2</sup>-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatának figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága nem változik, marad min. 30%. A többi építési paraméter, mint a legkisebb kialakítható telekméret, legnagyobb épületmagasság és max. szintterületi mutató ugyancsak nem változik.

A beruházó fejlesztési elképzelései szerint a 7721/9 hrsz.-ú földrészlet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-16t jelű építési övezetbe sorolt területén a raktárépület bővítés megvalósítása tervezett, ami kismértékű változást jelent.

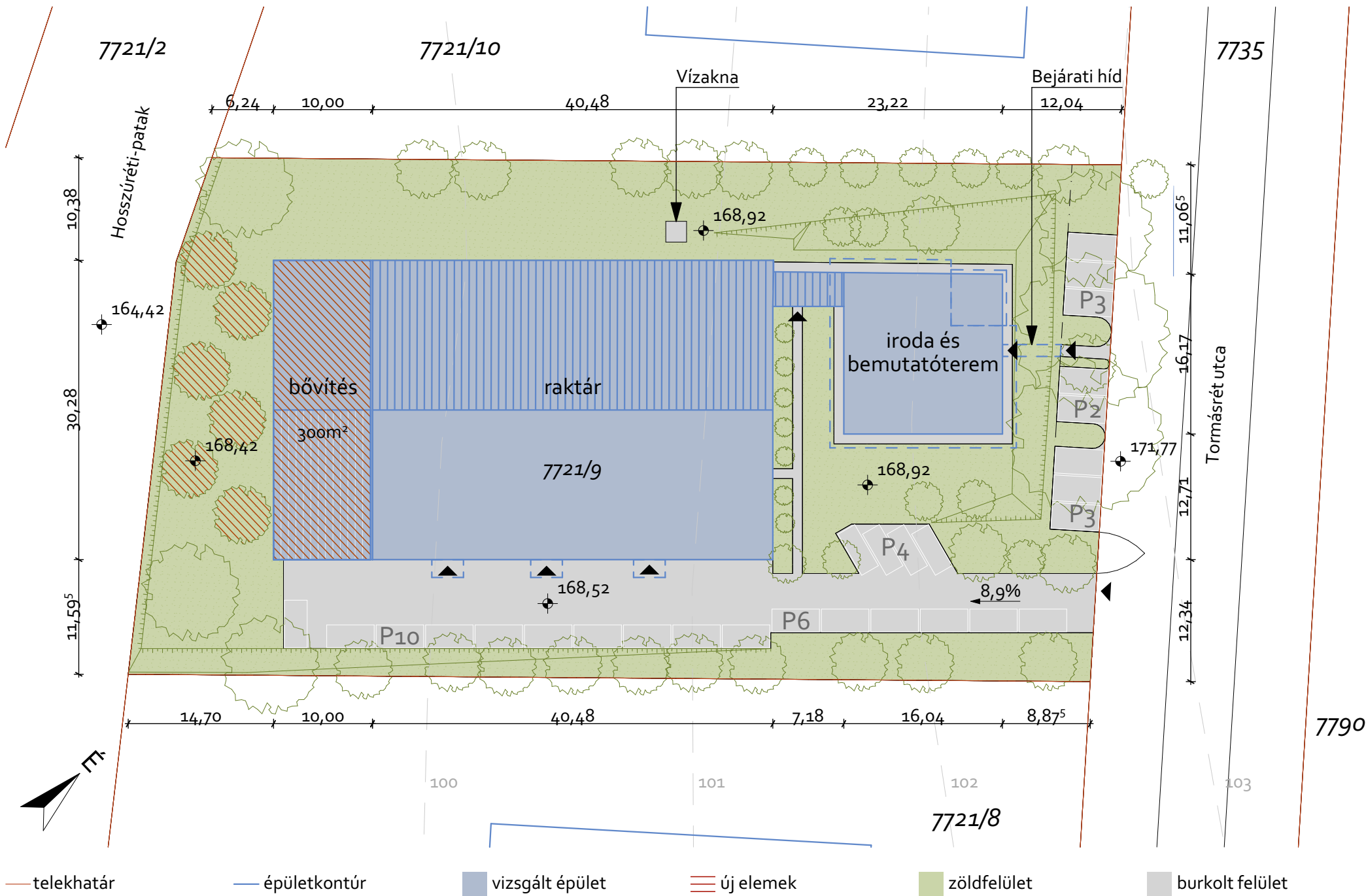
A raktárépület bővítése minimális közműigénnyel jár (villamosenergia). A jelenlegi közműkapacitások rendelkezésre állnak a területen.

A beépítési tervben szerepel a hátsókerti fásítási javaslat is, ami jelenleg hiányzik a telephelyen.



— telekhatár    — épületkontúr    ■ vizsgált épület    ▨ új elemek    ■ zöldfelület    ■ burkolt felület





## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A tervezett fejlesztés megvalósulásához a HÉSZ és Szabályozási terv alábbi módosítása szükséges:

1. Telken belüli védőfásítás (kötelező fásítás) szabályozási elem jelölés javasolt a hátsókerti telekhatár mentén a közeli ökológiai folyosó és a településképi kedvezőbb megjelenés miatt.
2. Az övezet módosítására 2 változat lehetséges:
  1. változat: HÉSZ 3. mellékletének kiegészítése egy új Gksz-16t építési övezettel, ha a szintterületi mutató mértéke nem csökkenthető 1,2-ről 0,9-re.
  2. változat: A hatályos Hész Gksz-3t építési övezete hasonló paramétereket tartalmaz, mely megfelelő lenne a 7721/9 hrsz-ú tervezési területen, azonban a szintterületi mutató 1,2 helyett csak 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Így 6000 m<sup>2</sup> helyett csak 4500 m<sup>2</sup> bruttó szintterület építhető a telken. Jelenleg a tervezett bővítéssel is csak 2300 m<sup>2</sup> bruttó szintterület keletkezik, vagyis még mindig építhető lenne 2200 m<sup>2</sup>, ami véleményünk szerint nem reális a HÉSZ időtávján belül, középtávon (5-10 év). Ezt támasztja alá a korábbi, 2002. évi Hész szabály is, amikor még csak 0,9 volt a szintterületi mutató. Továbbá az új HÉSZ, melynek készítése folyamatban van, lehetséges, hogy törlésre javasolja a max. szintterületi mutató szabályozási paramétert.

„a 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének módosítása (piros színezéssel egészül ki a táblázat)

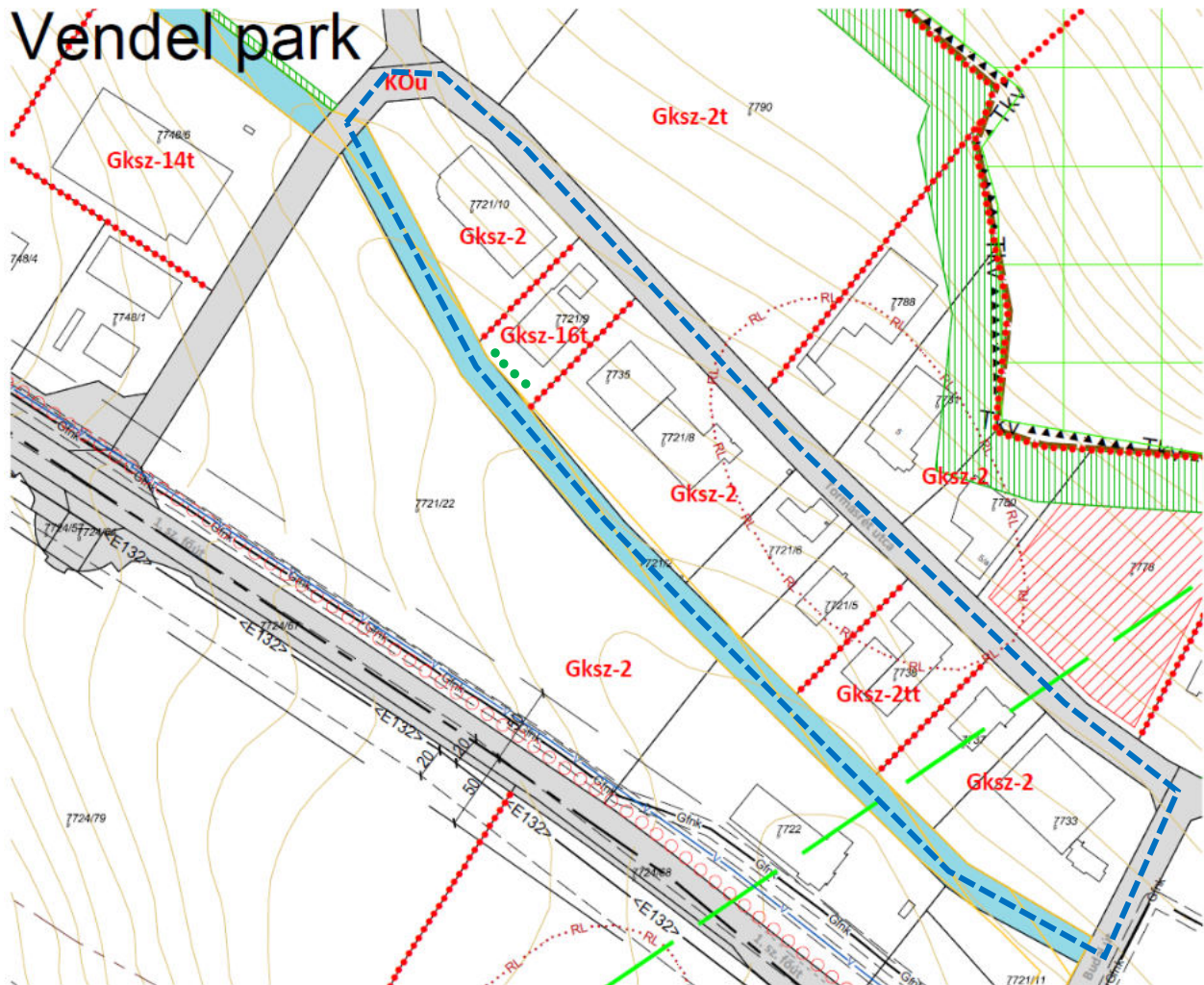
AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,5	17,0
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	45	60	25	1,20	15,0
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-15t	SZ	5000	50	45	60	20	1,20	15,5
<b>Gksz-16t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>12,5</b>
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

A HÉSZ egyéb előírásainak módosítása nem szükséges, mivel a zöldfelületre vonatkozó szabályok megfelelőek, kiegészítésük nem szükséges.

Szabályozási terv módosítási javaslat:



tervezési terület határa ———



## **JAVASOLT ÖVEZETI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI**

A szabályozási koncepcióval összhangban a HÉSZ és szabályozási terv (SZT) módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem áll fenn.

Az övezet módosítása beépítésre szánt gazdasági területen kerül kialakításra. A szabályozási tervben egy telket érintően történik Gksz építési övezet módosítása.

A tervezett módosítás az ökológiai hálózatot nem érinti. A raktárépület bővítése csak gyepfelületet érint, nem kerül kivágásra fás szárú növényzet.

Erdő igénybevétel nem tervezett.

A tervezett épületbővítés telken belül saját tulajdonú kivett terület területfoglalásával jár, azonban nem idéz elő káros környezeti hatásokat. A bővítés felszíni és felszín alatti vizekre gyakorolt hatása várhatóan semleges. A burkolt felületekről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és kezelése, elszikkasztása telken belül javasolt, a Hész előírásaival összhangban.

Termőföldet nem érint a beruházás.

Tájképvédelmi szempontból a hátsókert irányába történő bővítés hatása semleges.

## MELLÉKLET

1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozóan Biatorbágy Főépítésze nyilatkozata

**1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozóan Biatorbágy Főépítésze nyilatkozata**

telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozó  
főépítési feljegyzés előkészítése

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
  - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
  - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
  - c) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
  - d) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja:
  - a) a beépítés javaslatát,
  - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
  - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
  - d) a közlekedési és parkolási rendet.