



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, Medicus Partner Kft.-vel kötendő településrendezési szerződésről (TRSZ)

MELLÉKLETEI:

- TRSZ szerződés tervezet

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2025. 02. 27.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Szervezési Osztály, Medicus Partner Kft.

ELŐTERJESZTŐ: Kocsis József polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Barnáné Károsi Klára / Főépítész Csoport

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Kószó József főépítész

Törvényességi ellenőrzés: dr. Radácsi Zsuzsanna

Dátum: 2025. 02.11.



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/240 mellék • Fax: 06 23 310-135

E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Medicus Partner Kft -vel kötendő településrendezési szerződésről (TRSZ)

Tisztelt Képviselő-testület!

A „magyar építészetről” szóló 2023. évi C. törvény 92. § (1) alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.”

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, a Medicus Partner Kft. (2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormás rét utca 12.sz.) telepítési tanulmánytervet nyújtott be, - Biatorbágy, 7721/9. hrsz.-ú területét érintő, HÉSZ beépítési szabályainak módosítására -, amelyet Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 33/2024. (II.29.) határozatával elfogadott.

A fentebb jelzett telepítési tanulmányterv alapján, a megjelölt ingatlan beépítési paramétereinek változtatásához a HÉSZ módosítása szükséges.

A fentebb megjelölt „magyar építészetről” szóló törvény értelmében a cél megvalósítójával településrendezési szerződést (TRSZ) kell/lehet 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.

Tekintettel arra, hogy a telepítési tanulmányterv a Képviselő-testület által befogadásra került javaslatom, hogy az önkormányzat a mellékelt településrendezési szerződést fogadja el azzal, hogy az időközben ismételten lefolytatott tárgyalások eredményeképp, Biatorbágy főépítésének szakmai véleménye alapján a beruházó vállalta a „legkisebb zöldfelületi mutató” 30-ról 40 %-ra növelését, valamint a tárgyi ingatlan 7721/2. hrsz felé néző telekrész 3 szintes növényállomány telepítését és fenntartását.

A fentiek alapján javaslatom, hogy a Képviselő-testület egyúttal hatalmazza fel a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Biatorbágy, 2025. 02. 11.

Kocsis József s.k.
polgármester

Melléklet: TRSZ tervezete

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Képviselő-testületének
../2025. (II. 27.) határozata

**Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a
Medicus Partner Kft -vel kötendő településrendezési szerződésről (TRSZ)**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására a Medicus Partner Kft. részéről érkezett településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésének előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására irányuló településrendezési szerződés tervezetet elfogadja.

Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t a véglegesítését követően írja alá. A telepítési tanulmánytervben és TRSZ-ben meghatározott cél megvalósítását az előkészítés alatt álló új települési terv programjában vegye figyelembe és a tervezők bevonásával kezdje meg a településrendezési eszköz módosítási eljárását.

A településrendezési szerződés a határozat melléklete.

Határidő: szerződéskötés: 2025. március 31.

Felelős: polgármester, jegyző, főépítész

végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály/Főépítész Csoport

Kocsis József s.k.
polgármester

dr. Kassai Annamária s.k.
jegyző

K i v o n a t

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. február 29-én megtartott soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 8 igen, 1 ellenszavazat, 3 tartózkodás mellett (12 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozatot hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2024. (II. 29.) határozata

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, Vendel Park, Medicus partner Kft tulajdonában álló (7721/9. hrsz) telephelyén meglévő raktárképzület bővítését érintő telepítési tanulmánytervről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testület megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Medicus Partner Kft. (2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormás rét utca 12.sz.) részéről benyújtott, a „Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, 7721/9. hrsz. kapcsolatostelepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Medicus Partner Kft. (2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormás rét utca 12.sz.) által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet befogadja.
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 Képviselő-testület elé. A telepítési tanulmánytervben meghatározott cél megvalósítását az új településterv tervezési programjában vegye figyelembe és ennek megfelelően folytassa az új településterv készíttetését.
4. A képviselő-testület megvizsgálja TRSZ-ben a zöldterület növelésének lehetőségét is.

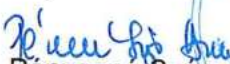
Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző
végrehajtásért felel: főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Szabó Ferenc s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:


Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető



**TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERV**

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

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

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

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

TERVEZŐK:

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

TARTALOMJEGYZÉK

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

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

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

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

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

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

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

AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

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



2. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése a tágabb térségben

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

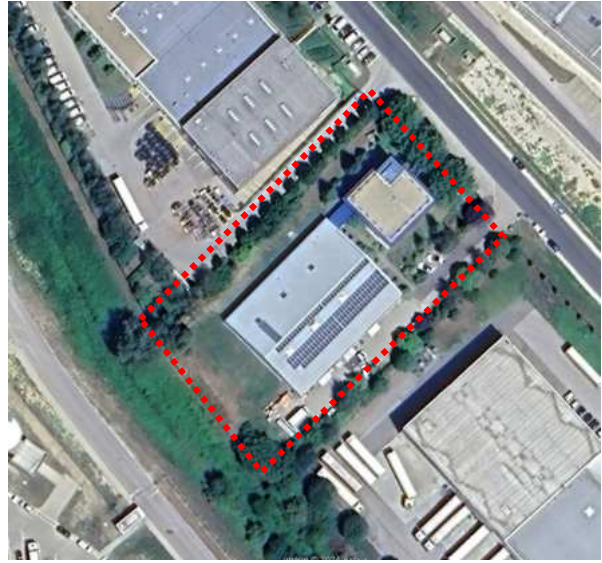


3. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése a Vendel parkban (Forrás: google satellite)

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



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



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

A Medicus Partner Gyógyszer-, Könyv- és Műszerkereskedelmi Kft. 1992 óta családi tulajdonban működő vállalkozás. A jelenlegi telephely 2003. óta működik a 7721/9 hrsz-ú ingatlan területén, ahol állatorvosi gyógyszerekkel, műszerekkel és könyvekkel kereskednek nemzetközi szinten is, továbbá szaktanácsadással segítik a hazai állatorvosokat. A cég jelenleg 10-19 fővel dolgozik. A termékelőállításához és kereskedelemhez, az egyre növekvő kereslet miatt megfelelő nagyságú, alkalmazkodó raktározási kapacitásokat kell biztosítani. Ehhez viszont nem elegendő a jelenlegi raktár nagysága, ezért szükséges a közeli jövőben a fedett raktározás területigényének növelése legfeljebb 300 m² nagyságban.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzet”

A 2002-ben érvényes helyi építési szabályzat előírta a telken belül beültetési kötelezettséget a telekhatár 10 m-es sávjában, ezért a fák aránya magas a zöldfelületen belül (26 db lombos fa), mely kevesebb mint 100 m²-enként egy lombos fát jelent. A jogszabály szerint 150 m²-enként szükséges 1 db nagy lombkoronájú fa. A telephely zöldfelülete rendezett, parkosított, az övezeti minimumnál 20 %-kal több a zöldfelületi arány, mely jelentősen kedvezőbb a szomszédos telephelyekhez viszonyítva és az ipari parki pozíciót tekintve. A lapostetős irodaépületen nem épült zöldtető.

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

Zöldfelületi adatok: gyepfelület: 576 m²
 lombos fa: 26 db
 cserje: 1953 m²
 térhatároló cserje: 282 m²
 közép magas cserje: 618 m²
 alacsony cserje: 1053 m²

A HÉSZ által előírt min. 30% zöldfelület (1500 m²) 50%-át (750 m²) egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani. Ez a követelmény teljesül, mert a hátsókert, a nyugati oldalkert és előkert egybefüggő zöldfelület: ~ 2000 m².

Fontos megjegyezni, hogy a hatályos Hész előírás¹ miatt a zöldfelületi arány számításába a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele: A telken belüli parkolók műanyag gyepráccsal erősített gépkocsi parkolókként épültek 2002-ben (365 m²). Akkor az engedélyezési tervben ezeket is bele lehetett számolni.

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

A Vendel park teljes közművesítettséggel ellátott (ivóvízellátás, gázellátás, szennyvízelvezetés, villamosenergia, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-elvezetés). A 300 m² nagyságú raktárépület bővítés nem igényel komolyabb közműellátás beruházást. A raktárcsarnok bővítéséhez szükséges villamos-energia kontingens rendelkezésre áll. Megújuló energiaellátásként napelemek kerültek elhelyezésre a nyeregtetős raktárcsarnok tetejére.



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ (SAJÁT FOTÓK)

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA, HATÁROLÓ TERÜLETEK



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

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



Északról a Tormásrét utca található



Tormásrét utca felőli nézet a főbejárattal



Tormásrét utca felőli nézet a telek két szélső végénél



Előkert a Tormásrét utca felől rézsúvél és híddal



Oldalkert a nyugati irányban rézsúvél



Épületek és oldalkert keleti irányból



Raktár épület bejárata



Meglévő raktárépület belső



Raktárcsarnok bővítési területe a hátsókert (patak) irányába

TERVELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TARTALMA

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

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

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

Biatorbágy jövőképe:

„Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros”

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

Gazdasági jövőkép:

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

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

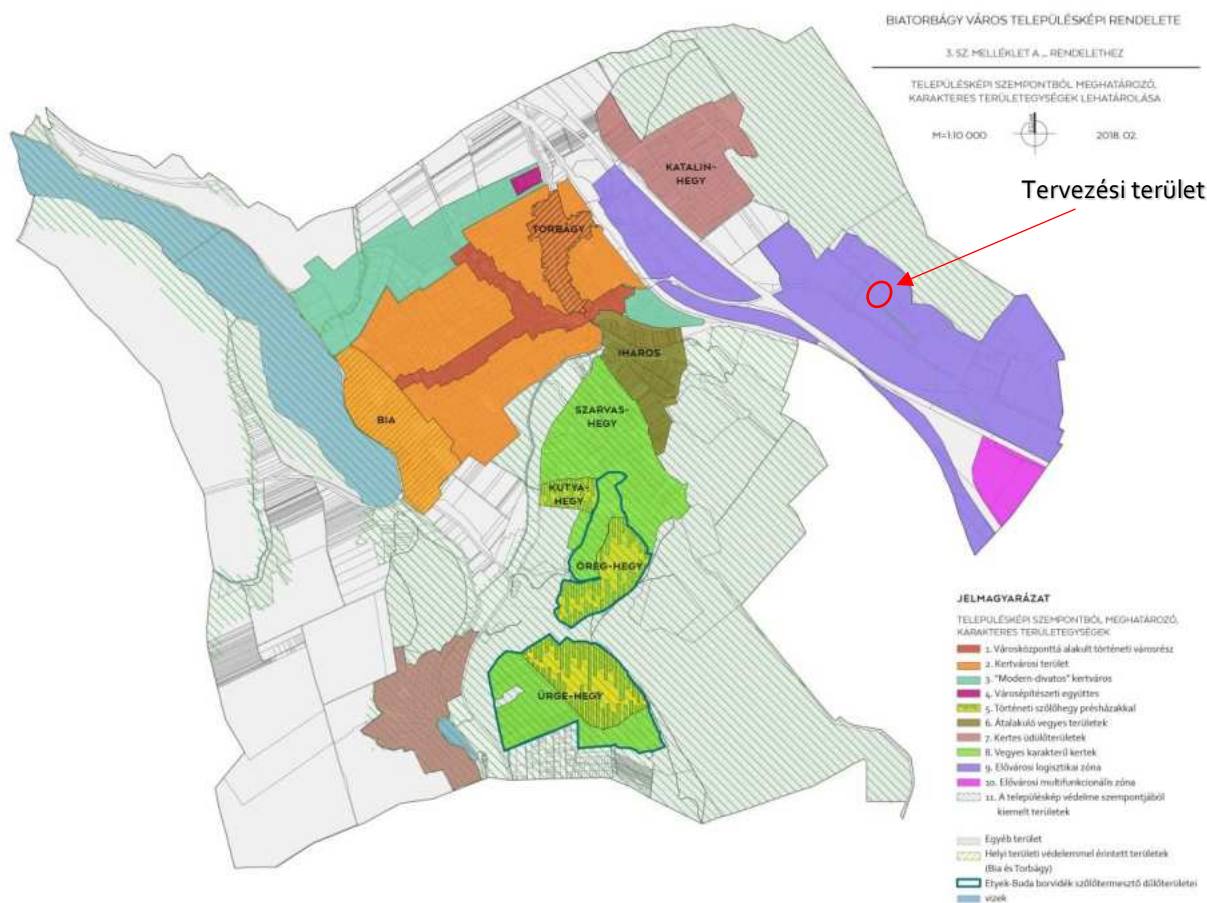
Stratégiai cél: tematikus cél: A város innovációs kapacitásának bővítése, a gazdasági és vállalkozási, az oktatási és képzési környezet infrastrukturális feltételeinek biztosítása, pl. a digitális jövő megalapozásával (minden háztartásban elérhető legyen a nagy sebességű, széles sávú internet), a távoktatás,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

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

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

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

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



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

A TKR településképi követelményei a területre vonatkozóan:

„23. Elővárosi logisztikai zóna területére vonatkozó településképi követelmények

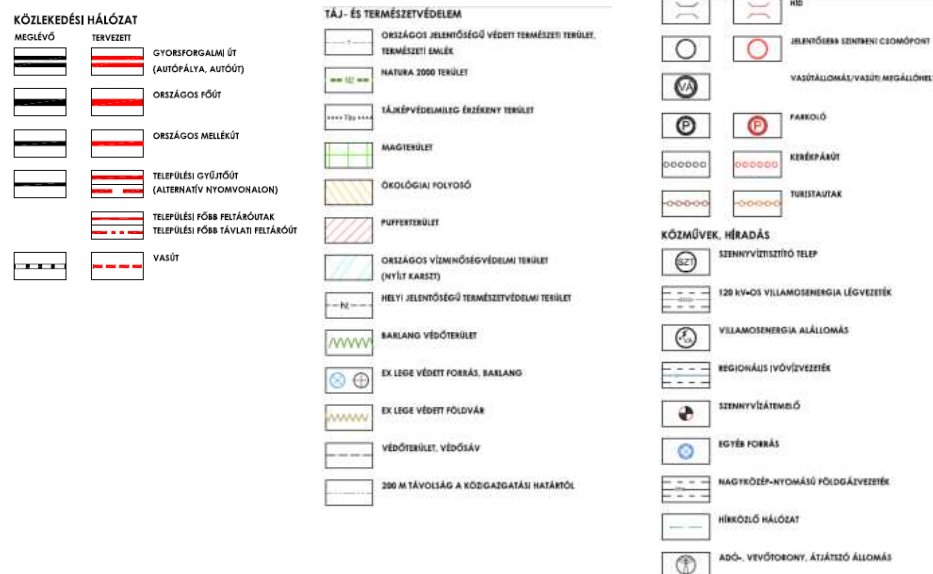
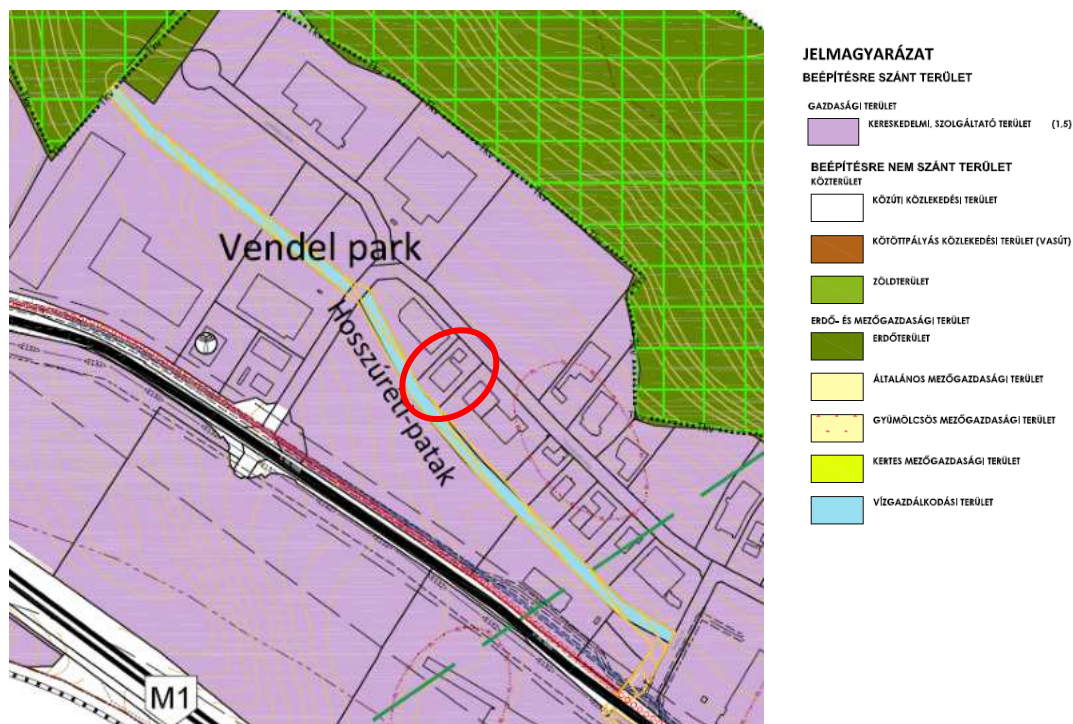
27. § (1) Egyedi építészeti követelmény:

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

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

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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



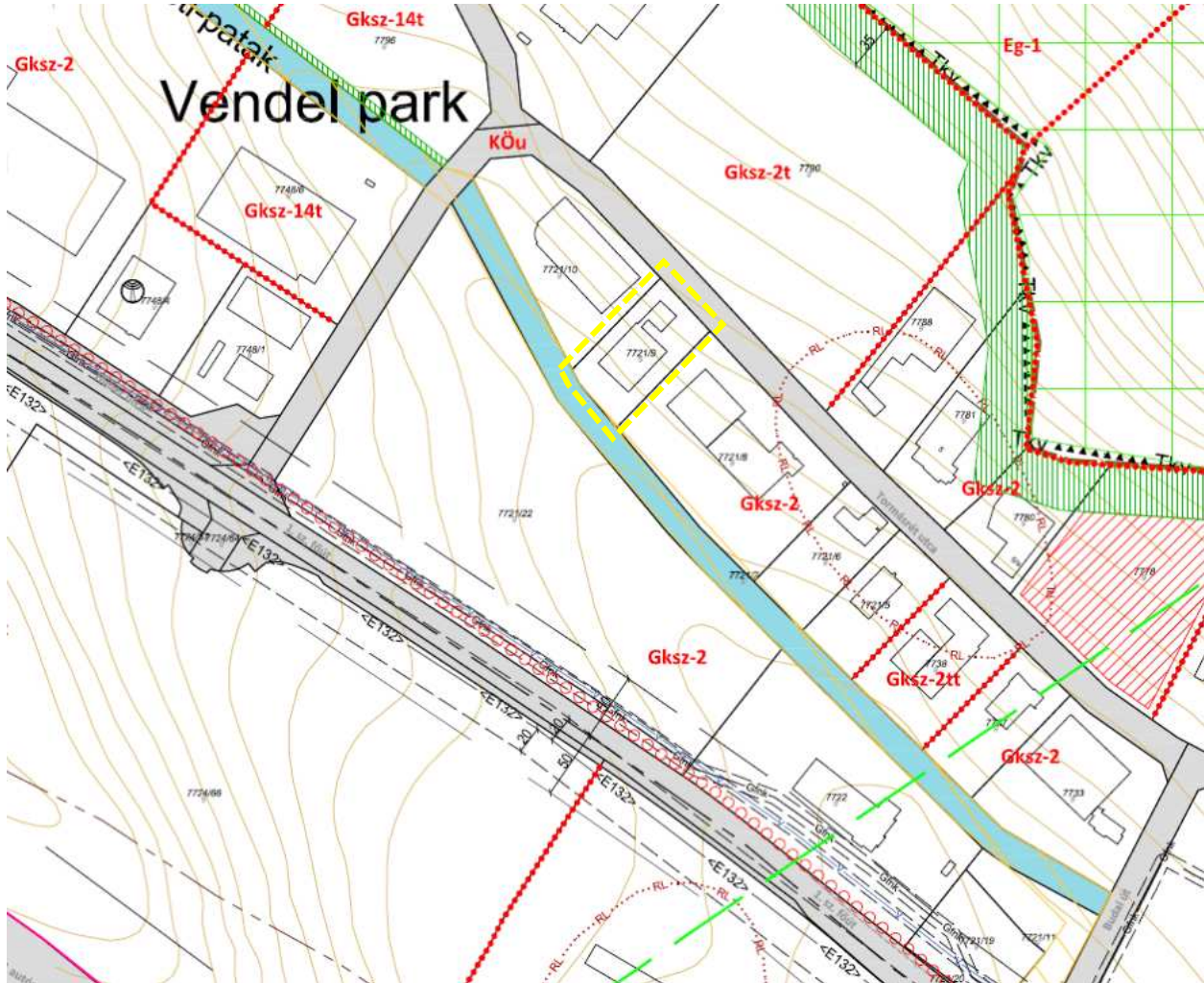
A tervezési területet és környezetét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A Hosszúrét-patak vízgazdálkodási területbe tartozik, mely egyben ökológiai folyosó is.

A TSZT 2. mellékletét a Településszerkezeti terv leírása képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek” című részében jelennek meg a „Kereskedelmi, szolgáltató területek”. A leírás a kereskedelmi, szolgáltató területekre az 1,5 m²/m² beépítési sűrűségi értéket határozta meg. Ez a fogalom az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint a következőt jelenti: „A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyzáma.”

HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

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

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



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
—	SZABÁLYOZÁSI VONAL (bevezett kötelezőt lefelé mutat)
—	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMRE VONAKOZÓ MÉRTEK
-----	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
-----	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
-----	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
-----	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA HÍTLEK ÉPÍTMÉNY SZÁMÁRA
-----	TELK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
-----	TELK ZÖLDÖZŐTEREKTŐL KALKULÁNDÓ RÉSZE
-----	MOSGATANDÓ FÁS TERÜLET
-----	TRÉKEN BELÜLI VÉDŐÁRTÁS
-----	MISÉLVŐ ÉS TERVEZETT ÖNYALÓGÚT, SZÉNYH
-----	MISÉLVŐ, TERVEZETT ALULJÁRÓFELJÁRÓ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
La	KERÁKOSAS LAKÓTERÜLET
Lke	KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET
Vs	INTÉZMÉNY TERÜLET
Vt	TRÉPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
Gksz	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
Öh	HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET
K-T	KÖLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ TERÜLET
K-Rom	KÖLÖNLEGES TERÜLET - ROMTEREPIUM TERÜLETE
K-SP	KÖLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET
K-R	KÖLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
K-Ök	KÖLÖNLEGES TERÜLET - OKTATÁSI TERÜLET
K-Szf	KÖLÖNLEGES TERÜLET - SZÁLLÁSRENDELŐ
K-E	KÖLÖNLEGES TERÜLET - BEÉPÍTÉSRE SZÁNT EGYSÉGES ÉPÍTŐTERÜLET
K-Szt	KÖLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVIZELÉSI TELP TERÜLETE
K-Km	KÖLÖNLEGES TERÜLET - KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSRE SZOLGÁLTÓ TERÜLET
K-Műk	KÖLÖNLEGES TERÜLET - MŰVELÉSI TELP

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	KÖZTIT KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
KÖu	KÖZTITPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT
Kb-Sp	KÖLÖNLEGES TERÜLET - SPORT TERÜLET
Kb-R	KÖLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
Z	ZÖLDTERÜLET
Ev	VÉDELMI RENDELTELTÉSI ÉRŐŐRTERÜLET
Ek	KÖZLEKÉSI RENDELTELTÉSI ÉRŐŐRTERÜLET
Eg	GAZDASÁGI RENDELTELTÉSI ÉRŐŐRTERÜLET
MÁ	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Mb	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
MÁ-IV	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
MÁ-gy	GYŐMÖLCSÉES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
MÁ-gy	VÖDZÁRÁNKÓDÁS TERÜLET
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
+	MAGÁNÚT KIALAKÍTÁS JAVASLAT
+	JAVASOLT MEGZŐMÉRŐŐR
+	MISÉLVŐ ÉS TERVEZETT KERÉKPÁRÓT NYOMVONALÁNAK BRÁNYA
+	TERVEZETT TERAKTIVONAL NYOMVONALA
+	JELENTŐSEB KÖZHASZNÁLATÚ PARKOLÓ
INFORMÁCIÓS ÉS KÖZMŰELTÉRMENTÉNYEK	
+	VASÚTALOMÁS
+	SZENNYVIZELÉSI
+	ADATKÖZPONT
+	VÉDMŐ
+	VILÁGMEZŐGAZDASÁGI ALÁLLÓMÁS
+	FÜLGAZDASÁGI HÉVÁLTAL
+	TEMPLOM
+	TEMETŐ
+	OKTATÁSI INTÉZMÉNY
+	SPORTKÖZPONT
+	MŰVELÉSI HÁZ

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
+	MŰHELYK ÉS A MŰHELYK TELKE
+	MŰHELYK KÖRNYEZETI HATÁRA
+	REGULÁRI LEJÁRÓHATÁRA
+	HATÁRA 2000 TERÜLET HATÁRA
+	ÖRKSÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - MAGRÉTERÜLET
+	ÖRKSÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLOGIAI FOLYOSÓ
+	ÖRKSÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
+	ÖRKSÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET, TERMÉSZETI ELEMÉK
+	ÉK LEGE VÉDETT FORRÁS
+	ÉK LEGE VÉDETT FÖLDVÁR
+	ÉK LEGE VÉDETT BARLANG
+	BARLANGOK FELJÁRÓ VÉDŐKÖRLETE
+	TÁJÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KERÜLMEN KEZELENDŐ TERÜLET HATÁRA
+	200 M TÁVOLSÁG A KÖZGAZDASÁGI HATÁRÓL
+	ÖRKSÁGOS VÖDMŰVÉDELMI TERÜLET, NYÍLT KARST
+	FELSŐMAGASÁGOS VÉDELMI TERÜLET
+	VÉDŐKÖRLET, VÉDŐSÁV
TÁJÉKOZTATÓ EGYSÉGES ELEMÉK	
+	KÖZGAZDASÁGI HATÁR
+	BEÉPÍTÉS HATÁRA
+	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
+	HÉLYI ÉRŐVÉDELMI ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
+	HÉLYI ÉRŐVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
+	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
+	HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERVÉZÉSI ÉRŐK
+	EGYÉB FORRÁS, KÖP
+	VASÚT PÁLYÁST
+	SZENNYVONAL MAGASSÁGI ÉRTÉKEK (Bm)
+	SZENNYVIZELÉSI
+	132 kV or ELEKTROMOS TÁVVEZETEK (Biatorbágyi rkv. 18-18 m)
+	NAGY KÖZEPNYOMÁSÚ HŐDASZAJ GERINCENYELŐ VÉZETEK (Biatorbágyi rkv. 9-9 m)
+	REGIONÁLIS IVOVÉZETEK
+	HÉRSZÖLŐ HÁLÓZAT
+	SZENNYVIZELÉSI RÖZTÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA
+	ÉRŐK-BUDA BÖRVEZÉK SZÖLŐTERMELÉSI ÖDÖLŐTERÜLET
+	VÉDŐTÁVOLSÁG KÉNYŰ KÖZLEKÉSI TERÜLETE
+	AUTÓPÁLYA ZAJGÁTLÓKAL NYOMVONALA
+	M1 AUTÓPÁLYA BŐVÍTÉS KISAJÁRTÁSI HATÁRA
+	KÖZLEKÉSI PARKOLÓ ZÓNA

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

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

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

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

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

(2) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató,

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

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

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

(6) A gazdasági területeken

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

b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1 m³ záportározó létesítendő,

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

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

„32. Gksz jelű építési övezetek előírásai

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

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

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

(4) A Gksz-5 övezetben épület

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

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

helyezhető el.

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

(6) A Gksz-6 övezetben:

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

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

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

(7) A Gksz-8 és Gksz-15t övezetben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sz: Szabadonálló

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

A 7721/9 hrsz.-ú ingatlan a SZT szerint a Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt. A HÉSZ előírásai alapján az építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 5000 m², a minimális telekszélesség 50 méter lehet. Az ingatlan szabadonálló módon építhető be. A telkek beépíthetősége terepszint felett 30%, terepszint alatt 60% lehet, a kialakítandó zöldfelületi arány 30%. Az övezetben a megengedett épületmagasság 12,5 méter, a szintterületi mutató maximuma pedig 1,2 m²/m². Jelenleg a meglévő beépítési százalék 30% felett van, ezért további bővítések csak módosítás során tervezhetők.

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

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

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

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

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

(4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen:

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

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

„15. Az építési hely meghatározásának szabályai

15. § (...)

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

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

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

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

„16. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

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

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

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

FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

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

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

Most hatályos terv szerint: Gksz-2 építési övezet

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

Tervezett állapot:

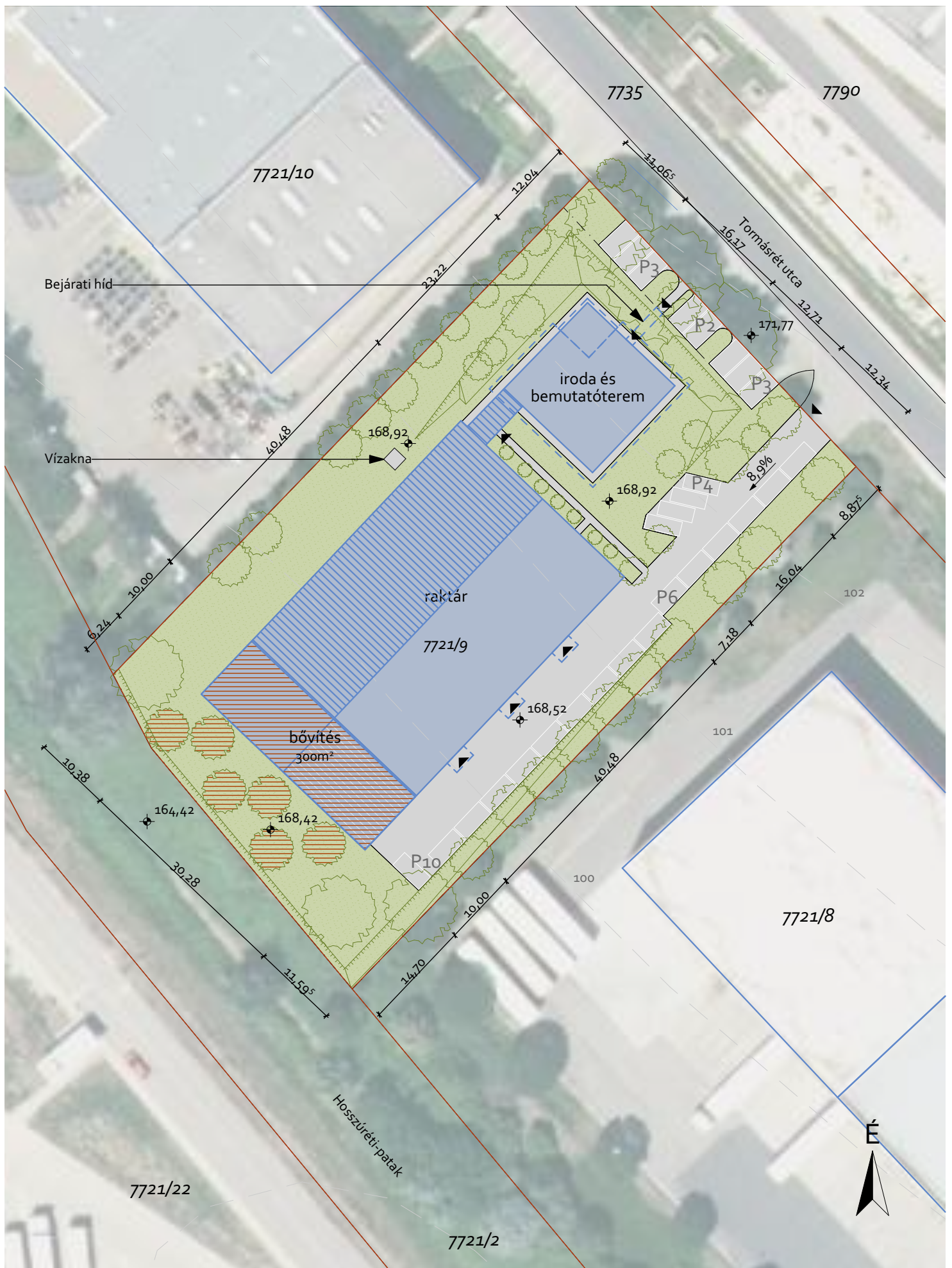
Beépíthető alapterület (40%) - maximum	2000 m ²
Tervezett bővítés	300 m ²
Összes tervezett alapterület (36%)	1811 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	1500 m ²
Összes tervezett zöldfelület (44%)	2230 m ²
Beépíthető bruttó szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	6000,12 m ²
Összes tervezett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

Tárgyi ingatlan jelenleg beépített, és a meglévő nyeregtetős raktárépület bővítése tervezett 10 m hosszúságban a hátsókerti telekhatár irányába. Így a hátsókert 10 m-re csökken, ami megfelel a jogszabályoknak. Ebben a 10 m-ben telepíthető a kívánt magas fafajú fasor, melyet a TKR ír elő. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 500 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatának figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága nem változik, marad min. 30%. A többi építési paraméter, mint a legkisebb kialakítható telekméret, legnagyobb épületmagasság és max. szintterületi mutató ugyancsak nem változik.

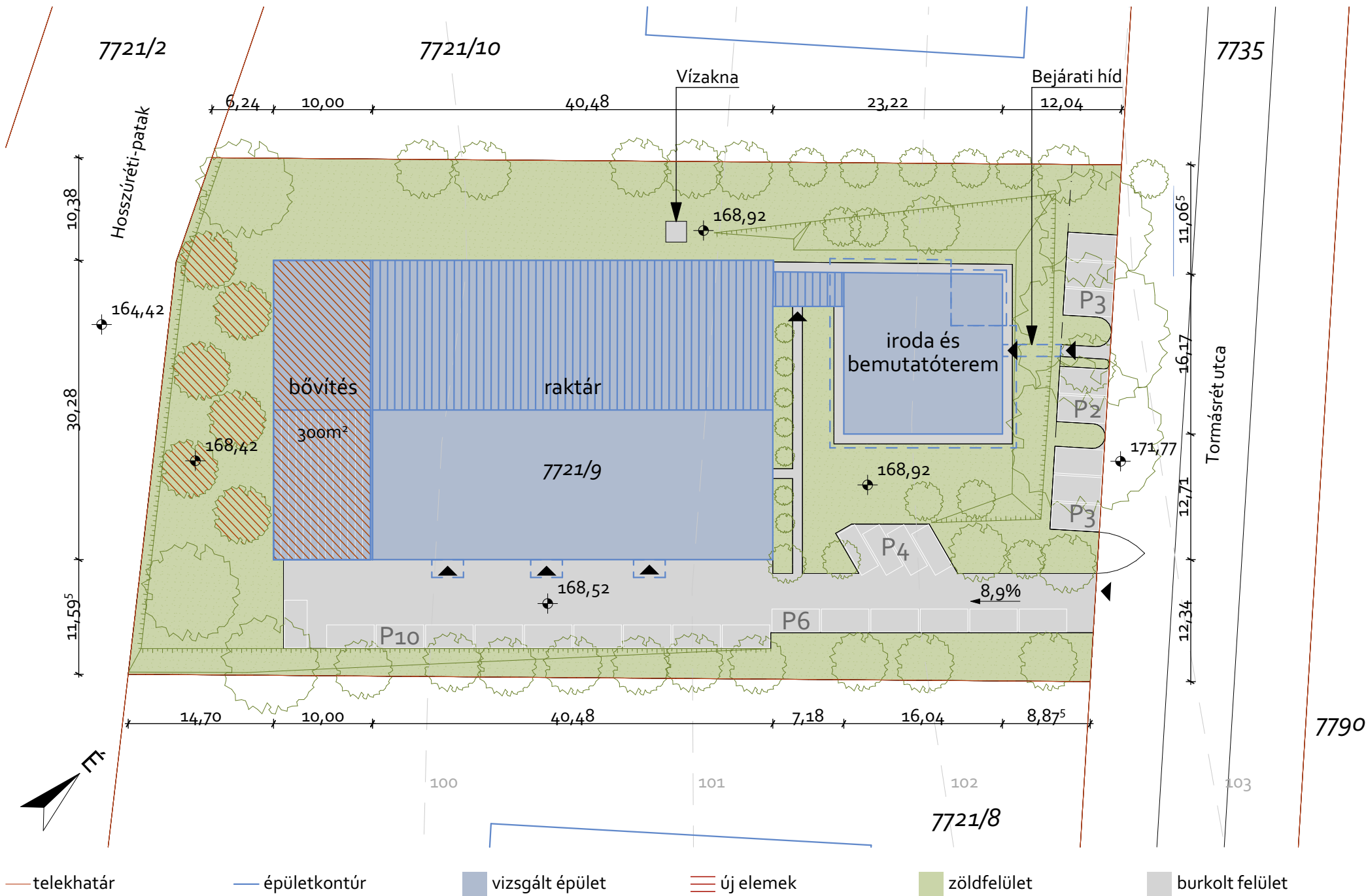
A beruházó fejlesztési elképzelései szerint a 7721/9 hrsz.-ú földrészlet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-16t jelű építési övezetébe sorolt területén a raktárépület bővítés megvalósítása tervezett, ami kismértékű változást jelent.

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

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



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



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

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

1. Telken belüli védőfásítás (kötelező fásítás) szabályozási elem jelölés javasolt a hátsókerti telekhatár mentén a közeli ökológiai folyosó és a településképi kedvezőbb megjelenés miatt.
2. Az övezet módosítására 2 változat lehetséges:
 1. változat: HÉSZ 3. mellékletének kiegészítése egy új Gksz-16t építési övezettel, ha a szintterületi mutató mértéke nem csökkenthető 1,2-ről 0,9-re.
 2. változat: A hatályos Hész Gksz-3t építési övezete hasonló paramétereket tartalmaz, mely megfelelő lenne a 7721/9 hrsz-ú tervezési területen, azonban a szintterületi mutató 1,2 helyett csak 0,9 m²/m². Így 6000 m² helyett csak 4500 m² bruttó szintterület építhető a telken. Jelenleg a tervezett bővítéssel is csak 2300 m² bruttó szintterület keletkezik, vagyis még mindig építhető lenne 2200 m², ami véleményünk szerint nem reális a HÉSZ időtávján belül, középtávon (5-10 év). Ezt támasztja alá a korábbi, 2002. évi Hész szabály is, amikor még csak 0,9 volt a szintterületi mutató. Továbbá az új HÉSZ, melynek készítése folyamatban van, lehetséges, hogy törlésre javasolja a max. szintterületi mutató szabályozási paramétert.

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

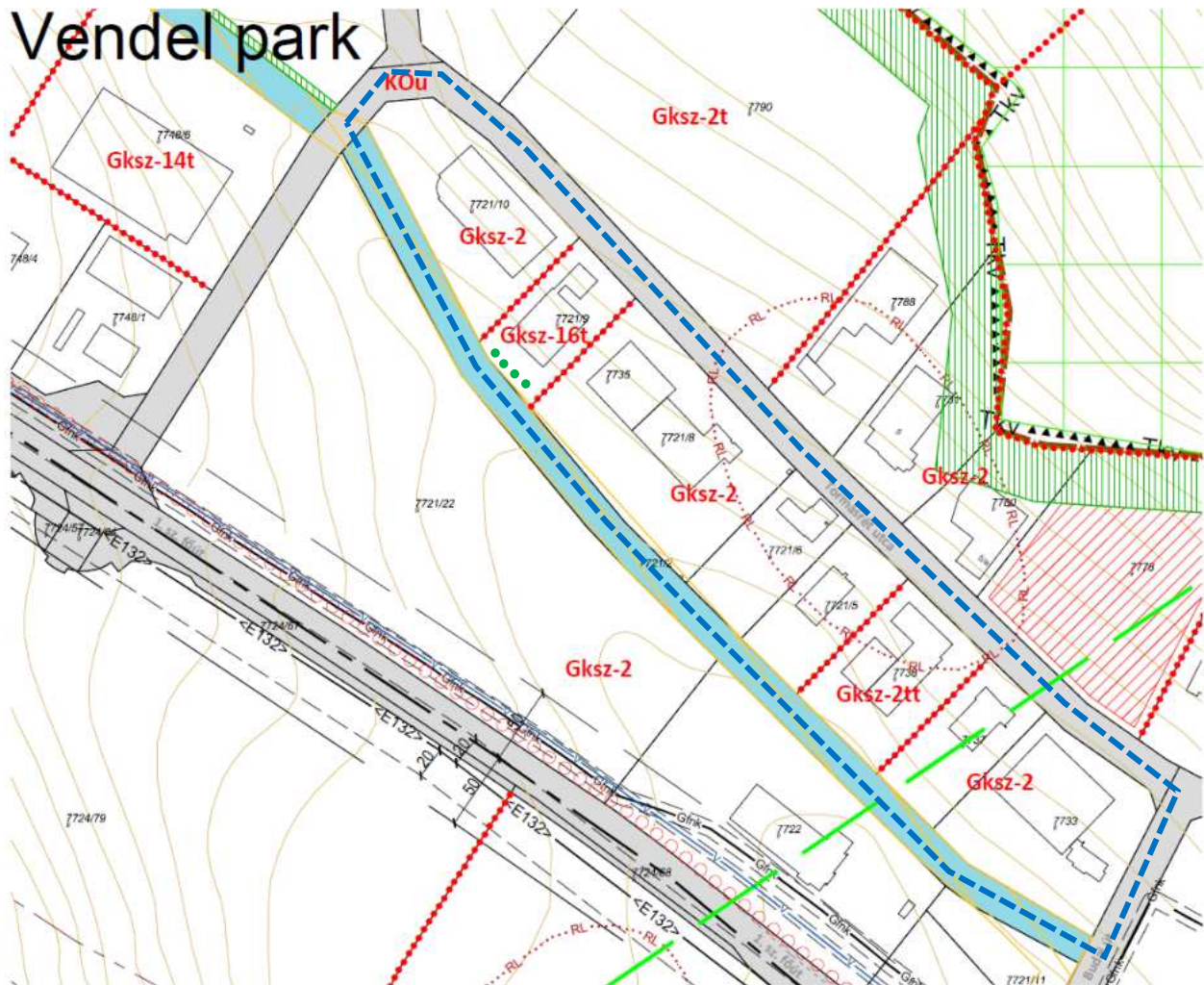
AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

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

Szabályozási terv módosítási javaslat:



tervezési terület határa ———

JAVASOLT ÖVEZETI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

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

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

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

Erdő igénybevétel nem tervezett.

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

Termőföldet nem érint a beruházás.

Tájképvédelmi szempontból a hátsókert irányába történő bővítés hatása semleges.

MELLÉKLET

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

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

telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozó
főépítési feljegyzés előkészítése

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

**TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERV**

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

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

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

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

TERVEZŐK:

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

TARTALOMJEGYZÉK

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

BEVEZETÉS

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

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

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



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

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

Az Eljr. telepítési tanulmánytervre és beépítésre vonatkozó rendelkezései:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

a) *a településrendezési szerződés megalapozásához és*

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

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

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

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

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

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

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

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

AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

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



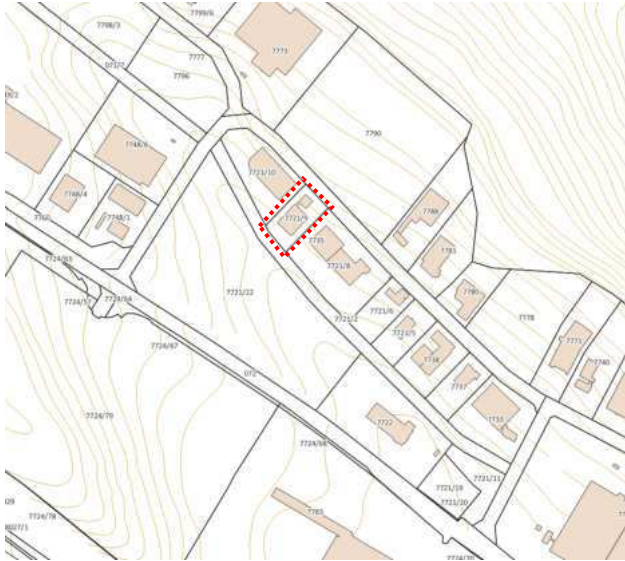
2. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése a tágabb térségben

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

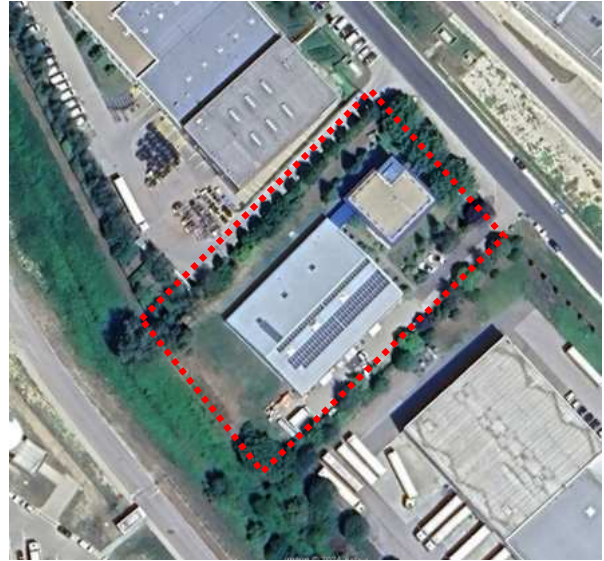


3. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése a Vendel parkban (Forrás: google satellite)

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



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



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

A Medicus Partner Gyógyszer-, Könyv- és Műszerkereskedelmi Kft. 1992 óta családi tulajdonban működő vállalkozás. A jelenlegi telephely 2003. óta működik a 7721/9 hrsz-ú ingatlan területén, ahol állatorvosi gyógyszerekkel, műszerekkel és könyvekkel kereskednek nemzetközi szinten is, továbbá szaktanácsadással segítik a hazai állatorvosokat. A cég jelenleg 10-19 fővel dolgozik. A termékelőállításához és kereskedelemhez, az egyre növekvő kereslet miatt megfelelő nagyságú, alkalmazkodó raktározási kapacitásokat kell biztosítani. Ehhez viszont nem elegendő a jelenlegi raktár nagysága, ezért szükséges a közeli jövőben a fedett raktározás területigényének növelése legfeljebb 300 m² nagyságban.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzet”

A 2002-ben érvényes helyi építési szabályzat előírta a telken belül beültetési kötelezettséget a telekhatár 10 m-es sávjában, ezért a fák aránya magas a zöldfelületen belül (26 db lombos fa), mely kevesebb mint 100 m²-enként egy lombos fát jelent. A jogszabály szerint 150 m²-enként szükséges 1 db nagy lombkoronájú fa. A telephely zöldfelülete rendezett, parkosított, az övezeti minimumnál 20 %-kal több a zöldfelületi arány, mely jelentősen kedvezőbb a szomszédos telephelyekhez viszonyítva és az ipari parki pozíciót tekintve. A lapostetős irodaépületen nem épült zöldtető.

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

Zöldfelületi adatok: gyepfelület: 576 m²
 lombos fa: 26 db
 cserje: 1953 m²
 térhatároló cserje: 282 m²
 közép magas cserje: 618 m²
 alacsony cserje: 1053 m²

A HÉSZ által előírt min. 30% zöldfelület (1500 m²) 50%-át (750 m²) egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani. Ez a követelmény teljesül, mert a hátsókert, a nyugati oldalkert és előkert egybefüggő zöldfelület: ~ 2000 m².

Fontos megjegyezni, hogy a hatályos Hész előírás¹ miatt a zöldfelületi arány számításába a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele: A telken belüli parkolók műanyag gyepráccsal erősített gépkocsi parkolókként épültek 2002-ben (365 m²). Akkor az engedélyezési tervben ezeket is bele lehetett számolni.

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

A Vendel park teljes közművesítettséggel ellátott (ivóvízellátás, gázellátás, szennyvízelvezetés, villamosenergia, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-elvezetés). A 300 m² nagyságú raktárépület bővítés nem igényel komolyabb közműellátás beruházást. A raktárcsarnok bővítéséhez szükséges villamos-energia kontingens rendelkezésre áll. Megújuló energiaellátásként napelemek kerültek elhelyezésre a nyeregtetős raktárcsarnok tetejére.



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ (SAJÁT FOTÓK)

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA, HATÁROLÓ TERÜLETEK



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

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



Északról a Tormásrét utca található



Tormásrét utca felőli nézet a főbejárattal



Tormásrét utca felőli nézet a telek két szélső végénél



Előkert a Tormásrét utca felől rézsúvél és híddal



Oldalkert a nyugati irányban rézsúvél



Épületek és oldalkert keleti irányból



Raktár épület bejárata



Meglévő raktárépület belső



Raktárcsarnok bővítési területe a hátsókert (patak) irányába

TERVELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TARTALMA

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

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

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

Biatorbágy jövőképe:

„Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros”

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

Gazdasági jövőkép:

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

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

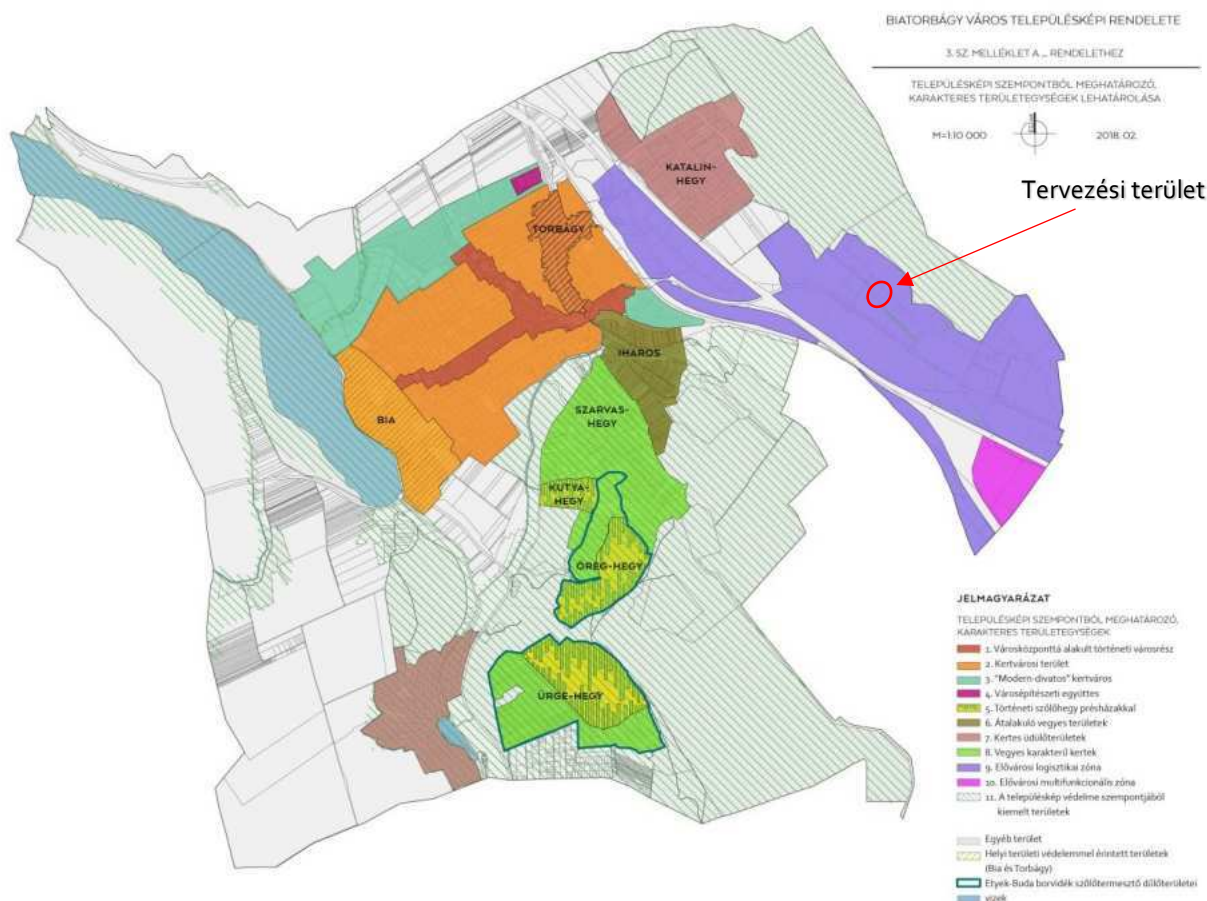
Stratégiai cél: tematikus cél: A város innovációs kapacitásának bővítése, a gazdasági és vállalkozási, az oktatási és képzési környezet infrastrukturális feltételeinek biztosítása, pl. a digitális jövő megalapozásával (minden háztartásban elérhető legyen a nagy sebességű, széles sávú internet), a távoktatás,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

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

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

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

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



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

A TKR településképi követelményei a területre vonatkozóan:

„23. Elővárosi logisztikai zóna területére vonatkozó településképi követelmények

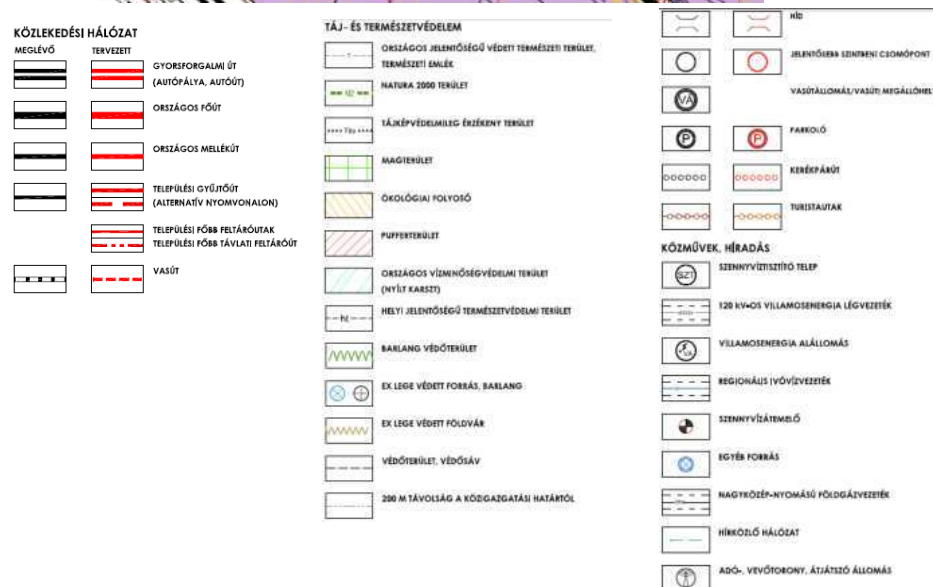
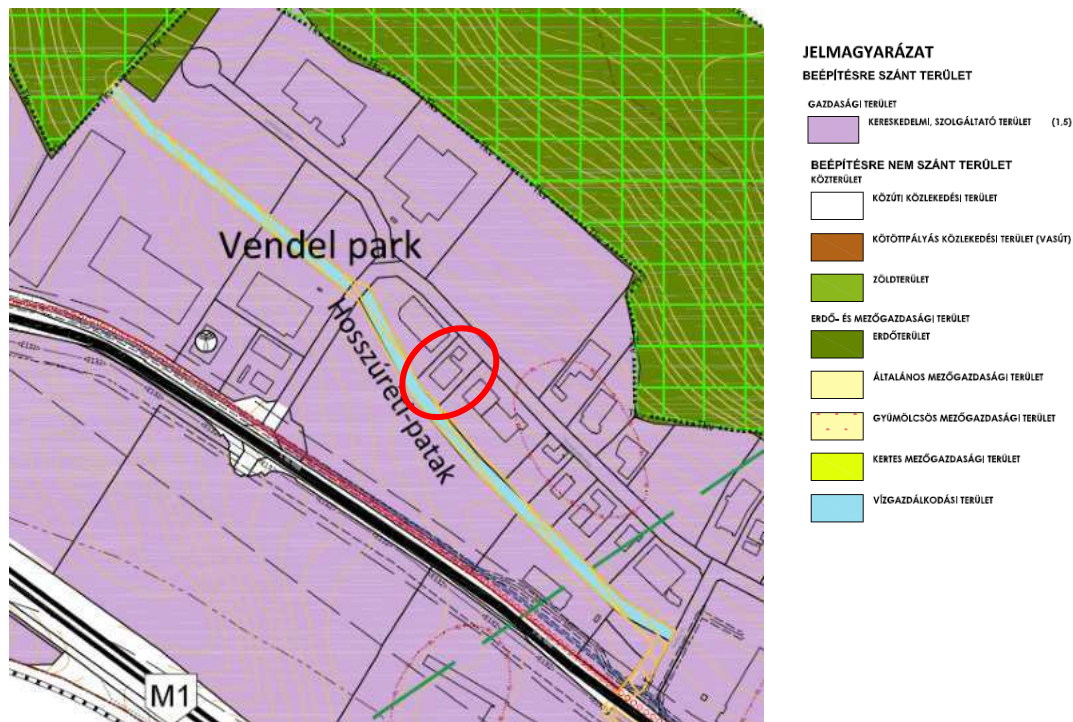
27. § (1) Egyedi építészeti követelmény:

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

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

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

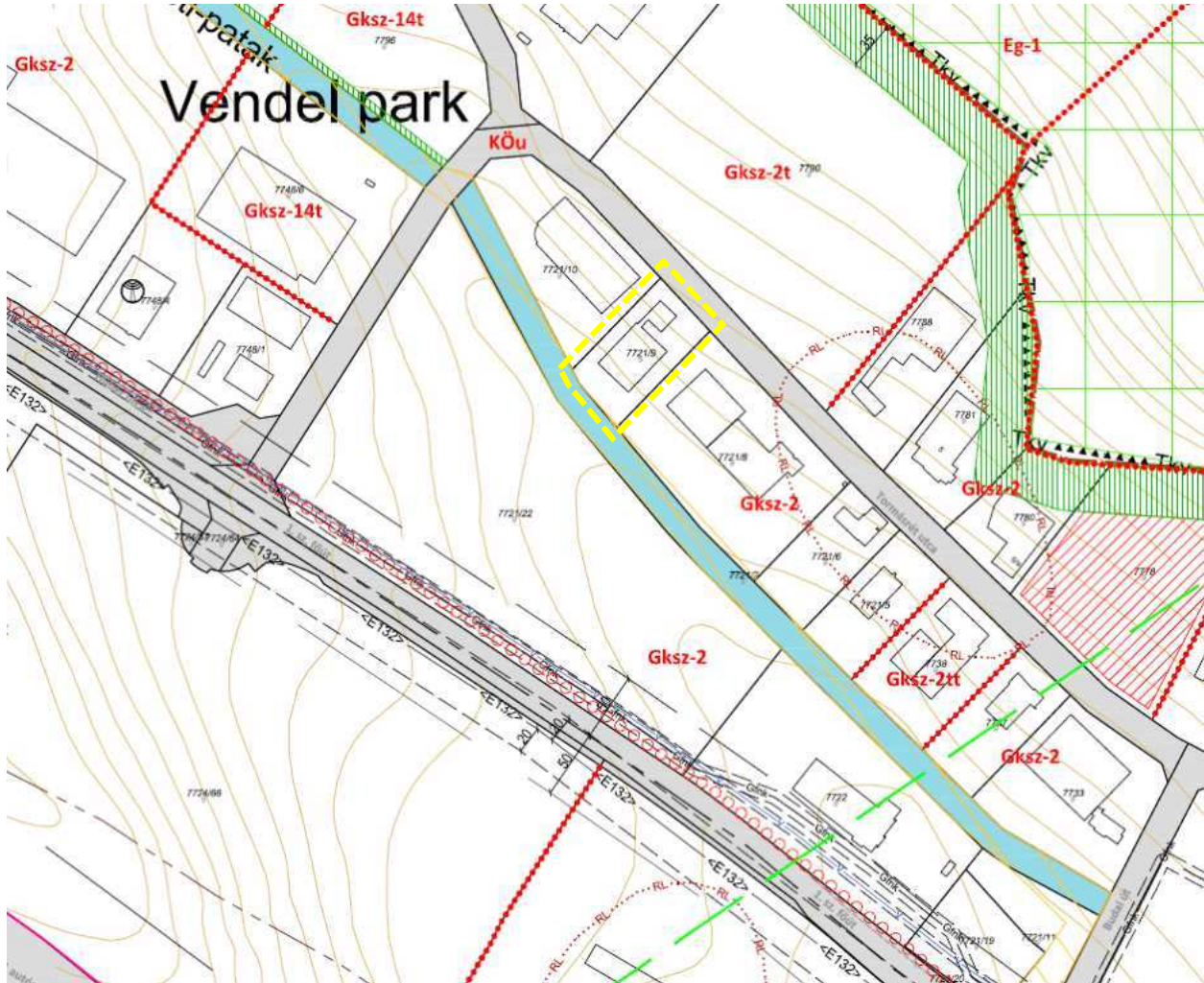
Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett tervezési terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartozik. Ennek a módosítása nem szükséges.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



HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

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

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



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (bevezetett kötelező feltétel)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMRE VONALKÖZÖMÉSEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZETI HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZETI JELE
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA HÍTLEK ÉPÍTMÉNY SZÁMÁRA
	TELKEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
	TELKEK JÖLDÖFÜLETÉNT KALKULÁNDÓ RÉSZE
	MOSGATANDÓ FÁS TERÜLET
	TRÉKEN BELÜLI VÉDŐÁRTÁS
	MISÉLVŐ ÉS TERVEZETT ÖNYALOGÚT, SZERÁH
	MISÉLVŐ, TERVEZETT ALULJÁRÓ, FELJÁRÓ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	IA KÉPVÁROSI LAKÓTERÜLET
	IAe KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET
	VI INTÉZMÉNY TERÜLET
	VI TRÉPFÜLÉKÖZPONT TERÜLET
	Gkz KERTKÉRDÉLM SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	Üh HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET
	K-T KÖLHÁZAS TERÜLET - TEMETŐ TERÜLET
	K-Rom KÖLHÁZAS TERÜLET - ROMBEMPLOM TERÜLETE
	K-SP KÖLHÁZAS TERÜLET - SPORTTERÜLET
	K-R KÖLHÁZAS TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
	K-Ök KÖLHÁZAS TERÜLET - OKTATÁSI TERÜLET
	K-Szf KÖLHÁZAS TERÜLET - SZÁLLÁSRENDELŐ
	K-E KÖLHÁZAS TERÜLET - BEÉPÍTÉSRE SZÁNT EGYES ÉPÍTŐTERÜLET
	K-Szt KÖLHÁZAS TERÜLET - SZENNYVIZELÉSI TELP TERÜLETE
	K-Km KÖLHÁZAS TERÜLET - KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSRE SZOLGÁLTÓ TERÜLET
	K-Mök KÖLHÁZAS TERÜLET - MŰVÉSZTEL

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	K-Öu KÖZTIT KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	K-Öu KÖZTITPÁLYAS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT
	Kb-Sp KÖLHÁZAS TERÜLET - SPORT TERÜLET
	Kb-R KÖLHÁZAS TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
	Z JÖLDÖFÜLET
	Ev VÉDELMI RENDELTELTÉLÉSI ÉPÍTŐTERÜLET
	Ek KÖZLEKEDÉSI RENDELTELTÉLÉSI ÉPÍTŐTERÜLET
	Eg GAZDASÁGI RENDELTELTÉLÉSI ÉPÍTŐTERÜLET
	Ms ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Mb KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Mb-iv KORLÁTOZOTT HASZNÁLTATÓ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Mb-gy/1 GYŐMÖLCSÉES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Vd VÉDŐÁRTÁS TERÜLET
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	MAGÁNÚT KALKULÁSI JAVASLAT
	JAVASOLT MEGJELZÉSKÖZÖMÉSEK
	MISÉLVŐ ÉS TERVEZETT KERÉKPÁROS ÚTVONALÁNAK BRANVA
	TERVEZETT TERÁZVONAL NYOMVONALA
	JELENTŐSEB KÖZHASZNÁLTÓ PARKOLÓ
INFORMÁCIÓK ÉS KÖZMŰELTÉRMENTEK	
	VASÚTPÁLYAS
	SZENNYVIZELÉSI
	ADÓTÖRÖK
	VEMŐ
	VILÁGMOSZTERERIA ALÁLLÓMÁS
	FÜLGAZDASÁGI HÉVÁLT
	TEMPLOM
	TEMETŐ
	OKTATÁSI INTÉZMÉNY
	SPORTÖZPONT
	MŰVELŐDÉSI HÁZ

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	MŐMŰK ÉS A MŰMŰK TELKE
	MŰHELYI KÖRNYEZETI HATÁRA
	REGULÁRI LEJÁRÓ HATÁRA
	NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
	ÖRSZÁGI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ÖRSZÁGI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLOGIAI FOLYOSÓ
	ÖRSZÁGI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
	ÖRSZÁGI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET, TERMÉSZETI ELEM
	EA LEGE VÉDETT FORRÁS
	EA LEGE VÉDETT FÖLDVÁR
	EA LEGE VÉDETT BARLANG
	BARLANGOK FELJÁRÓ VÉDŐKÖRLETE
	TÁJÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KERÜLTEN KEZELENDŐ TERÜLET HATÁRA
	200 M TÁVOLSÁG A GAZDASÁGI HATÁRÓL
	ÖRSZÁGI VÉDMŐSÉGVÉDELMI TERÜLET, NYÍLT KARSZT
	FELSŐMAGASÁGVEZÉSI TERÜLET
	VÉDŐKÖRLET, VÉDŐVÁZ
TÁJÉKOZTATÓ EGYES ELEMEK	
	KÖZGAZDÁTSÁGI HATÁR
	BE TERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
	HÉLYI ÉPÍTÉSVÉDELMI ALATTI ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
	HELYI ÉPÍTÉSVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERÜLETTÉLÉSI ÉRTÉK
	EGYÉB FORRÁS, KÖP
	VASÚTPÁLYAS
	SZENNYVIZELÉSI MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKELÉSI (Bih.)
	SZENNYVIZELÉSI
	132 kV or ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK (Biatorbágyi rlv-18-18 m)
	NAGY KÖZEPNYOMÁSÚ HŐDRAZAT GRENCELOSÍTÓ VEZETÉK (Biatorbágyi rlv-9-9 m)
	REGIONÁLIS IVOVÉZETEK
	HÉRSZÖV HÁLÓZAT
	SZENNYVIZELÉSI RÖZTRES VÉDŐTÁVOLSÁGA
	ÉRTÉK-BUDA BŐRVEZÉK SZÖLŐTERMELÉSI ÖDÖLTERÜLET
	VÉDŐTÁVOLSÁG KÉNYŰ KÖZLEK TERÜLETE
	AUTÓPÁLYA ZAJGÁTLÓKAL NYOMVONALA
	M1 AUTÓPÁLYA BŐVÍTÉS KISAJÁRTÁSI HATÁRA
	KÖZLEKÉSI PARKOLÓ ZÓNA

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

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

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

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

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

(2) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató,

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

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

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

(6) A gazdasági területeken

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

b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a Gksz-to₄ építési övezetben minden 50m²-e - után 1 m³ záportározó létesítendő,

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

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

„32. Gksz jelű építési övezetek előírásai

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

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

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

(4) A Gksz-5 övezetben épület

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

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

helyezhető el.

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

(6) A Gksz-6 övezetben:

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

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

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

(7) A Gksz-8 és Gksz-15t övezetben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sz: Szabadonálló

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

A 7721/9 hrsz.-ú ingatlan a SZT szerint a Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt. A HÉSZ előírásai alapján az építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 5000 m², a minimális telekszélesség 50 méter lehet. Az ingatlan szabadonálló módon építhető be. A telkek beépíthetősége terepszint felett 30%, terepszint alatt 60% lehet, a kialakítandó zöldfelületi arány 30%. Az övezetben a megengedett épületmagasság 12,5 méter, a szintterületi mutató maximuma pedig 1,2 m²/m². Jelenleg a meglévő beépítési százalék 30% felett van, ezért további bővítések csak módosítás során tervezhetők.

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

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

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

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

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

(4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen:

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

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

„15. Az építési hely meghatározásának szabályai

15. § (...)

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

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

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

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

„16. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

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

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

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

FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

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

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

Most hatályos terv szerint: Gksz-2 építési övezet

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

Tervezett állapot:

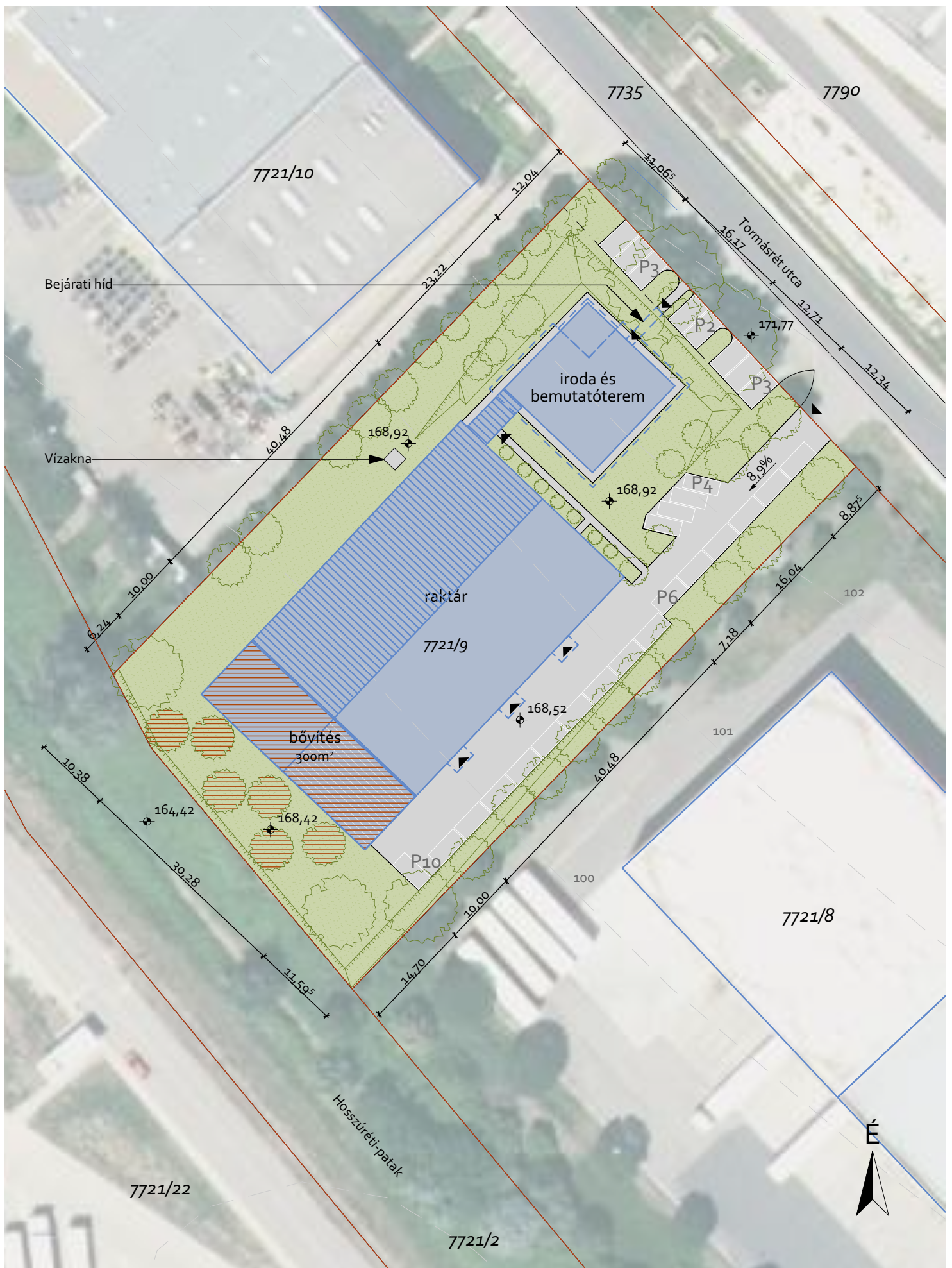
Beépíthető alapterület (40%) - maximum	2000 m ²
Tervezett bővítés	300 m ²
Összes tervezett alapterület (36%)	1811 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	1500 m ²
Összes tervezett zöldfelület (44%)	2230 m ²
Beépíthető bruttó szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	6000,12 m ²
Összes tervezett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

Tárgyi ingatlan jelenleg beépített, és a meglévő nyeregtetős raktárépület bővítése tervezett 10 m hosszúságban a hátsókerti telekhatár irányába. Így a hátsókert 10 m-re csökken, ami megfelel a jogszabályoknak. Ebben a 10 m-ben telepíthető a kívánt magas fafajú fasor, melyet a TKR ír elő. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 500 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatának figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága nem változik, marad min. 30%. A többi építési paraméter, mint a legkisebb kialakítható telekméret, legnagyobb épületmagasság és max. szintterületi mutató ugyancsak nem változik.

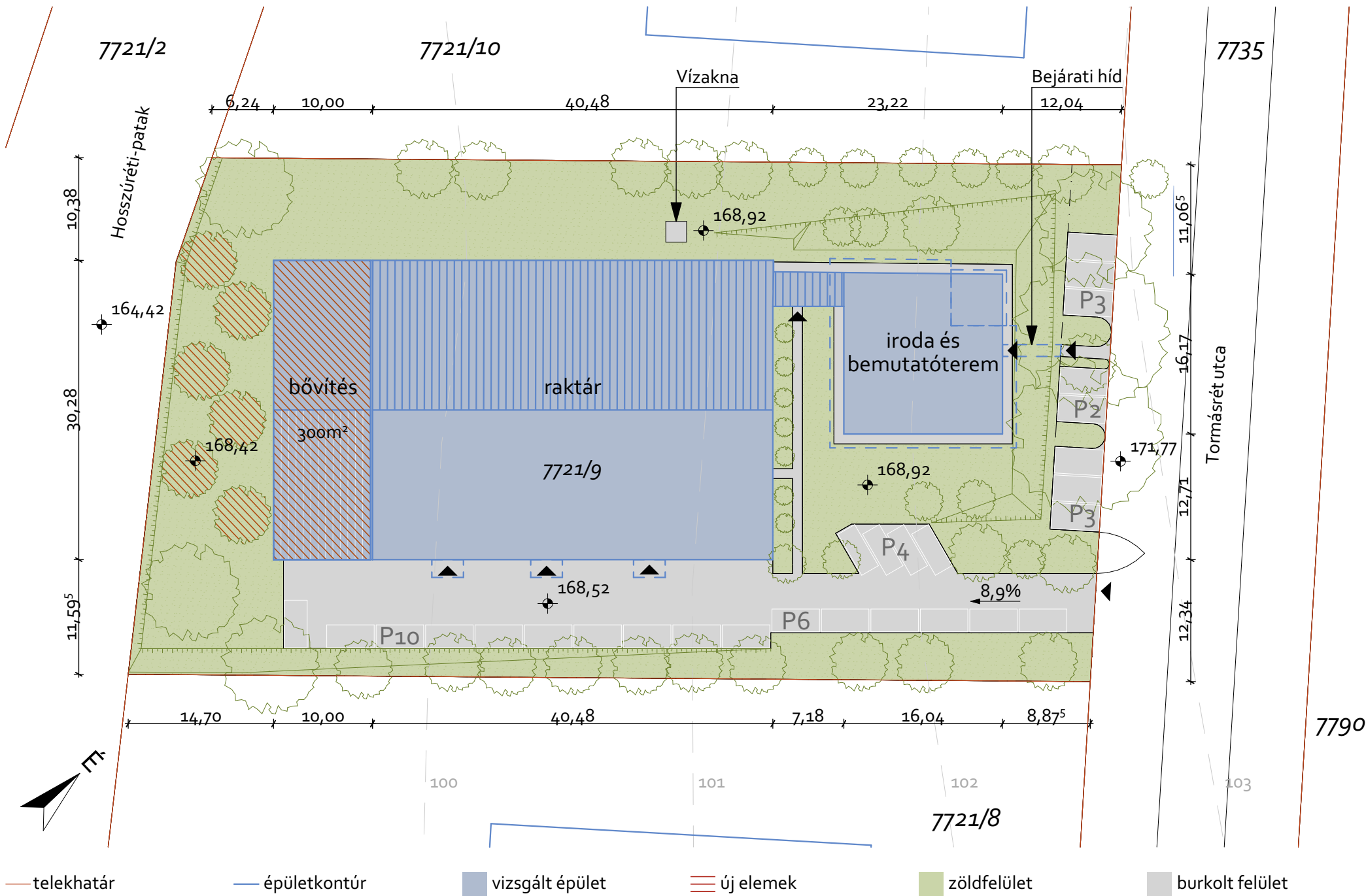
A beruházó fejlesztési elképzelései szerint a 7721/9 hrsz.-ú földrészlet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-16t jelű építési övezetébe sorolt területén a raktárépület bővítés megvalósítása tervezett, ami kismértékű változást jelent.

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

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



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



Beépítési terv: Biatorbágy, Vendel Park, 7721/9 hrsz. Tormásrét utca 12. , Medicus Partner Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

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

1. Telken belüli védőfásítás (kötelező fásítás) szabályozási elem jelölés javasolt a hátsókerti telekhatár mentén a közeli ökológiai folyosó és a településképi kedvezőbb megjelenés miatt.
2. Az övezet módosítására 2 változat lehetséges:
 1. változat: HÉSZ 3. mellékletének kiegészítése egy új Gksz-16t építési övezettel, ha a szintterületi mutató mértéke nem csökkenthető 1,2-ről 0,9-re.
 2. változat: A hatályos Hész Gksz-3t építési övezete hasonló paramétereket tartalmaz, mely megfelelő lenne a 7721/9 hrsz-ú tervezési területen, azonban a szintterületi mutató 1,2 helyett csak 0,9 m²/m². Így 6000 m² helyett csak 4500 m² bruttó szintterület építhető a telken. Jelenleg a tervezett bővítéssel is csak 2300 m² bruttó szintterület keletkezik, vagyis még mindig építhető lenne 2200 m², ami véleményünk szerint nem reális a HÉSZ időtávján belül, középtávon (5-10 év). Ezt támasztja alá a korábbi, 2002. évi Hész szabály is, amikor még csak 0,9 volt a szintterületi mutató. Továbbá az új HÉSZ, melynek készítése folyamatban van, lehetséges, hogy törlésre javasolja a max. szintterületi mutató szabályozási paramétert.

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

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

JAVASOLT ÖVEZETI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

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

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

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

Erdő igénybevétel nem tervezett.

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

Termőföldet nem érint a beruházás.

Tájképvédelmi szempontból a hátsókert irányába történő bővítés hatása semleges.

MELLÉKLET

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

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

telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozó
főépítési feljegyzés előkészítése

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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: Biatorbágy Város Önkormányzata
Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.
Adószám: 15730088-2-13

Nyilvántartó szerv és törzsszám (PIR):
Magyar Államkincstár, 730084

Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 739670

Statisztikai számjel: 15730088-8411-321-13

Képviselő neve és a képviselet jogcíme:

Kocsis József polgármester,

Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Jogállás: magyarországi települési önkormányzat
továbbiakban: Önkormányzat

másrésről:

Cégnév: MEDICUS PARTNER Gyógyszer-, Könyv- és
Műszerkereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégnév: MEDICUS PARTNER Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vendel park, Tormás rét u. 12

Statisztikai számjel: 10781948-4646-113-13

Adószám: 10781948-2-13

Nyilvántartó szerv: Budapest Környéki Törvényszék
Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg. 13-09-071585

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Mottl Marianne

Rosalie ügyvezető, Dr. Mottl Kornél ügyvezető,
mindketten önállóan

Jogállás: Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság

mint tulajdonos a településrendezési cél megvalósításában

közreműködő, az ingatlanon beruházást megvalósító –

továbbiakban: Cél Megvalósító

- „Önkormányzat” és a „Cél Megvalósító” a továbbiakban együttesen: Felek, vagy Szerződő Felek -
között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. A jelen szerződés célja, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés 3. pontjában felsorolt az Ingatlanokat érintően a Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet (továbbiakban: településrendezési eszközök) felülvizsgálja és részlegesen módosítsa, különös tekintettel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglaltakra.
2. A Cél Megvalósító megbízásából a Város-Teampannon Kft. tervező által 2024. február hónapban készített telepítési tanulmánytervének (1. számú melléklet) befogadásáról, valamint a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására jelen településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2024. (II.29.) határozatában (2. számú melléklet) döntött.
3. Ingatlan: A Cél Megvalósító 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Önkormányzat által a Takarnet rendszeren keresztül – én lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint

Biatorbágy, Belterület 7721/9 helyrajzi számú 5 000 m² alapterületű „kivett irodaépület és bemutatóterem” megnevezésű ingatlan (Ingatlan) tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, az alábbi terhek szerepelnek:

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52602/2001.08.23
eredeti határozat: 50176/1999.08.05
Építési korlátozás
előszám : 42661/1999.
jogosult:
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730088
cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 31522/2012.01.18
VezetékJog
;VMB-235/2011 engedély számú Biatorbágy 3. számú 0.4 kV-os vezetékhálózat javára az
5-1020/2011 sz. vázrajz alapján 26 m² területnagyságra.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. Célok: A Cél Megvalósító az alábbi beruházási tevékenységet kívánja elvégezni:

- Az Ingatlan jelenleg beépített, és a meglévő nyeregtetős raktárépület bővítése tervezett 10 m hosszúságban a hátsókerti telekhatár irányába. Így a hátsókert 10 m-re csökken, ami megfelel a jogszabályoknak. Ebben a 10 m- ben telepíthető a kívánt magas fafajú fasor, melyet a TKR ír elő. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 500 m²-rel megnő a tanulmányterv javaslatának figyelembevételével.
 - A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő Gksz-2 építési övezet beépítési paramétereinek alapján az Ingatlan beépíthető területnagysága 10%-kal kisebb, mint amennyit a Cél Megvalósító szándéka szerint a tervezett új épületrész megvalósítása szükségessé tesz.
 - A Cél Megvalósító fejlesztési elképzelései szerint az Ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-16t jelű építési övezetbe sorolt területén a raktárépület bővítés megvalósítása tervezett, ami kismértékű változást jelent.
 - A raktárépület bővítése minimális közműügénnyel jár (villamosenergia). A jelenlegi közműkapacitások rendelkezésre állnak a területen.
 - A tanulmánytervben szerepel a hátsókerti fásítási javaslat is, a fásítás jelenleg hiányzik a telephelyen.
5. A Cél Megvalósítójának az ingatlanra vonatkozóan telepítési tanulmányban befogadott HÉSZ módosításának célja, a hatályos településrendezési eszközök módosítására tett javaslatok, amelyek a HÉSZ módosítása során a tervezési programot képezik:
- a megállapított 30% legnagyobb terepszint feletti beépítettség 40 %-ra történő növelése,
 - a megállapított legkisebb zöldfelület mértékének min. 30%-ról min. 40%-ra növelése,
6. A cél megvalósításának érdekében az Önkormányzat a településrendezési eszközök készítésének tervezési programjába foglalva, a tervezés során megvizsgálja és a településrendezési eszközök jóváhagyó eljárása után a beérkezett szakmai és államigazgatási vélemények alapján dönt.
7. Az Önkormányzat jelen szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy Ingatlanra, mint fejlesztési területre és közvetlen környezetükre vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, és a Polgármester az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a Képviselő-testület elé terjeszti.
- Az egyeztetési eljárás során az e szerződésben meghatározott HÉSZ módosítás teljesítését érintő észrevétel esetén, a Polgármester haladéktalanul értesíti a Cél Megvalósítóját és egyeztetési tárgyalást kezdeményez. A Cél Megvalósítója az egyeztetési eljárást az E-TÉR kormányzati egyeztető felületén, regisztrációját követően saját belátása szerint nyomon követheti.

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

8. A Cél Megvalósítója feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal, hogy
- a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához hozzájárul, 2.500,- Euró (azaz kétezeröttszáz euró) értékben az Önkormányzatnak erre elkülönítetten vezetett **50420403-10000939** számlaszámára történő utalással,
 - általános településfejlesztési támogatásként 25.000,- Euró (azaz huszonötezer euró) összeget megfizet az Önkormányzatnak erre elkülönítetten vezetett **50420403-10000939** számlaszámára történő utalással.

9. A Cél Megvalósító a jelen szerződés 8. pontjában foglaltakat az alábbi ütemezésben köteles teljesíteni:

- a 8. a) pontban foglalt összeg 100%-a és a b) pontban foglalt összeg 50%-a a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül esedékes, míg
- a 8. b) pontban foglalt összeg maradék 50%-ának megfizet a HÉSZ módosítására beterjesztett rendelet Képviselő-testület által történő jóváhagyását követő 8 napon belül esedékes.
- A Megvalósító az Ingatlan hátsókertjében fásítási és háromszintes növényállomány telepítési kötelezettséget vállal, és e kötelezettségének jelen szerződés aláírásától számított 180 napon belül köteles eleget tenni és ezt követően a zöld felület folyamatosan fenntartani, szakszerűen gondozni.

Amennyiben a Megvalósító jelen szerződés aláírásától számított 120 napon belül a tervezett épületbővítés építési engedélyére vonatkozóan kérelmet ad be, ÉTDR eljárást indít (és az építési engedélyezési eljárás hiánypótlás nélkül, vagy hiánypótlás teljes körű teljesítésével el is indul), úgy az építési engedély megszerzésére vonatkozó ÉTDR eljárás indításától számított 360 napon belül kell a fásítási és háromszintes növényállomány telepítési kötelezettségét teljesítenie.

Az önkormányzat háromszintes növényállománynak tekinti a következők szerinti növényállományt: a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a fennmaradó felületen telepített gyeper, vagy talajtakaró. Emellett a hátsókert fásítása és a kötelező fasor telepítése alatt értendő, hogy legfeljebb 6 méterenként lombos fa telepítése előírt.

10. A Cél Megvalósító tudomásul veszi, hogy amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be a 8. a) és 8. b) pontokban meghatározott hozzájárulásnak a 9. a) pontban meghatározott részét, vagy a fásítási és háromszintes növényállomány telepítési és fenntartási kötelezettségének nem tesz eleget úgy nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekgizolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a településrendezési eszközök jelen szerződésben megállapított módosítási kötelezettségétől.

Cél Megvalósító tudomásul veszi, hogy a már elkészült HÉSZ módosítás esetére, amennyiben a 8. b) pontban meghatározott hozzájárulásnak a 9. b) pontban meghatározott részét határidőben nem fizeti meg, vagy időközben vagy a fásítási és háromszintes növényállomány telepítési és fenntartási kötelezettségét megszegi, úgy a már elkészült rendeletet a kihirdetése nem történik

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

meg, a Polgármester azt nem írja alá, hanem visszautalja a Képviselő-testületnek újra tárgyalásra, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 68.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint. Az Önkormányzatot ez esetben is megilleti a fentiekben körülírt egyoldalú elállási jog.

A Cél Megvalósító tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés 8. a) pontjában foglalt összeg nem visszatérítendő, semmilyen jogcímen nem követelhető vissza. A 8./b pont szerinti összeg (már megfizetett részét) az Önkormányzat a szerződés 5. pontjában foglaltak meghíusulása esetén – amennyiben a meghíusulás az Önkormányzatnak felróható okból történik, úgy – 30 napon belül köteles visszatéríteni a Cél Megvalósító részére, az általa megadott bankszámlára történő átutalás útján.

11. A Cél Megvalósító köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlant terhelik. A felsorolt költségek ellentételezését (kivéve a földhivatali eljárási költségeket, és az illetékeket) a 8. b.) pont szerint megfizetett összeg magában foglalja, a Cél Megvalósítót – a földhivatali eljárási költségek, és az illetékek viselésén túl – csak az Önkormányzattal kötött külön megállapodás alapján, az abban foglaltak szerint terhelheti további fizetési kötelezettség.
12. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés 7. pontjában foglalt kötelezettségének teljesítése során a településterv készítésének, módosításának egyeztetési eljárását, az aláírástól számított 1 éven belül, valamint a 9.a) pontban teljesülése esetén, lefolytatja, valamint, hogy a településterv véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, átvezeti, átvezetteti, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár.

A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen szerződést a jogszabályon/jogszabályokon alapuló vélemény/vélemények alapján szükséges mértékben módosítják.

13. Az Önkormányzat az 5. pont szerinti HÉSZ módosítás hatálybalépéséig nem hozhat olyan döntést, amely a Cél Megvalósító jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit hátrányosan érintené, illetve vállalja, hogy amennyiben a HÉSZ-módosítás elfogadása során olyan körülmény merül fel, amely érinti a jelen településrendezési szerződés tartalmát, úgy arról megfelelő időben egyeztetést kezdeményez a Cél Megvalósítóval és a Felek közös megegyezése alapján szükség esetén módosítják a jelen szerződés tartalmát.
14. Felek vállalják, hogy a HÉSZ-módosítás érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi, - jelen szerződés tárgyához kapcsolódó -, lényeges, vagy a HÉSZ-módosítás szabályozását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.
15. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

16. Jelen szerződés tartalmazza a Cél Megvalósító és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

17. Amennyiben az 5. pont szerinti HÉSZ módosítás legkésőbb 2026. augusztus 31. -ig nem lép hatályba, úgy a Cél Megvalósító jogosult jelen szerződéstől elállni, azzal, hogy az Önkormányzat köteles az elállástól számított 30 napon belül visszafizetni a Cél megvalósítónak a 8.b) pontban írt összeget.

18. A Cél Megvalósító, mint tulajdonos és az Önkormányzat, mint jogosult a jelen okirat aláírásával kéri és véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul nyilatkozik, hogy hozzájárul a településrendezési kötelezettség tényének, az ingatlan nyilvántartásban történő feljegyzéséhez/bejegyzéséhez az érintett Ingatlan vonatkozásában.

A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.

19. A jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba.

20. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény. törvény és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről rendelkezéseit kell figyelembe venni.

21. Biatorbágy Város Önkormányzata jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a jelen szerződés előkészítése és az arról való döntéselőkészítés során a jogszabályoknak megfelelően (különös tekintettel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. §-ban foglaltakra) járt el.

Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2025. (II.27.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

22. Szerződő Felek a jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. Bartók Béla út 87. IV./3., KASZ: 36062314, www.juhaszdr.hu) hatalmazzák és bízzák meg. Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen megállapodással kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje. A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.

23. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben, illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

24. Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodás megkötésének törvényi akadályja nincs, jogképességük teljes, törvényes képviselőik cselekvőképessége teljes, a Cél Megvalósító Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.
25. Cél Megvalósító a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján, felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, amelyek alapján társasága átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatában foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen Szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy – ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Cél Megvalósító az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a Szerződés aláírásáig nyilvántartásba vétel céljából Önkormányzat részére benyújtja. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Önkormányzat az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a Szerződés aláírásától számított 5 évig jogosult ellenőrzés céljából kezelni.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Telepítési tanulmány terv
2. számú melléklet: Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2024. (II.29.) határozata
3. számú melléklet: Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete (.....) határozata

Szerződő Felek a jelen 25 pontból és 3 lapra kétoldalasán nyomtatott 6 számozott oldalból álló szerződést elolvasták, megértették, és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, szabad akaratukból, kényszer és befolyásolástól mentesen, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: Biatorbágy Város Önkormányzata
Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Adószám: 15730088-2-13

Nyilvántartó szerv és törzsszám (PIR):

Magyar Államkincstár, 730084

Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 739670

Statisztikai számjel: 15730088-8411-321-13

Képviselő neve és a képviselő jogcíme:

Kocsis József polgármester,

Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Jogállás: magyarországi települési önkormányzat

továbbiakban: Önkormányzat

másrésről:

Cégnév: MEDICUS PARTNER Gyógyszer-, Könyv- és

Műszerkereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégnév: MEDICUS PARTNER Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vendel park, Tormás rét u. 12

Statisztikai számjel: 10781948-4646-113-13

Adószám: 10781948-2-13

Nyilvántartó szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága

Céggjegyzékszám: Cg. 13-09-071585

Képviselő neve és a képviselő jogcíme: Mottl Marianne Rosalie

ügyvezető, Dr. Mottl Kornél ügyvezető, mindketten önálló

Jogállás: Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság

mint tulajdonos a településrendezési cél megvalósításában

közreműködő, az ingatlanon beruházást megvalósító –

továbbiakban: Cél Megvalósító

- „Önkormányzat” és a „Cél Megvalósító” a továbbiakban együttesen: Felek, vagy Szerződő Felek - között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. A jelen szerződés célja, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés 3. pontjában felsorolt az Ingatlanokat érintően a Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet (továbbiakban: településrendezési eszközök) felülvizsgálja és részlegesen módosítsa, különös tekintettel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglaltakra.
2. A Cél Megvalósító megbízásából a Város-Teampannon Kft. tervező által 2024. február hónapban készített telepítési tanulmánytervének (1. számú melléklet) befogadásáról, valamint a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására jelen településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2024. (II.29.) határozatában (2. számú melléklet) döntött.
3. Ingatlan: A Cél Megvalósító 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Önkormányzat által a Takarnet rendszeren keresztül – én lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint
Biatorbágy, Belterület 7721/9 helyrajzi számú 5 000 m² alapterületű „kivett irodaépület és bemutatóterem” megnevezésű ingatlan (Ingatlan) tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, az alábbi terhek szerepelnek:

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52602/2001.08.23
eredeti határozat: 50176/1999.08.05
Építési korlátozás
előszám : 42661/1999.
jogosult:
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730088
cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 31522/2012.01.18
VezetékJog
;VMB-235/2011 engedély számú Biatorbágy 3. számú 0.4 kV-os vezetékhálózat javára az 5-1020/2011 sz. vázrajz alapján 26 m² terület nagyságra.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft

Cél Megvalósító

Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata

Képviseli: Kocsis József polgármester,

Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna

Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

KASZ: 36062314

4. Célok: A Cél Megvalósító az alábbi beruházási tevékenységet kívánja elvégezni:

- Az Ingatlan jelenleg beépített, és a meglévő nyeregvetős raktárépület bővítése tervezett 10 m hosszúságban a hátsókerti telekhatár irányába. Így a hátsókert 10 m-re csökken, ami megfelel a jogszabályoknak. Ebben a 10 m- ben telepíthető a kívánt magas fafajú fasor, melyet a TKR ír elő. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 500 m²-rel megnő a tanulmányterv javaslatának figyelembevételével.
- A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő Gksz-2 építési övezet beépítési paraméterei alapján az Ingatlan beépíthető területnagysága 10%-kal kisebb, mint amennyit a Cél Megvalósító szándéka szerint a tervezett új épületrész megvalósítása szükségessé tesz.
- A Cél Megvalósító fejlesztési elképzelései szerint az Ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-16t jelű építési övezetébe sorolt területén a raktárépület bővítés megvalósítása tervezett, ami kismértékű változást jelent.
- A raktárépület bővítése minimális közműgennyel jár (villamosenergia). A jelenlegi közműkapacitások rendelkezésre állnak a területen.
- A tanulmánytervben szerepel a hátsókerti fásítási javaslat is, a fásítás jelenleg hiányzik a telephelyen.

5. A Cél Megvalósítójának az ingatlanra vonatkozóan telepítési tanulmányban befogadott HÉSZ módosításának célja, a hatályos településrendezési eszközök módosítására tett javaslati, amelyek a HÉSZ módosítása során a tervezési programot képezik:

- a megállapított 30% legnagyobb terepszint feletti beépítettség 40 %-ra történő növelése,
- a megállapított legkisebb zöldfelület mértékének min. 30%-ról min. 40%-ra növelése,

6. A cél megvalósításának érdekében az Önkormányzat a településrendezési eszközök készítésének tervezési programjába foglalva, a tervezés során megvizsgálhatja és a településrendezési eszközök jóváhagyó eljárása után a beérkezett szakmai és államigazgatási vélemények alapján dönt.

7. Az Önkormányzat jelen szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy Ingatlanra, mint fejlesztési területre és közvetlen környezetükre vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, és a Polgármester az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a Képviselő-testület elé terjeszti.

Az egyeztetési eljárás során az e szerződésben meghatározott HÉSZ módosítás teljesítését érintő észrevétel esetén, a Polgármester haladéktalanul értesíti a Cél Megvalósítóját és egyeztetési tárgyalást kezdeményez. A Cél Megvalósítója az egyeztetési eljárást az E-TÉR kormányzati egyeztető felületén, regisztrációját követően saját belátása szerint nyomon követheti.

8. A Cél Megvalósítója feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal, hogy

- a) a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához hozzájárul, 2.500,- Euró (azaz kétezeröt száz euró) értékben az Önkormányzatnak erre elkülönítetten vezetett 50420403-10001260 számlaszámára történő utalással,

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

b) általános településfejlesztési támogatásként 25.000,- Euró (azaz huszonezer euró) összeget megfizet az Önkormányzatnak erre elkülönítetten vezetett 50420403-10001260 számlaszámára történő utalással.

9. A Cél Megvalósító a jelen szerződés 8. pontjában foglaltakat az alábbi ütemezésben köteles teljesíteni:

- a) a 8. a) pontban foglalt összeg 100%-a és a b) pontban foglalt összeg 50%-a a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül esedékes, míg
- b) a 8. b) pontban foglalt összeg maradék 50%-át megfizeti a HÉSZ módosítására beterjesztett rendelet Képviselő-testület által történő jóváhagyását követő 8 napon belül esedékes.
- c) A Megvalósító az Ingatlan hátsókertjében fásítási és háromszintes növényállomány telepítési kötelezettséget vállal, és e kötelezettségének jelen szerződés aláírásától számított 180 napon belül köteles eleget tenni és ezt követően a zöld felület folyamatosan fenntartani, szakszerűen gondozni.

Amennyiben a Megvalósító jelen szerződés aláírásától számított 120 napon belül a tervezett épületbővítés építési engedélyére vonatkozóan kérelmet ad be, ÉTDR eljárást indít (és az építési engedélyezési eljárás hiánypótlás nélkül, vagy hiánypótlás teljeskörű teljesítésével el is indul), úgy az építési engedély megszerzésére vonatkozó ÉTDR eljárás indításától számított 360 napon belül kell a fásítási és háromszintes növényállomány telepítési kötelezettségét teljesítenie.

Az önkormányzat háromszintes növényállománynak tekinti a következők szerinti növényállományt: a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a fennmaradó felületen telepített gyeper, vagy talajtakaró. Emellett a hátsókert fásítása és a kötelező fasor telepítése alatt értendő, hogy legfeljebb 6 méterenként lombos fa telepítése előírt.

10. A Cél Megvalósító tudomásul veszi, hogy amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be a 8. a) és 8. b) pontokban meghatározott hozzájárulásnak a 9. a) pontban meghatározott részét, vagy a fásítási és háromszintes növényállomány telepítési és fenntartási kötelezettségének nem tesz eleget úgy nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekgazolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a településrendezési eszközök jelen szerződésben megállapított módosítási kötelezettségétől.

Cél Megvalósító tudomásul veszi, hogy a már elkészült HÉSZ módosítás esetére, amennyiben a 8. b) pontban meghatározott hozzájárulásnak a 9. b) pontban meghatározott részét határidőben nem fizeti meg, vagy időközben vagy a fásítási és háromszintes növényállomány telepítési és fenntartási kötelezettségét megszegi, úgy a már elkészült rendeletet a kihirdetése nem történik meg, a Polgármester azt nem írja alá, hanem visszautalja a Képviselő-testületnek újra tárgyalásra, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 68.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint. Az Önkormányzatot ez esetben is megilleti a fentiekben körülírt egyoldalú elállási jog.

A Cél Megvalósító tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés 8. a) pontjában foglalt összeg nem visszatérítendő, semmilyen jogcímen nem követelhető vissza. A 8./b pont szerinti összeg (már megfizetett részét) az Önkormányzat a szerződés 5. pontjában foglaltak megghiúsulása esetén –

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

amennyiben a meghírusulás az Önkormányzatnak felróható okból történik, úgy – 30 napon belül köteles visszatéríteni a Cél Megvalósító részére, az általa megadott bankszámlára történő átutalás útján.

11. A Cél Megvalósító köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlant terhelik. A felsorolt költségek ellentételezését (kivéve a földhivatali eljárási költségeket, és az illetékeket) a 8. b.) pont szerint megfizetett összeg magában foglalja, a Cél Megvalósítót – a földhivatali eljárási költségek, és az illetékek viselésén túl – csak az Önkormányzattal kötött külön megállapodás alapján, az abban foglaltak szerint terhelheti további fizetési kötelezettség.
12. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés 7. pontjában foglalt kötelezettségének teljesítése során a településterv készítésének, módosításának egyeztetési eljárását, az aláírástól számított 1 éven belül, valamint a 9.a) pontban teljesülése esetén, lefolytatja, valamint, hogy a településterv véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, átvezeti, átvezetteti, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár.

A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen szerződést a jogszabályon/jogszabályokon alapuló vélemény/vélemények alapján szükséges mértékben módosítják.

13. Az Önkormányzat az 5. pont szerinti HÉSZ módosítás hatálybalépéséig nem hozhat olyan döntést, amely a Cél Megvalósító jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit hátrányosan érintené, illetve vállalja, hogy amennyiben a HÉSZ-módosítás elfogadása során olyan körülmény merül fel, amely érinti a jelen településrendezési szerződés tartalmát, úgy arról megfelelő időben egyeztetést kezdeményez a Cél Megvalósítóval és a Felek közös megegyezése alapján szükség esetén módosítják a jelen szerződés tartalmát.
14. Felek vállalják, hogy a HÉSZ-módosítás érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi, - jelen szerződés tárgyához kapcsolódó -, lényeges, vagy a HÉSZ-módosítás szabályozását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.
15. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
16. Jelen szerződés tartalmazza a Cél Megvalósító és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

17. Amennyiben az 5. pont szerinti HÉSZ módosítás legkésőbb 2026. augusztus 31. -ig nem lép

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

hatályba , úgy a Cél Megvalósító jogosult jelen szerződéstől elállni, azzal, hogy az Önkormányzat köteles az elállástól számított 30 napon belül visszafizetni a Cél megvalósítónak a 8.b) pontban írt összeget.

18. A Cél Megvalósító, mint tulajdonos és az Önkormányzat, mint jogosult a jelen okirat aláírásával kéri és véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul nyilatkozik, hogy hozzájárul a településrendezési kötelezettség tényének, az ingatlan nyilvántartásban történő feljegyzéséhez/bejegyzéséhez az érintett Ingatlan vonatkozásában.

A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.

19. A jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba.

20. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény. törvény és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről rendelkezéseit kell figyelembe venni.

21. Biatorbágy Város Önkormányzata jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a jelen szerződés előkészítése és az arról való döntéselőkészítés során a jogszabályoknak megfelelően (különös tekintettel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. §-ban foglaltakra) járt el.

Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2025. (II.27.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

22. Szerződő Felek a jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. Bartók Béla út 87. IV./3., KASZ: 36062314, www.juhaszdr.hu) hatalmazzák és bízzák meg. Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen megállapodással kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje. A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.

23. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben, illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

24. Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodás megkötésének törvényi akadálya nincs, jogképességük

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

teljes, törvényes képviselőik cselekvőképessége teljes, a Cél Megvalósító Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.

25. Cél Megvalósító a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján, felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, amelyek alapján társasága átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatában foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen Szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy – ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Cél Megvalósító az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a Szerződés aláírásáig nyilvántartásba vétel céljából Önkormányzat részére benyújtja. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Önkormányzat az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a Szerződés aláírásától számított 5 évig jogosult ellenőrzés céljából kezelni.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Telepítési tanulmány terv
2. számú melléklet: Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2024. (II.29.) határozata
3. számú melléklet: Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete (.....) határozata

Szerződő Felek a jelen 25 pontból és 3 lapra kétoldalasan nyomtatott 6 számozott oldalból álló szerződést elolvasták, megértették, és mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, szabad akaratukból, kényszer és befolyásolástól mentesen, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15642/2025

2025.02.18

BIATORBÁGY

Szektor: 33

Belterület 7721/9 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett irodaépület és bemutatóterem

0

5000

0.00

II R É S Z

54. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38511/2003/2001.12.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MEDICUS PARTNER GYÓGYSZER ÉS MŰSZERKERESKEDELMI KFT

cím: 2040 BUDAÖRS Aradi utca 50.

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52602/2001.08.23

eredeti határozat: 50176/1999.08.05

Építési korlátozás

előszám : 42661/1999.

jogosult:

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730088

cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 52602/2001.08.23

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a 2-1558/2001. sz. vázrajz alapján.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 40609/2010.04.09

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés az 5-657/2010. számú vázrajz alapján.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 31522/2012.01.18

Vezetékjog

;VMB-235/2011 engedély számú Biatorbágy 3. számú 0.4 kV-os vezetékhálórendszer javára az 5-1020/2011 sz. vázrajz alapján 26 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15642/2025

2025.02.18

BIATORBÁGY

Szektor: 33

Belterület 7721/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE
