



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, HB1 Ingatlan kft. . 7799/6. hrsz. érintő telepítési tanulmányterv

MELLÉKLETEI: - HB1 Ing. kft. kérelme

- Telepítési Tanulmányterv (TTT) – Biatorbágy, (7799/6. hrsz.) a meglévő csarnoképület bővíthetőségére vonatkozóan

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselőtestület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2024.. február .

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Jegyzői Titkárság Főépítész Csoport

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István

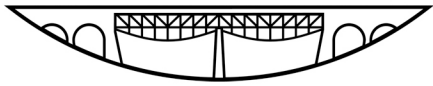
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Főépítész Csoport

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, dr. Major Mónika aljegyző, Rumi Imre főépítész

dátum Biatorbágy, 2024. 02.12.



# BIATORBÁGY



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/213

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

### ELŐTERJESZTÉS

**Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, HB1 Ingatlan Kft. tulajdonában álló (7799/6. hrsz) Bunzl Magyarország Kft. telephelyén meglévő csarnoképület bővítését érintő telepítési tanulmánytervről**

#### Tisztelt Képviselő-testület!

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 aHB1 Ingatlan kft.,(1117 Budapest, Budafoki út 60. sz.) mint tulajdonos a 7799/6. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a BUNZL Magyarország Kft. munkavédelmi, munkahigiéniai és csomagolótechnikai termékek forgalmazásával foglalkozó csarnoképület bővíthetőségével kapcsolatosan telepítési tanulmánytervet nyújtott be, mely az előterjesztés mellékletében található.

A Telepítési tanulmányterv értelmében a HÉSZ és a Szabályozási terv alábbi módosítása alapján a beruházás megvalósításához az alábbi módosítás szükséges, javasolt.

A 7799/6. hrsz.-ú ingatlan jelenleg a Gksz-2 övezetbe tartozik, a telepítési tanulmányterv erre az ingatlanra a Gksz-14t jelű övezet (piros színnel) megalkotást javasolja, melynek paraméterei az alábbi táblázatban megtekinthetők.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5

A mellékelt „Telepítési tanulmányterv” részletesen bemutatja a Biatorbágy, 7799/6. hrsz-ú ingatlanra, a telephelyet és a vizsgált környezetét, a tulajdonosi, beruházói szándékot, a meglévőtelephelyen álló csarnoképület bővítési elképzelését, amelyhez szükséges a jelenleg hatályos HÉSZ módosítása.

A mellékelt „Telepítési tanulmányterv” részletesen bemutatja a Biatorbágy, 7799/6. hrsz-ú ingatlanra, a telephelyet és a vizsgált környezetét, a tulajdonosi, beruházói szándékot, a meglévőtelephelyen álló csarnok bővítési elképzelését, amelyhez szükséges a jelenleg hatályos HÉSZ módosítása.

A képviselő-testület támogató döntése estén, a cél megvalósítójával településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján a hatályos településrendezési eszközök

módosításának tervezési programjába kerül a kért változtatás vizsgálata és tervezése. A tervezők szakmailag értékelik a változtatási szándékot és javaslatot tesznek a konkrét előírások, telepítési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő módosítására.

Biatorbágy főépítészének előzetes szakmai véleménye megállapította, hogy a benyújtott telepítési tanulmányterv nem tartalmaz új konkrét zöldfelületi, biológiai aktivitást növelő intézkedést. Ezért javasolja, hogy a homlokzati felület növekményének 30 %-át növényfalként – zöldfalként alakítsák ki.

Kérem tisztelt képviselőtársaimat a kérelem megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Biatorbágy, 2024. 02. 12.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

Melléklet:

- kérelem
- Telepítési tanulmányterv a HB1 Ingatlan kft. tulajdonában lévő, 7799/6. hrsz. meglévő csarnoképület bővítésére

## Határozati Javaslát

### Biatorbágy Város Önkormányzata Képvisező-testületének

.../2024. (II. 29.) határozata

#### **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, HB1 Ingatlan kft. tulajdonában álló (7799/6. hrsz) Bunzl Magyarország Kft. telephelyén meglévő csarnoképület bővítését érintő telepítési tanulmánytervről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képvisező-testület megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a HB1 Ingatlan Kft. részéről benyújtott, a „Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, Biatorbágy, 7799/6. hrsz. kapcsolatos telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat Képvisező-testülete a HB1 Ingatlan Kft.(1117 Budapest, Budafoki út 60. sz.) kft. által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet befogadja, az alábbi kikötésekkel.
2. A tárgyi ingatlan esetében az új településterv készítésénél különös tekintettel legyen figyelembe véve, a zöldfelületi, biológiai aktivitást növelő szabályok megállapítása, továbbá a homlokzati felület növekményének 30 %-át növényfalként szükséges kialakítani és fenntartani.
3. Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készíttesse elő, és jóváhagyásra terjessze a Képvisező-testület elé. A telepítési tanulmánytervben meghatározott cél megvalósítását az új településterv tervezési programjában vegye figyelembe és ennek megfelelően folytassa az új településterv készíttetését.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző

végrehajtásért felel: főépítész

**Biatorbágy Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal  
Főépítész és Főépítész Csoport**

*Rumi Imre főépítész Úr részére*

Tárgy: HB1 Ingatlan Kft. - Erdőalja utca 3. szám alatti, 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozó kérelem

## KÉRELEM

**Kérelmező:**

**HB1 Ingatlan Kft.  
1117 Budapest, Budafoki út 60.  
Adószám: 13807924-2-43**

Az Erdőalja utca 3. szám alatti, 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon található a Bunzl Magyarország Kft. munkavédelmi, munkahigiéniai és csomagolás-technikai termékek forgalmazásával foglalkozó telephelye, amely a HB1 Ingatlan Kft. tulajdonában áll, és hosszútávú bérleti szerződéssel került hasznosításra. A 7799/6-os hrsz.-ú telek nagysága 35.296 m<sup>2</sup>, melyen jelenleg egy nagyméretű épület áll. Az ingatlan délnyugati határán az Erdőalja utca húzódik, mellette két oldalról telephelyek találhatók. A területtől északra egy nagy kiterjedésű erdőterület látható.

**A beruházói elképzelések szerint az ingatlan területén összesen kb. 14.200 m<sup>2</sup> alapterületű épületet szeretnénk megvalósítani, ami kb. 40,2%-os beépítettséget eredményezne. Ennek megvalósításához kérjük a Tisztelt Önkormányzattól a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a részleges módosítását. Jelen kérelem megalapozására egy telepítési tanulmányterv került kidolgozásra. A tanulmányterv elkészítésének célja a HÉSZ és a SZT módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése érdekében.**

Biatorbágy város 241/2019. (XI.28.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott **Településszerkezeti terve (TSZT)** szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartozik, amely a terület tulajdonosa távlati elképzeléseinek megfelel.

A település **Helyi Építési Szabályzatáról** Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) szól. A **Szabályozási Tervben (SZT)** a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik.

A HÉSZ 3. melléklete szerint a Gksz-2 jelű építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei az alábbiak:

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

A beruházó fejlesztési elképzelése a 7799/6-os hrsz.-ú földrészleten a meglévő 10.570 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti raktárkapacitás bővítése további kb. 3600 m<sup>2</sup> alapterülettel. Ehhez a tárgyi **ingatlan beépíthetősége 45%-ban határozandó meg.** A kötelező legkisebb zöldfelületi arány megváltoztatása nem tervezett, az változatlanul 30%. A legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értéke szintén változatlan marad.

A beépíthetőség növelése érdekében egy másik, a hatályos HÉSZ-ben már alkalmazott Gksz-14t jelű építési övezet alkalmazására teszünk javaslatot.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb-legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)
Gksz-14t	SZ	5000	45	30	1,2	12,5

Adatok a Beépítési tervjavaslat alapján:

**A földrészlet területe** 35.296 m<sup>2</sup>

**Hatályos HÉSZ szerint**

Beépíthető alapterület (30%) – maximum 10.589 m<sup>2</sup>

Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) – minimum 10.589 m<sup>2</sup>

Beépíthető szintterület (1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) – maximum 42.355 m<sup>2</sup>

Burkolt felület – maximum 14.118 m<sup>2</sup>

**Telepítési tanulmány javaslata szerint**

Beépíthető alapterület (45%) - maximum 15.883 m<sup>2</sup>

Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) – minimum 10.589 m<sup>2</sup>

Beépíthető szintterület (1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) 42.355 m<sup>2</sup>

Burkolt felület – maximum 8.823 m<sup>2</sup>

**Beépítési tervjavaslat szerint**

Beépített alapterület (40,2%) 14.200 m<sup>2</sup>

**Fentiek alapján kérjük a tisztelt Önkormányzatot, hogy a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv részleges módosítására vonatkozó kérelmünket megtárgyalni, és pozitív döntés esetén a módosítás folyamatát mielőbb elindítani szíveskedjenek.**

Budapest, 2024. január 22.

Üdvözlettel:

**Hajas Albert**

Ügyvezető igazgató  
Managing Director

**HB1 INGATLAN**  
Budafoki út 60.  
1117 Budapest, Hungary



Tel.: +36 (1) 382 7113  
Mobil: +36 (30) 222 8787  
E-mail: [hajasa@beltexingatlan.hu](mailto:hajasa@beltexingatlan.hu)  
Web: [www.beltexingatlan.hu](http://www.beltexingatlan.hu)

# **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7799/6 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE**



**Megbízó:**

**HB1 Ingatlan Kft.  
1117 Budapest, Budafoki út 60.  
Adószám: 13807924-2-43**

**2023. december hó**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY,  
7799/6-OS HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE**

**TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP**

Pányi Zsuzsanna  
vezető területrendező tervező

TR-1-13-0404

**TARTALOMJEGYZÉK**

1.)	BEVEZETÉS .....	4
2.)	ELŐZMÉNYEK .....	5
3.)	AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN .....	6
4.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE .....	9
5.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE .....	16
6.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA .....	19
7.)	BEÉPÍTÉSI TERV, ELŐZETES DIFFERENCIÁLT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS .....	22
8.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE .....	25
9.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ .	31
10.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK .....	33
11.)	KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK .....	34
12.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ...	36



## MELLÉKLETEK

1. *számú melléklet:* Érvényben lévő Településszerkezeti terv kivágata
2. *számú melléklet:* Hatályos szabályozási terv kivágata
3. *számú melléklet:* A hatályos HÉSZ releváns előírásai
4. *számú melléklet:* A Biatorbágy, 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata
5. *számú melléklet:* A Biatorbágy, 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
6. *számú melléklet:* H-B/2023. Jelenlegi állapot helyszínrajza
7. *számú melléklet:* SZT-B/2023. Szabályozási tervjavaslat
8. *számú melléklet:* BT-B/2023. Beépítési tervjavaslat

## ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezési terület (forrás: E-KÖZMŰ)
2. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google maps)
3. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan látképe délnyugat felől, háttérben a szomszédos erdőterület (forrás: google maps)
4. ábra: Erdőalja utcai utcakép északnyugati irányból (forrás: google maps)
5. ábra: Erdőalja utca utcaképe keleti irányból, a Tormásrét utca felől (forrás: google maps)
6. ábra: A Vendel Park és környékének fő úthálózata
7. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből
8. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns részei
9. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből
10. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei
11. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról
12. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített vízvezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak
13. ábra: A Bunzl Magyarország Kft. bővítésre kerülő telephelyét érintő szennyvízelvezető rendszer
14. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített csatornák az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak
15. ábra: Az Bunzl Magyarország Kft. bővítésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer
16. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített földgázszállító vezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint az FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében vannak
17. ábra: A tárgyi telephelyet érintő 22 kV-os elektromos hálózat
18. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét és az Erdőalja utcában húzódó elektromos vezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint az ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonát képezik.
19. ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala
20. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, az Erdőalja és a Tormásrét utcákban húzódó hírközlési kábelek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonát képezik

Budapest, 2023. december hó

Jelen tanulmány kizárólag a Pányi Zsuzsanna e.v. hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY,  
7799/6-OS HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE**

**1.) BEVEZETÉS**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Új Településrendezési kódex) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet I. fejezet, „A rendelet hatálya és az értelmező rendelkezések” című 1. alfejezet 2. § 17. pontja alapján:

**„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;”*

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

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

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.”

Az Új Településrendezési kódex 7. melléklete írja elő a tanulmányterv tartalmi követelményeit. A Telepítési tanulmányterv kötelező tartalma a vonatkozó jogszabály szerint:

*„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez*

**A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

*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 beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) 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,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

*3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”*

A kormányrendelet „10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv” című fejezetében a 19. § (4) bekezdés lehetőséget biztosít a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeinek a jogszabálytól eltérő meghatározására az alábbiak szerint:

*„19. § (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési 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.”*

A tanulmányterv az Új Településrendezési kódex 19. § (1) bekezdésben felsoroltak alapján egy célt szolgál, településrendezési szerződés előkészítését, amely Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén megalapozza Biatorbágy hatályban lévő településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, 7799/6 hrsz.-ú földrészlet területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést, a megengedett beépíthetőség növelését.

**A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanra, a Bunzl Magyarország Kft. munkavédelmi, munkahigiéniai és csomagolás-technikai termékek forgalmazásával foglalkozó telephelyére és közvetlen környezetére terjed ki. A beruházói szándék a tárgyi ingatlanon a meglévő csarnoképület bővítése.**

## **2.) ELŐZMÉNYEK**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2019-ben felülvizsgálta településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). A **beruházói szándék megvalósításához szükséges a tárgyi ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.**

A tervmódosítás egyeztetési eljárása szerint lehet általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás. Az Új Településrendezési kódex „43. A településterv egyeztetésének speciális szabályai” című fejezete határozza meg a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési szabályait.

*„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő*

*a) készítése vagy módosítása esetén, ha*

*aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

*b) módosítása esetén, ha*

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

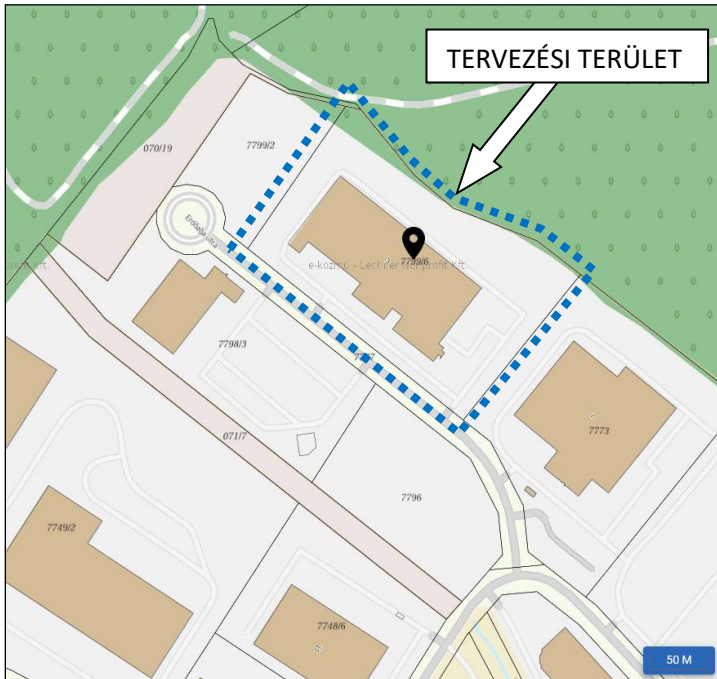
*bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:*

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Mivel a jelen tanulmánytervvel megalapozott módosítás esetén a 68. § (1) bekezdés bb) pontjában előírt feltételek teljesülnek, abban az esetben, ha jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza a város hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatának módosítását, a **módosítás egyeztetése az egyszerűsített eljárás keretében történhet majd meg.**

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

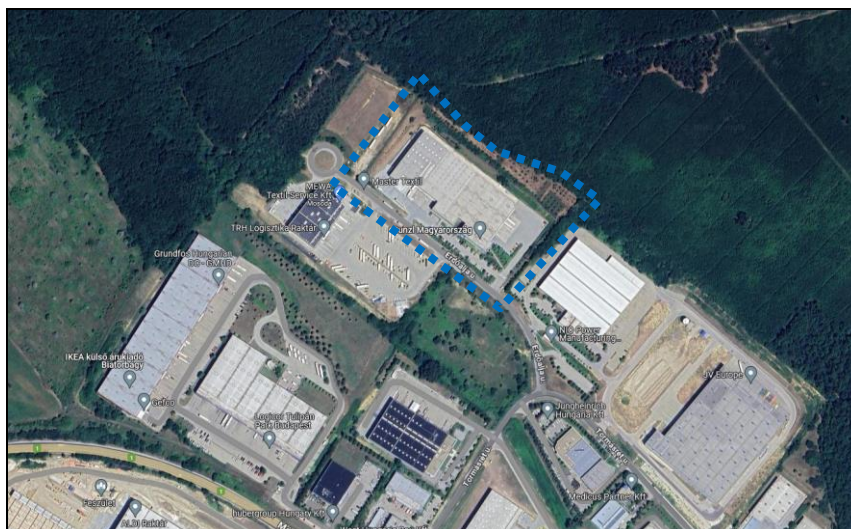
Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települések határolják. A város a Zsámbéki-medencében terül el, belterületét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



1. ábra: A tervezési terület (forrás: E-KÖZMŰ)

A tervezett beruházás miatt szükségessé váló Helyi Építési Szabályzat módosítással érintett terület Biatorbágy északnyugati részén, az Erdőalja utca mentén található. A Bunzl Magyarország Kft. telephelye, a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan a Tormásrét utcától északra fekszik, több meglévő üzem környezetében. Az ingatlantól délkeletre, az Erdőalja és a Tormásrét utca találkozásánál a NIO Power Europe Kft. nevű cég nagy csarnoka látható, amelyben áramelosztó, - szabályozó készülék gyártása folyik, délnyugatra pedig, az utca túloldalán a Trans Hungária Kft. logisztikai raktára található, mely egy kisebb alapterületű épületet és egy hatalmas szabadterei parkolóterületet foglal magába.

A tárgyi telephelyen a korszerű logisztikai szolgáltatásoknak megfelelően kialakított épület és géppark várja az ügyfeleket. A tárgyi ingatlantól délre az Antenna Hungária Zrt. jelenleg még beépítetlen ingatlana fekszik, ahol új műsorgyártási célú gépjárművek számára gépjármű tároló és a rendezvénytechnikai eszközök részére szolgáló raktárépület megvalósítását tervezik. A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlantól északnyugatra még két további beépítetlen ingatlan figyelhető meg. A területtől északra egy nagy kiterjedésű erdőterület látható.



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



3. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan látképe délnyugat felől, háttérben a szomszédos erdőterület (forrás: google maps)



4. ábra: Erdőalja utcai utcakép északnyugati irányból (forrás: google maps)



5. ábra: Erdőalja utca utcaképe keleti irányból, a Tormásrét utca felől (forrás: google maps)

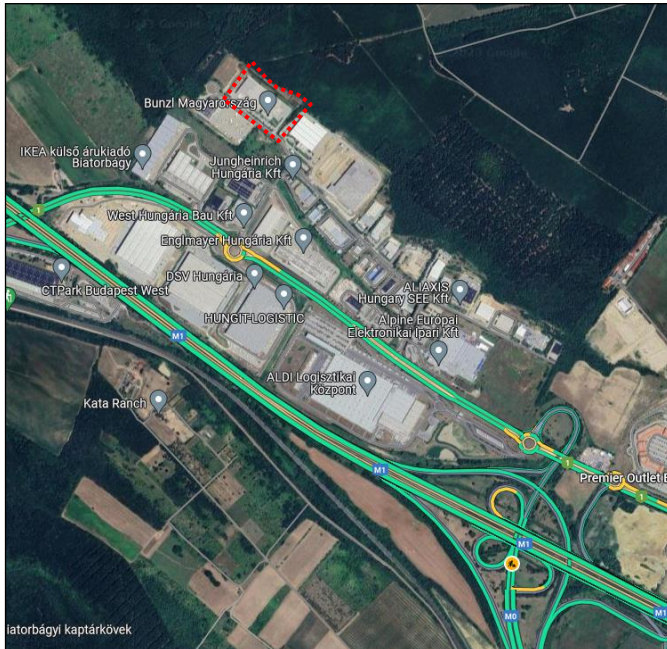
A Vendel Park részét képező földrészlet már 2006. óta belterületbe és hosszú évek óta gazdasági besorolású területbe tartozik. A 7799/6-os hrsz.-ú telek nagysága 35.296 m<sup>2</sup>, melyen jelenleg egy nagyméretű épület áll.

A területnek két bejárata van, amelyek a 7777 hrsz.-ú Erdőalja utcáról nyílnak. A telephelyen belül az épület előtt egy hosszú burkolt, a személygépkocsik számára kialakított parkolóterület található, az épülettől délnyugatra egy jelentős méretű burkolt rakodó felület figyelhető meg.

Az ingatlan felszíne déli irányban lejt. A terepszintben az ingatlanon belül összesen kb. 10 méter szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része az Erdőalja utca mentén, a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan déli csücskénél figyelhető meg, amely kb. 178 méteren van Balti felett, a legmagasabban a telek északi csücske található, kb. 188-189 méteren. A tárgyi ingatlan belső részén, az építési helyen belül a terepszint vízszintes, és magassága Balti felett 184,5 méter.

A HB1 Ingatlan Kft. a tárgyi ingatlanon a meglévő épület bővítését határozta el. A tervezett új épületrészek nagyrészt a ma már meglévő burkolt felületek és rézsűk területén valósíthatók meg.

A Vendel Park egy viszonylag új ipari park, amelynek telephelyein értékes növényállomány még általában nem alakult ki. Így a tárgyi területen is csupán egy-egy keskeny sávban található jelentősebb növényállomány, elsősorban az épület mögött, az erdő irányában.



A terület közlekedési kapcsolata, megközelítése rendkívül kedvező. A Vendel Park területén halad keresztül az 1. sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom elsőrendű főút, amelyen át a Főváros mindössze 11-12 km távolságban elérhető. Egy km távolságra van az ipari park központjától Budapest irányába az M1-es autópálya és az M0 gyorsforgalmi út csomópontja, amely minden irányban lehetővé teszi a tovább haladást. A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan a Vendel Park belső feltáró útját képező Tormásrét utcáról nyíló Erdőalja utcáról közelíthető meg. A Tormásrét utca egy körforgalmi csomóponttal csatlakozik az 1. sz. főúthoz a 11+1 kilométerszelvényénél.

6. ábra: A Vendel Park és környékének fő úthálózata

A Tormásrét utca az Erdőalja utcai csatlakozásnál délkelet felé fordulva végigfut a Vendel Park telephelyei között, majd egy újabb útcsatlakozás lehetővé teszi, hogy a Budai úton keresztül ismét elérje az 1. sz. főutat. A főúttal párhuzamosan haladó belső feltáró út Budai út néven fut tovább délkelet felé az ipari park széléig, ahol zsákutcaként végződik. A tárgyi ingatlan feltárását biztosító Erdőalja utca a Tormásrét utcai csatlakozástól északnyugat felé veszi az irányt, és szintén telephelyek előtt vezet végig az ipari parkon, egészen az erdő széléig, ahol egy kis körforgalomban végződik.

Az Erdőalja utca két oldalán burkolt vízvezető árok, és szakaszosan parkoló-területek is kialakításra kerültek.

A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
7799/6	kivett irodaépület + raktár és udvar	35296 m <sup>2</sup>	2007-ben építési korlátozás került bejegyzésre Batorbágy Város önkormányzata javára

A 7799/6-os hrsz.-ú földrészlet közel trapéz alakú, de a hátsó, az erdő mentén futó telekhatára törtvonalú. Az északnyugati és a délkeleti telekhatára mentén az ingatlan mélysége kb. 160 méter, a középső szakaszon az erdő kb. 24 méterrel, összesen kb. 2200 m<sup>2</sup>-re benyúlik a telek mélységébe. Szélessége az Erdőalja utcával párhuzamosan átlagosan 246 méter között alakul.

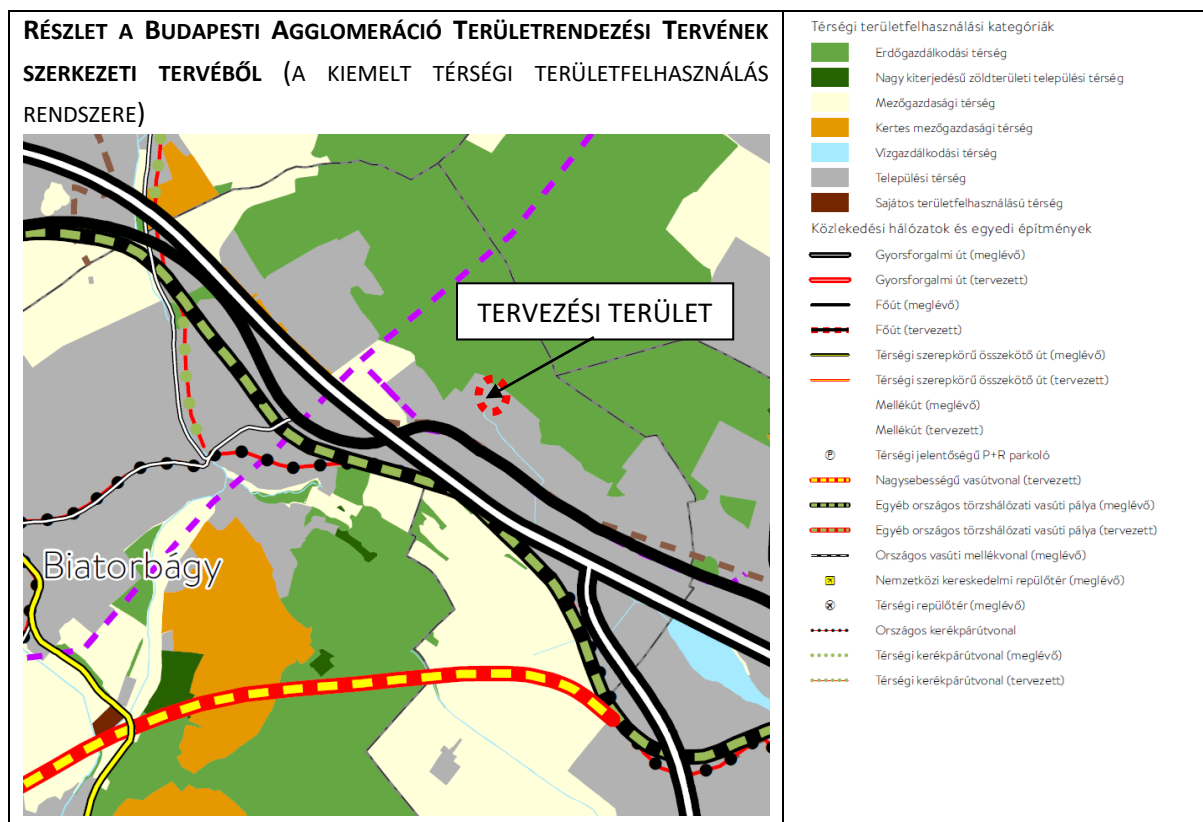
#### 4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg.

2018. december 12-én a Parlament elfogadta a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban Trtv.)*, amely 2019. március 15-én lépett hatályba. A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv.-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete 241/2019. (XI.28.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTRT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT) való megfelelés igazolása teljeskörűen megtörtént.

- **Országos és térségi területfelhasználási kategóriák**



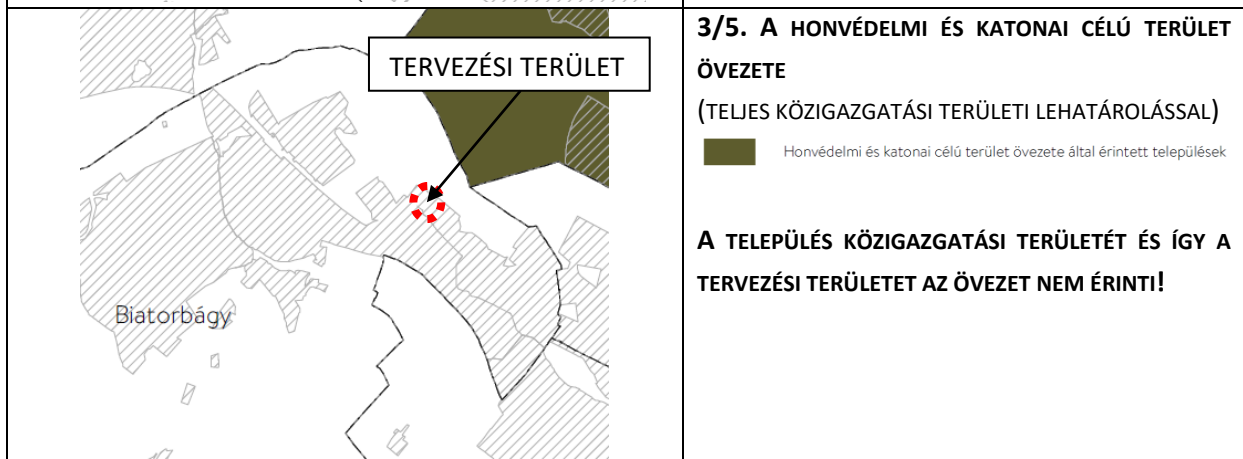
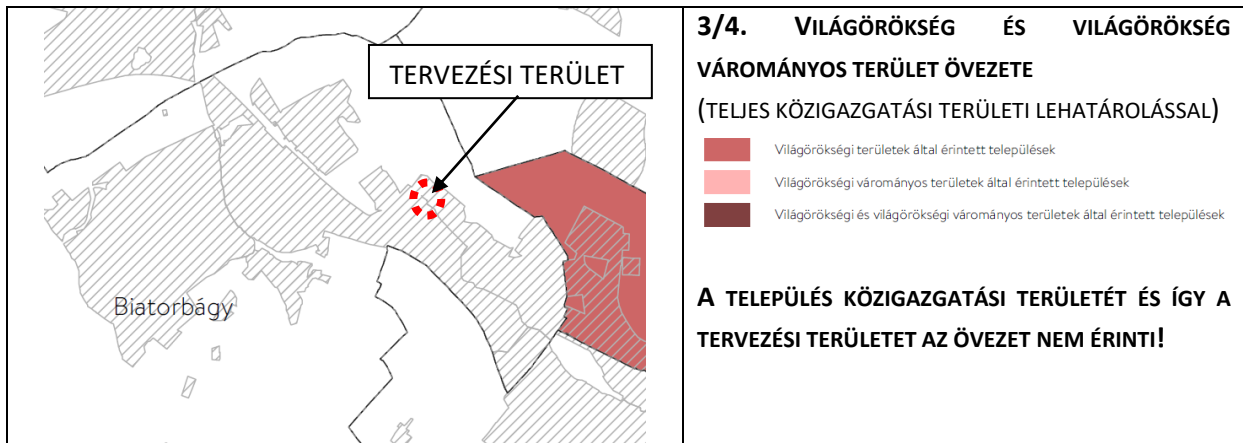
A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan a Biatorbágy városra vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett területrendezési tervtörvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATrT Szerkezeti terve alapján a **települési térség területére esnek. Mivel a tervezési terület területfelhasználás változással nem érintett, a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a javasolt Szabályozási tervi változtatás a BATrT szerinti térségi területfelhasználást nem befolyásolja.**

A Trtv. 22. §-a szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása jelen termódosítás keretében nem került előzetesen megkérésre.**

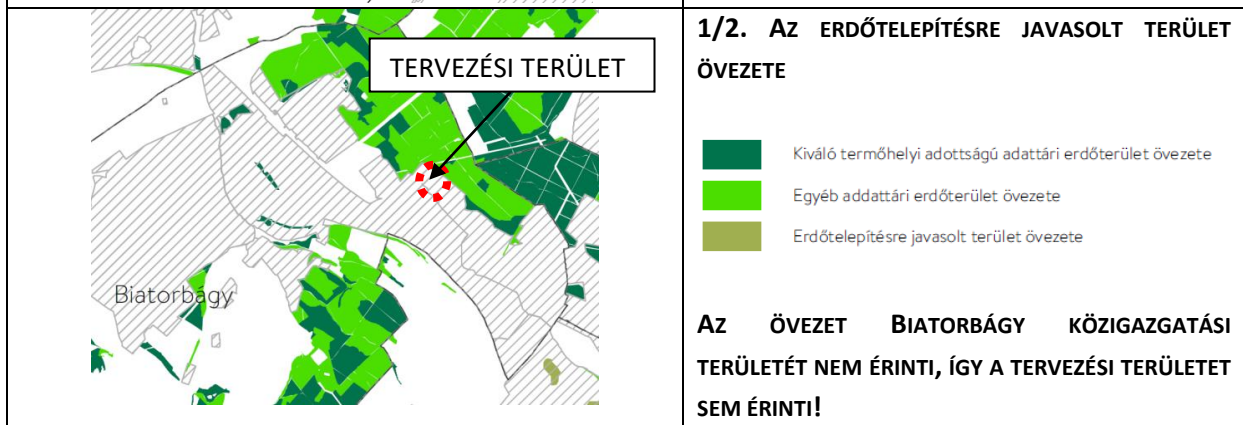
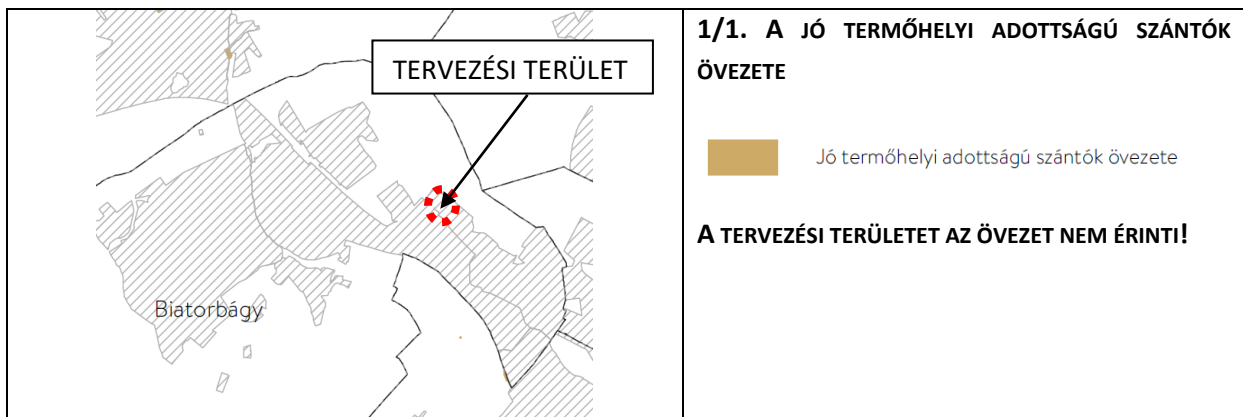
- Országos és kiemelt térségi övezetek

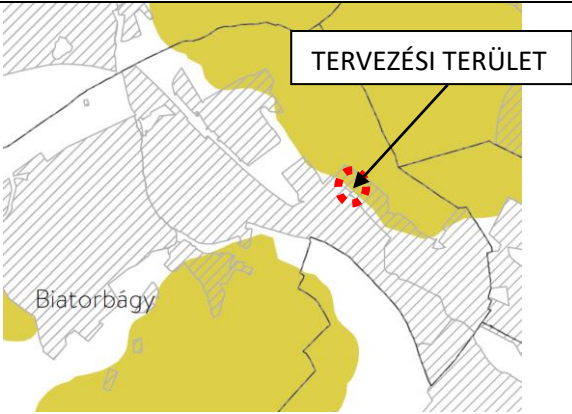

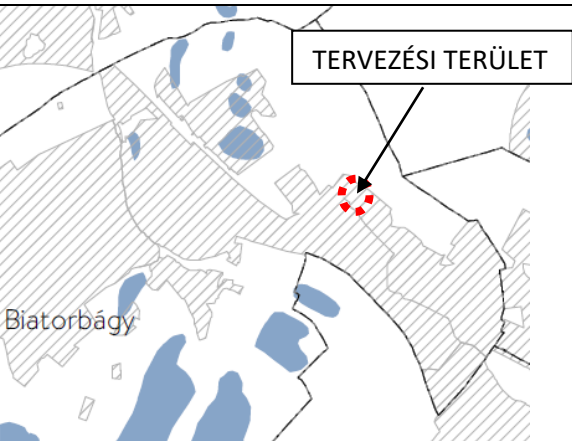

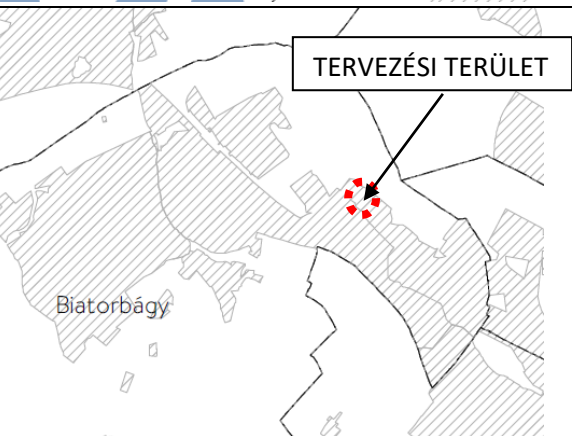

A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai	
	<p><b>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; margin-right: 5px;"></span> Ökológiai hálózat magterületének övezete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF9800; margin-right: 5px;"></span> Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFEB3B; margin-right: 5px;"></span> Ökológiai hálózat puffertérületének övezete</li> </ul> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET A PONTATLAN LEHATÁROLÁS MIATT A MAGTERÜLET ÖVEZET ÉRINTI!</b></p>
	<p><b>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A52A2A; margin-right: 5px;"></span> Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</li> </ul> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>
	<p><b>3/3. ERDŐK ÖVEZETE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #006400; margin-right: 5px;"></span> Erdők övezete</li> </ul> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>





**A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai**



	<p><b>1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p> Tájképvédelmi terület övezete</p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</b></p>
	<p><b>1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p> Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>
	<p><b>1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE</b></p> <p> Nagyvízi meder övezete</p> <p><b>AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</b></p> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>

**Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet a magterület övezete és a tájképvédelmi terület övezete érinti.**

**Az ökológiai hálózat magterületének övezetére a Trtv. 25. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak:**

*„25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

*(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*

*a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá*

*b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

*(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.”*

Tárgyi ingatlan a BATrT alapján települési térségbe, a hatályos településrendezési eszközökben pedig évtizedek óta beépítésre szánt gazdasági területbe tartozik. Az országos övezet csupán a földrészlet északi csücskét érinti, ami az övezet pontatlan, a telekhatárokat nem pontosan követő lehatárolásának eredménye. A magterület elsősorban a telephellyel szomszédos erdőt foglalja magába, de a tárgyi ingatlanból is csak azt a keskeny sávot érinti, amely a Szabályozási terv alapján kötelezően zöldfelület marad 35 méter mélységben. Így a már évek óta beépített ingatlanon álló épület bővítését lehetővé tevő tervmódosítás az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

**A tájképvédelmi terület övezetére a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak:**

*„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni*

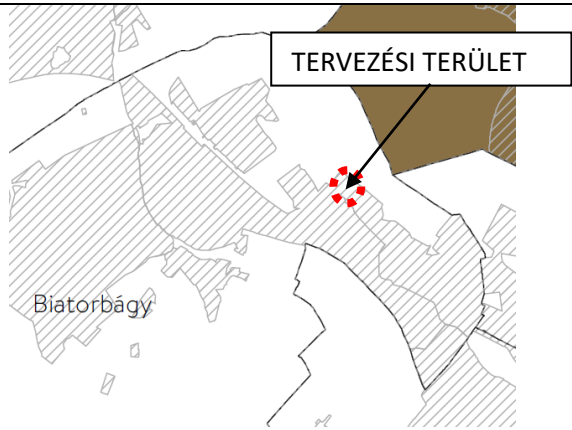

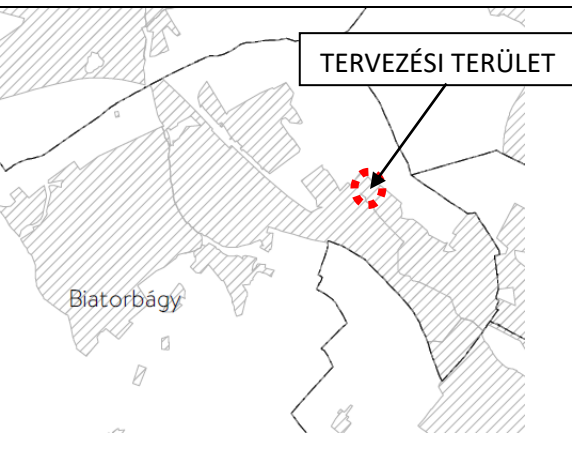

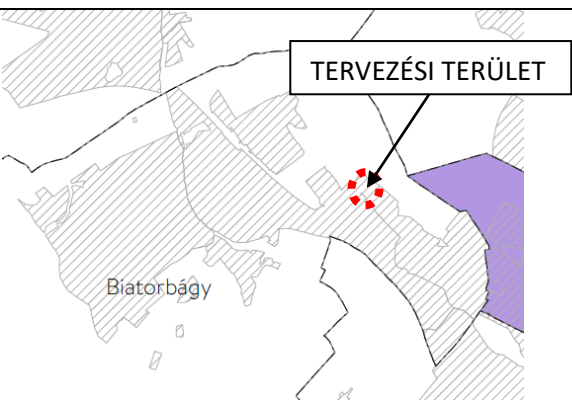

*a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*

*b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.”*

A település teljes közigazgatási területére elkészült településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata meghatározta a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit, amelyekre vonatkozó előírásokat a HÉSZ és a Településképi rendelet tartalmazza. Ezek jelen módosító javaslat során betartásra kerülhetnek.

**Így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.**

## A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai

	<p><b>2/1. AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE</b></p> <p> Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</p> <p><b>AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</b>  <b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>
	<p><b>2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p> Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p><b>AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</b>  <b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>
	<p><b>2/3. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p> Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések</p> <p><b>AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</b>  <b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>

A kiemelt térségi övezetek közül a település területét, és így a módosítással érintett területet egyik övezet sem érinti.

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott megyei területrendezési terv egyetlen övezete sem érinti Tárnok közigazgatási területét.

- Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok (2019. március 15-től)

A javasolt módosítás sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érinti.

- Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása

A települési térségre a Trtv. 11. § d) pontja vonatkozik:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

**d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”**

Mivel a javasolt módosítás révén új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a Trtv. 12. §-ának az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeire vonatkozó előírások jelen módosítás során nem relevánsak.

#### Nyilatkozat

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



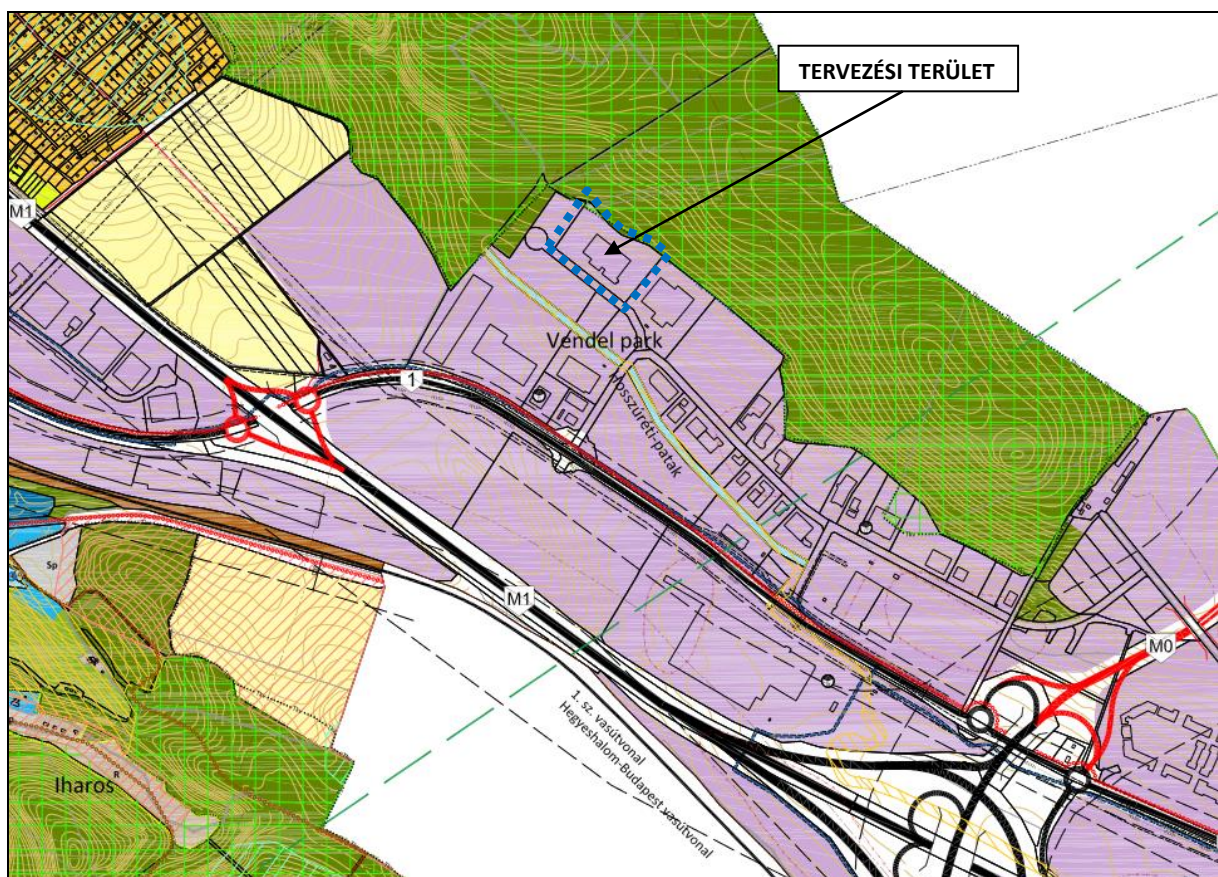
**Pányi Zsuzsanna**  
**vezető területrendező tervező**  
**TR-1-13-0404**

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

Biatorbágy város jelenleg érvényben lévő, a 241/2019. (XI.28.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan – mint az alábbi tervrészleten is látható – a gazdasági területek Gksz jelű, kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartozik. Ebbe a kategóriába sorolt a Vendel Park teljes területe.

A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan az 1-es főközlekedési úttól északkeletre kialakult gazdasági terület részét képezi, az ipari park belső feltáró útjáról, a Tormásrét utca irányából közelíthető meg az Erdőalja utcán keresztül, és a TSZT szerint szomszédságában, szinte minden irányban szintén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolású, működő telephelyek figyelhetők meg. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület minimális mértékben természeti védettséggel érintett.** A tárgyi ingatlan északi határán az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó erdőterületek figyelhetők meg. A lehatárolás csekély mértékben érinti a tervezési területet. Az ingatlantól északra elterülő erdő a TSZT-n is erdőterületbe sorolt.

A Vendel Park néhány földrészletét érintően ábrázolt, nyilvántartott régészeti lelőhelyek nem érintik a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlant. A gazdasági területet átszelő, a terven jelölt mikrohullámú hálózat a tervezési területet szintén nem érinti.



7. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből



8. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarozatának releváns részei

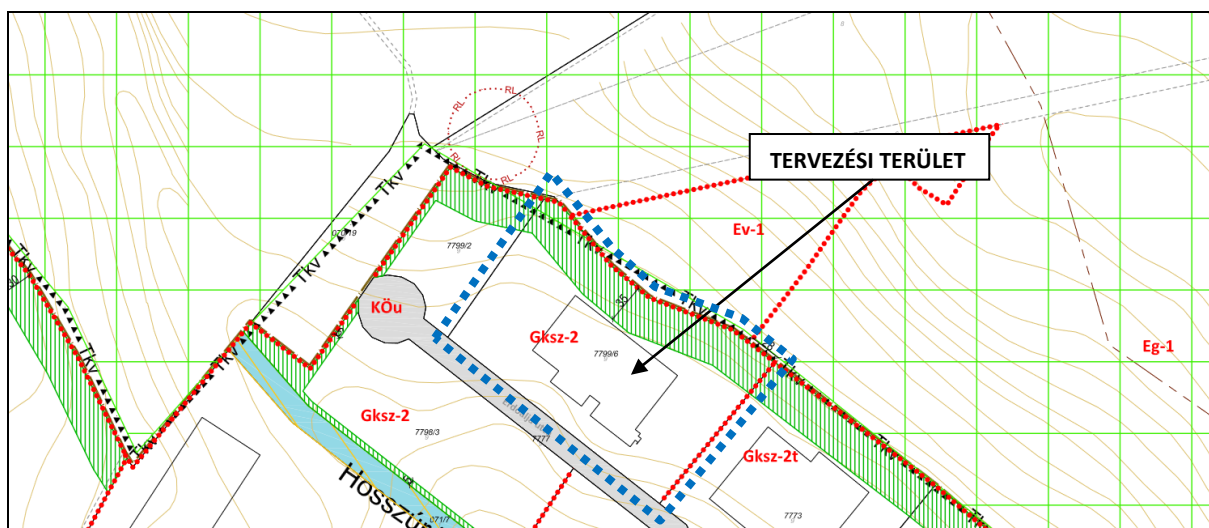
A tárgyi telephely északkeleti határán húzódik Biatorbágy belterületének határa.

A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek” című részében a „Gazdasági területek” fejezet nem ír a tárgyi területről.

**A leírás a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekre az 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> beépítési sűrűségi értéket határozta meg.** Ez a fogalom 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 viszonyszámát jelenti.

A leírás 4. melléklete tartalmazza a település területi mérlegét, amely szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek 373,57 ha területet tesznek ki a város 4410,69 ha nagyságú közigazgatási területéből, amely a teljes terület 8,5%-a. A tárgyi tervezési területet jelentő ingatlan e kijelölt gazdasági terület részét képezi.

**A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) szól.**



9. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett közterületi telekhatár)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMÉKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA HITÉLETI ÉPÍTMÉNY SZÁMÁRA
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
	TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
	MEGTARTANDÓ FÁS TERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET HATÁRA

10. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei

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

- a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik a szomszédos 7799/2-es, és az út túloldalán elhelyezkedő 7798/3-as hrsz.-ú ingatlannal együtt;

- a telket délkeletről határoló 7773-as hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2t jelű építési övezetébe tartozik;

- a földrészletet délnyugatról az Erdőalja utca közúti közlekedési területének kialakult szélességű (22 méter széles) KÖu jelű övezete határolja;

- a földrészletet északkelet felől határoló erdőt részben Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületbe, részben Eg-1 jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolja a SZT.

A SZT a tárgyi földrészleteken építési helyet nem ábrázol. A terv nem tünteti fel a kötelezően megtartandó elő-, oldal- és hátsókert nagyságát sem, de az északkeleti telekhatár mentén egy 35 méter széles sávot a „Telek zöldfelületként kialakítandó része” jelöléssel ábrázol, ami egyben a megtartandó hátsókert nagyságát is előírja.

Biatorbágy Szabályozási Terve ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a tervezési területet a SZT szerint nem érinti semmilyen régészeti védelem vagy védőtávolság. A telek északi csücskét azonban csekély mértékben érinti a magterület és a tájképvédelmi terület országos övezete, amelyekre vonatkozó előírások ismertetését és ezek betartásának módját jelen dokumentáció „4. A tervezési területre hatályos területrendezési tervek elemzése” című fejezete tartalmazza.

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat során releváns előírásai a 3. mellékletben kerültek felsorolásra.

A hatályos HÉSZ 31. §-a a Gksz jelű építési övezetek, így többek között a tárgyi ingatlanokra vonatkozó **Gksz-2 jelű övezet előírásait** tartalmazza az alábbiak szerint: a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, ahol bizonyos feltételekkel oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató és telkenként 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a fő rendeltetésű épületen belül. Az építési övezetben a kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető. A telken több épület is elhelyezhető a teljes telekterületre számított beépítettség figyelembevételével. Az építési övezetben a teljes közművesítettséget kell biztosítani, és a csapadékvizet telken belül kell kezelni, amelyet a külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni. A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> záportározó létesítendő. A telken előírt kötelező zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a vonatkozó jogszabály alapján.

A 32. § (2) bekezdése szerint a Gksz-2 jelű építési övezetben az erdőterület övezeti határától mért 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

A kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-2 jelű építési övezetében alkalmazandó, a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások a 3. melléklet alapján: **az építési övezetben 5000 m<sup>2</sup> a minimális kialakítható teleknagyság, és a telek kialakítható legkisebb szélessége 50 méter. A telkek beépítésmódja szabadonálló. Az építési telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége jelenleg 30%, a legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 60% lehet. A kötelező legkisebb zöldfelületi arány 30%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Az építménymagasság kialakítható legkisebb értéke ebben az építési övezetben nincs meghatározva, legnagyobb értéke pedig 12,5 méterben van megszabva.**

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



## **6.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA**

**A 2051 Biatorbágy, Erdőalja utcai 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése érdekében.**

A jelen tanulmány tervezési területét egyetlen ingatlan képezi, a Biatorbágy, Erdőalja utca mentén, a Tormásrét utcai útsatlakozástól északnyugatra fekvő 7799/6-os hrsz.-ú, a HB1 Ingatlan Kft. tulajdonát képező beépített telephely. A telephely bérlője, a Bunzl Magyarország Kft. munkahigiéniai, munkavédelmi és csomagolótechnikai eszközök gyártásával és szolgáltatással foglalkozó cég.

A településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon egy összesen 14.200 m<sup>2</sup>-es épület megvalósítása az ingatlanra előírt beépítési százalék megemelését követően.

A fent ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen a meglévő nagy alapterületű üzemi jellegű épület bővítésének megvalósítása a telephelyhez szükséges tárolóterületek, parkoló- és zöldfelületek kis mértékű átalakításával.

Biatorbágy érvényben lévő, 2019. őszén elfogadott Településszerkezeti terve szerint a belterületi ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységébe sorolt a Vendel Park további ingatlanjaival együtt. Ez a besorolás megfelel a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzeléseknek. A tervezett épület-bővítés – természetesen környezetkímélő technológiával – ezen a területfelhasználási egységen belül megvalósítható.

Biatorbágy város 241/2019. (XI.28.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének leírása alapján a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet. Ez az érték azonban a teljes területfelhasználási egységre vonatkozik, amit csak a Vendel Park teljes területére értelmezhető, telkenként ennek az arányszámnak a betartása nem értelmezhető.

Biatorbágy város teljes közigazgatási területére a 26/2019. (XI.29.) rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely 2019. szeptemberében lépett hatályba. A rendelet mellékletét képező Szabályozási terv szerint a tervezési terület egyetlen ingatlana a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik. 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 31. §-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 31. § (4) 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 kívüli) lakóépület. A 31. § (5) bekezdése szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető egy telken.

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

A 31. § (6) bekezdése c) pontjának előírása szerint: „a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.” A beépítési javaslat ezen előírásnak megfelel.

A hatályos Szabályozási terv alapján a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon a telek hátsókertjében kijelölt 35 méter széles zöldsáv kialakítása kötelező. Ezen előírások a tervezett épületbővítés megvalósítása során betartandók, ennek figyelembevételével készült a Beépítési tervjavaslat is.

Előírásokat fogalmaz meg a HÉSZ az ingatlanon végezhető tereprendezéssel kapcsolatosan is. A 32. § (2) bekezdése szerint a tárgyi ingatlanon az erdőterület övezeti határától mért 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető. Ez az előírás az épületbővítés tervezése, kialakítása során figyelembe veendő.

A 31. § (6) bekezdése a csapadékvizek telken belüli kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. A tervezett beruházás keretein belül a szükséges méretű föld alatti záportározó kialakításra kerülhet.

A HÉSZ 3. melléklete tartalmazza az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit. A Gksz-2 jelű építési övezet legfontosabb előírásai a lenti táblázatban kerültek összegyűjtésre.

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

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

A telkek kialakítására vonatkozó szabályok tárgyi ingatlan esetében nem mérvadóak, hiszen a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan kialakult. A földrészlet egyébként fenti előírásoknak teljes mértékben megfelel, mivel nagysága sokszorosa a megengedett minimális teleknagyságnak, szélessége pedig közel 250 méter.

A rendeltetési egységek száma a gazdasági területeken nem került a HÉSZ-ben szabályozásra, így az e tekintetben nem jelent korlátozást.

**Az egyetlen akadályt a tervezett épületbővítés esetében a Gksz-2 jelű építési övezet megengedett maximális beépíthetősége jelenti.** A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon összesen 10.589 m<sup>2</sup> beépíthető bruttó alapterületet jelent.

**A beruházói elképzelések szerint az ingatlan területén összesen kb. 14.200 m<sup>2</sup> alapterületű épületet szeretnének megvalósítani, ami kb. 40,2%-os beépítettséget eredményez.**

Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége célszerűen 45%-ban határozandó meg, ami a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon összesen 15.883 m<sup>2</sup> beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelenthet.

Fentiek alapján a Gksz-2 jelű építési övezet paramétereit már nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, ezért **a tervezési terület vonatkozásában a beépítési paraméterek kismértékű módosítása válik szükségessé.** Mivel Biatorbágy város egyéb területein is található olyan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, amelyekre a Gksz-2 jelű övezethez hasonló előírások vannak érvényben, és ezeknél az **építési övezet megengedett maximális beépíthetősége 45%, célszerű a tárgyi ingatlanra is ezt, a Gksz-14t jelű építési övezetet érvényesíteni.**

**A javasolt építési övezet jelölését lásd a 7. számú mellékleten, a Szabályozási tervjavaslaton.**

Az OTÉK 2. számú melléklete szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységekre a Településszerkezeti tervben meghatározandó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A kormányrendelet szerint a HÉSZ-ben az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20% lehet. Az Bunzl Magyarország Kft. szeretne a területen az OTÉK szerint biztosított lehetőségeken belül kedvezőbb szabályozást, amelyhez a településrendezési eszközök alábbiakban részletezett módosítása szükséges.

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

A beruházó által szolgáltatott beépítési tervjavaslat szerint a tárgyi ingatlanon kialakításra kerülő épületbővítés – a területen jellemző beépítéshez hasonlóan – célszerűen szabadonálló beépítésmóddal alakítható ki. A hatályos HÉSZ-ben előírt 5000 m<sup>2</sup>-es minimális kialakítható teleknagyság előírása nem jelent akadályt. Viszont **az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslat szerint 45%-ban határozandó meg.** Ez a változás a beruházó elképzelése szerint nem teszi szükségessé a HÉSZ-ben meghatározott kötelező legkisebb zöldfelületi arány megváltoztatását, amely jelenleg 30%, mivel az előzetes tervek alapján az ingatlanon a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felületei így is kialakíthatók.

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelen építési övezet vonatkozásában változatlanul megmaradhat, mivel a tervezett funkciót nem akadályozza. A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség a hatályos HÉSZ szerint 60% lehet, ami a tervezett beruházásnál nem mérvadó, így ez az érték sem szorul módosításra.

A HÉSZ 2. § (1) bekezdés 9. 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 legfeljebb az előírt gépkocsi férőhelyekre számítottan, gépkocsinként bruttó 30 m<sup>2</sup> szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe.”*

Ez alapján a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon az 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 42.355 m<sup>2</sup> bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget adna. Ez azonban a tárgyi ingatlan esetében teljesen szükségtelen, mivel a csarnoképület egy szintes, így a HÉSZ-ben meghatározott szintterületi mutató értékének megváltoztatására sem szükséges.

**A fentiek figyelembevételével a javasolt Gksz-14t jelű építési övezet előírásai a hatályos HÉSZ szerint az alábbiak:**

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb-legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-14t	SZ	5000	45	30	1,2	12,5

Az építési helyeket a HÉSZ nem írja elő a Gksz-2 jelű építési övezet telkeire vonatkozóan, de a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Szabályozási terven a telek hátsó részén ábrázolt 35 méter mélységű, „a telek zöldfelületként kialakítandó része” jelű területsáv az építési hely lehetséges területét erőteljes mértékben korlátozza.

## 7.) BEÉPÍTÉSI TERV, ELŐZETES DIFFERENCIÁLT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága kisebb, mint amennyit a beruházó által tervezett épületbővítés megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

### A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

<b>A földrészlet területe</b>	35.296 m <sup>2</sup>
<b>Hatályos HÉSZ szerint</b>	
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	10.589 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	10.589 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	42.355 m <sup>2</sup>
Burkolt felület - maximum	14.118 m <sup>2</sup>
<b>Telepítési tanulmány javaslata szerint</b>	
Beépíthető alapterület (45%) - maximum	15.883 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	10.589 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	42.355 m <sup>2</sup>
Burkolt felület - maximum	8.823 m <sup>2</sup>
<b>Beépítési tervjavaslat szerint</b>	
Beépített alapterület (40,2%)	14.200 m <sup>2</sup>

A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon összesen 5.294 m<sup>2</sup>-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig változatlan marad az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

Az előírt 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutatóval számolva a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon összesen 42,355 m<sup>2</sup> szintterület építhető be.

A beruházó fejlesztési elképzelése a 7799/6-os hrsz.-ú földrészleten a meglévő 10.570 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti raktárkapacitás bővítése további kb. 3600 m<sup>2</sup> alapterülettel oly módon, hogy a jelenlegi épülettömeg két lehetséges irányban bővülne. Az épületen belül az iroda terület nem kerül bővítésre. Az ingatlan továbbra is regionális logisztikai elosztóbázisként üzemel majd, munkavédelmi és üzemeltetési termékek tárolása és csomagolása történik, gyártási tevékenység nem tervezett a telephelyen.

A településrendezési eszközök módosításának Tulajdonos Beruházó által elérni kívánt célja a tárgyi ingatlanon egy összesen kb. 14.200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület megvalósítása az ingatlanra előírt beépítési százalék megemelését követően. A fent ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen a meglévő nagy alapterületű üzemi jellegű épület kibővítése a hozzá tartozó tárolóterületek, parkoló- és zöldfelületek átalakításával, ami a tervek szerint kb. 40%-os beépítettséget eredményez. Ehhez az ingatlan beépíthetőségének megemelése szükséges, ami a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a jelenleg hatályos Gksz-2 jelű építési övezeti besorolásból egy másik, a 45%-os beépítettséget lehetővé tevő építési övezetbe történő átsorolást tesz szükségessé. Ez célszerűen az érvényben lévő HÉSZ-ben már szereplő Gksz-14t jelű építési övezetbe történő átsorolást jelenti, amely a környező területeken már több telekre érvényben van (pl. Antenna Hungária, Swedsteel, 7796, 7797, 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanok).

A Beruházó által készített Beépítési tervjavaslat jelen tanulmánytervben szerepeltetett "F" változata egy iránymutatás a jelenlegi épület további bővítési lehetőségére, amely bemutatja nagyjából az észszerűen elérhető maximális lehetőséget a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon a kötelező elő- és oldalkertek, valamint a 35 méteres hátsókert megtartásával.

A meglévő csarnoképület téglalap alakú, amelynek szélessége az utcával párhuzamosan 155 méter, mélysége az erdő felé 74,4 méter, alapterülete a legutóbbi bővítés óta 10.570,6 m<sup>2</sup>. A jobb oldali oldalkert a 7773. hrsz.-ú, egy nagyméretű ipari csarnokkal beépített ingatlan felé 59,6 méter, a másik oldalon, a 7799/2-es hrsz.-ú beépítetlen ingatlan irányába 23-26 méter. A tervek szerint a csarnoképület a bővítés után is földszintes kialakítású lesz, a technológiához szükséges belmagasság biztosításával. A csarnoképület magassága 11,65 méter, így a jelenleg hatályos HÉSZ-ben előírt 12,5 méteres épületmagasság elegendő.

Az épület és az Erdőalja utca közötti 23,2 méteres előkertben egy parkolósáv húzódik végig, amely két bejáraton át közelíthető meg. A teherforgalom az épület bal felén bonyolódik, amely az utcától 12 méterrel távolabb került kialakításra. Itt a nagy kapuk előtt van lehetőség a kamionok várakozására. A csarnoktól jobbra, az oldalkertben egy nagy alapterületű burkolt udvar került kialakításra tárolásra, rakodásra. Az épület körül egy zúzott kő tűzoltó felvonulási út vezet végig.

A telek jelenleg 29,9%-ben beépített, tehát elérte a jelenleg megengedett beépíthetőség határát. A zöldfelületi arány 43,7%, ami jelentősen meghaladja az előírt 30%-ot.

A tervezett bővítés – amely a telek alakjából és a kötelezően megtartandó elő-, oldal- és hátsókertek méretéből adódóan jelentős mértékben korlátozott – két irányú hozzáépítéssel valósítható meg. Egyrészt a meglévő burkolt udvar egy részének igénybevétele az épület jobb oldalán, ahol részben a 7773-as hrsz.-ú telephely irányába, részben hátrafelé, az erdő irányába bővíthető az épület. Az elkészült beépítési javaslat szerint a tervezett épületkontúr a telek alakjához igazodóan itt összesen 2486,14 m<sup>2</sup>-rel bővül. A másik lehetőség a 7799/2-es hrsz.-ú ingatlan felé adódik, ahol kb. 15 méter széles épületrész toldható hozzá a meglévő épülethez. Ez összesen 1.090,50 m<sup>2</sup> épületbővítést eredményez.

Ez az épületkialakítás a terepviszonyok miatt jelentős magasságú támfalak kiépítését teszi szükségessé az új épületrészek és a telekhatárok között, az épülettől kb. 6 méterre. Így a csarnoképület és a támfal között az épület körül vezető zúzott kő tűzoltó felvonulási út új nyomvonala, és a szükséges helyeken a szikkasztó árok is megvalósítható. A támfal helyenként vasbeton, helyenként elemes kialakítású.

Az épület előtt meglévő személygépkocsi parkolók szinte kivétel nélkül megmaradnak, és az épület kapui előtt kialakított kamion parkolás is változatlan. Csökken viszont a jobb oldali oldalkertben meglévő udvar területe, amely a szükséges rakodófelület biztosítása érdekében kismértékben átalakításra, kibővítésre kerül a 7773-as hrsz.-ú ingatlan felé.

Az épületen és a burkolt felületeken kívül a telken intenzív zöldfelületek kerülnek kialakításra az oldalkertekben, és a hátsókertben, ahol a Szabályozási tervben előírt 35 méteres kötelezően kialakítandó zöldsáv kialakítása tervezett három szintű őshonos növényzet betelepítésével.

**A telek tervezett zöldfelületi kialakítása a biológiai aktivitás érték növekedését biztosítja a hatályos HÉSZ-ben előírtakhoz képest annak ellenére, hogy a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány a javaslat szerint változatlanul 30%.**

A jelenlegi HÉSZ a tervezett zöldfelületet a következő megosztásban kéri biztosítani: min. 1/3 háromszintes, max. 1/3 egyszintes.

A telek jelenlegi zöldfelületi fedettsége jóval a HÉSZ-ben előírt 30%-os érték felett van (15.441m<sup>2</sup>=43,7%) és várhatóan a tervezett "F" verzió szerint sem képes 3.000m<sup>2</sup>-nél többel csökkenni a zöldfelület kiterjedése. Azaz legalább 12.444 m<sup>2</sup> megmarad, ami 35% körüli arányt biztosít a későbbiekben is. Ez a telek sajátos adottságaiból (ÉK-i zöldfelületi sáv) származik.

A tulajdonos HB1 által a védőerdő felé (ÉK) eső oldal (max. 8.400m<sup>2</sup>-es terület) további - szükség szerinti - intenzív fásítása (3 szintes növényzet) tervezett, amely a teljes 12.444 m<sup>2</sup> felület közel 70%-a.

A jelenlegi zöldfelület utca felőli / irodaház körüli és rézsús jellegű részei intenzív cserjés telepítéssel vannak ellátva. (Ez legalább 2.800 m<sup>2</sup>, ami a 12.444m<sup>2</sup> felület 23%-a.) A kétszintes növényállományok locsolórendszerrel is el vannak látva, melyek üzemeltetéséhez jelentős mennyiségű záportározó épült ki. A kétszintes növényállományok mennyisége nem fog csökkenni.

Az utcai fasor korábban már létesítésre került.

A tervezett oldalkeretek szintén 3 szintes növényállományt fognak kapni, fasorral.

A tervezett támfalak jelentős rész betonelemes növénytámfalként fog létesülni, így függőleges növényfelületek is kialakíthatóak lesznek.

Fentiek alapján belátható, hogy a HÉSZ által előírt zöldfelületi előírásokat karakteresen túl tudja teljesíteni a tervezett területhasználat, és a jelenlegi növényállomány intenzitása, mennyisége is növelhető. Így a tervezett változás biológiai aktivitás érték növelésével, ill. a hatályos HÉSZ zöldfelületi előírásainak túlteljesíthetőségével jár. Természetesen ezt az építési engedélyezési tervek részét képező kertészeti tervekben részletesen ismertetésre kerül majd.

**Előzetes differenciált biológiai aktivitás érték számítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletében előírt, a különböző felületminőségek biológiai aktivitásérték mutatói alapján:**

Ter. Jellege	HÉSZ	Jelenlegi HÉSZ előírás szerint					
		Terület (F)	%		P/Ha	Pont	
Telek		35 296,00	100%				
Össz. akt. zöld.+Murva	30%	11 733,80	33,24%				
Össz. Akt. Zöldfel.	30%	10 588,80	30,00%				
3 szintes		3 500,00	29,83%	100%	0,33	7	2,5
2 szintes		4 000,00	34,09%		0,38	6	2,4
1 szintes		3 088,80	26,32%		0,29	5	1,5
Áteresztő murva, kavics		1 145,00	9,76%			1	0,1
							<b>6,5</b>

Ter. Jellege	HÉSZ	Tervezett ("F")					
		Terület (F)	%		P/Ha	Pont	
Telek		35 296,00	100%				
Össz. akt. zöld.+Murva	30%	14 096,49	39,94%				
Össz. Akt. Zöldfel.	30%	12 664,72	35,88%				
3 szintes		8 500,00	60,30%	100%	7	6,0	
2 szintes		3 500,00	24,83%		6	2,1	
1 szintes		664,72	4,72%		5	0,3	
Áteresztő murva, kavics		1 431,77	10,16%		1	0,1	
							<b>8,5</b>

A fent leírtakat tükrözi a beépítési tervjavaslat, amely jelen dokumentáció 7. számú mellékletét képezi.

## **8.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRható INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE**

Jelen telepítési tanulmányterv egy meglévő raktáracsarnok bővítés építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A Biatorbágy, Erdőalja utcai 7799/6-os hrsz.-ú építési telken a HB1 Ingatlan Kft. által bővíteni tervezett, jelenleg a Bunzl Magyarország Kft. által használt épület továbbra is regionális logisztikai elosztóbázisként fog üzemelni, ahol munkavédelmi és üzemeltetési termékek tárolása és csomagolása történik, gyártási tevékenység nem tervezett a telephelyen.

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

Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállalók száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi peremén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A Vendel Park területén tervezett épületbővítés a foglalkoztatás terén hozhat minimális, de kedvező változást esetleges új munkahelyek létrehozásával.**

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az M1 autópálya és az 1. számú főút a tervezési területtől délre húzódik, és az Bunzl Magyarország Kft. telephelyének megközelítését biztosító Tormásrét utca erre az országos főútra csatlakozik rá egy körforgalmú csomóponttal. Ez az út aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű feltáróút. A 22 méteres szabályozási szélességű út északkeleti irányban, majd délkelet felé elfordulva egészen a Budai útig vezet, ahol egy újabb kikötési lehetőséget biztosít az 1. sz. főútra. A Tormásrét utca törésénél indul északnyugati irányba az Erdőalja utca, amely zsákutcaként fut el a 7799/6-os hrsz.-ú telek előtt. Ez az úthálózat egy teljes rendszert alkot, amelynek segítségével a Vendel Park gazdasági területeinek kiszolgálása kedvezően biztosított. A terület tömegközlekedési ellátottsága és gyalogos megközelítési lehetősége nem kedvező, fejlesztésre szorul.

Az ingatlanak jelenleg két kapubehajtója van az Erdőalja utcáról. Az épületbővítés megvalósításához a telephelyen belül jelentős mértékű átalakítás nem szükséges. A meglévő raktárépület előtt kialakított személygépkocsi parkolók és a belső feltáró út változatlanul megmarad, csupán a tervezett épületrészek mellett kell a belső utakat máshol kiépíteni. A megnövelt alapterületű épület körül egy zúzottkőből készült tűzoltó felvonulási út módosított nyomvonalon történő vezetése tervezett az üzem biztonságos használata érdekében.

A telephelyen meglévő jelentős méretű burkolt felületek nagy része változatlanul megmarad, amelyek a nagyméretű gépjárművek egyszerűbb közlekedését, a szükséges tárolást, rakodást teszik lehetővé a területen belül. Ezek a nagyméretű teherautók, kamionok átmeneti elhelyezését is biztosító burkolt felületek teszik lehetővé azt, hogy az Erdőalja utcában még átmenetileg se parkoljanak teherautók, kamionok, amelyek az út forgalmát akadályozhatnák.

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

### **Vízellátás**

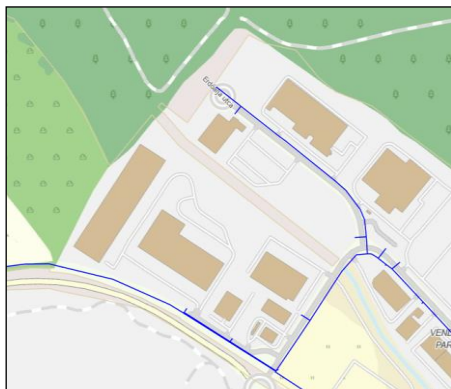
Mint az következő ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezetékéről biztosított. Az Bunzl Magyarország Kft. által használt telephely térsége vízzel ellátott, a meglévő hálózaton keresztül a tervezett új épületrészek vízellátása megoldható. A fejlesztéshez esetlegesen szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.



**Jelmagyarázat:**

meglévő	tervezett	
		Térségi BIRV ivóvízellátó vezeték
		Ivóvízelosztó vezeték - Baross zóna
		Ivóvízelosztó vezeték - Rozália zóna
		Ivóvízelosztó vezeték - Szarvashegyi zóna
		Ivóvízelosztó vezeték - Vendel park zóna
		Tervezett ivóvízvezeték
		Tűzcsap
		Nyomásfokozó vízgépház és medence

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



A tervezési területen a meglévő raktárépület bővítés vízigénye a biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. meglévő rendszeréről, a Szarvashegyi zónából biztosítható.

A belső ellátó hálózatot lehetőleg továbbra is körvezetékes rendszerként kell kialakítani az üzem biztonságos ellátása érdekében.

A tervezési területen belül NÁ 100-as paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték a megfelelő tűzvízmennyiség biztosítása érdekében nem építhető.

12. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített vízvezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak

A vízellátó hálózatra a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében a vonatkozó rendeletben előírt sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A többlet vízmennyiség biztosítása érdekében tűzvíztároló tartályt kell építeni.

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

### Szennyvízelvezetés



**Jelmagyarázat:**

		Nyomott rendszerű szennyvízvezeték
		Gravitációs rendszerű szennyvízcsatorna
		Szennyvízátemelő műtárgy
		Szaghatásvédelmi övezet
		Szennyvíztelep
		Országos vízminőségvédelmi terület (nyílt karszt)
		Szennyvíztisztító bővítési területe

13. ábra: A Bunzl Magyarország Kft. bővítésre kerülő telephelyét érintő szennyvízelvezető rendszer



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

A tárgyi terület mellett húzódó Erdőalja utcában a gravitációs szennyvízcsatorna kiépült, amelyre a beruházással érintett ingatlan rá van kötve.



A működő szennyvíztisztító telep még alkalmas a tervezett üzemeltetés esetleges többlet szennyvizének befogadására, így a kibővítésre kerülő raktárépület keletkező szennyvízmennyiségét képes befogadni a tervezett beruházás megvalósítása esetén.

A Tormásrét és az Erdőalja utcában gravitációs szennyvízelvezető hálózat működik, amely a Budai út felé vezeti a szennyvizet. A tárgyi ingatlantól délre, a Tormásrét utcán nyomott rendszerű szennyvízcsatorna üzemel a Tormásrét utca törésénél, a 7796-os hrsz-ú ingatlan déli csücskénél található szennyvízátemelővel.

14. ábra: A 7799/6-os hrsz-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített csatornák az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak

### Csapadékvízvezetés

A csapadékvizet az utak nyomvonalán kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba (patak, tavak) vezetni.

Szennyezett csapadékvizet a befogadóba vezetni nem szabad, ezért azokon a helyeken, ahol a csapadékvizet szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

A tárgyi területen tervezett épületbővítés (épületrészek, új utak, parkolók, tároló- és rakodóterületek stb.) megvalósulása miatt az ingatlanokon a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizet mennyisége is. A nagy csarnoképület és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett ingatlanon egy csökkentett kifolyású záportározó létesítése is szükségessé válhat. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

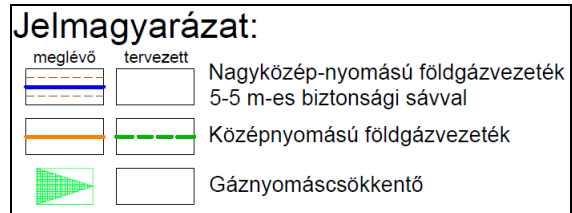
Az Erdőalja utcai és a Tormásrét utcai csapadékvízvezető rendszer kiépített, amelyre a 7799/6-os hrsz-ú ingatlan ráköthet. Szükség esetén a rákötés előtt iszapfogó és olajválasztó műtárgy építendő be.

### Gázellátás

Biatorbágyon a TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft. biztosítja a gázellátást. A térség gázellátása biztosított, a gázhálózat a környező utak nyomvonalán kiépült. A meglévő, bővítendő üzem esetleges többlet gázigénye a kiépített rendszeren keresztül biztosítható. A tervezési terület tágabb környezetében megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású gázvezeték (DN 250/PE) húzódik az 1. sz. főközlekedési út nyomvonalán, ahol a Tormásrét utca és a Budai út közötti szakaszon gáznyomáscsökkentő berendezés is üzemel.

A Vendel Park területén belül meglévő feltáró utak nyomvonalán kiépült földgázellátó hálózat azonban mégsem erről a vezetékről, hanem a budaörsi ipari park felől van betáplálva, délkeleti irányból. A tárgyi terület mellett húzódó Erdőalja utcában 110-es névleges átmérőjű vezeték biztosítja az ingatlanok gázellátását.

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



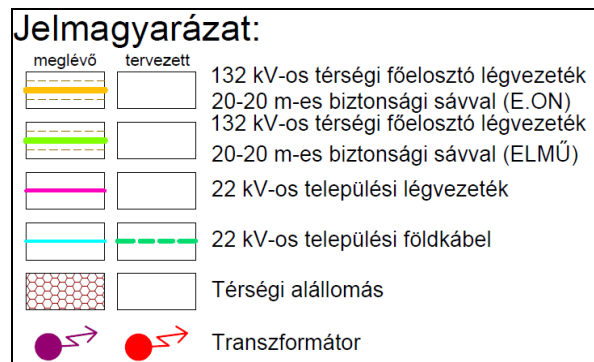
15. ábra: Az Bunzl Magyarország Kft. bővítésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer



16. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában és az Erdőalja utcában kiépített földgázszállító vezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint az FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében vannak

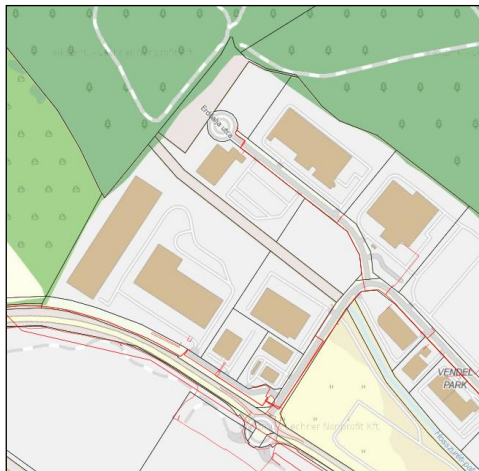
## Villamosenergia ellátás

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.



17. ábra: A tárgyi telephelyet érintő 22 kV-os elektromos hálózat

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



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

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

18. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét és az Erdőalja utcában húzódó elektromos vezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint az ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonát képezik.

## Hírközlés



### Jelmagyarázat:

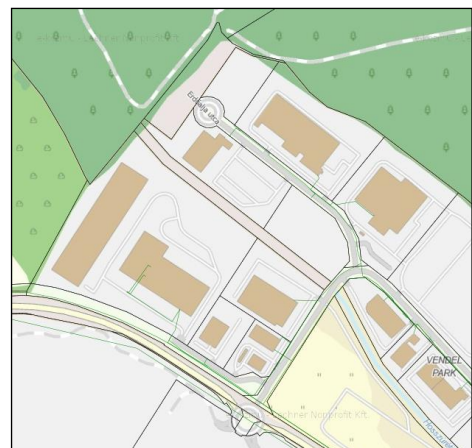
meglévő	tervezett	
		Országos Transzport Hálózat látens nyomvonala
		Optikai földkábel (Magyar Telekom)
		Vasúti hírközlő légvezeték (Invitech)
		Települési hírközlő földkábel (Magyar Telekom)
		Települési hírközlő légvezeték (Magyar Telekom)
		Vasúti hírközlő földkábel (Invitech)
		Települési hírközlő földkábel (UPC)
		Települési hírközlő légvezeték (UPC)
		Települési kábel TV földkábel
		Települési kábel TV légvezeték

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

### Vezetékes elektronikus hírközlés

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

20. ábra: A 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, az Erdőalja és a Tormásrét utcákban húzódó hírközlési kábelek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonát képezik



## **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

A vezeték nélküli mobiltelefonok a távközlési ellátottságot teljessé teszik.

A Vendel Park területén valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A területen a hírközlés az elvárt színvonalon biztosított. A tervezési terület környezetében több hírközlési antenna is található. A Vendel Park területén két T-Mobile antenna sugároz, az egyik a Tormásrét utca torkolatánál, a másik a Budai út mellett.

Mikrohullámú összeköttetés a tárgyi területtől távolabb húzódik.

## **Megújuló energiaforrások**

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

A napkollektorok és napelemek alkalmazása esetén ezek elhelyezésére különös figyelmet kell fordítani, mert kedvezőtlen elhelyezéssel esztétikailag zavaró kép alakulhat ki. A bővítésre kerülő nagy alapterületű épület tetőfelülete kiválóan alkalmas – szükség esetén – napkollektorok és napelemek elhelyezésére.

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

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

A biatorbágyi 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan területén megvalósításra kerülő raktárépület bővítés nem jelenti egy új üzem megjelenését a városban. A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigorja és a létesítményben tervezett környezetkímélő tevékenység garanciát ad arra, hogy a meglévő létesítmény bővítése se terhelje a település lakosságát. Az új épületrészek megvalósítása egy, a környezetében kialakult telephelyekhez hasonló, továbbra is esztétikus üzem kialakítására ad lehetőséget. Az ingatlan be nem épített részeinek kertészeti eszközök alkalmazásával történő beültetésével, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett település- és utcakép hozható létre.

A meglévő csarnoképület-bővítés megvalósítása a tárgyi ingatlan területén környezeti szempontból nem eredményez kedvezőtlen irányú változást, hiszen egy jelenleg már beépített terület további, kis mértékű beépítésével valósul meg. Az új épületrészek elsősorban már meglévő burkolt felületek, rézsúk helyén kerülnek kialakításra, nem zöldfelületet vesznek igénybe.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, a kibővített épület kertje a továbbiakban is rendezett zöldfelülettel rendelkezik majd, ami feltétlen kedvező. A meglévő nagy alapterületű csarnok bővítésének megvalósítása ellenére lehetőség van arra, hogy a tárgyi ingatlan területén viszonylag nagy, egységes zöldfelületek jöjjenek létre, amelyek a telekhatárok mentén háromszintes növényzettel, a hátsó 35 méter széles sávban intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával kedvező munkakörülményeket teremthetnek. A hatályos SZT-n szereplő, kötelezően kialakítandó 35 méter széles zöldsáv megvalósítása a tárgyi ingatlan teljes szélességében az erdő mentén kellő védelmet nyújt a magterület irányába, az egyéb telekhatárok mellett kialakítandó zöldsávok pedig megfelelő szeparáltságot és védelmet biztosítanak a szomszédos gazdasági területek felé.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyen meglévő, és a bővítés ellenére megmaradó modern csarnoképület esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épületbővítés megfelelő környezeti kialakítással beleillik majd a környezetébe, hiszen a Vendel Park területén részben már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi épületekkel. Az Bunzl Magyarország Kft. által használt raktár tágabb környezetében található beépítetlen területeken pedig további kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kerültek kijelölésre a hatályban lévő településrendezési eszközökben. E területek fokozatos beépítése a távlatban hasonló esztétikus jellegben várható.

Számolni kell azonban a 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon bővítésre kerülő épületben megjelenő többlet funkcióból adódó, várhatóan megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephely megközelítése délnyugati irányból, az M1 autópálya és az 1-es főút felől történik a Tormásrét és az Erdőalja utcán 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 Vendel Park üzemeinek dolgozói jelenleg vagy gépkocsival vagy vonattal, vagy a városban közlekedő buszjáratokkal közelítik meg a munkahelyüket. A gépkocsival közlekedők délnyugati irányból, a Tormásrét utcán át érkeznek Biatorbágy távolabbi területeiről, a tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok Ipari Park bejáró út elnevezésű buszmegállótól gyalogosan tudják elérni a Bunzl Magyarország Kft. által hasznosított üzemet. Ki kell azonban hangsúlyozni, hogy a buszmegálló nagyon távol van a tervezési területtől, így a tömegközlekedést igénybe vevő dolgozóknak nagyon nagy a megteendő gyaloglási távolság.

Ezen kívül nagyon kedvezőtlen, hogy a gyalogosok a nagy forgalmú utak mentén kénytelenek végig menni, és a lakóterületek igen jelentős távolságra helyezkednek el az ipari park északi telephelyeitől. A gyalogosforgalmat keresztező utak, csomópontok balesetveszélyesek.

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

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, de ennek megoldása nem jelen tanulmány tárgya. A tervezett üzem-bővítés megvalósítása, új munkalehetőségek megjelenése a lakosság ingázási mutatóit – minimális mértékben ugyan, de – javítja majd, de ez az észak felé tartó forgalom csökkenésével nem jár, mivel a bővítésre kerülő létesítmény megközelítése is csak ezeken a problémás csomópontokon keresztül történhet.

Az épületbővítés megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a beépítésre kerülő ingatlan tervezett jelentős zöldfelületi borítottsága, és a meglévő, valamint a kialakításra kerülő parkoló- és tárolóterületek elengedhetetlen fásítása.

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

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

## 10.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

### Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A területet Natura 2000 terület nem érinti.

Az ingatlan északi csücskét csekély mértékben érinti az országos ökológiai hálózat magterületének övezete, de ez csupán az országos övezet pontatlan, nem a telekhatárokat követő lehatárolásából adódik, mivel a tárgyi telephely felszíne már hosszú évek óta bolygatott, azon védendő növény-, vagy állatállomány nem található.

### Zöldfelületi rendszer

Biatorbágy korábbi településrendezési eszközei a zöldfelületi rendszer vonatkozásában alapelveként rögzítették, 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 kialakult zöldfelületről, zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a most tervezett beruházás megvalósítása során a tárgyi ingatlan zöldfelületei megújításra kerülnek a HÉSZ előírásainak a figyelembevételével. Az Önkormányzat pozitív döntése után készülhetnek el az építési engedélyezési tervek, amelyek majd tartalmazzák az ingatlan zöldfelületeinek megvalósítási javaslatát, a tervezett tereprendezést, lejtőket, rézsűket, támfalakat, tereplépcsőket.

A tervezési terület zöldfelületei közül a legjelentősebb a SZT szerint kötelezően előírt 35 méteres kötelezően kialakítandó zöldsáv az erdő mentén húzódó északnyugati telekhatár mellett, amelynek beültetése, valamint az oldalsó és az utcai telekhatárok mentén kialakításra kerülő intenzív zöldsávok telepítése során figyelembe kell venni a HÉSZ vonatkozó előírásait, a háromszintű és az egyszintű zöldfelületek kialakítható arányát. A növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni.

## **11.) 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 nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

A tervezett épületbővítések elsősorban meglévő burkolt felületek, rézsúk helyén kerülnek kialakításra, így a fejlesztés nem jelent nagy igénybevételt a földvédelem vonatkozásában. A termőföld védelme érdekében a beruházással érintett ingatlanon – ahol ez még lehetséges – a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezés során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag használható.

### **Felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

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

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért az ingatlan 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 teljesskörű.

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

A gazdasági területeken esetlegesen megjelenő új pontforrások az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők. 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 a környezeti zaj legjelentősebb része a közlekedésből származik, elsősorban az M1-es autópálya és az 1. főközlekedési út mentén.



A Vendel Park gazdasági területei a kereskedelmi szolgáltató területek közé soroltak, így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni.

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

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

### **Hulladékkezelés**

Biatorbágy teljes közigazgatási területén megoldott a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása és a 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.

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

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek ábrázolásra kerültek az érvényben lévő Településszerkezeti és Szabályozási terven. A kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján **a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek (ex lege) általános régészeti védelem alatt állnak.**

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

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

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

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

**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 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz a kulturális örökségvédelemre vonatkozó előírásokat.

**A Biatorbágy, Erdőalja utca mentén fekvő 7799/6-os hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.**

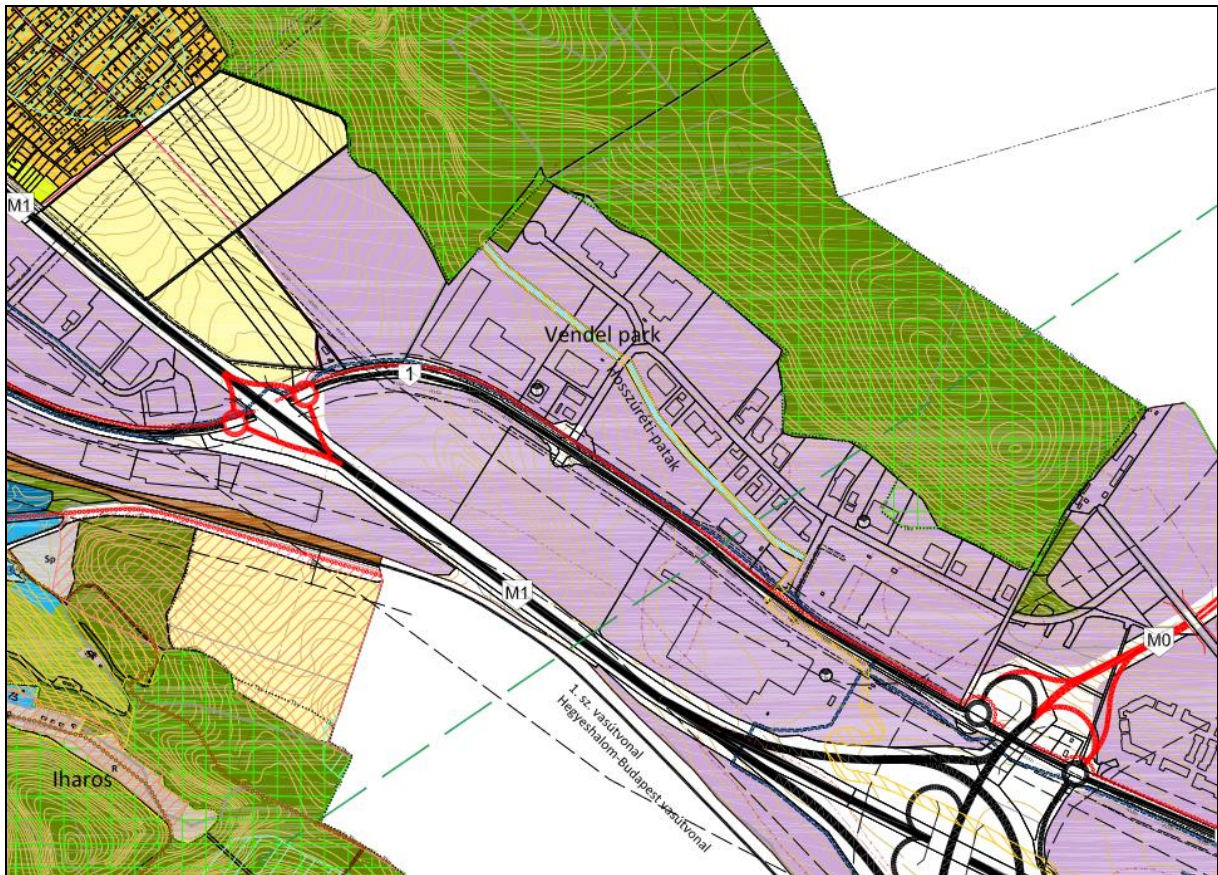
**A tárgyi ingatlanon belül művi érték sem található.**

**A tervezési területet** nem érinti Natura 2000-es terület, és helyi védettségű természeti érték sincs a beruházással érintett ingatlanon.

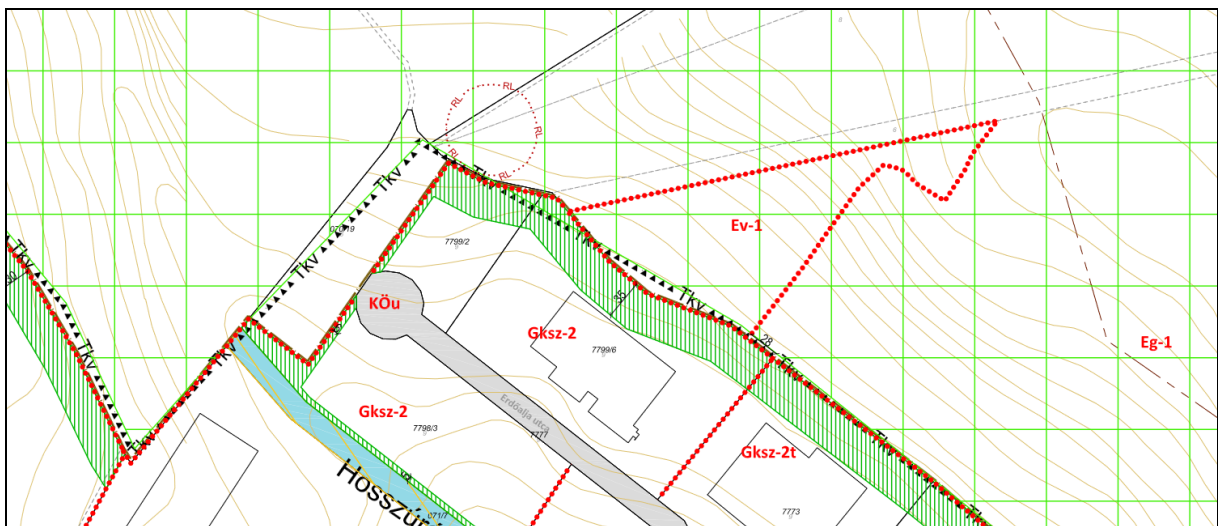
Az ingatlan északi csücskét csekély mértékben érinti az országos ökológiai hálózat magterületének övezete, de az északnyugatról szomszédos erdő védelme a HÉSZ-ben előírt 35 méter széles, kötelezően kialakítandó zöldsávval biztosítható.

## MELLÉKLETEK

**1. számú melléklet: Érvényben lévő Településszerkezeti terv kivágata**



**2. számú melléklet: Hatályos szabályozási terv kivágata**



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

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete**  
**egységes szerkezetben a 9/2020. (V.28.), 8/2021. (VI.25.), 18/2022.(IX.30.), 15/2023. (IV.28.) és a 20/2023. (VI.2.) számú önkormányzati rendeletekkel**  
**Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

#### **4. A táj és a természeti környezet védelme, zöldfelületek kialakítása**

##### **4. §**

(1) Az építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(5) SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként kialakítandó része” zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag roncsolás mentesen bontható kerítés és kerti építmény helyezhető el.

(8) 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.

#### **5. Környezetvédelmi előírások**

##### **5. §**

(1) Biatorbágy közigazgatási területén új építmény csak úgy helyezhető el és építhető, hogy

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,

b) az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.

#### **15. Az építési hely meghatározásának szabályai**

##### **15. §**

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

a) Az előkert meghatározása során:

aa) jellemzően beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkert és építési vonal meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek teljes utcaszakaszán kialakult előkertek által meghatározott sávba kerüljön,

ab) jellemzően beépítetlen telektömbben a minimális előkert nagysága 5,0 méter, amely a környezeti adottságok és az egyes övezetek előírásai szerint változhat,

b) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén

ba) az új épületet az oldalkerti telekhatáron lévő építési határvonaltól 15m telekszélességig legalább 0,6m, 15m-nél nagyobb telekszélesség esetén min 1,0m és legfeljebb 2,99 m távolságra kell elhelyezni.

c) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

d) Az értékvédelmi területeken kétsoros beépítés esetén, amennyiben a kialakult beépítés az építési határvonalakból kinyúlik a meglévő épületeken is lehet értéknövelő-bővítő építési tevékenységet folytatni.

(7) 6 m-nél magasabb zászlótartó oszlop vagy totem oszlop csak vegyes, gazdasági és különleges területen helyezhető el.

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.

### **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.

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

#### **21. §**

(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.

### **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 csapadékvíz 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-to4 építési övezetben minden 50m<sup>2</sup>-e - után 1 m<sup>3</sup> záportározó létesítendő,
- c) 11a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.

### 31. Gksz jelű építési övezetek előírásai

#### 32. §

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	sztinterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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
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

4. számú melléklet: A Biatorbágy, 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

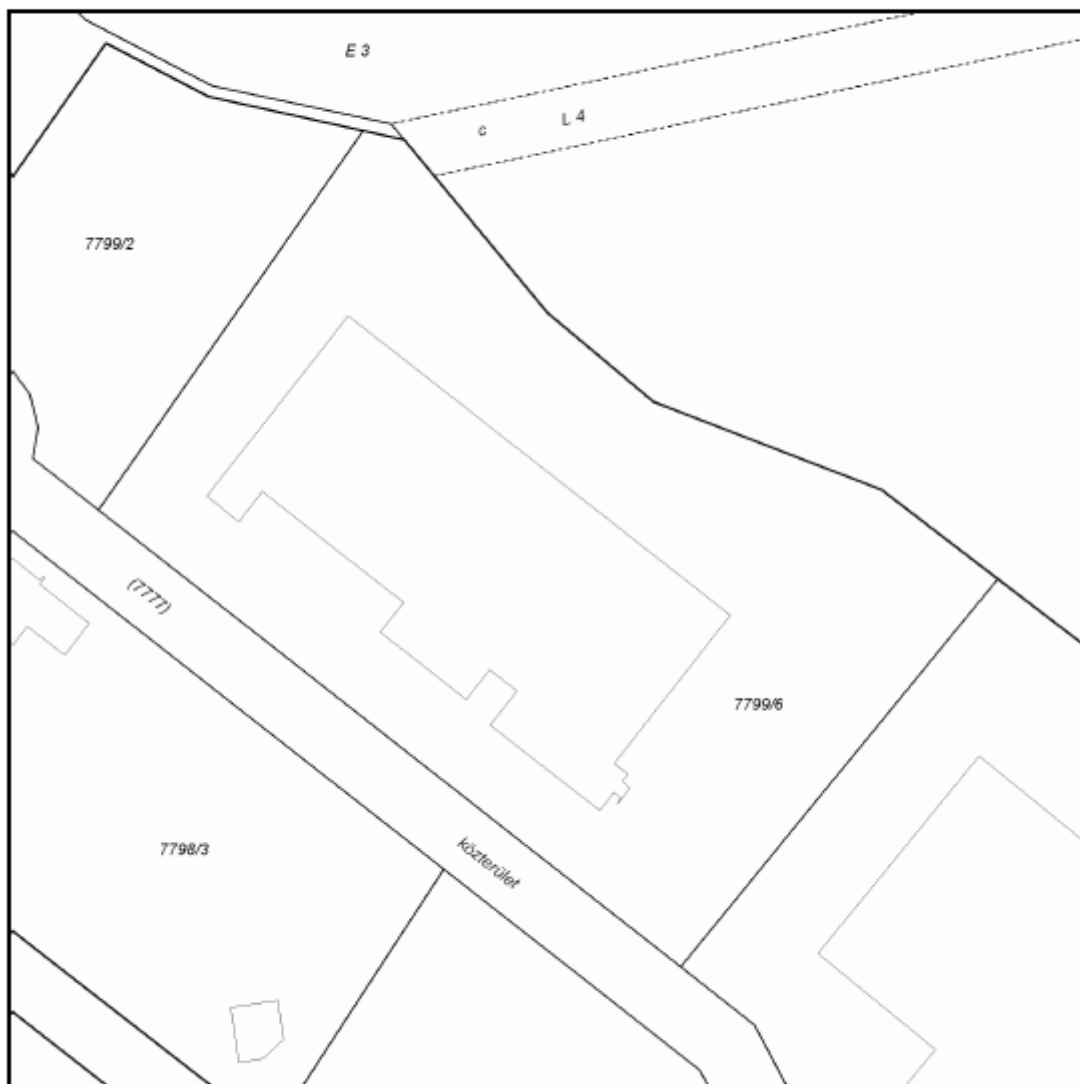
2023.12.21 11:07:25

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7799/6

Megrendelés szám: 2095877/6/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajz szám: 45067360002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



5. számú melléklet: A Biatorbágy, 7799/6-os hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 14

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:2095766/6/2023

2023.12.21

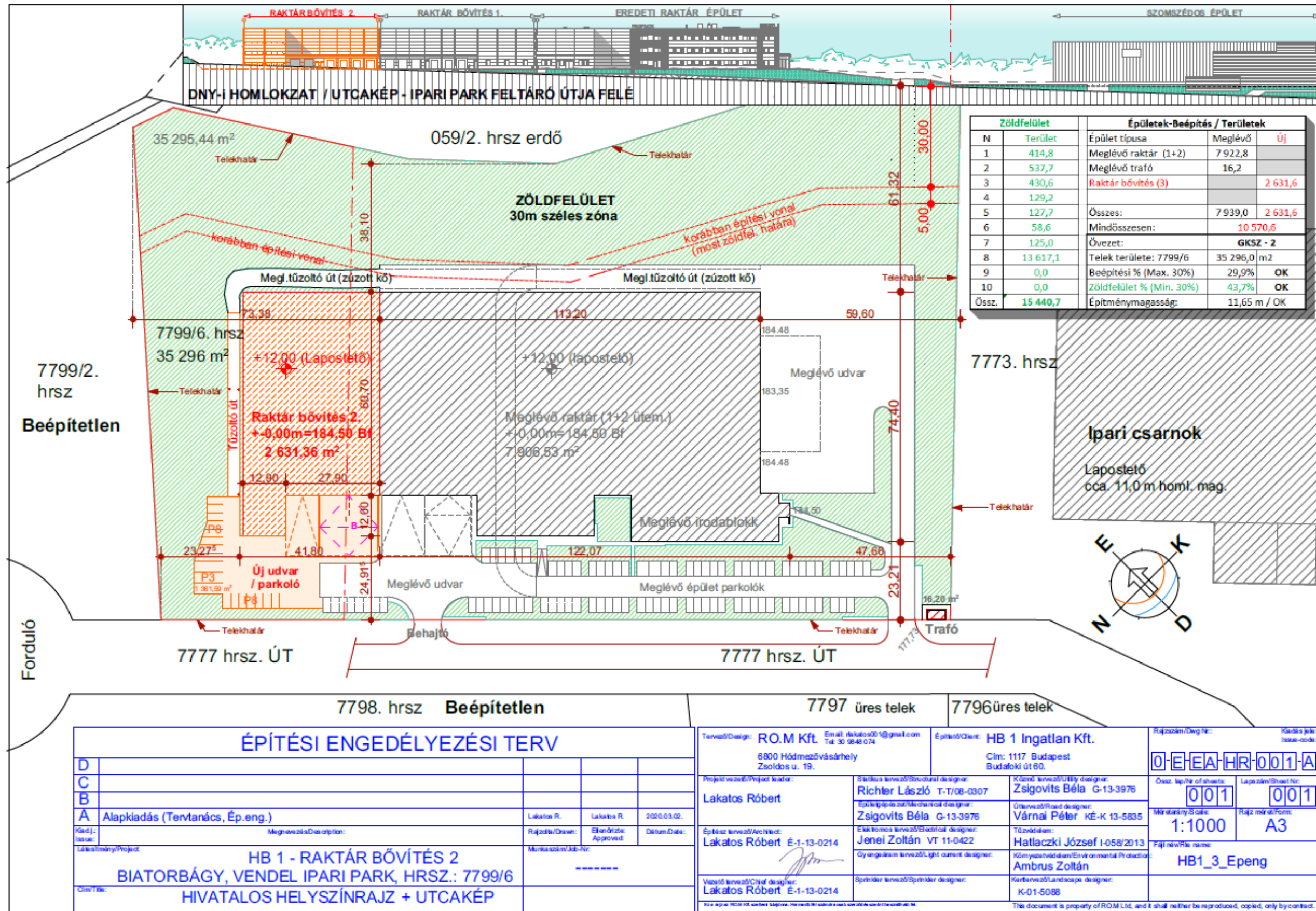
Szektor: 33

BIATORBÁGY

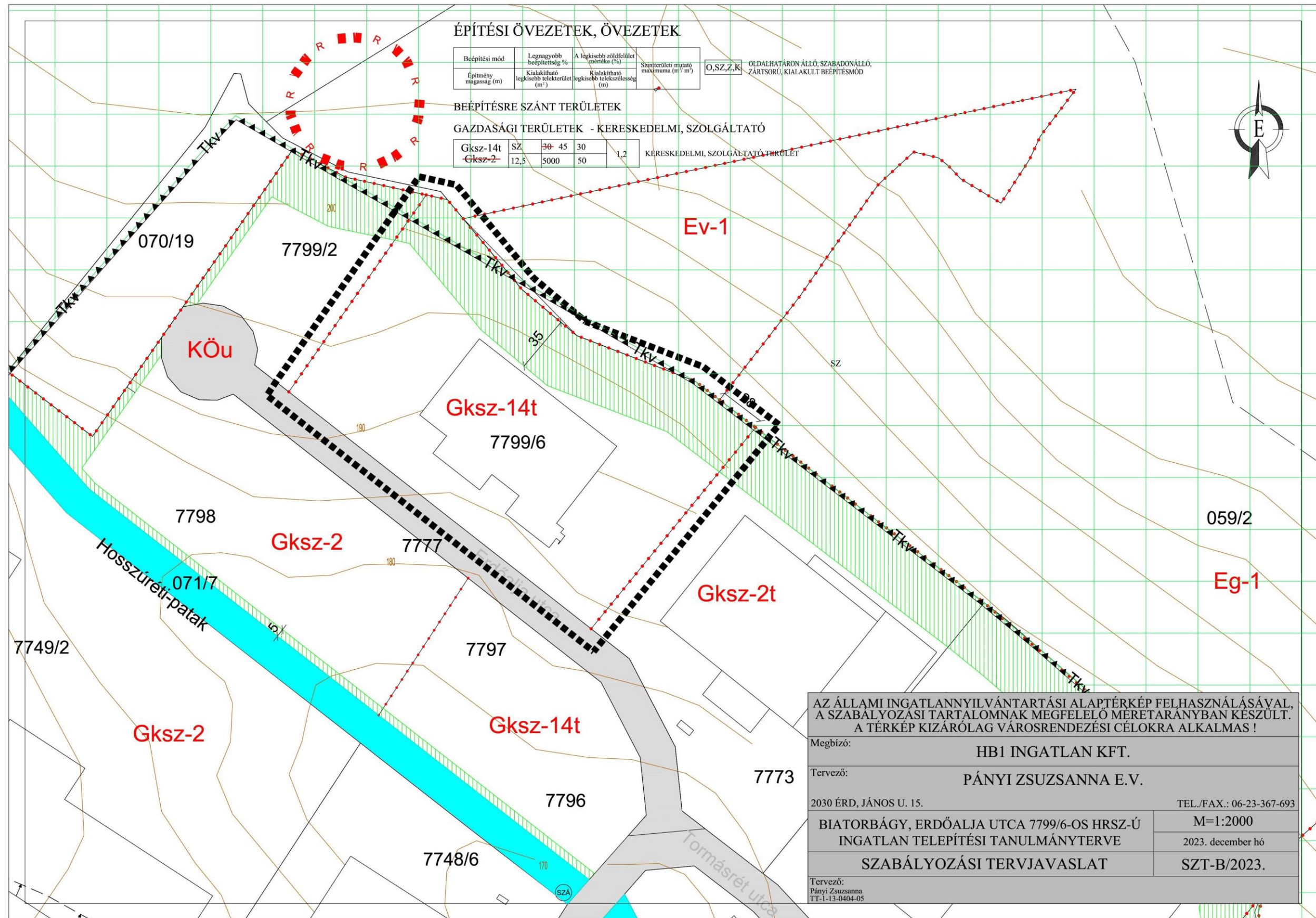
Belterület 7799/6 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Erdőalja utca 3.		I R É S Z			
Földrészlet területe változás előtt:	8825 (m2)	törölő határozat:	52482/2009.11.20		
Földrészlet területe változás előtt:	35296 (m2)	törölő határozat:	40602/2/2018.05.30		
Földrészlet területe változás előtt:	35296 (m2)	törölő határozat:	44582/2/2021.06.24		
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok		
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----					
. Kivett irodaépület + raktár és udvar	0	3.5296	0.00		
		II R É S Z			
50. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 58106/2007.11.21					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: HBI-INGATLAN KFT.					
cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 60.					
törzsszám: 13807924					
		III R É S Z			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 56366/2007.10.31					
Építési korlátozás					
jogosult:					
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730088					
cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.					

6. számú melléklet: H-B/2023. Jelenlegi állapot helyszínrajza



7. számú melléklet: SZT-B/2023. Szabályozási tervjavaslat



AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,  
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT.  
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRÉNDÉZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !

Megbízó: **HB1 INGATLAN KFT.**

Tervező: **PÁNYI ZSUZSANNA E.V.**

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

**BIATORBÁGY, ERDŐALJA UTCA 7799/6-OS HRSZ-Ú  
INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

**SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT**

Tervező:  
Pányi Zsuzsanna  
TT-1-13-0404-05

M=1:2000  
2023. december hó  
SZT-B/2023.

8. számú melléklet: BT-B/2023. Beépítési tervjavaslat

